

Diagnostic territorial

Révision du Plan Local d'Urbanisme



DOCUMENT PROVISOIRE

PREAMBULE	5
1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?.....	5
A. Origine et objectifs du PLU.....	5
B. Contenu du PLU	6
2. LA REVISION DU PLU DE BLAISON-SAINT-SULPICE	8
A. Historique du PLU	8
B. La nécessité de réviser le PLU de Blaison-Saint-Sulpice.....	8
C. Les grandes étapes de la révision du PLU	9
3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	10
A. L'état initial de l'environnement.....	10
B. L'évaluation environnementale	10
4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF	11
LE CADRE REGLEMENTAIRE	12
A. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DU PAYS DE LA LOIRE.....	12
B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) MÉTROPOLITAIN ANGERS LOIRE.....	16
C. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC LOIRE LAYON AUBANCE	20
D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE	22
E. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS.....	22
F. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE	23
G. PPRI VAL DU LOUET ET DE LA CONFLUENCE DE LA MAINE ET DE LA LOIRE	24
H. PROJET DE TERRITOIRE 2020-2026 DE LOIRE LAYON AUBANCE	24
DIAGNOSTIC DE BLAISON-SAINT-SULPICE	25
1. LES MORPHOLOGIES URBAINES.....	32
A. Les formes urbaines	32
B. L'évolution des formes urbaines.....	47
C. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	65
D. Le potentiel foncier	71
E. Constats et enjeux.....	77
2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	78
A. Le poids démographique de Blaison-Saint-Sulpice au sein de la CC Loire Layon Aubance.....	78
B. Evolution de la population	78
C. Composition des ménages : Une stagnation du nombre de personnes par ménage	93
D. Diplômes et formations : des formations de plus en plus professionnalisantes et des qualifications moins élevées	98
E. Constats et enjeux.....	101
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE.....	102
A. Evolution du parc de logements	102
a. Constructions neuves ces dix dernières années	105
B. Une prédominance des résidences principales	106
C. Un parc de logements diversifié	108
D. Le parc social	115
E. Des prix de l'immobilier modérés aux portes d'Angers	116
F. Constats et enjeux.....	118
4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	119
A. Actifs et emplois à Blaison-Saint-Sulpice	119
B. Tissu d'entreprises et d'établissements.....	132
C. Localisation des entreprises.....	136
D. Constats et enjeux.....	138
5. LES EQUIPEMENTS.....	140
A. Les équipements de santé	140
B. L'enseignement et la petite enfance.....	140
C. Les équipements sportifs et de loisirs.....	142

D.	Les autres équipements	144
E.	Constats et enjeux.....	146
6.	LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES.....	148
A.	Présentation des mobilités et infrastructures associées	148
B.	Blaison-Saint-Sulpice : un fonctionnement périurbain polarisé par l'Agglomération d'Angers	158
C.	Les conséquences de la dépendance à l'automobile pour le territoire	166
D.	Constats et enjeux.....	170

DOCUMENT PROVISOIRE

PREAMBULE

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

A. Origine et objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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 ;**
6. bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 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.**
- 8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.**

B. Contenu du PLU

En application des articles L.151-2 à L. 151-8, le PLU comprend :

Un Rapport de présentation (le présent document)

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâties afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit 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.

Il détermine également 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.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. 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 ;
6. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Un Règlement et un Zonage

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Des Annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

2. LA REVISION DU PLU DE BLAISON-SAINT-SULPICE

A. Historique du PLU

La commune de Blaison-Saint-Sulpice dispose actuellement d'un PLU - Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 10 octobre 2008 localisé sur la commune déléguée de Blaison-Gohier. La commune de Saint-Sulpice est, quant à elle, toujours réglementée au titre de la réglementation nationale de l'urbanisme (RNU).

Dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune nouvelle de Blaison-Saint-Sulpice, le PLU en vigueur depuis 2008, ne correspondant plus à la réalité, notamment du fait de la commune nouvelle, de l'évolution démographique, des nouvelles demandes et des nouvelles exigences réglementaires. Dans ce contexte, la commune a lancé en 2024, la révision du PLU sur le territoire de la commune.

B. La nécessité de réviser le PLU de Blaison-Saint-Sulpice

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2024/09-11 du Conseil Municipal du 11 septembre 2024 afin de :

- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- Intégrer les dispositions contenues dans le SCoT ;
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
- Poursuivre les actions et permettant la réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population ;
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ;
- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;
- Prendre en compte le potentiel de logement ;

- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ;
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- Prendre en compte les nouvelles mobilités ;

C. Les grandes étapes de la révision du PLU

La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes :

1. La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
2. L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
3. Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
4. Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
5. Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Blaison-Saint-Sulpice. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.
Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.
- Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
6. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier

les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

A. L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

B. L'évaluation environnementale

Ce document consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

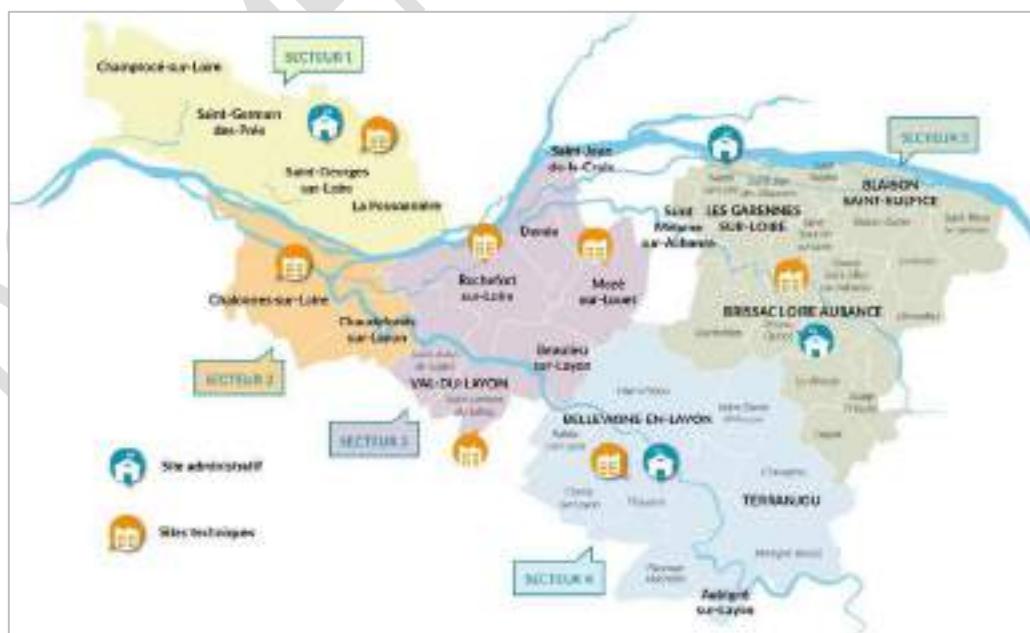
Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La situation administrative

La commune de Blaison-Saint-Sulpice fait partie de la Communauté de communes Loire Layon Aubance. La CC Loire-Layon-Aubance se situe dans la région Pays de la Loire, à l'ouest du département du Maine-et-Loire. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes de Loire Aubance, des Coteaux du Layon et Loire Layon. Elle regroupe en son sein 19 communes, soit 57 400 habitants et s'étend sur une superficie de 607 km². Le siège de la CC Loire Layon Aubance est localisé à Saint-Georges-sur-Loire. Marc SCHMITTER est élu depuis le 5 janvier 2017 à sa présidence. La CC Loire Layon Aubance doit son existence à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Les trois secteurs (Loire Aubance, Coteaux du Layon et Loire Layon) ont donc été contraint de se rassembler pour répondre à cette obligation démographique.

La CC Loire-Layon-Aubance est constituée des communes suivantes : *Aubigné-sur-Layon, Bellevigne-en-Layon, Blaison-Saint-Sulpice, Beaulieu-sur-Layon, Brissac-Loire-Aubance, Chalonnes-sur-Loire, Champtocé-sur-Loire, Chaudefonds-sur-Layon, Denée, La Possonnière, Les Garennes-sur-Loire, Mozé-sur-Louet, Rochefort-sur-Loire, Saint-Georges-sur-Loire, Saint-Germain-des-Prés, Saint-Jean-de-la-Croix, Saint-Melaine-sur-Aubance, Terranrou, Val-du-Layon.*



Périmètre et communes composant la CC Loire-Layon-Aubance

LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DU PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Blaison-Saint-Sulpice.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé
Aménagement & égalité des territoires	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation

6	Aménagement durable des zones d'activités
8	Couverture numérique complète
Transports & mobilités	
9	Déplacements durables et alternatifs
10	Intermodalité logistique
11	Itinéraires routiers d'intérêt régional
Climat, air, énergie	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
Biodiversité, eau	
18	Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
Déchets et économie circulaire	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de Blaison-Saint-Sulpice sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
CONJUGUER ATTRACTIVITE ET	Assurer l'attractivité de tous nos territoires	<i>Obj. 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale</i>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	en priorisant sur les plus fragiles	<p><i>Obj. 2 : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens</i></p> <p><i>Obj. 3 : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée</i></p> <p><i>Obj. 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien</i></p> <p><i>Obj. 5 : Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire</i></p> <p><i>Obj. 6 : Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire</i></p> <p><i>Obj. 7 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire</i></p>
	Construire une mobilité durable pour tous les ligériens	<p><i>Obj. 9 : Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)</i></p> <p><i>Obj. 10 : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses</i></p>
	Conforter la place européenne et	<i>Obj. 15 : Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques</i>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
	internationale des Pays de la Loire	<p>au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante</p> <p><i>Obj. 16 : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête</i></p>
	Faire de l'eau une grande cause régionale	<p><i>Obj. 17 : Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau</i></p>
	Préserver une région riche de ses identités territoriales	<p><i>Obj. 20 : Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée</i></p>
	Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique	<p><i>Obj. 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050</i></p> <p><i>Obj. 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité</i></p> <p><i>Obj. 23 : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire</i></p> <p><i>Obj. 24 : Limiter, anticiper et se préparer aux effets du</i></p>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
		<p>changement climatique de manière innovante et systémique</p> <p><i>Obj. 25 : Prévenir les risques naturels et technologiques</i></p> <p><i>Obj. 26 : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens</i></p>
	<p style="text-align: center;">Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte</p>	<p><i>Obj. 27 : Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture</i></p> <p><i>Obj. 28 : Devenir une région à énergie positive en 2050</i></p> <p><i>Obj. 29 : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage</i></p> <p><i>Obj. 30 : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources</i></p>

B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) MÉTROPOLITAIN ANGERS LOIRE

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est actuellement en cours de révision. En effet, le 1^{er} janvier 2017, suite à l'application du schéma départemental de

coopération intercommunale, le Pôle Métropolitain Loire Angers a étendu le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale. Il regroupe ainsi les 65 communes constitutives du Pôle Métropolitain.

Ainsi, le nouveau territoire était concerné par 4 SCoT, récemment révisés mais pas tous opposables sur le territoire du Pôle. Deux SCoT demeuraient opposables : Loire Angers et Loire en Layon. Des communes sont passées en "zone blanche", où aucun SCoT ne s'applique, et donc étaient soumises à la règle de constructibilité limitée.

Ce document stratégique est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques publiques d'aménagement du territoire. Il oriente l'évolution du territoire dans la perspective d'un développement durable c'est-à-dire équilibré entre développement économique, cohésion sociale et impératifs environnementaux.

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est identifiée en tant que « Autres communes » par le SCoT PMLA.

Logements

Ainsi, la répartition des objectifs de production de logements du PLH répond au rôle de chaque niveau de polarité défini comme suit :

Niveau de polarité	Ce que dit le SCoT	Ce que dit la Charte d'aménagement	Répartition de la production de logements
Polarités SCoT Commune d'appui	Accentuer le développement démographique du pôle centre et des polarités SCoT Accentuer les objectifs de production de logements pour le pôle centre et les polarités, qui devront ainsi en assurer plus des trois quarts	Renforcer le rôle des polarités SCoT en accueillant une grande part de la population, des besoins en logements et une offre de commerces, d'équipements et services structurants	++++
Polarités intermédiaires	Assurer une poursuite du développement démographique pour la strate des communes et communes déléguées mais à un rythme moins soutenu que par le passé tout en permettant à minima un renouvellement des populations	Accueillir une population pour répondre à leur rôle de pôles relais (emplois, services...) du territoire	+++
Communes constituées		Répondre aux besoins en logements en cohérence avec le rôle de pôle d'emploi à constituer	++
Autres communes		Renouveler la population pour assurer le maintien et l'équilibre des commerces et des services	+

L'objectif annuel de production de 320 logements en moyenne par an sur la durée du PLH est décliné par niveau de polarités et par communes / communes déléguées, en s'appuyant sur la production récente de logements observée entre 2017 et 2022 pour tenir compte de la structure du marché immobilier local et des profils de communes.

Territoires (nombre de communes)	Répartition de l'objectif 320 logements (moyenne par an)	Production neuve de logements (2017-2022, moyenne par an)	Nombre de logements en 2023
Polarités principales	38%	122	68 (32%)
Polarités intermédiaires	20%	64	34 (16%)
Communes constituées	14%	44	22 (11%)
Autres communes	28%	90	86 (41%)
CC LLA	100%	320	209 (100%)
			27 028 (100%)

Il répond à une logique de fonctionnement du territoire, mis en évidence dans le Projet de Territoire à l'échelle de la CC LLA Ainsi, 58% de la production de logements seront réalisés dans les polarités principales et intermédiaires.

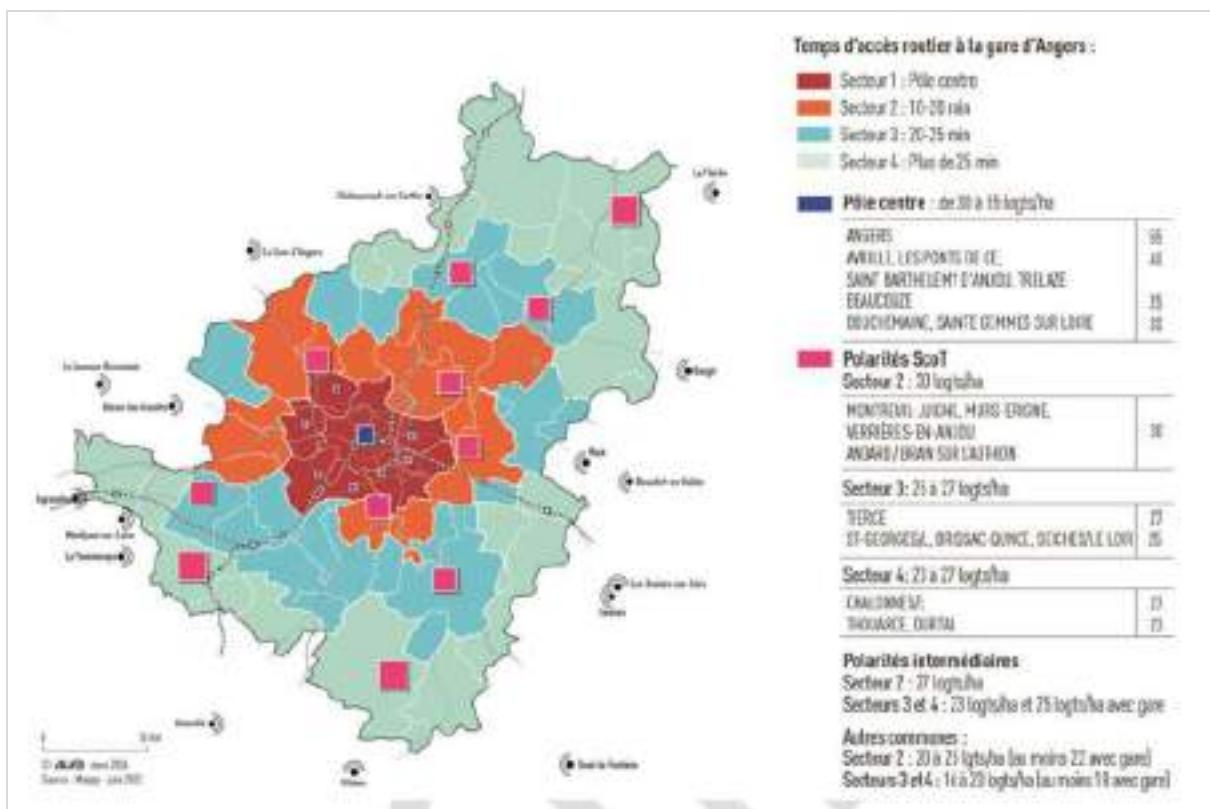
Stratégie foncière et armature territoriale

Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT du PMLA reposent sur le respect :

- d'une densité minimale de la moyenne des opérations de logements définie pour chaque type de communes,
- d'une part minimale de 50% de la production de logements en renouvellement urbain,
- des enveloppes maximales en extension urbaine définies pour chaque commune à partir déduites de l'enveloppe fixée par le SCoT au territoire Loire Layon Aubance et de critères permettant la déclinaison à l'échelle communale

Les objectifs en matière de densité minimale des opérations de logement selon le rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale.

Le SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers détermine une modulation des objectifs de densité bâtie en fonction du rôle de la commune / commune déléguée dans l'organisation territoriale, mais aussi en fonction de son éloignement au pôle centre (cf. carte ci-dessous). Les objectifs fixés correspondent à une densité bâtie minimale moyenne des nouvelles opérations d'aménagement de plus de 15 logements situées en extension urbaine et en renouvellement urbain, mesurée à l'échelle de la commune / commune déléguée.



Extrait du DOO du SCoT du PMLA - 2024

En complément des prescriptions du SCoT, le PLH précise un objectif de densité brute par commune, qui s'appuie sur l'armature territoriale et obéit aux principes suivants :

- pour toutes les communes, la densité des opérations de plus de 15 logements en extension urbaine ne peut pas être inférieure de plus de 10% à la densité moyenne des opérations à l'échelle communale ;
- la densité pour les communes constituées et les autres communes situées en secteurs 2 et 3 du SCoT est de 20 logements par ha ;
- la densité pour les communes nouvelles hors polarités situées entre deux secteurs du SCoT est de 18 logements par ha ;
- la densité des communes en secteur 4 du SCoT est de 16 logements par ha.

Consommation foncière

Le SCoT du PMLA prescrit que la part de production de logements à réaliser dans les espaces urbanisés soit d'au moins 50% à l'échelle du SCOT pour la période 2025-2035. Les intercommunalités devant préciser à l'échelle communale, cet objectif dans leur document d'urbanisme ou dans leur Programme Local de l'Habitat, en s'appuyant sur des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque commune.

Enveloppe maximale en extension urbaine dédiée à l'habitat

L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers défini par le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est fixé à -50%.

Pour le territoire de Loire Layon Aubance, l'objectif est de s'inscrire dans une enveloppe maximale de 80 ha pour l'habitat en extension urbaine entre 2023 et 2035.

C. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC LOIRE LAYON AUBANCE

Préambule

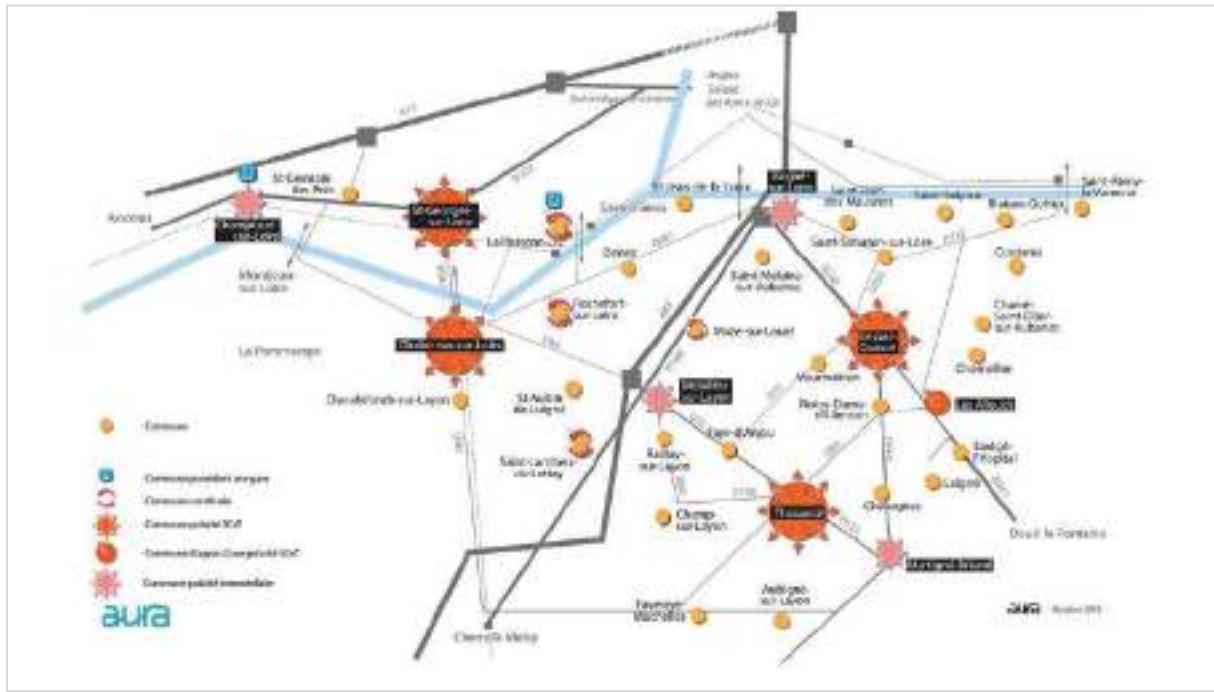
Le programme local de l'habitat (PLH) est la stratégie portée par les acteurs du territoire pour satisfaire besoins des habitants en logement et en hébergement. Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, le PMLA élabore son nouveau SCoT qui couvre les trois intercommunalités suivantes : la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (ALM), les Communautés de communes Loire Layon Aubance (LLA) et Anjou Loir et Sarthe (ALS). Les orientations retenues par la CC LLA s'inscrivent dans celles de ce nouveau SCoT, lui-même s'intégrant dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région des Pays de la Loire, document d'aménagement stratégique portant sur les différentes politiques d'aménagement engagées sur le territoire régional.

C'est pourquoi, et conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience notamment dans ses dispositions relatives à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, le projet du PLH de Loire Layon Aubance a été établi au regard des prescriptions du SCOT du PMLA, et non en référence aux deux SCoT en vigueur, approuvés en 2016 pour le Pays Loire Angers et en 2015 pour celui de Loire Layon, obsolètes au regard des enjeux liés au changement climatique.

Le souhait des communes de Loire Layon Aubance de se projeter sur une dynamique démographique permettant le maintien voire le développement des services de proximité (écoles maternelles et primaires, commerces de première nécessité, autres équipements...) ont amené la CC LLA à avoir une ambition un peu plus élevée pour la période 2025-203, qui reste cohérente avec le scénario du SCoT établi sur une période

plus longue. Les élus de Loire Layon Aubance ont ainsi fait le choix d'un objectif de croissance démographique de + 0,63 % par an sur la période 2025-2031, soit 59 400 habitants à l'horizon 2031 et environ 370 habitants supplémentaires par an.



Logements

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est considérée en tant que commune constituée située en secteur 3 avec une densité brute moyenne de 16 logements par ha au sein des entités urbanisées. Le SCoT précise que 50% de logements produits pour la période 2025-2035 doit être réalisé au sein des espaces déjà urbanisés.

Le PLH indique un objectif de production pour la commune de l'ordre de 5 logements par an pour un total de 32 logements sur 6 ans avec une part de 43% de logements en renouvellement urbain. Un objectif de production de 5 logements sociaux sur les 6 ans est souhaité sur la commune par le PLH.

Extension urbaine dédiée à l'habitat

L'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers défini par le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers est fixé à -50%. Pour le territoire de Loire Layon Aubance, l'objectif est de s'inscrire dans une enveloppe maximale de 80 ha pour l'habitat en extension urbaine entre 2023 et 2035.

La jauge foncière en extension sur la période 2023-2035 pour la commune de Blaison-Saint-Sulpice est de 1,66 ha.

D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel. Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

E. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PÔLE MÉTROPOLITAIN LOIRE ANGERS

Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

Un PCAET doit être élaboré par chaque intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Elles peuvent néanmoins transférer cette compétence au syndicat porteur du SCoT. C'est ce qu'ont choisi les membres du Pôle Métropolitain Loire Angers qui a donc pris cette compétence à l'été 2017.

Ce document s'inscrit dans les objectifs nationaux et internationaux en définissant une stratégie globale et des actions concrètes en matière de : qualité de l'air, sobriété énergétique, énergies renouvelables, réduction de gaz à effet de serre...

L'élaboration du premier Plan climat Loire Angers a été lancée en fin d'année 2017. Le PCAET a été adopté le 14 décembre 2020 et un bilan à mi-parcours a été dressé le 4 décembre 2023.

L'action pour le climat, s'inscrit dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2026 dont les principaux objectifs sont :

- La réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

Le PCAET s'articule autour de thématiques importantes de la vie locale : les déplacements, l'alimentation, l'énergie, la biodiversité et le cadre de vie, le développement économique.

F. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement.

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

G. PPRI VAL DU LOUET ET DE LA CONFLUENCE DE LA MAINE ET DE LA LOIRE

Approuvé le 29 novembre 2000, et révisé en 2014, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion constitue une servitude d'utilité publique à prendre en compte au sein du PLU. Celui-ci concerne l'extrême nord de la commune.

H. PROJET DE TERRITOIRE 2020-2026 DE LOIRE LAYON AUBANCE

Un projet de territoire est document cadre et ressource, à la fois un projet, un engagement, une feuille de route. Il donne le sens de l'action publique que le Président, les Maires et le Bureau communautaire, s'engagent à porter en faveur du développement du territoire.

Plus concrètement, il s'agit d'organiser un programme d'actions locales en fonction des besoins des habitants, des ressources du territoire et des enjeux auxquels il est confronté.

Dès sa création, la Communauté de communes Loire Layon Aubance a engagé les travaux d'élaboration d'un projet de territoire. Concrètement, le projet de territoire est constitué d'un diagnostic et d'une stratégie définis dès 2019.

Les principales thématiques abordées sont :

- L'urgence environnementale et climatique
- Organisation du développement du territoire
- Offre de services aux habitants
- Solidarité territoriale

DIAGNOSTIC DE BLAISON-SAINT-SULPICE

Organisation du territoire

Commune du département du Maine-et-Loire, Blaison-Saint-Sulpice est située à 27 km au sud d'Angers, 70 km de Cholet et 32 km de Saumur.

Pôles urbains	Saumur	Angers	Brissac	Cholet	Mûrs-Erigné
Distance/temps	32km/35mn	27km/28mn	10km/13mn	70km/54mn	14km/21mn

Ses communes limitrophes sont : Brissac-Loire-Aubance au sud, Les Garennes-sur-Loire à l'ouest, ainsi que Loire-Authion, au nord.

La commune de Blaison-Saint-Sulpice offre un territoire viticole et agricole se développant principalement sur un plateau bocager situé au sud de la vallée de la Loire située en contre-bas du bourg, au nord de la commune. La commune s'étend sur 24,35 ha et est traversée par diverses entités notamment d'origine naturelle comme la Loire. La commune est concernée par le risque d'inondation de la Loire et est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Blaison-Saint-Sulpice est une Commune Nouvelle depuis le 1er janvier 2016. Elle est issue de la fusion de 2 communes, aujourd'hui communes déléguées :

- Blaison-Gohier
- Saint-Sulpice

Ces deux communes sont, toutes deux, situées le long de l'axe longeant le sud de la Loire, la départementale 132.

La commune déléguée de Blaison-Gohier a la particularité de posséder plusieurs entités : le bourg possédant la majorité des équipements, des commerces et services, un hameau rassemblant un certain nombre d'habitations (Gohier) et enfin des constructions isolées au sein de la campagne viticole et agricole de la commune.

La commune déléguée de Saint-Sulpice est, quant à elle, située plus à l'ouest du territoire de la commune nouvelle. Elle bénéficie cependant d'un caractère assez patrimonial, il s'agit d'une commune axée sur le tourisme et la culture. Elle bénéficie moins de commerces ou d'équipements au sein de son entité.

L'urbanisation actuelle s'est donc fortement articulée autour des contextes hydrographiques (la Loire), topographiques (les coteaux) et économiques (la vigne). Ces

héritages donnent aujourd’hui à Blaison-Saint-Sulpice une configuration urbaine étirée le long de son axe principal qui génèrent des déplacements. Un des enjeux forts du PLU sera d'équilibrer ces différentes pôles d'habitat afin d'assurer un développement de la commune homogène, pertinent et régulier.

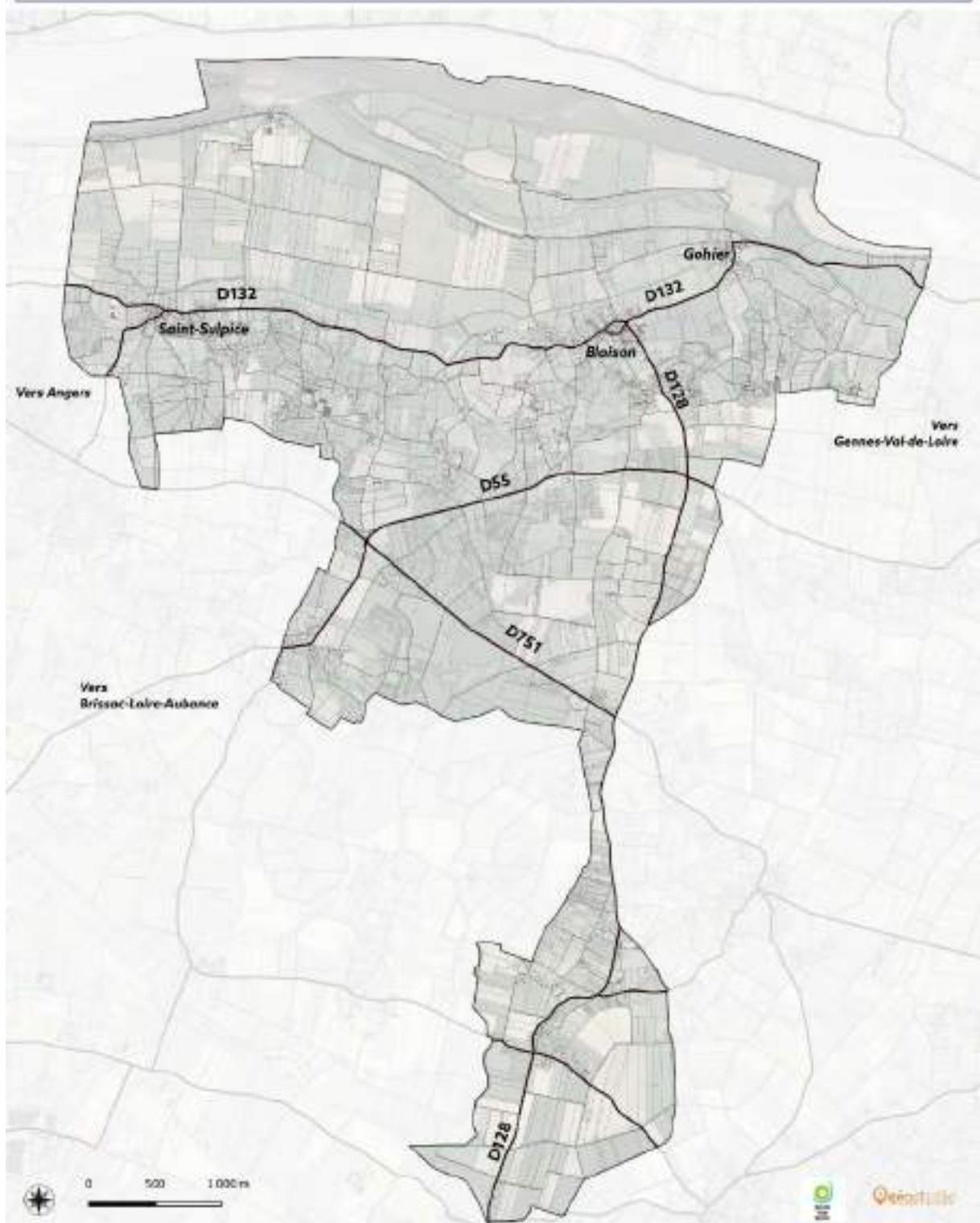
Blaison-Saint-Sulpice est traversée par plusieurs axes routiers :

Routes départementales

- La RD 751 : route traversant la partie sud du territoire (liaison entre Angers et Saumur par le sud-Loire) supportant un trafic relativement important ;
- La RD 132 : route longeant la Loire, traversant les entités Saint-Sulpice, Blaison-Gohier et le hameau de Gohier (liaison entre les Garennes-sur-Loire et Gennes-Val-de-Loire) ;
- La RD 55 : route qui va en direction de Saint-Mathurin-sur-Loire à l'est, vers le pont de franchissement de la Loire depuis Brissac-Loire-Aubance, traversant le sud de la commune.
- La RD128 : route desservant le bourg de Blaison-Gohier depuis la RD55.

Contexte territorial de Blaison-Saint-Sulpice

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Contexte territorial - Axes routiers

Contexte territorial de Blaison-Saint-Sulpice

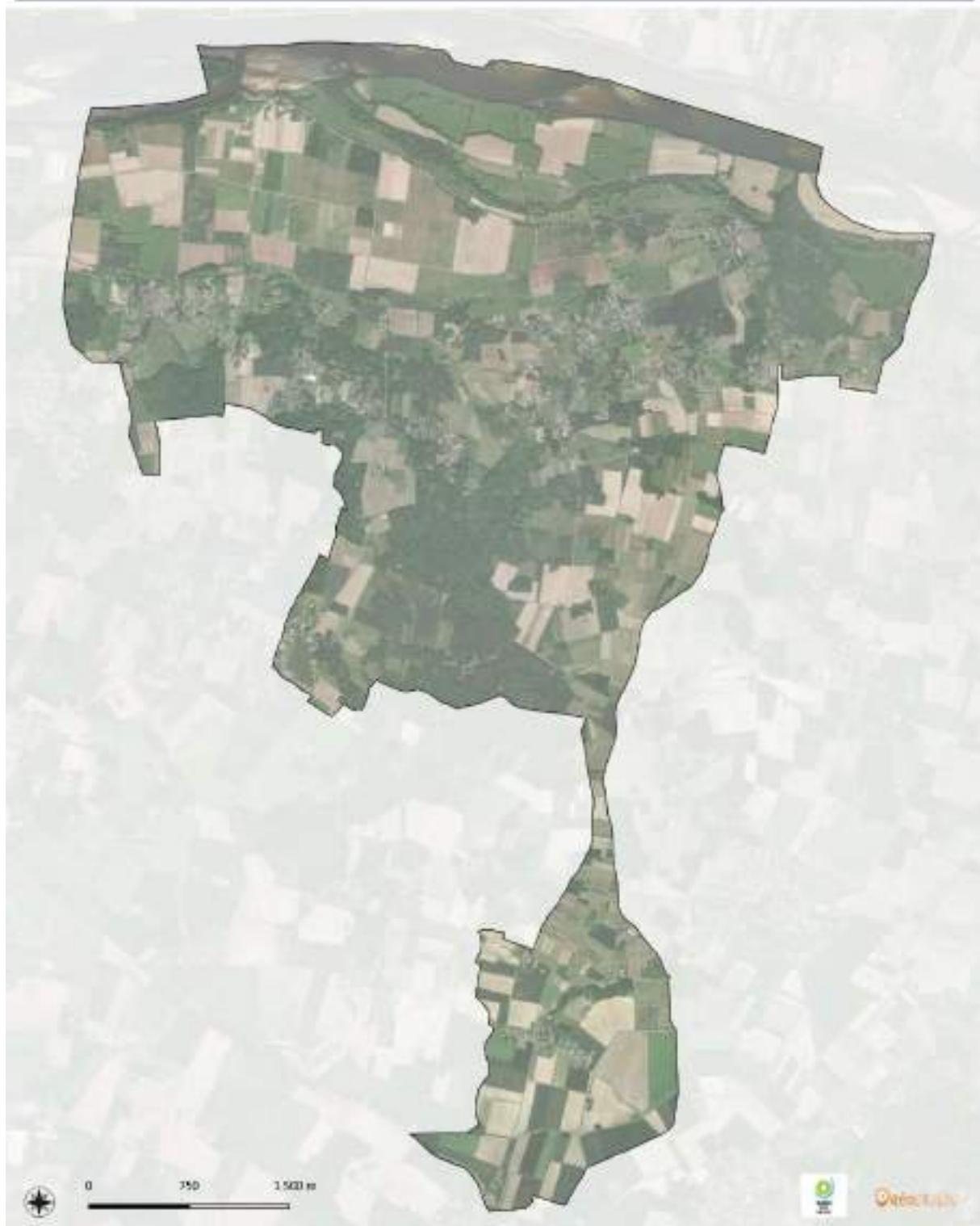
PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Contexte territorial de la commune - 2024

Contexte territorial de Blaison-Saint-Sulpice

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

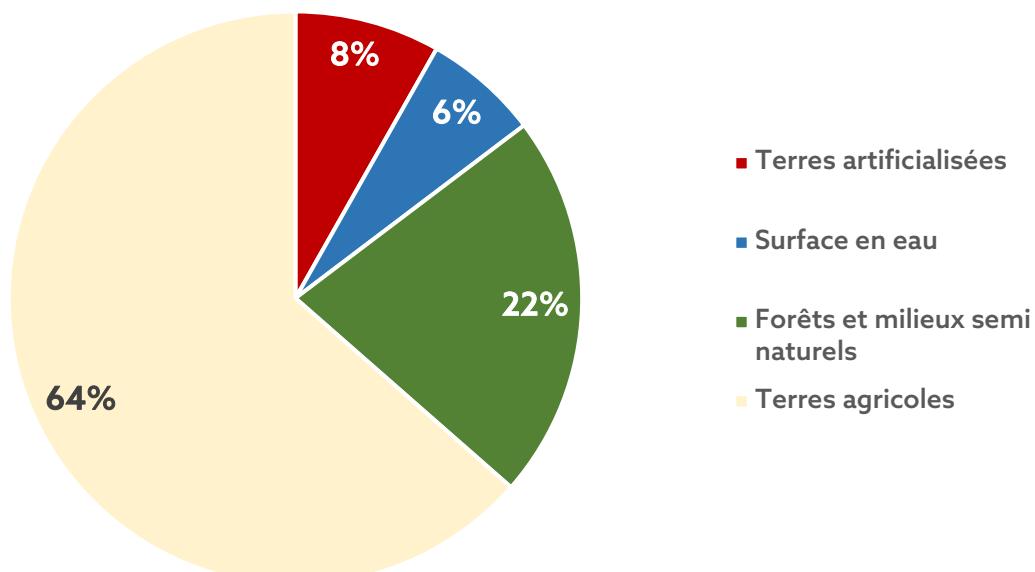


Vue aérienne de la commune - 2024

Mode d'occupation des sols

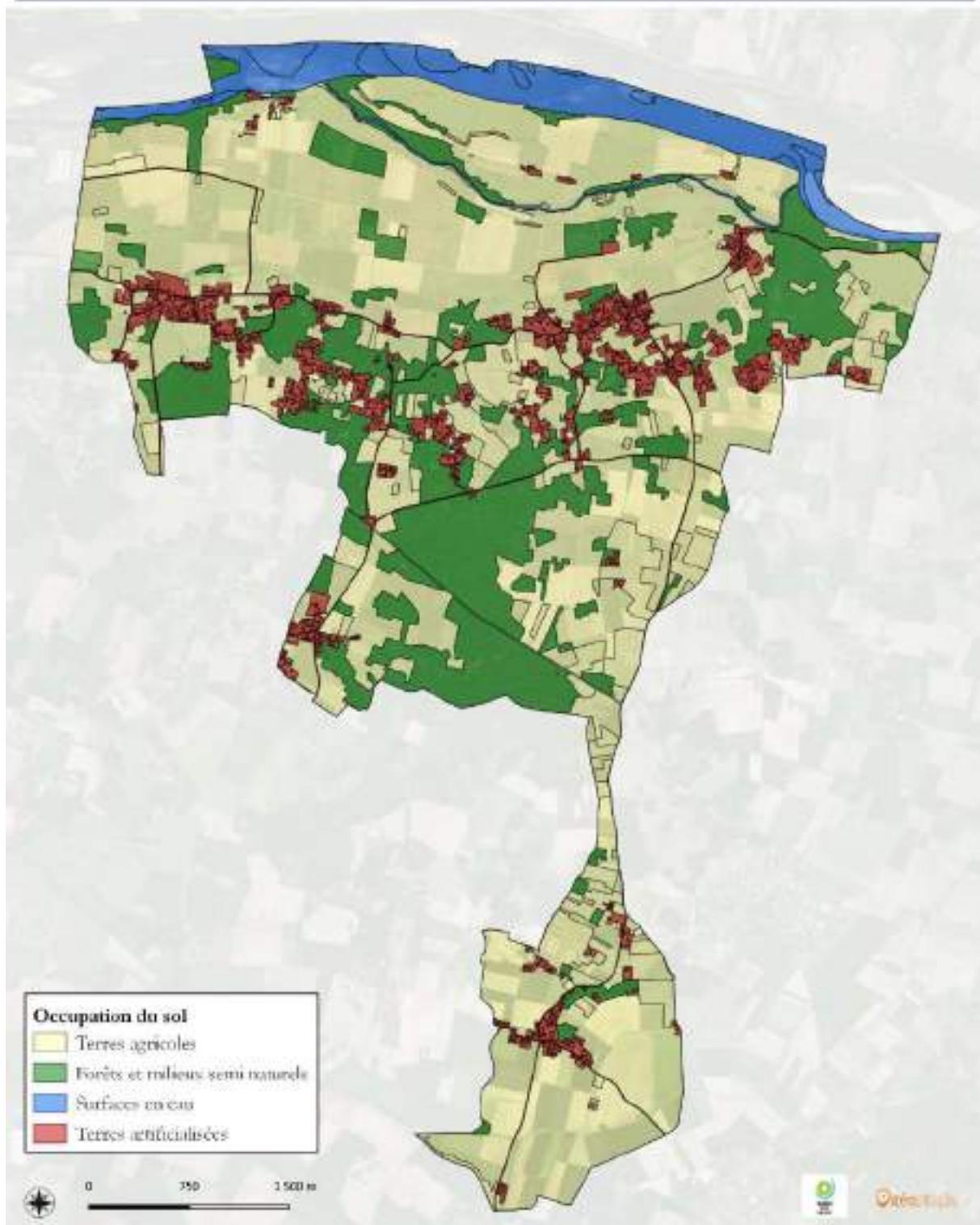
Blaison-Saint-Sulpice est une commune à dominante rurale à majorité viticole et agricole, les terres agricoles et viticoles représentent 64% du territoire communal (soit 15,3 km²). La commune présente la particularité d'être composé de deux centre-bourgs, et de quelques villages, de dimension plus ou moins importante, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les terres naturelles représentent 22% du territoire soit 5,3 km². Les terres artificialisées occupent 8% du territoire, soit 2 km². Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, notamment la Loire qui occupe le nord du territoire. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage, représentant 6% du territoire.

Mode d'occupation des sols à Blaison-Saint-Sulpice



Occupation des sols

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

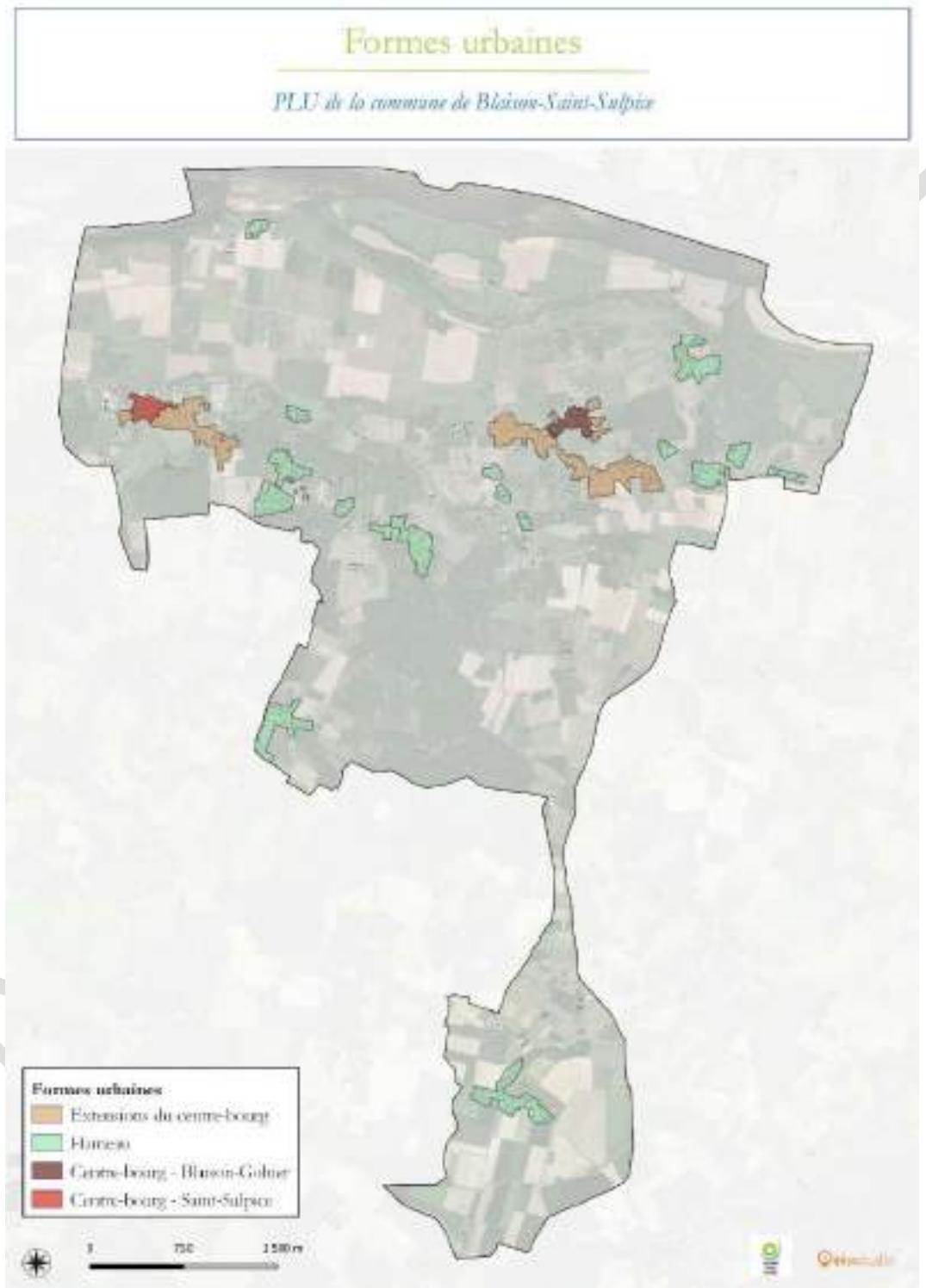


Mode d'occupation des sols sur la commune - 2020

1. LES MORPHOLOGIES URBAINES

A. Les formes urbaines

Formes générales de la commune – Bâtiments



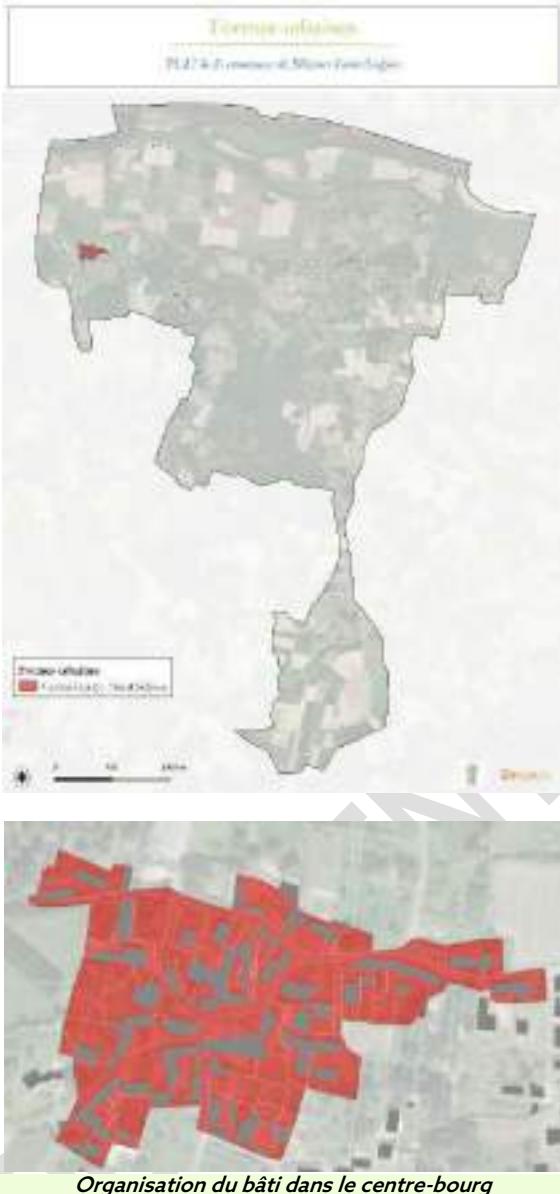
La commune de Blaison-Saint-Sulpice est une commune rurale qui s'étend sur une surface d'environ 24,35 km². Cette commune possède des formes diverses et assez variées.

Dans les villages ligériens, le bâti s'organise de manière groupée dans les bourgs, ou de façon plus disséminé profitant du passage d'un axe structurant (hameau-rue) ou de la topographie induite par le réseau hydrographique (hameaux accrochés sur les flancs de vallées ou au sein des plateaux). Généralement, les extensions urbaines se sont réalisées en appui de la levée ou de manière linéaire le long d'un axe parallèle à un cours d'eau. Depuis les années 70 le phénomène de « rurbanisation » a induit une nouvelle forme d'occupation et de rapport à l'espace avec l'apparition du tissu pavillonnaire à la périphérie des bourgs d'une part, et la reproduction de ces modes de construction au sein même de l'espace agricole et viticole d'autre part.

Plusieurs secteurs bâtis à vocation d'habitat sont présents sur la commune :

- le Bourg de Saint-Sulpice : Secteur majeur et lieu de vie qui s'est développé le long de la RD 132 à l'ouest de la commune. Au-delà de sa fonction résidentielle, il concentre quelques équipements et commerces, ainsi qu'une activité économique.
- le Bourg de Blaison-Gohier : Secteur majeur de la commune et lieu de vie qui s'est développé le long de la RD 132, plus à l'est. Au-delà de sa fonction résidentielle, il concentre les équipements et services publics, ainsi que les principaux services marchands de proximité (commerces, artisans).
- les hameaux : Lié au passé agricole et viticole communal, il s'agit d'ensembles bâtis de petite et moyenne taille développés autour d'anciennes fermes, châteaux ou manoirs. Ils se composent de quelques habitations et le plus souvent de bâtiments liés à l'activité agricole ou viticole.
- les constructions isolées : on en compte quelques-unes sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice, correspondant généralement à du bâti ancien (ex. : secteur du Bois Brinçon).

Le centre-bourg de Saint-Sulpice

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG DE SAINT-SULPICE
DEFINITION ET LOCALISATION  <p><i>Organisation du bâti dans le centre-bourg</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre bourg de Saint-Sulpice, s'articule à l'ouest de la commune nouvelle de Blaison-Saint-Sulpice. • Il est repérable d'un point de vue architecture (anciens bâtiments en pierre) et façades lorsqu'on le parcourt, avec des implantations plus proche de la voirie et une densité plus forte. • Les rues du centre-bourg sont globalement rectilignes et assez étroites. L'étroitesse de certaines voiries donne une impression de densité et de hauteur aux fronts bâties anciens. • La trame viaire est caractérisée par la présence d'une centralité : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Eglise de Saint-Sulpice • Le centre-bourg a évolué autour de l'Eglise de Saint-Sulpice avec une majorité de constructions autour de ce bâti, le long des divers axes traversants. • Le centre-bourg abrite quelques équipements comme une salle communale.
DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Densité résidentielle nette plus élevée au niveau des rues principales • Parcelles de plus petite taille le long des axes et aux abords des places, de formes irrégulières et résultantes de découpages très anciens. • Certaines parcelles sont des grandes parcelles correspondant à

CARACTERISTIQUES  <p><i>Intersection rue Jumereau/rue de la Mairie/rue du Chaudron/rue de la Renaissance</i></p>	CENTRE-BOURG DE SAINT-SULPICE <ul style="list-style-type: none"> des propriétés plus cossues avec de grands jardins qui créent des ruptures et des aérations dans le tissu urbain. Bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  <p><i>Traversée du bourg, alignement à la voie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> La trame bâtie ancienne, faite d'alignements sur rue et continuités bâties (du fait de la faible largeur du parcellaire), dégage quelques coeurs d'îlot libres (jardins), assurant un équilibre entre les vides et les pleins. Logement individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux. Bâtiments regroupés autour des axes, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique
HAUTEURS <p>Photo</p>  <p><i>Rue de la Renaissance</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> R+1+C (ou R+2) (rez-de-chaussée + un étage + combles) majoritaire Hauteur rapportée à l'égout de toiture oscillant entre 4,5m et 9m selon la hauteur sous plafond des constructions Quelques bâtiments ont des hauteurs supérieures ou une structuration différente (Eglise de Saint-Sulpice)

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG DE SAINT-SULPICE
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>Rue Jumereau</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Façade imposante et épurée, parfois composée de pierres, sans découpage ni décroché • Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues • Ouvertures en façade ordonnées et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs. • Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre pour certains bâtis marque le paysage bâti.

Le centre-bourg de Blaison-Gohier

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG DE BLAISON-GOHIER
DEFINITION ET LOCALISATION  <p><i>Densités urbaines</i> PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice</p>  <p><i>Organisation du bâti dans le centre-bourg</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Le centre bourg de Blaison-Gohier, s'articule à l'est de la commune nouvelle de Blaison-Saint-Sulpice. Il est repérable d'un point de vue architecture (anciens bâtiments remarquables) et façades lorsqu'on le parcourt, avec des implantations plus proche de la voirie et une densité plus forte. Les rues du centre-bourg sont globalement rectilignes et assez étroites. L'étroitesse de certaines voiries donne une impression de densité et de hauteur aux fronts bâties anciens. La trame viaire est caractérisée par la présence d'une centralité : <ul style="list-style-type: none"> Eglise de Blaison-Gohier Le centre-bourg a évolué autour de l'Eglise de Blaison-Gohier avec une majorité de constructions autour de ce bâti, le long des divers axes traversants. Elle abrite plusieurs équipements comme la mairie, ainsi qu'une bonne partie des commerces présents sur la commune (en rez-de-chaussée pour la majorité).
DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE	<ul style="list-style-type: none"> Densité résidentielle nette plus élevée au niveau des rues principales, notamment au niveau de l'îlot central. Parcelles de plus petite taille le long des axes, de formes irrégulières et résultantes de découpages très anciens.

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG DE BLAISON-GOHIER
 <p><i>Intersection rue Thibaut de Blaison/rue de la Grange aux Dîmes/rue de la Dollerie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Certaines parcelles sont des grandes parcelles correspondant à des propriétés plus cossues avec de grands jardins qui créent des ruptures et des aérations dans le tissu urbain. • Bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  <p><i>Traversée du bourg, alignement à la voie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • La trame bâtie ancienne, faite d'alignements sur rue et continuités bâties (du fait de la faible largeur du parcellaire), dégage quelques coeurs d'ilot libres (jardins), assurant un équilibre entre les vides et les pleins. • Logement individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux. • Bâtiments regroupés autour des axes, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique
HAUTEURS	<ul style="list-style-type: none"> • R+1+C (ou R+2) (rez-de-chaussée + un étage + combles) majoritaire • Hauteur rapportée à l'égout de toiture oscillant entre 4,5m et 9m selon la hauteur sous plafond des constructions • Quelques bâtiments ont des hauteurs supérieures ou une structuration différente (Eglise de Blaison-Gohier)

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG DE BLAISON-GOHIER
 <p>Rue Thibaut de Blaison</p>	
FORMES DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Façade imposante et épurée, parfois composée de pierres, sans découpage ni décroché • Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues • Ouvertures en façade ordonnées et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs. • Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre pour certains bâtis marque le paysage bâti.

Les extensions du Centre-bourg

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p>   	<ul style="list-style-type: none"> • L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national et a clairement dominé la production de nouveaux logements depuis une cinquantaine d'années. • La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté, ainsi que d'un jardin (liberté, espace extérieur à soi, ...). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir, ⇒ Soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>  <p><i>Maisons pavillonnaires - La Hutte</i></p>  <p><i>Quartier de la Hutte</i></p>  <p><i>Maisons mitoyennes - Clos de la Perchardière</i></p>	<p><i>Pavillonnaire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Densité plus faible que dans le centre-bourg car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. Tendance à l'augmentation de la densité en raison de l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain. • Tissu bâti composé de pavillons se révélant très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique (rectangulaire) et similaire, très ordonnée et traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons. <p><i>Mitoyen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation resserrée sur des terrains de superficie plus restreinte, présentant une densité résidentielle qui peut être de deux à six fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires. • Forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation. • La desserte des parcelles se fait de la même façon que les logements individuels pavillonnaires par le biais de voies en boucles ou en impasse.

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
 <p><i>Maisons mitoyennes - Clos de la Perchardière</i></p>	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  <p><i>Rue du fourneau</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle avec un retrait par rapport à l'emprise publique Jardin autour de la construction ou espace enherbé aux largeurs variables Les terrains sont presque systématiquement clôturés par un muret, un grillage et/ou une haie marquant ainsi la séparation entre les espaces privés et publics. Pour les maisons mitoyennes, Les logements sont accolés au moins deux par deux, implantées légèrement en retrait de l'espace public.
HAUTEURS  <p><i>Rue de la Gervaisière</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmontées d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bains. Hauteur variant ainsi entre 3 et 6 m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>  <p><i>Impasse André Joubert</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. • Certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé. • Forme des pavillons facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire. • Toitures en majorité à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Elles peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

Hameaux et constructions isolées

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment le long des routes départementales et proche des chemins communaux. Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole et viticole présente sur la commune. • Les villages sont composés de corps de ferme, ou de domaines viticoles au sein desquels l'activité agricole et viticole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

CARACTÉRISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
  <p>L'Ayrault</p>	<p>PROVISOIRE</p>
<p>DENSITÉ RÉSIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>  <p>Gohier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Selon le contexte dans lequel il s'inscrit, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu moins élevé dans le cas d'un hameau.

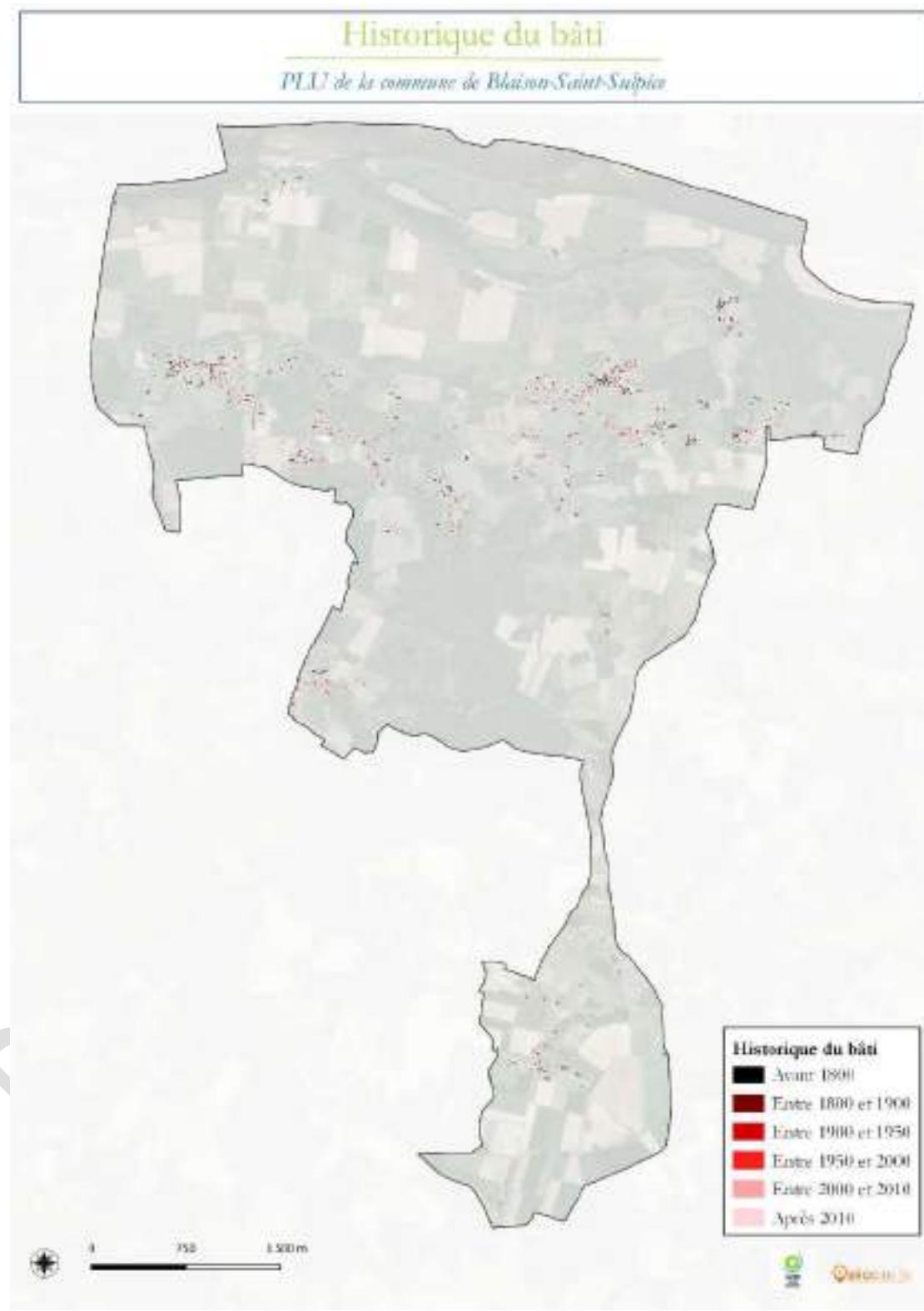
CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Ces hameaux sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. Les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre. Les parcelles restent assez diversifiées, de la grande parcelle anciennement agricole ou viticole à la petite parcelle le long de la route, restant assez rares. Les bâtiments sont implantés le plus souvent dans le milieu de la parcelle offrant un jardin autour du logement.
HAUTEURS	<ul style="list-style-type: none"> Hauteurs relativement faibles : La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bain. La hauteur à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m, voire est parfois inférieure à 3m.
FORMES DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Dans les hameaux, la plupart des bâtiments adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré, de rectangle ou de polygone. La forme est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec au milieu de grandes parcelles agricoles, un maillage composé de formes multiples plus petites. Pour les constructions récentes (après 1950), les bâtiments présents peuvent arborer différents styles semblables à la forme urbaine présente au sein de l'extension pavillonnaire du bourg. Ils sont remarquables car ils diffèrent avec l'entité présente (ferme, maison remarquable en pierre, etc..).

CARACTÉRISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
	<ul style="list-style-type: none">• La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans avec des toitures pouvant comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

DOCUMENT PROVISOIRE

B. L'évolution des formes urbaines

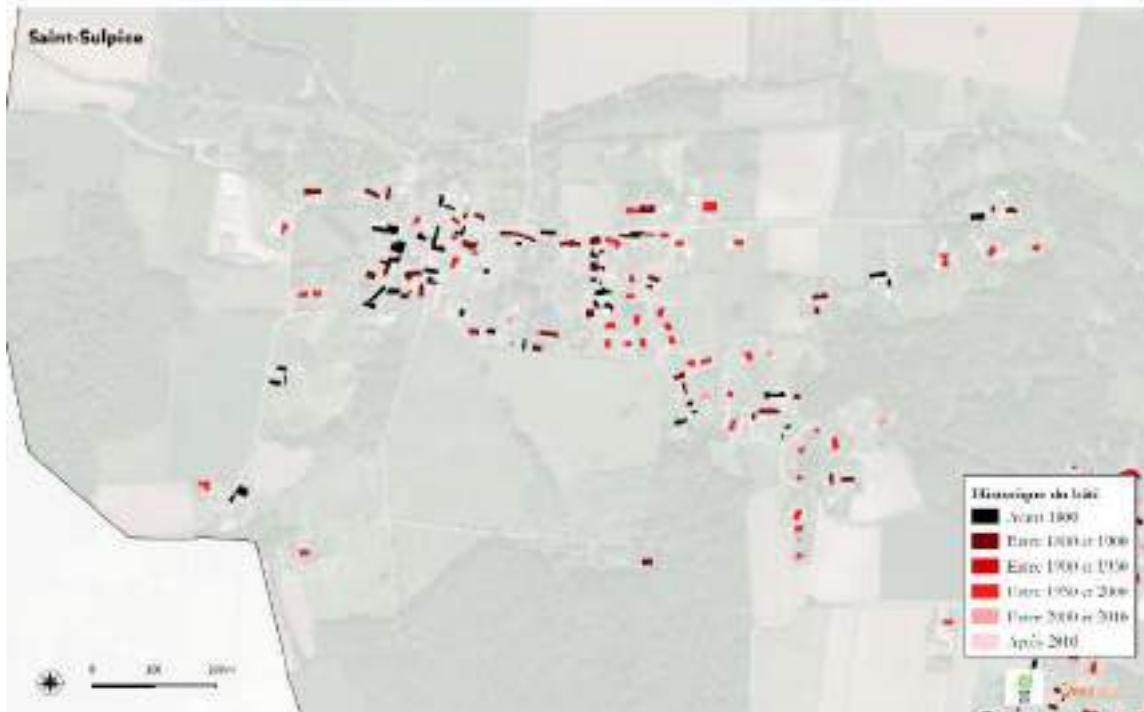
Les évolutions passées



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Saint-Sulpice

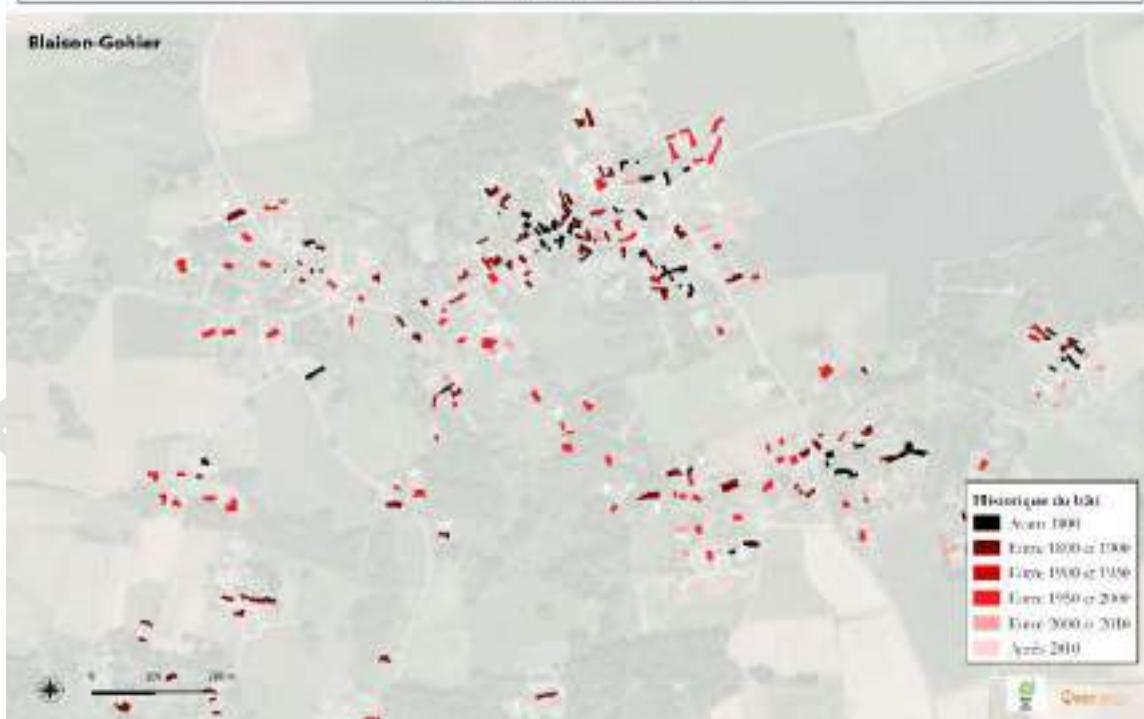


Historique de l'évolution du bâti au sein du bourg - Saint-Sulpice

Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Blaison-Gohier

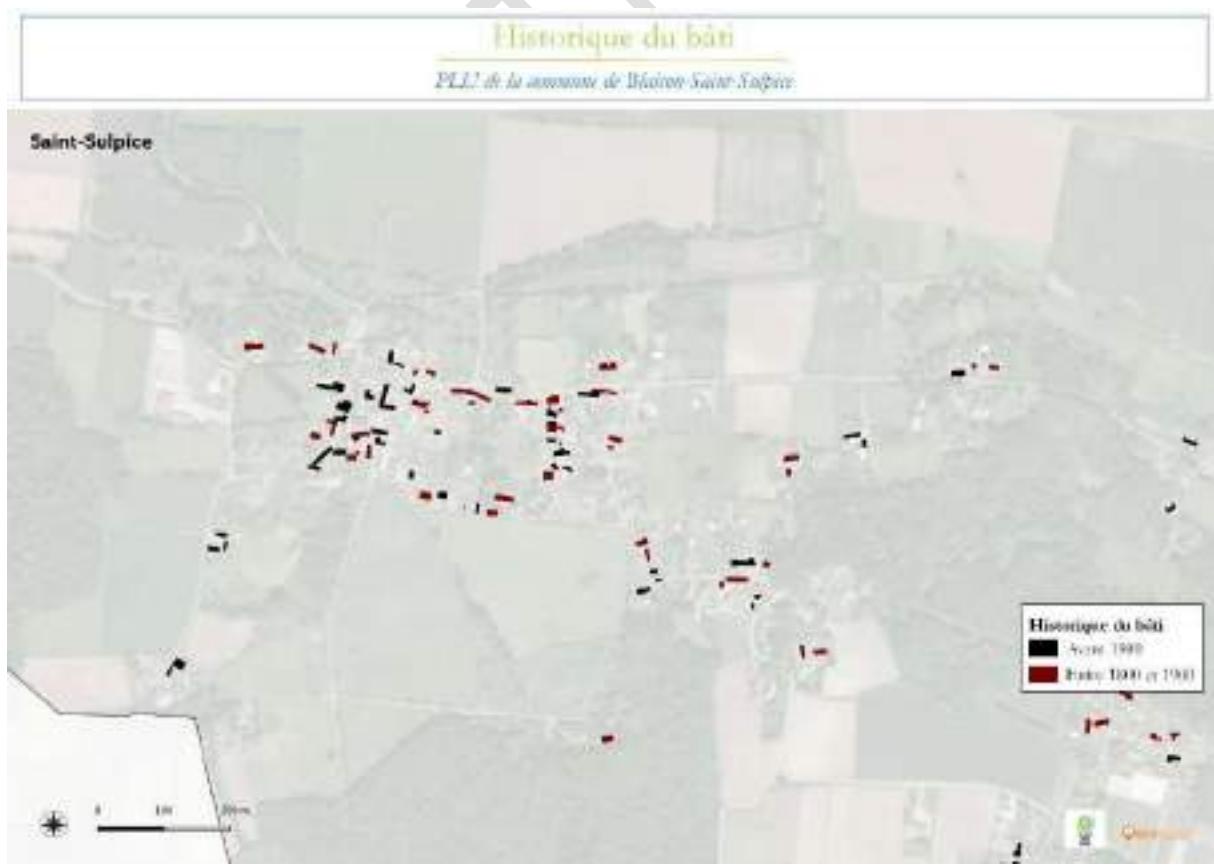
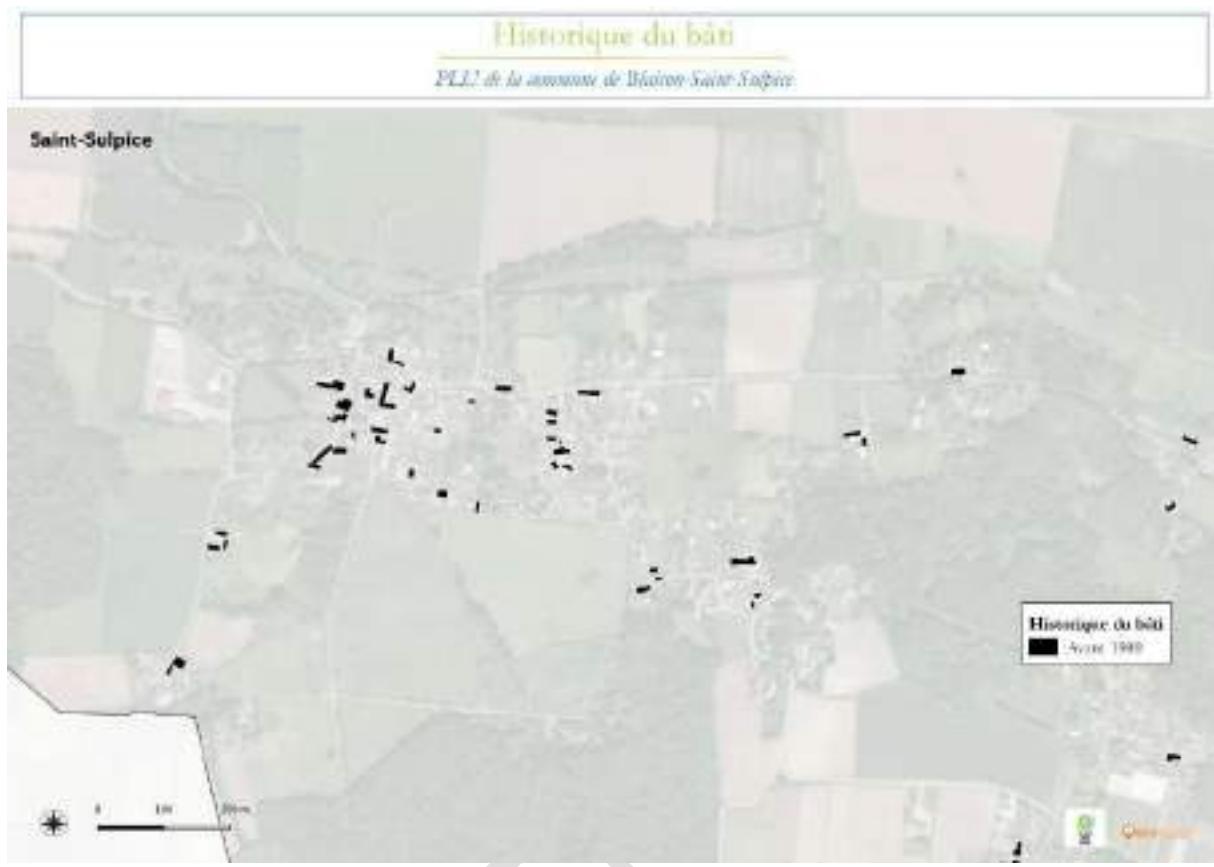


Historique de l'évolution du bâti au sein du bourg - Saint-Sulpice

Nb : certains bâtiments n'apparaissent pas sur la carte, ce sont des bâtiments ne possédant pas de données d'historique de construction. Il s'agit principalement des bâtiments à vocation d'équipements (école, mairie, église), certains bâtiments agricoles, certains bâtiments à vocation économique. Cela ne remet pas en cause la carte puisque l'évolution de l'urbanisation reste visible. Le recensement se concentre principalement sur le bourg connaissant le plus d'évolution au sein du territoire.

Les regroupements bâtis (centre-bourg et hameaux) qui composent aujourd'hui la commune de Blaison-Saint-Sulpice se sont construits progressivement au fil des décennies, certaines entités ayant été plus riches en constructions nouvelles que d'autres. Les cartes suivantes illustrent ces différentes étapes du développement urbain qu'a connu le bourg depuis 1400.

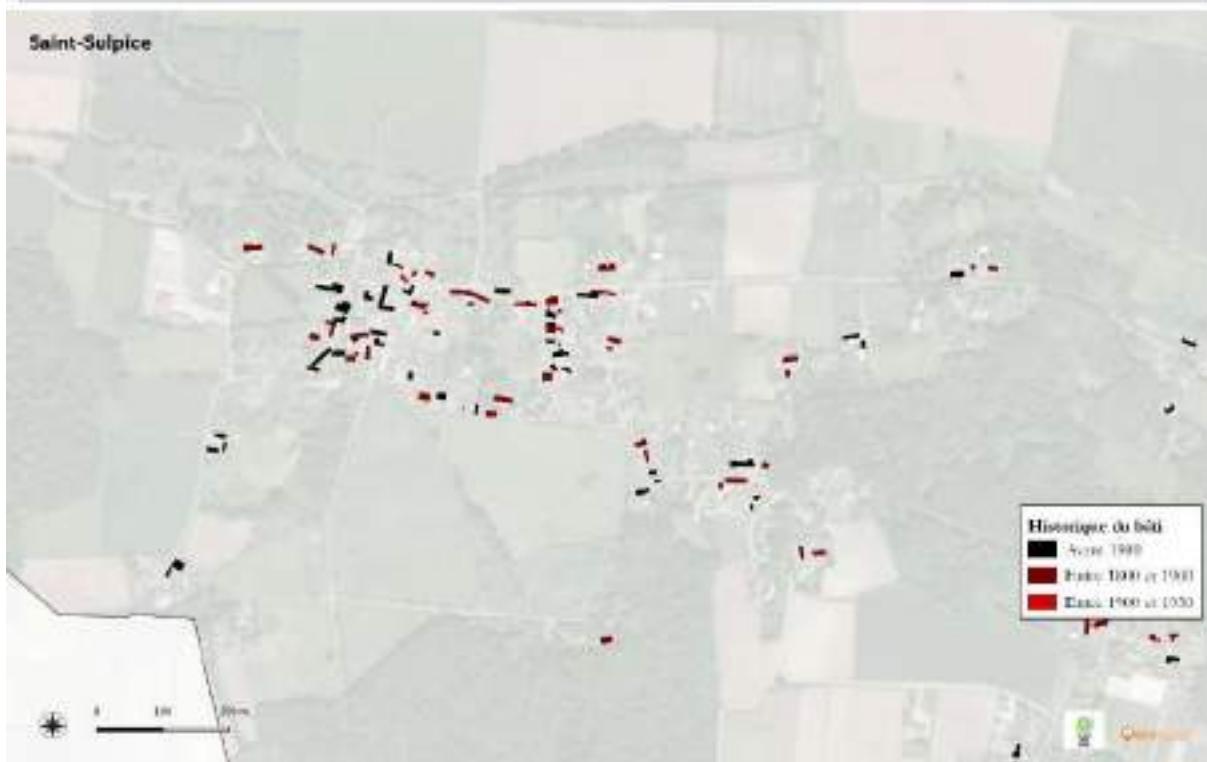
Evolution du bâti au sein du bourg de Saint-Sulpice



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

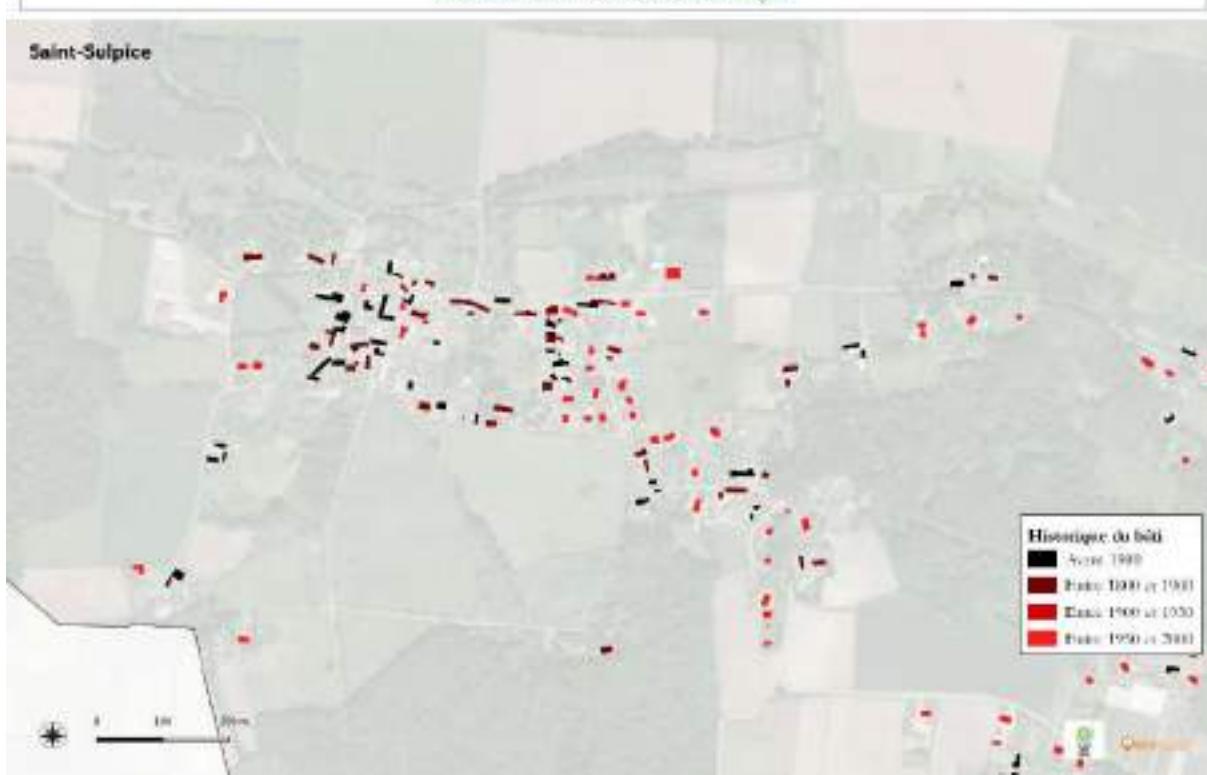
Saint-Sulpice



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

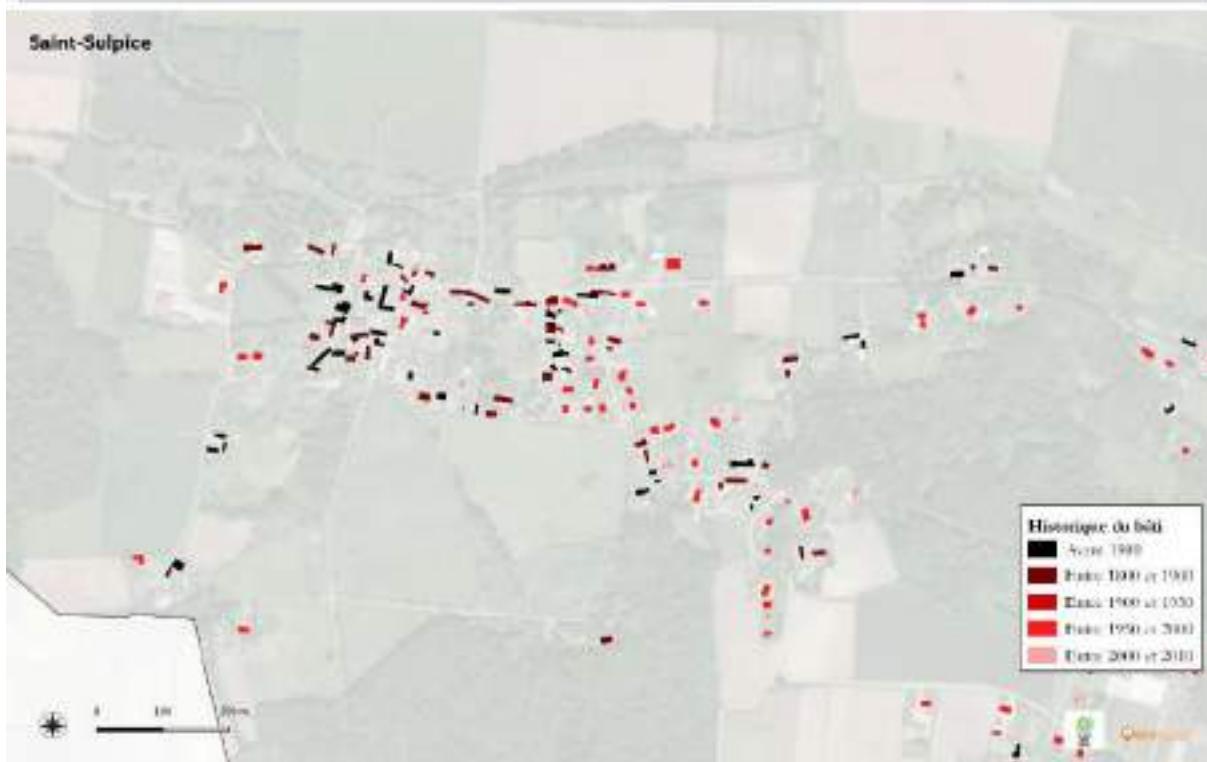
Saint-Sulpice



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

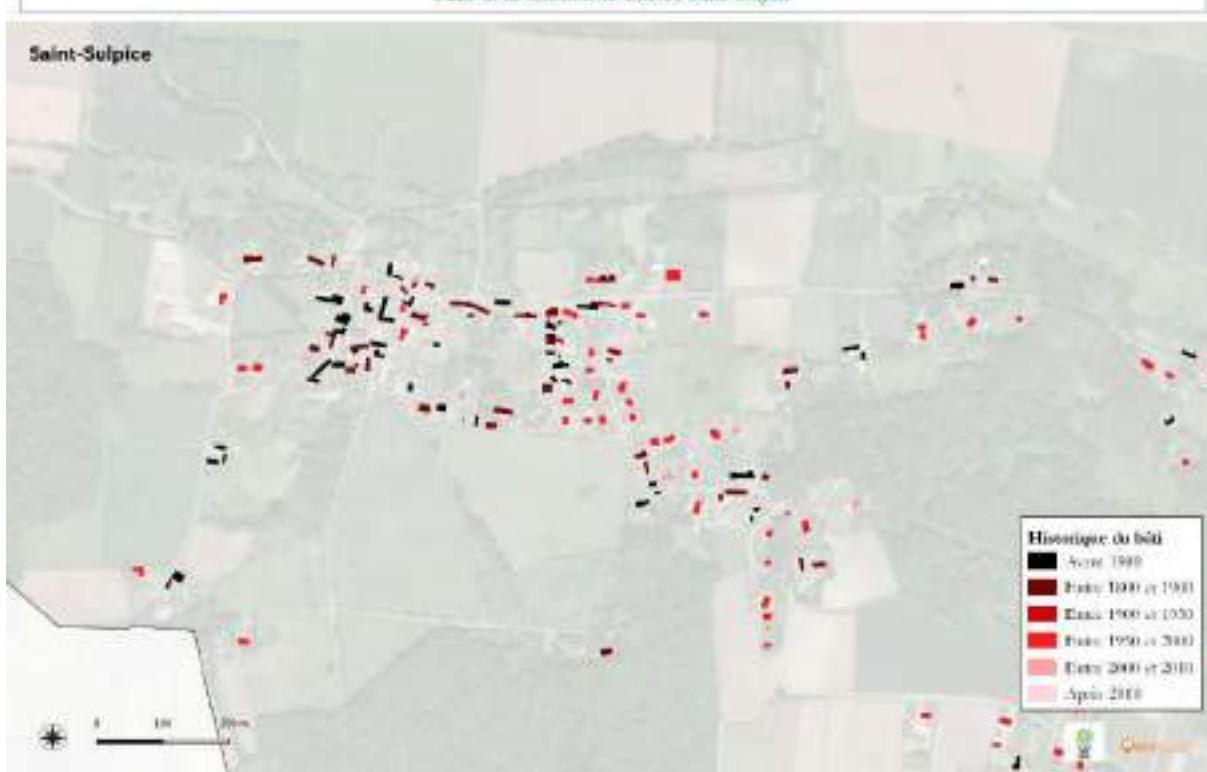
Saint-Sulpice



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Saint-Sulpice



Evolution du bâti au sein du bourg de Blaison-Gohier



Historique du bâti

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

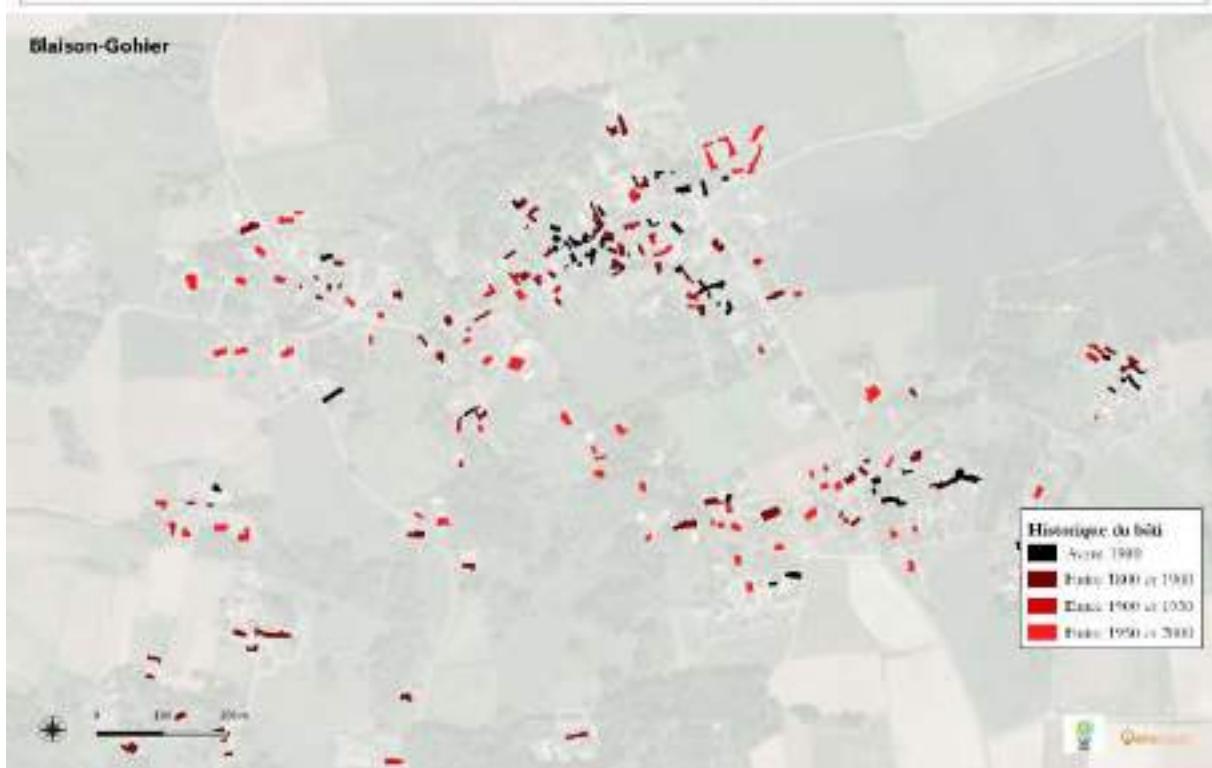
Blaison-Gohier

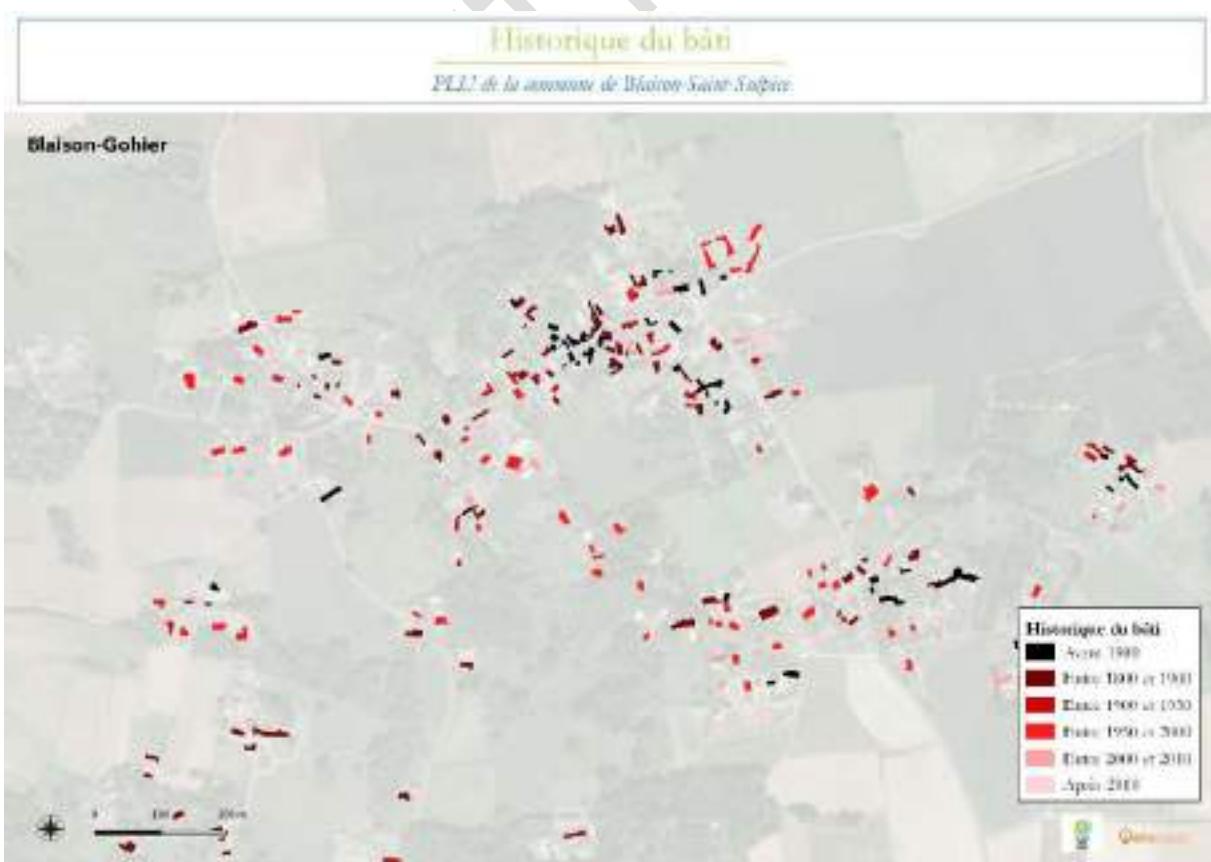
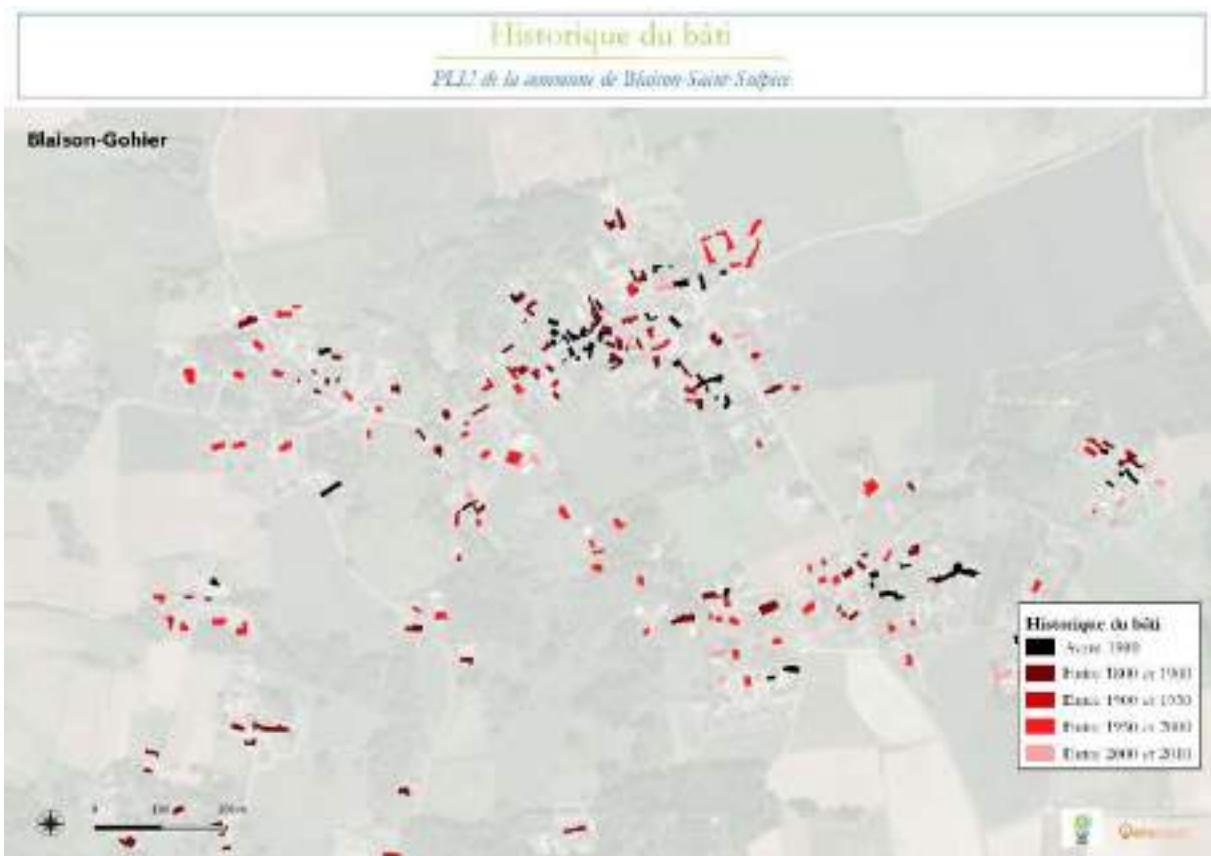


Historique du bâti

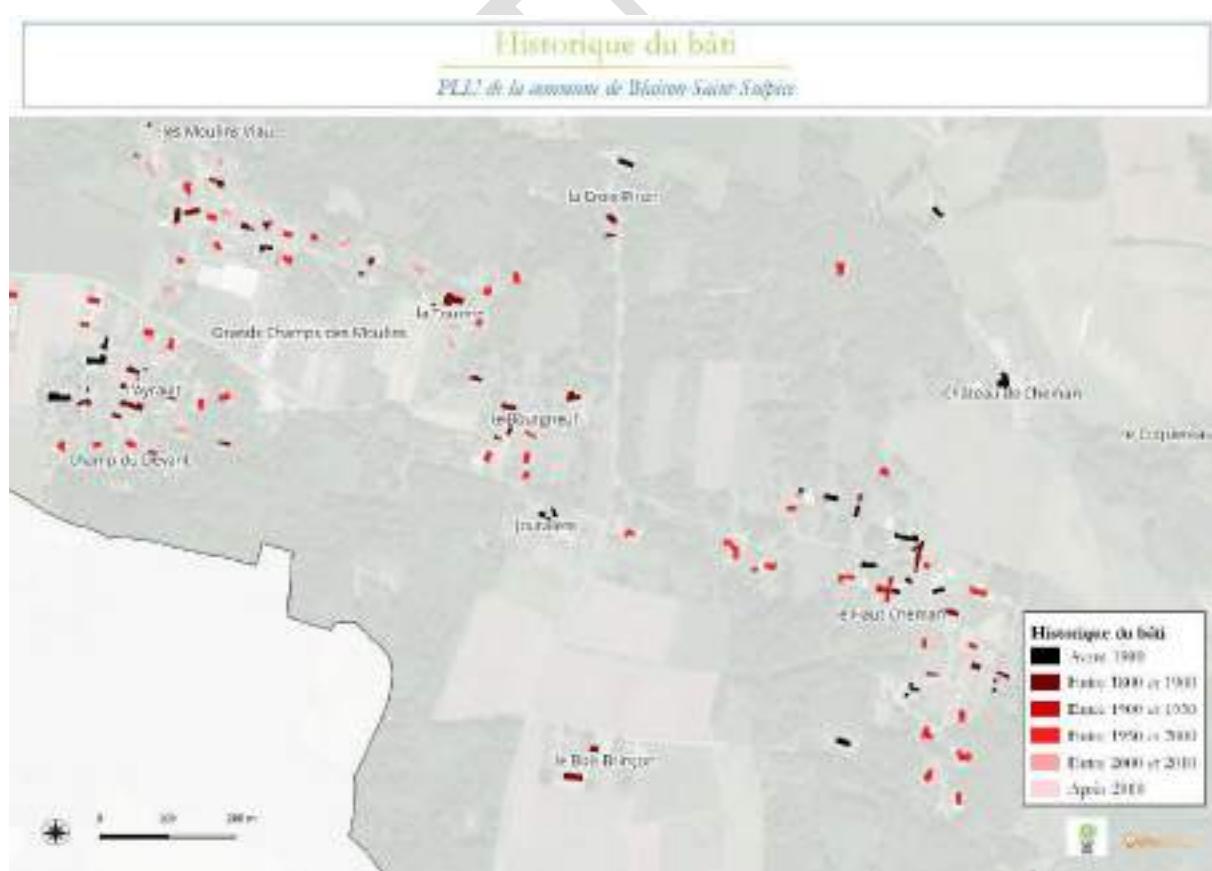
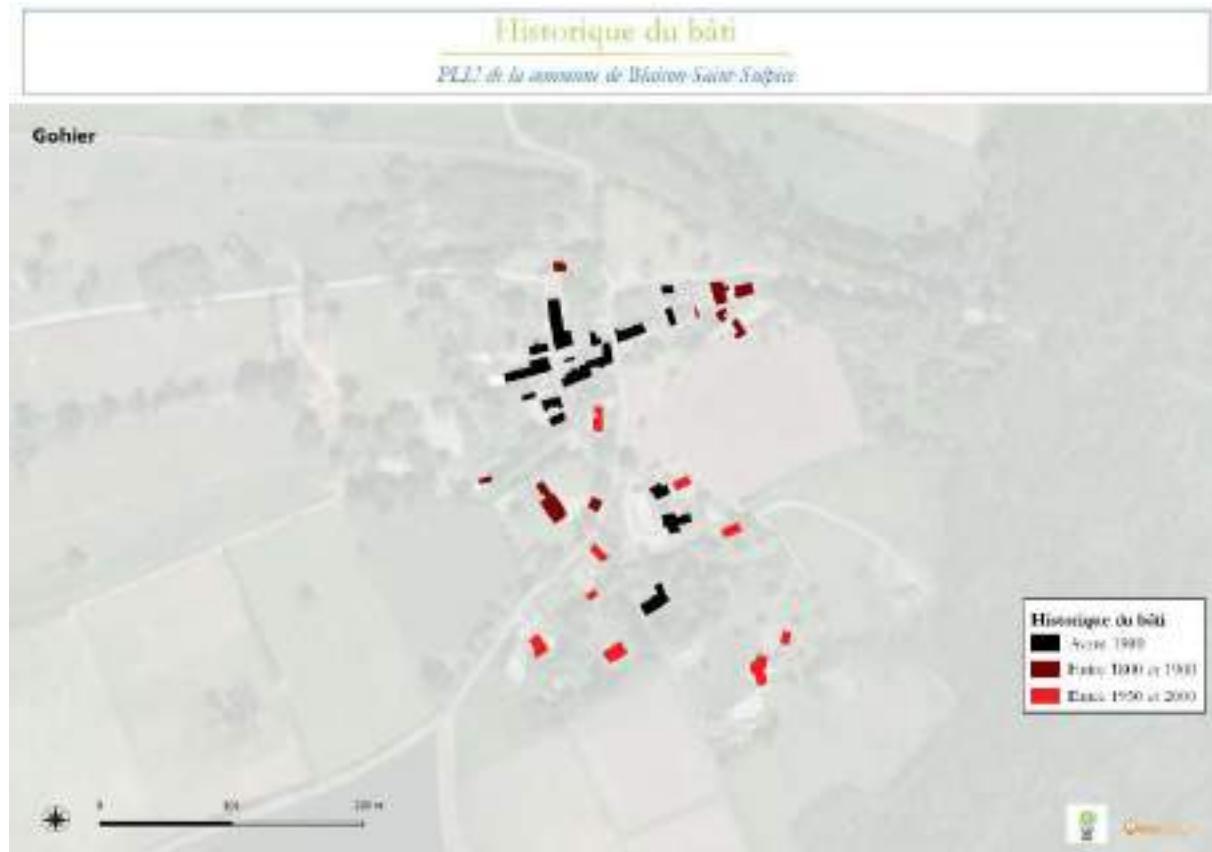
PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

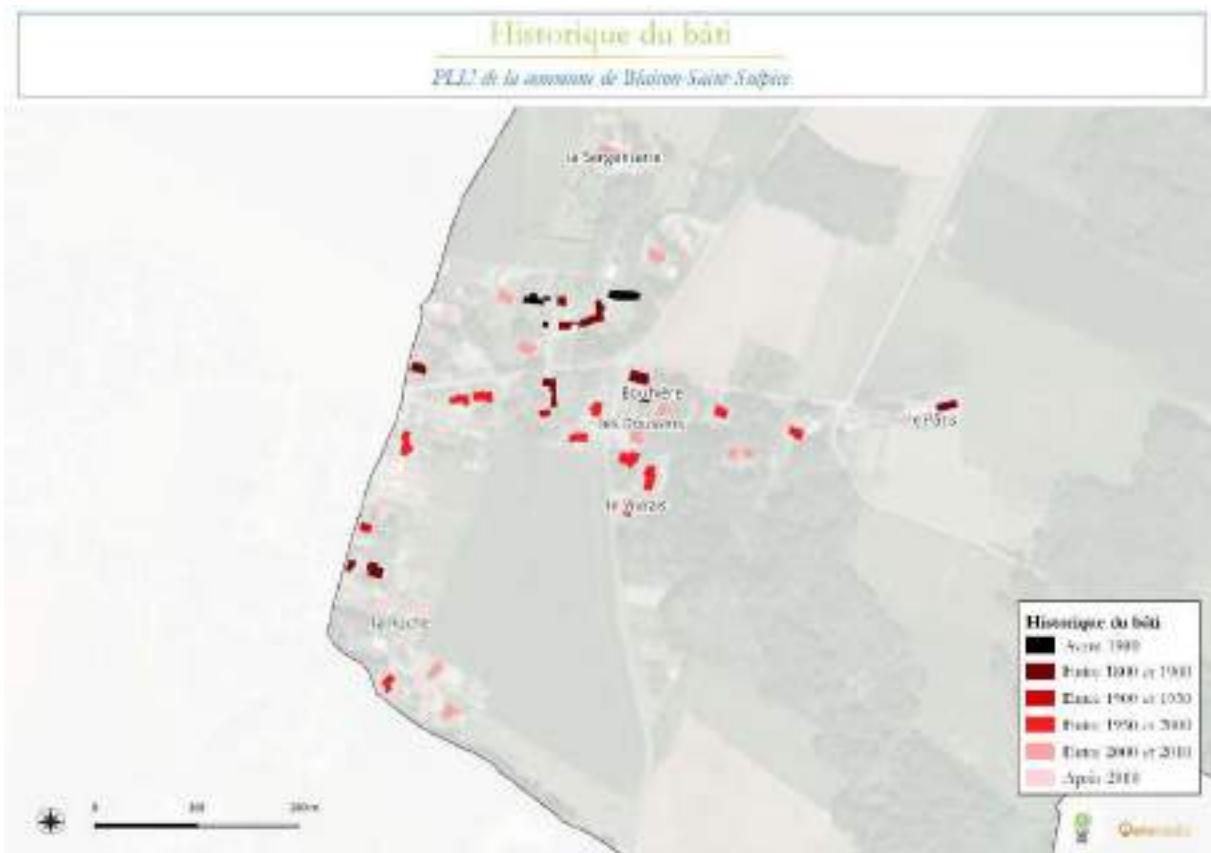
Blaison-Gohier

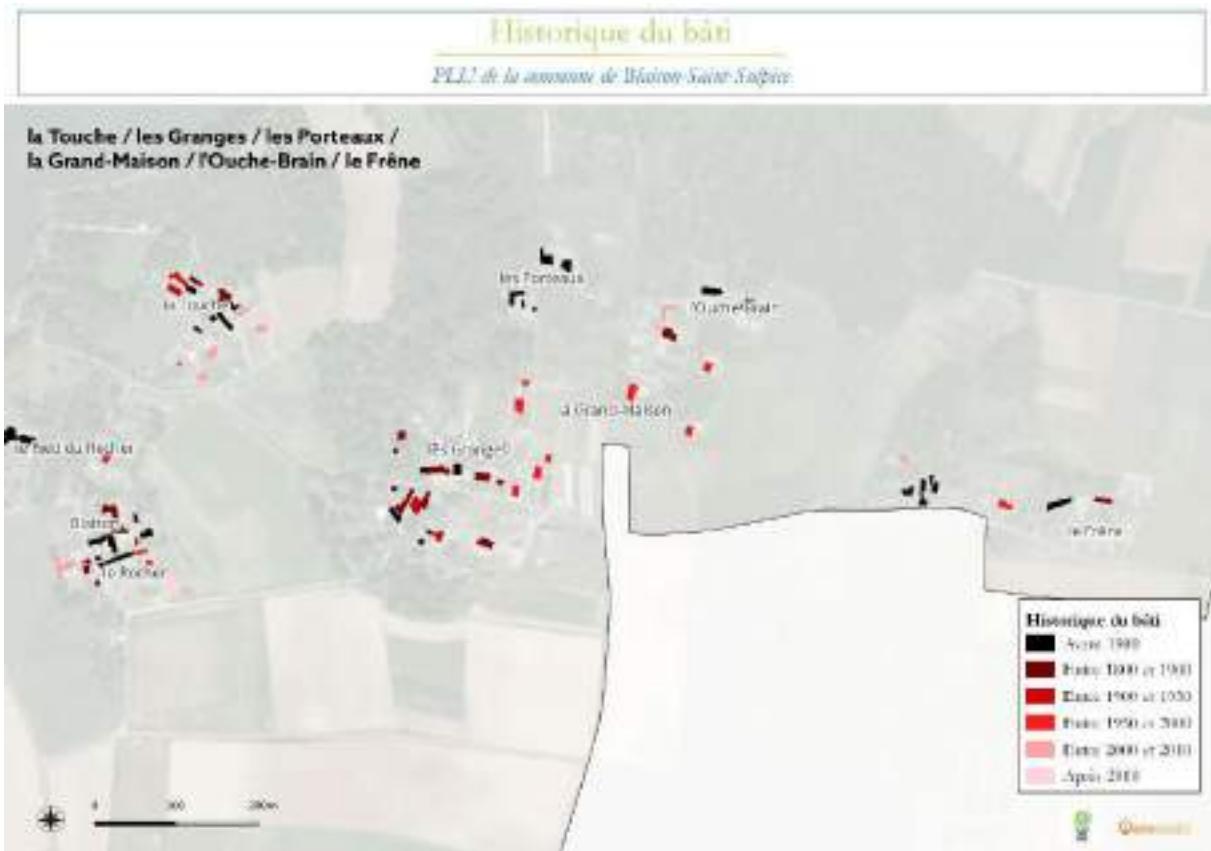




Evolution du bâti au sein des hameaux







Développement urbain des bourgs

Blaison-Gohier

Construit sur la pente d'un coteau, Blaison s'est développé grâce à la présence d'ecclésiastiques et de seigneurs laïcs puissants. Les origines de Blaison remontent à l'Antiquité avec la présence d'une villa sur le coteau, où passait la voie Angers-Coutures.

Vers 560, ce domaine est donné à l'abbaye de Saint-Maur qui y bâtit une église, dédiée à saint Sauveur. Ce domaine agricole, appelé « *villa Blazonis* », est donné au chapitre Saint-Jean-Baptiste et Saint-Lézin d'Angers sur décision de Charles le Chauve en 874.

Il faut attendre Foulques Nerra, comte d'Anjou de 987 à 1040, pour une installation à l'emplacement du bourg actuel, sur la pente du coteau, autour de deux entités : le chapitre collégial et la châtellenie. Après le déplacement de l'occupation humaine de Saint-Sauveur à Saint-Aubin commence le développement du bourg, d'une part autour de la motte féodale, puis autour du château reconstruit en pierre. D'autre part, la fondation du chapitre, qui s'accompagne de la construction d'une nouvelle église, marque aussi profondément Blaison.

La guerre de Cent ans n'épargne pas le bourg. C'est au XVe siècle que le bourg entre dans une phase de prospérité avec le développement des chapellenies, associées à de petits domaines agricoles. Représentant encore aujourd'hui plus de la moitié des constructions du bourg, les nombreuses maisons canoniales et chapellenies - à l'instar de la maison canoniale Saint-Aubin - témoignent de l'importance du chapitre. À cela s'ajoutent de belles demeures occupées par des proches du seigneur, tel le logis de la Fauconnerie construit par son fauconnier.

Ces différentes maisons sont reliées entre elles par des rues étroites et des sentiers bordés de murs en moellons de grès, qui donnent au bourg cette morphologie médiévale si particulière.

Après la Révolution, ces maisons sont rachetées par des laïcs. Si les ecclésiastiques ou les puissants seigneurs ne rythment plus la vie des Blaisonnaises et Blaisonnais, ils sont rapidement remplacés. De nouvelles maisons de maîtres sont édifiées au XIXe siècle par des riches propriétaires terriens ou marchands angevins désireux de vivre à la campagne. Leurs jardins abritent de grands arbres (séquoia, cèdre, magnolia, Ginkgo, if, et Paulownia) qui ponctuent le paysage.

En 1974, les communes de Blaison et de Gohier ont fusionné.

Depuis 1970, le bourg de Blaison et notamment les nombreux hameaux situés aux alentours du bourg ont continué à s'étendre (voir cartes sur l'historique du bâti) avec une majorité de constructions pavillonnaires autour des nombreuses entités déjà présente au sein du paysage viticole communal.



Bourg de Blaison-Gohier

Saint-Sulpice

Au Moyen Âge, la seigneurie rend hommage au château de Rochefort. Plus tard, et jusqu'à la Révolution, elle est réunie à celle de L'Ambroise. Au XVIII^e, Saint-Sulpice dépend de la sénéchaussée, de l'élection et des aides d'Angers.

Plusieurs bâtiments reflètent le patrimoine communal :

- le bourg ancien, au bas des coteaux bordant les prairies inondables de la Loire ;
- le château de l'Ambroise (inscrit et classé MH), des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècle, qui domine le village ;
- l'église Saint-Sulpice (inscrite MH), du XVIII^e siècle, avec clocheton d'ardoise qui surmonte le pignon ouest ;
- le portail de l'ancien château d'Ulysse ;
- le presbytère, des XVIII^e et XIX^e siècles.

Depuis 1970, dans la même configuration que le bourg de Blaison-Gohier, le bourg de Saint-Sulpice et notamment les nombreux hameaux situés aux alentours du bourg ont continué à s'étendre (voir cartes sur l'historique du bâti) avec une majorité de constructions pavillonnaires autour des nombreuses entités déjà présente au sein du paysage viticole communal.

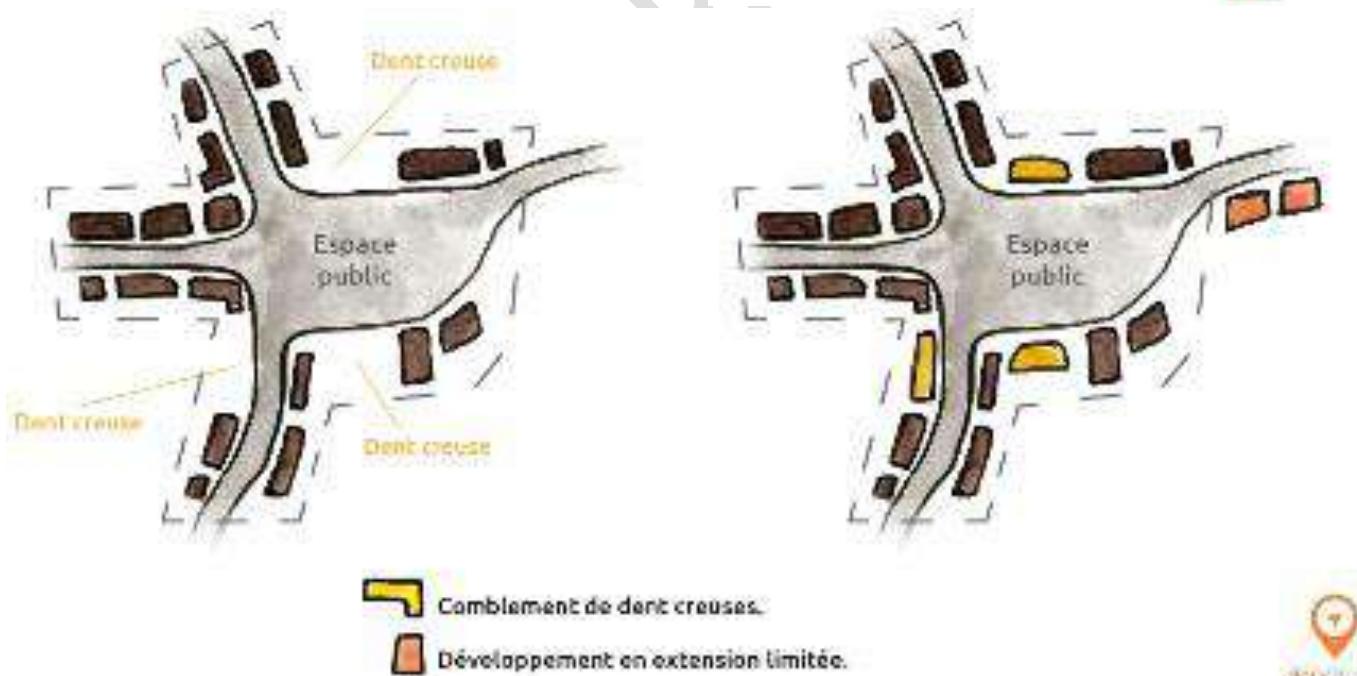
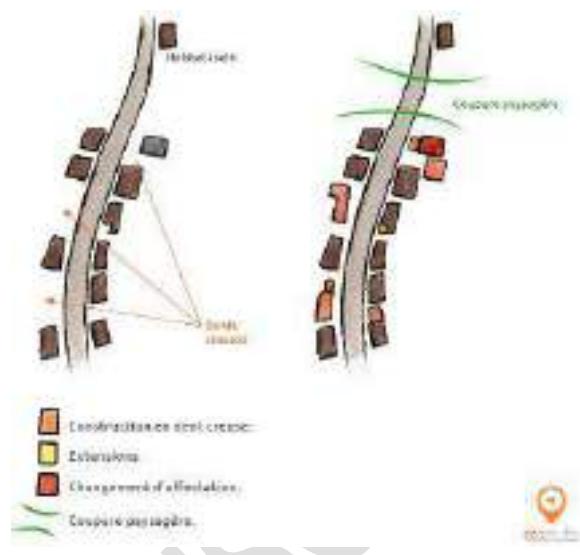


Bourg de Saint-Sulpice

Les principes d'évolution

Favoriser la densification

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

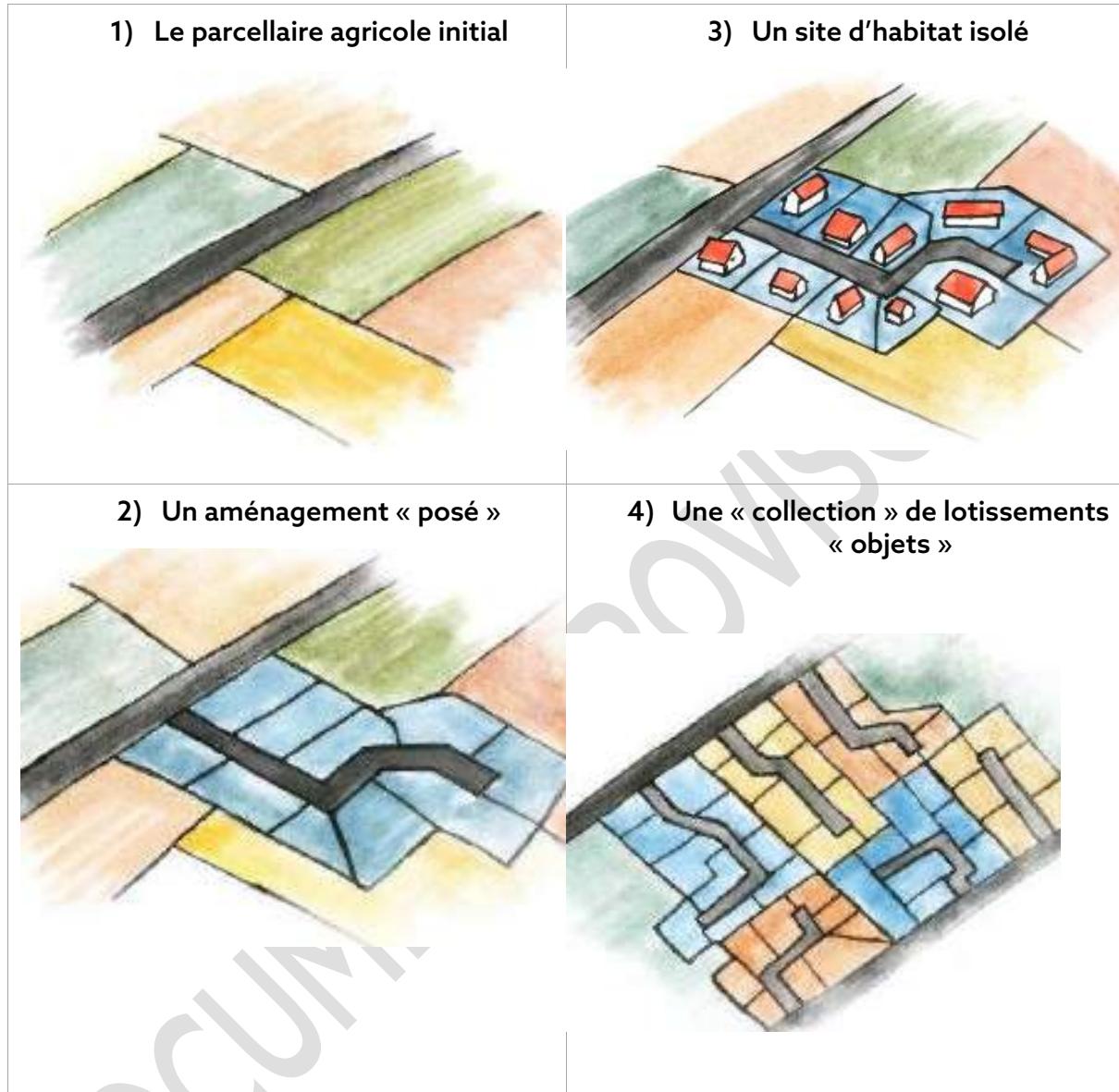
Intégration de nouvelles constructions au sein du village



Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg



Limiter les lotissements objets

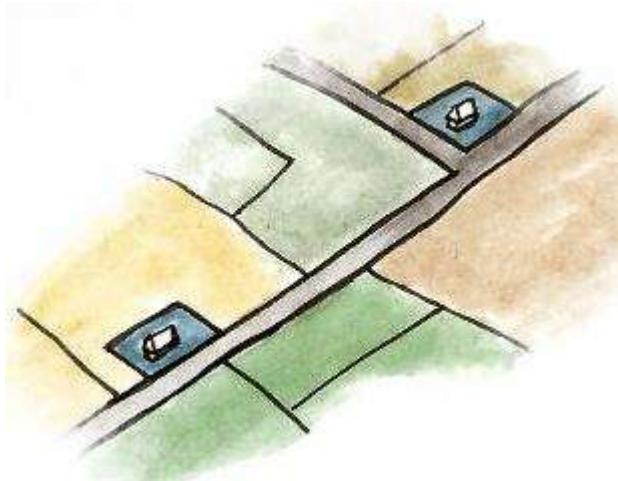


Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

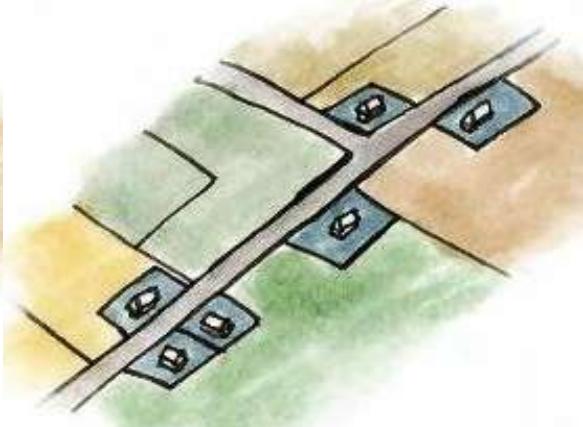
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

Limiter les constructions le long de la voirie

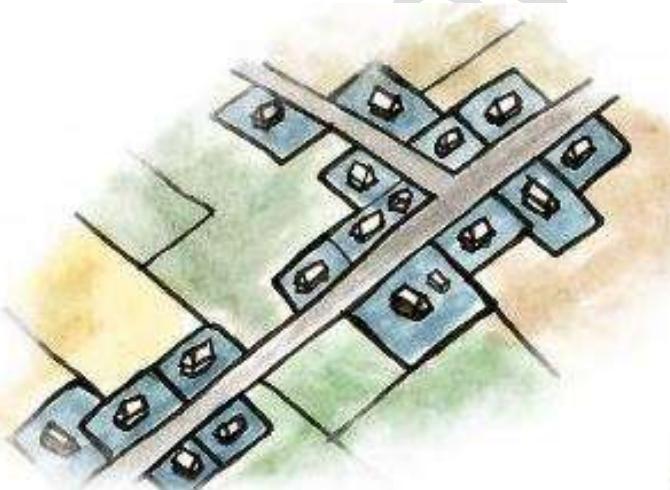
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

C. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Une réponse aux lois sur l'artificialisation des sols

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR. C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « *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* ».

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente.

Plusieurs observatoires de la consommation d'espace NAF sont déjà disponibles, notamment l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols). Cependant, certains de ces observatoires présentent des limites (absence de couverture

département, absence de cartographie, incohérences avec les observations terrain, etc...).

Il est cependant possible de capitaliser sur ces différentes bases de données pour créer un nouvel outil plus fiable et plus cohérent sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi l'agence d'urbanisme a réalisé un diagnostic de la consommation d'espaces agricoles et naturels, en collaboration avec les ECPI, les communes, permettant l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés. Cette analyse a été effectué sur le pas de temps 2008-2022, permettant de visualiser le développement communal en extension depuis 2008. Elle est complétée par un ajustement de la part de la commune pour obtenir les résultats entre 2011 et 2021.

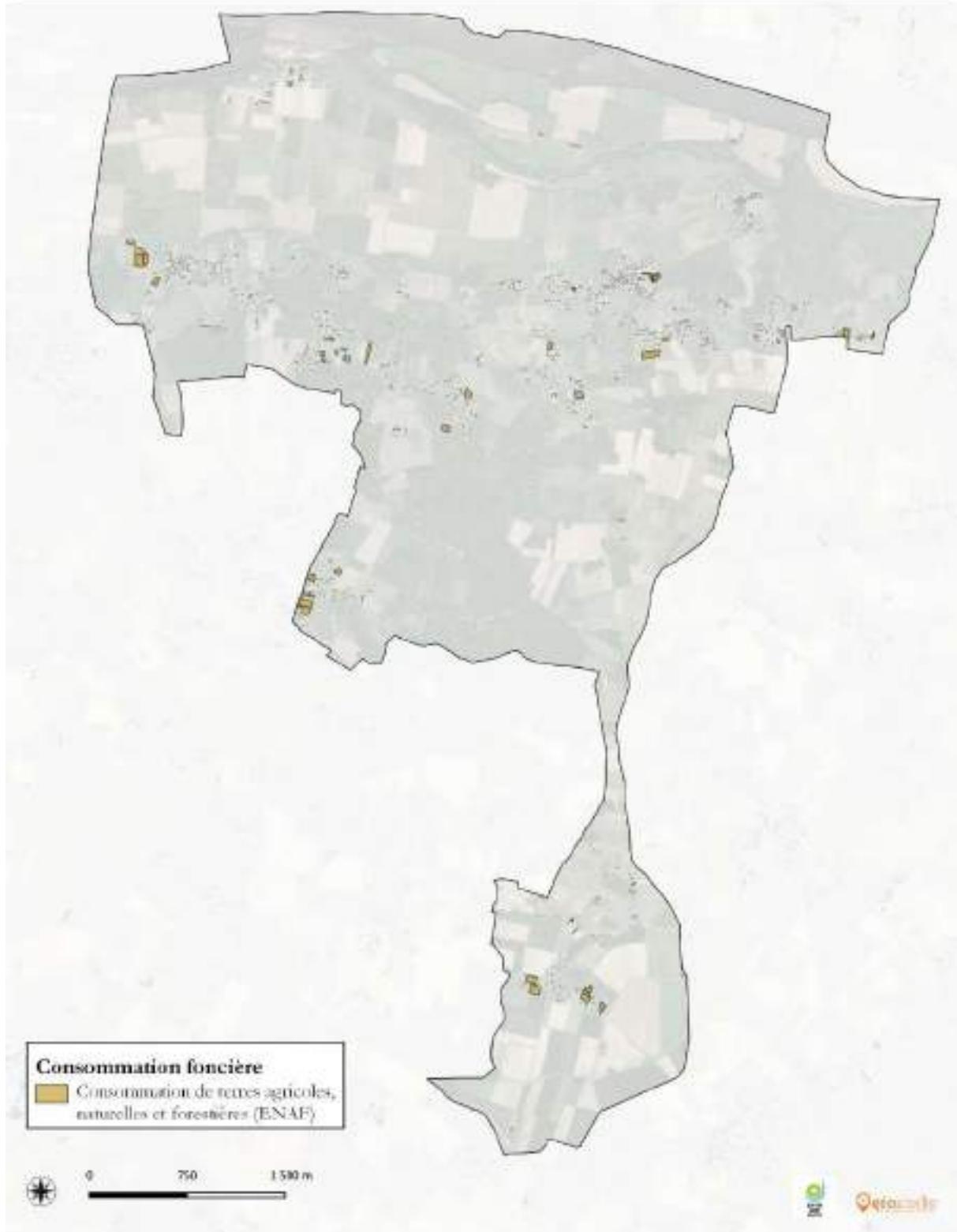
Analyse des surfaces consommées – Les chiffres entre 2008 et 2022

Consommation d'ENAF globale

Au global, l'urbanisation à Blaison-Saint-Sulpice a engendré une consommation de 8,04 ha entre 2008 et 2022.

Consommation globale entre 2008 et 2022

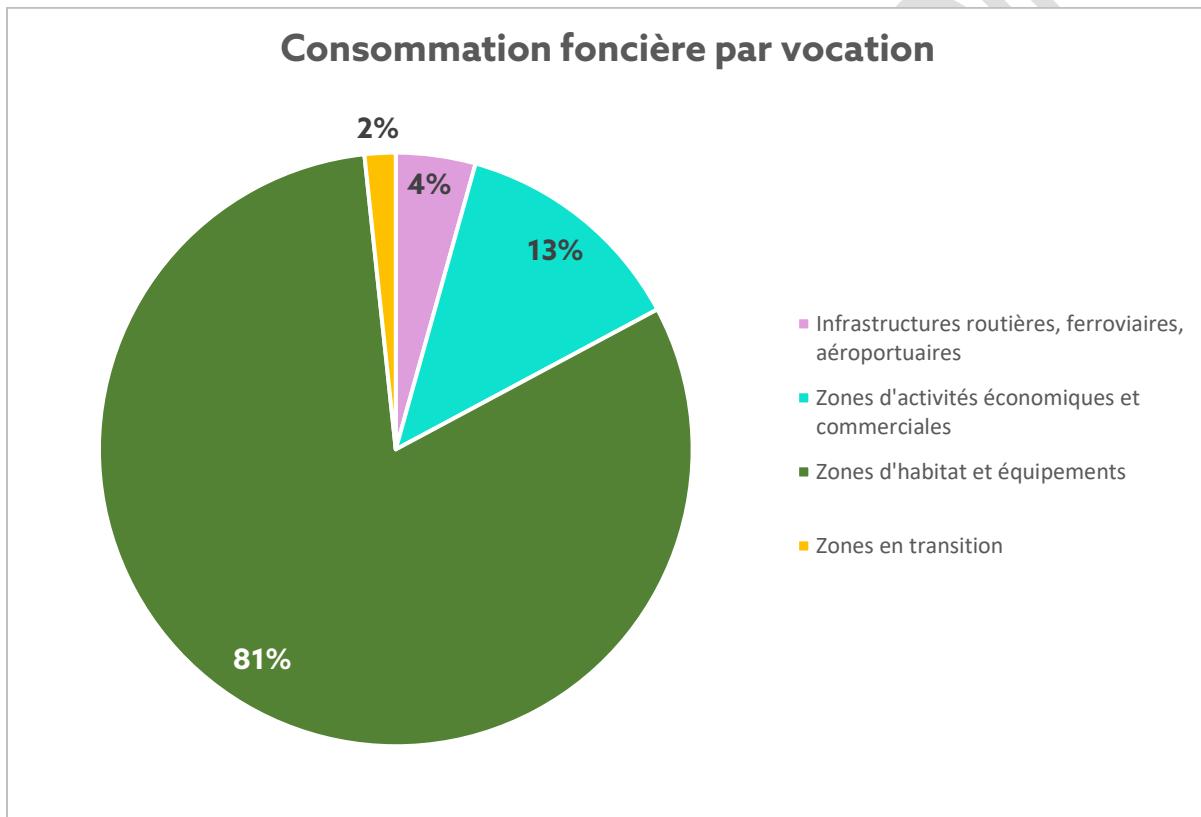
PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Consommation d'ENAF par vocation

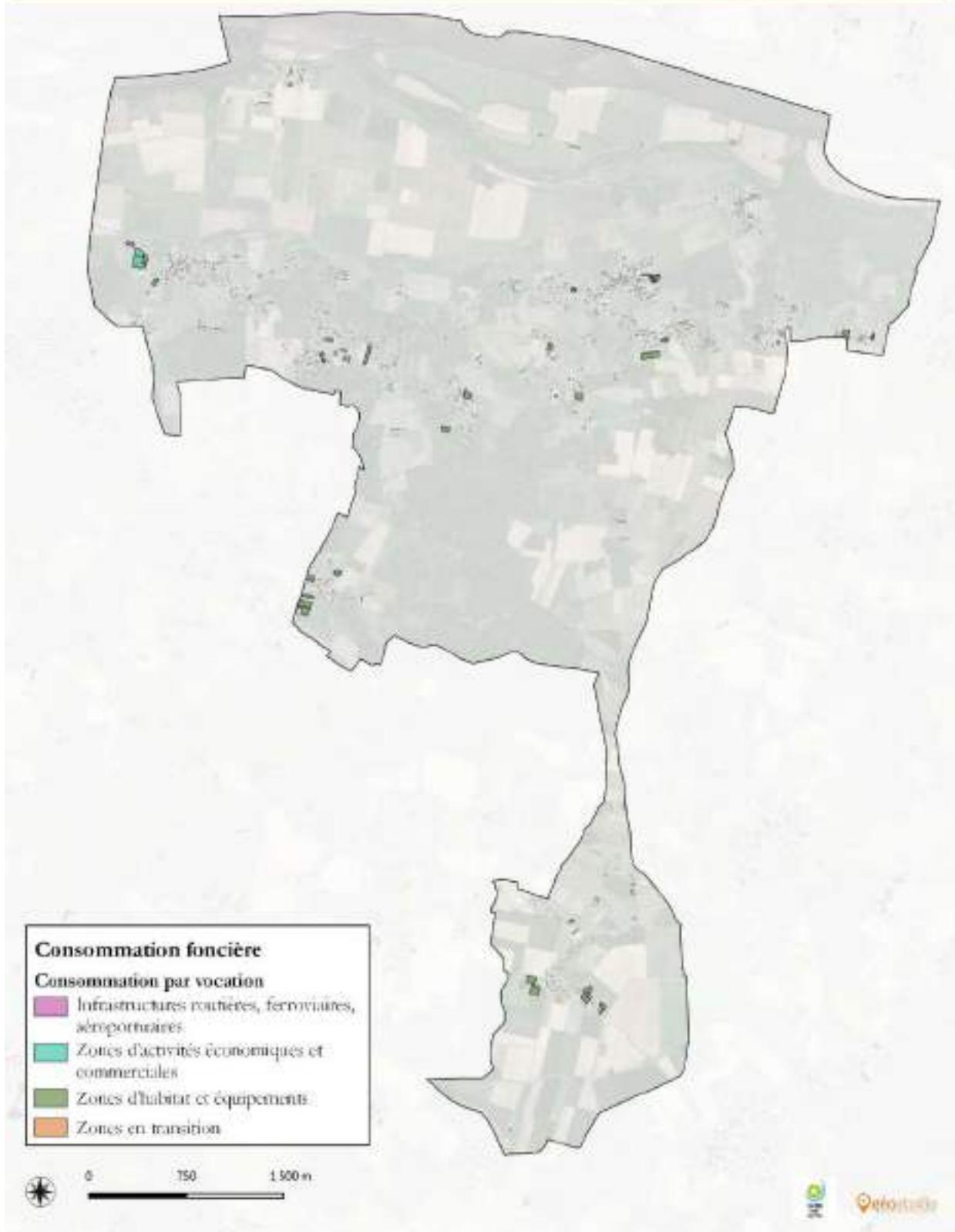
Les 8,04 ha de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières ont permis d'accroître l'offre de logements. Ces 8,04 ha de terres ont été consommées pour plusieurs vocations :

- 6,52 ha à vocation habitat et équipements,
- 1,03 ha à vocation économique et commerciale,
- 0,35 ha pour les zones en transition,
- 0,14 ha pour les infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires.



Consommation par vocation entre 2008 et 2022

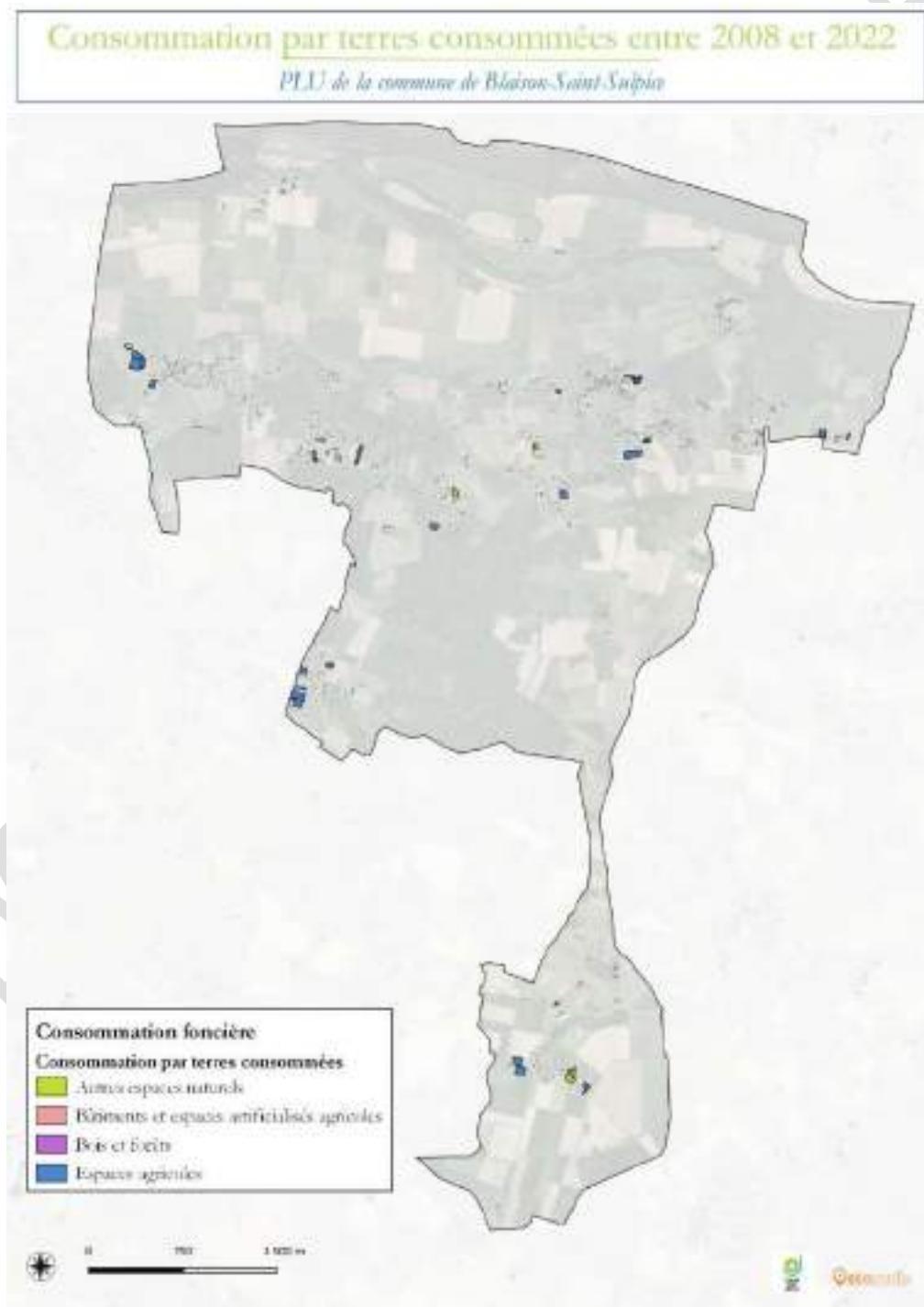
PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Consommation d'ENAF par terres consommées

Parmi les 8,04 ha de consommation d'ENAF entre 2008 et 2022, on retrouve :

- **6,28 ha de consommation de terres agricoles**
- **0,01 ha de consommation d'espaces agricoles déjà artificialisés**
- **0,45 ha de consommation de bois et forêts**
- **1,29 ha de consommation d'autres terres naturelles**



Analyse des surfaces consommées – Les chiffres entre 2011 et 2021

Consommation de terres agricoles, naturelles et forestières

La consommation communale comprend toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle représente 5,69 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.

Le chiffre qui sera utilisé pour la suite de la procédure notamment lors de l'élaboration du projet lié à la révision du Plan Local d'Urbanisme (*Document 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) sera celui qui a été désigné par le Programme Local de l'Habitat soit 1,66 ha de consommation potentielle d'ENAF entre 2023 et 2035.

D. Le potentiel foncier

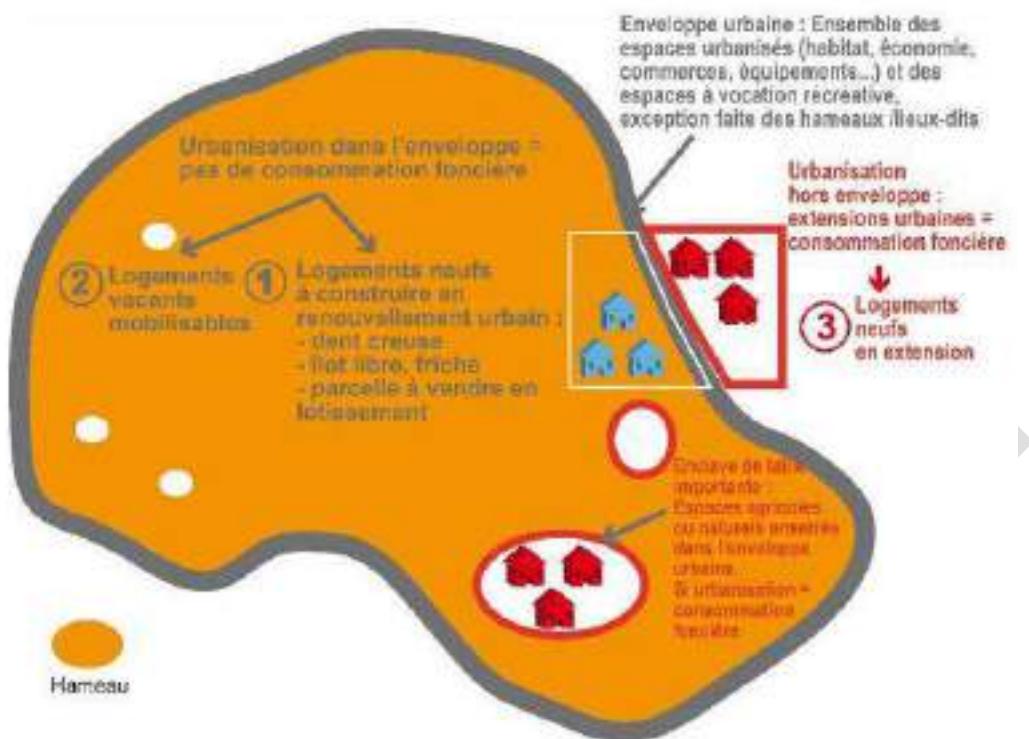
Pourquoi repérer le potentiel foncier ?

L'optimisation des espaces urbains doit être une priorité absolue, avec des objectifs minimaux de densification à mettre en œuvre et des formes plus denses. Dans le SCoT, la création de logements dans le tissu existant des bourgs et des villages (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance) est priorisée, mais également la limitation du développement des hameaux.

Ainsi, dans le cadre du PLH, la connaissance du marché foncier et de ses potentialités ainsi que la définition d'une stratégie foncière sont essentielles pour la réalisation des objectifs de production de logements, en adéquation avec les documents d'urbanisme et de planification (PLU et SCoT).

La méthodologie d'inventaire du potentiel foncier dans la commune

Les gisements fonciers repérés sont les dents creuses, les îlots libres, friches et les parcelles à vendre dans un lotissement en cours de commercialisation.



Démarche de diagnostic foncier PLH - CCLLA

Un travail de repérage et d'échanges avec la commune a été initié lors de la conception du PLH sur le territoire de la communauté de communes Loire Layon Aubance pour identifier les gisements fonciers et le potentiel de densification douce dans le tissu existant et dans les hameaux.

La méthodologie du PLH sur l'identification des parcelles constituant du potentiel foncier est la suivante :

Conditions

- toutes les parcelles nues supérieures à 400 m² et ou avec un bâti léger inférieur à 20 m² (retraits des ZAE, équipements loisirs/sports et des périmètres à contraintes environnementales) pour toutes les communes ;
- le recensement des gisements fonciers, de 8 centres-bourgs sur le renouvellement urbain (polarités principales et intermédiaires) et du repérage de bâtis dégradés et très dégradés dans le cadre de l'OPAH RU, pour uniquement les communes concernés et/ou ayant fait l'objet d'investigation.

Le potentiel foncier au sein de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Le potentiel foncier recensé sur le territoire de la communauté de communes

La CC LLA a engagé un travail de repérage de ce potentiel foncier.

Au total, 130 gisements fonciers ont été identifiés et potentiellement mobilisables durant le temps du PLH.

Niveaux de polarité	Gisements fonciers à court terme dans les espaces urbanisés (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels en l'état des connaissances actuelles des projets
Polarités SCoT	12,4	382
Polarités intermédiaires	5,1	150
Communes constituées	6,6	169
Autres communes	17,1	331
CC LLA	41,2	1 032

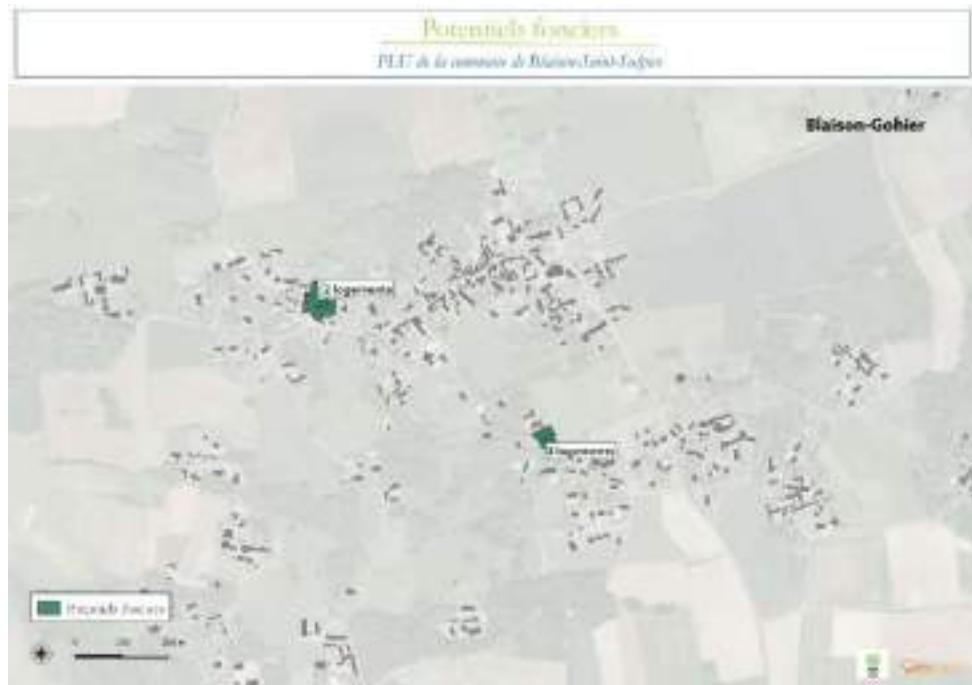
Recensement du potentiel foncier PLH - CCLLA

Le foncier n'est pas toujours maîtrisé par la collectivité (certains appartenant à la commune ou à un ou plusieurs propriétaire(s) privé(s), d'autres portés par ALTER...). La faisabilité opérationnelle de ces gisements est très différente d'un site à l'autre (avec parfois des opérations à vocation mixte équipement et logements ou activité commerciale et logements).

La programmation résidentielle sera variable en fonction de la dureté foncière et de la faisabilité technique et opérationnelle.

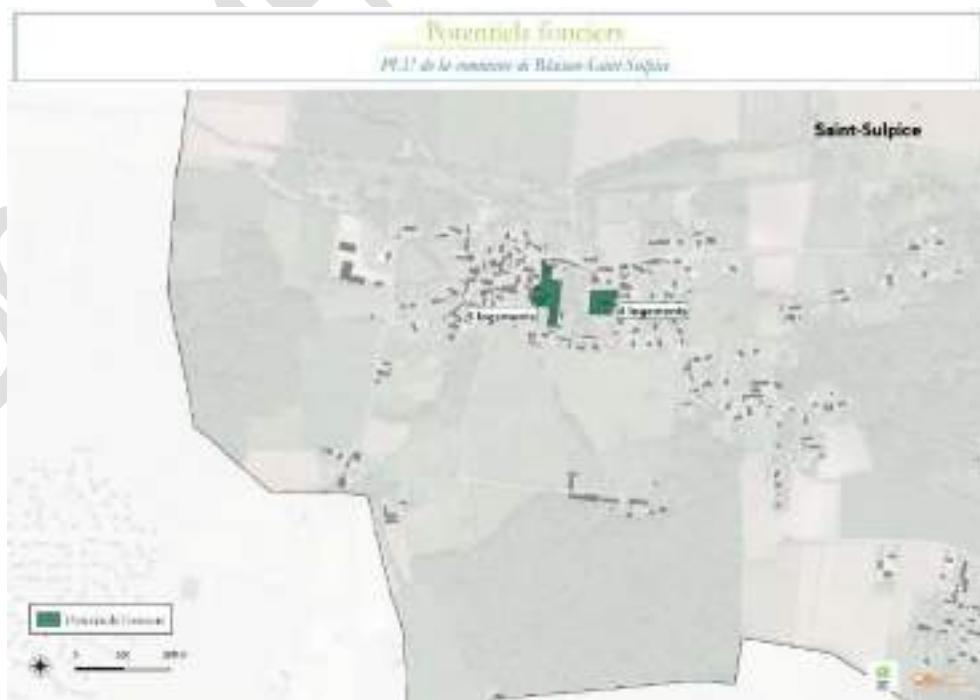
Sur la commune déléguée de Blaison-Gohier

En 2023, selon le diagnostic du PLH, il est recensé 5 logements possibles en densification à Blaison-Gohier.



Sur la commune déléguée de Saint-Sulpice

En 2023, selon le diagnostic du PLH, il est recensé 9 logements possibles en densification à Saint-Sulpice.



Sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Au total, selon le diagnostic du PLH, sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice, le potentiel de densification est d'environ 14 logements.

Une étude complémentaire sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU ou enveloppe déjà urbanisée). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le potentiel doit avoir une superficie de minimum 600 m² (surface moyenne d'une parcelle accordée à une densité de 16 logements/ha),
- Le nombre de constructions,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,

Calcul de la superficie de potentiel foncier

En 2025, il est recensé :

- ... ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- ... ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

Un taux de rétention s'applique lorsque l'on aborde la question de la densification, concrètement cela correspond aux propriétaires non-vendeurs ou aux parcelles dont la vente s'avère difficile. Il est courant d'appliquer 50% de rétention foncière pour les parcelles mutables et 30% pour les dents creuses.

En 2025, en appliquant les taux de rétention, il est recensé :

- ... ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- ... ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

Traduction en nombre de logements

La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 16 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée. Il ne s'agit pas non plus d'additionner l'ensemble des surfaces pour obtenir un

nombre de logements après application de la densité. Le nombre de logements est issu d'une analyse parcelle par parcelle.

Concernant les dents creuses, ... ha ont été repérés, représentant un potentiel de ... logements. Ce potentiel est estimé au regard des caractéristiques de la dent creuse, la superficie, les contraintes environnementales et architecturales et les accès. En appliquant un taux de rétention de 30%, on atteint ... logements en dents creuses.

Concernant les parcelles mutables, ... ha ont été recensés, soit un potentiel de ... logements, en appliquant la même méthode que pour les dents creuses. Si l'on applique le taux de rétention de 50%, le nombre de logements potentiels en parcelles mutables est d'environ

Au total, sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice, le potentiel de densification est d'environ ... logements.

E. Constats et enjeux

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Un tissu bâti dispersé dans les campagnes (de nombreux hameaux).
- Une forme urbaine communale reflet du patrimoine et de l'histoire de la commune
- Une évolution marquée des formes urbaines depuis 1950 avec la fusion des communes et l'arrivée du pavillonnaire.
- Un tissu bâti résidentiel récent qui s'est développé sous la forme d'opération d'ensemble et de coup par coup.
- Une utilisation accélérée des dents creuses au sein de la commune durant les dernières décennies.
- Des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine.

LES GRANDS ENJEUX

- **Conforter la morphologie et les formes urbaines actuellement en place :**
⇒ Renforcer le rôle des centre-bourgs
- **Favoriser la densification du centre et des espaces agglomérés en définissant lorsque cela s'avère nécessaire des principes d'aménagement**
- **Conserver une harmonie entre les constructions actuelles et futures**
- **Réduire la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières dans les années à venir**

2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

A. Le poids démographique de Blaison-Saint-Sulpice au sein de la CC Loire Layon Aubance

En 2021, la Communauté de Communes Loire Layon Aubance regroupe 56 823 habitants.

Blaison-Saint-Sulpice accueille 1 302 habitants en 2021 (INSEE), ce qui représente 2,3 % de la population de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, ce qui place la commune en 16^{ème} position, la première place étant pour Brissac-Loire-Aubance avec 10 895 habitants soit 19,2% de la population de la CC LLA.

Par rapport à 2010, la situation est assez

Commune	2021		2010	
	Nbre d'habitants	% de la CC	Nbre d'habitants	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	357	0,6%	359	0,7%
Beaulieu-sur-Layon	1 353	2,3%	1 449	2,7%
Blaison-Saint-Sulpice	1 302	2,3%	1 275	2,4%
Brissac-Loire-Aubance	10 895	19,2%	10 449	19,3%
Chalonnes-sur-Loire	6 519	11,5%	6 492	12,0%
Champtocé-sur-Loire	1 846	3,2%	1 792	3,3%
Chaufonds-sur-Layon	934	1,6%	957	1,8%
Terranjou	3 918	6,9%	3 537	6,5%
Denée	1 427	2,5%	1 403	2,6%
Les Garennes-sur-Loire	4 631	8,1%	4 243	7,8%
Mozé-sur-Louet	2 040	3,6%	2 063	3,8%
La Possonnière	2 456	4,3%	2 342	4,3%
Rochefort-sur-Loire	2 308	4,1%	2 232	4,1%
Saint-Georges-sur-Loire	3 718	6,5%	3 335	6,2%
Saint-Germain-des-Prés	1 405	2,5%	1 364	2,5%
Saint-Jean-de-la-Croix	223	0,4%	239	0,4%
Val-du-Layon	3 464	6,1%	3 084	5,7%
Saint-Melaine-sur-Aubance	2 201	3,9%	2 100	3,9%
Bellevigne-en-Layon	5 826	10,3%	5 495	10,1%
TOTAL	56 823		54 210	

différente, la commune de Blaison-Saint-Sulpice comprenait 2,4% de la population de la CCLLA en 2010 et 2,3% en 2021 ce qui signifie deux tendances :

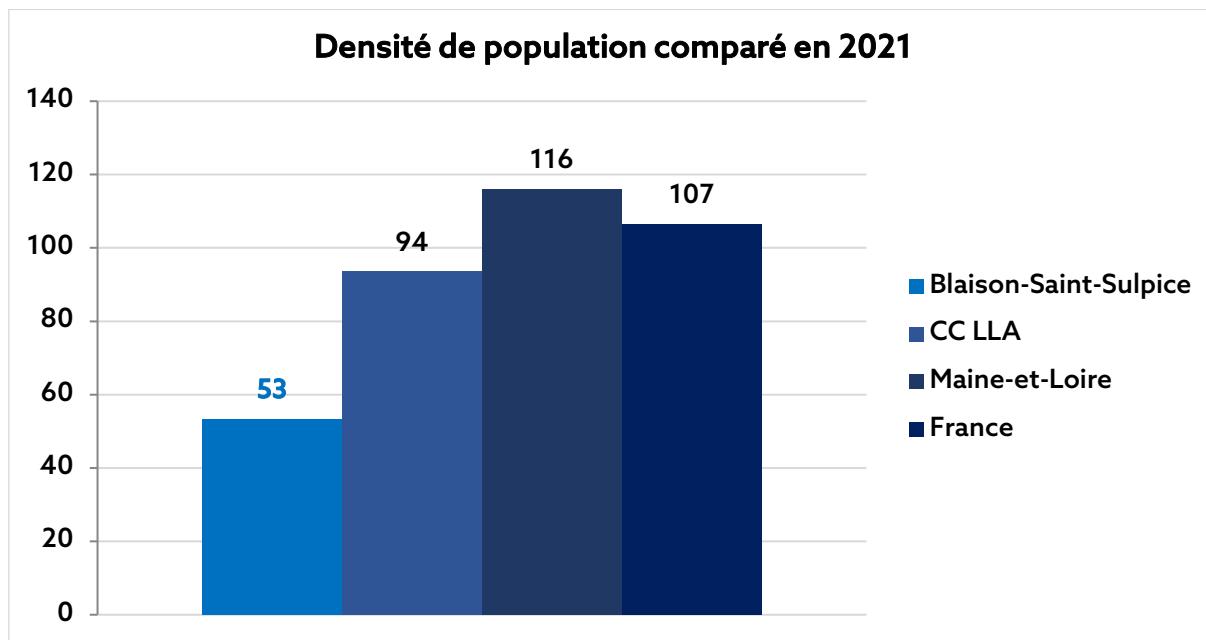
- La population n'accroît pas de la même façon que la dynamique de la CC LLA.
- L'évolution de la population de Blaison-Saint-Sulpice montre une hausse démographique, synonyme d'un territoire attractif.

B. Evolution de la population

Densité de population

En 2021, la population de Blaison-Saint-Sulpice s'établissait à 1 302 habitants. La superficie étant d'environ 24 km², la densité était donc de 53 habitants par km². En comparaison, la

densité est inférieure à la densité au niveau de la CC LLA avec 94 habitants/km² et de la France avec 107 habitants/km², ainsi qu'à 116 habitants/km², chiffre moyen pour le Maine-et-Loire.

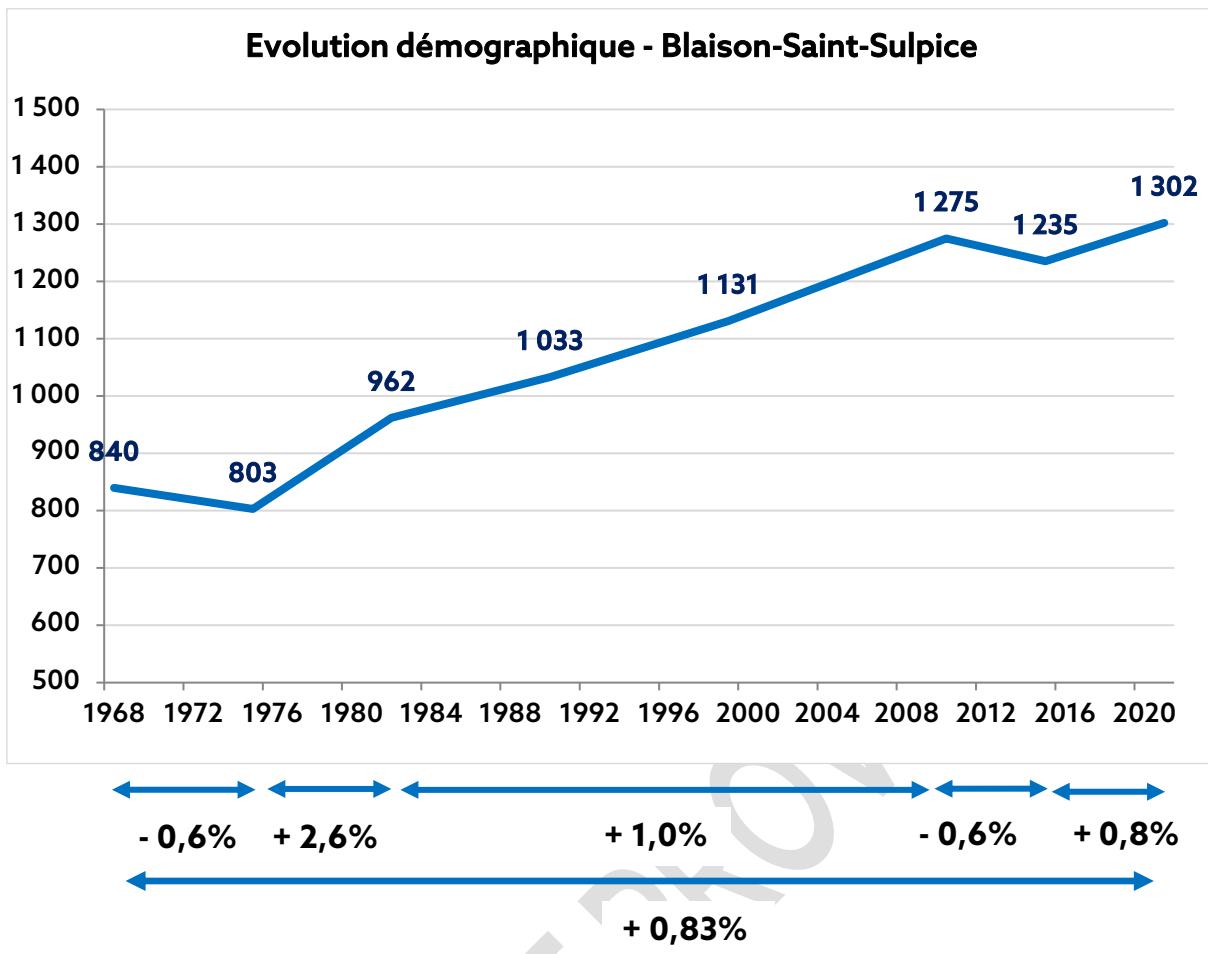


Une croissance de la population

L'évolution démographique de Blaison-Saint-Sulpice

Si l'on compare la dynamique de population entre 1968 et 2021, la population de Blaison-Saint-Sulpice est en augmentation, comptant tout d'abord 840 habitants en 1968 et a atteint 1 302 en 2021. La population a augmenté de manière significative en une cinquantaine d'années, elle a été multipliée par 1,55. Cependant, la commune n'a pas connu une évolution constante depuis 1968. Elle a tout d'abord connu une légère augmentation de sa population jusqu'en 1982, perdant 37 habitants, puis a vu sa population augmenté fortement jusqu'en 2010, gagnant 472 habitants en une quarantaine d'années. Cette dernière hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Blaison-Saint-Sulpice, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Angers et un environnement agréable et naturel ainsi qu'un aspect touristique et patrimonial en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces pour l'installation de ménages.

Toutefois, depuis 2010, la commune connaît depuis tout récemment une baisse de la population marqué par un nombre plus important de personnes qui quittent la commune n'étant pas compensé par des naissances supérieures au décès jusqu'en 2015, puis de nouveau une hausse jusqu'en 2021 atteignant le pic de population (1302 habitants).



Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

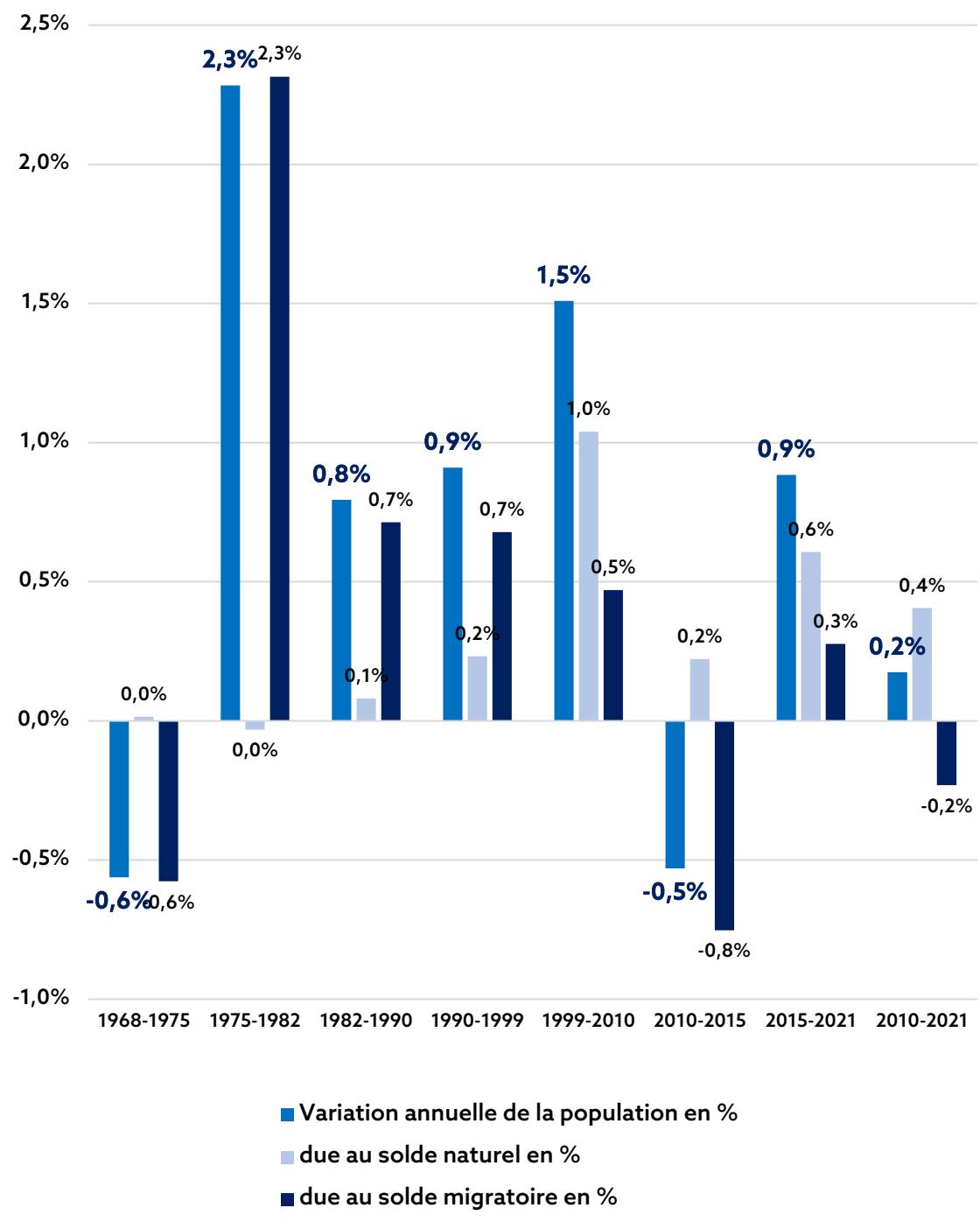
Plusieurs tendances démographiques sont observables :

- De 1968 à 1975, la population de Blaison-Saint-Sulpice a connu une baisse perdant 37 habitants essentiellement dû au solde migratoire négatif.
- De 1975 à 1982, la population de Blaison-Saint-Sulpice a connu une hausse très importante, essentiellement due au solde migratoire, non accompagné par le solde naturel qui, lui, est nul. On recensait 803 habitants en 1975 puis 962 en 1982, soit 159 habitants en plus (+2,3%).
- De 1982 à 1999, la commune connaît toujours une tendance démographique à la hausse, mais moins forte que le pas de temps de 1975 à 1982 (+0,8%), essentiellement dûe à un solde migratoire positif corrélé avec un solde naturel positif mais de moindre ampleur.
- De 1999 à 2010, la commune connaît encore une évolution démographique positive, avec une population passant de 1 131 habitants à 1 275 (+144 habitants en 11 ans). La commune enregistre une augmentation avec une variation annuelle moyenne de +1,5%. Sur cette période, la commune a connu un solde migratoire et un solde naturel positif. Bénéficiant de l'avènement de l'habitat pavillonnaire, Blaison-Saint-Sulpice a

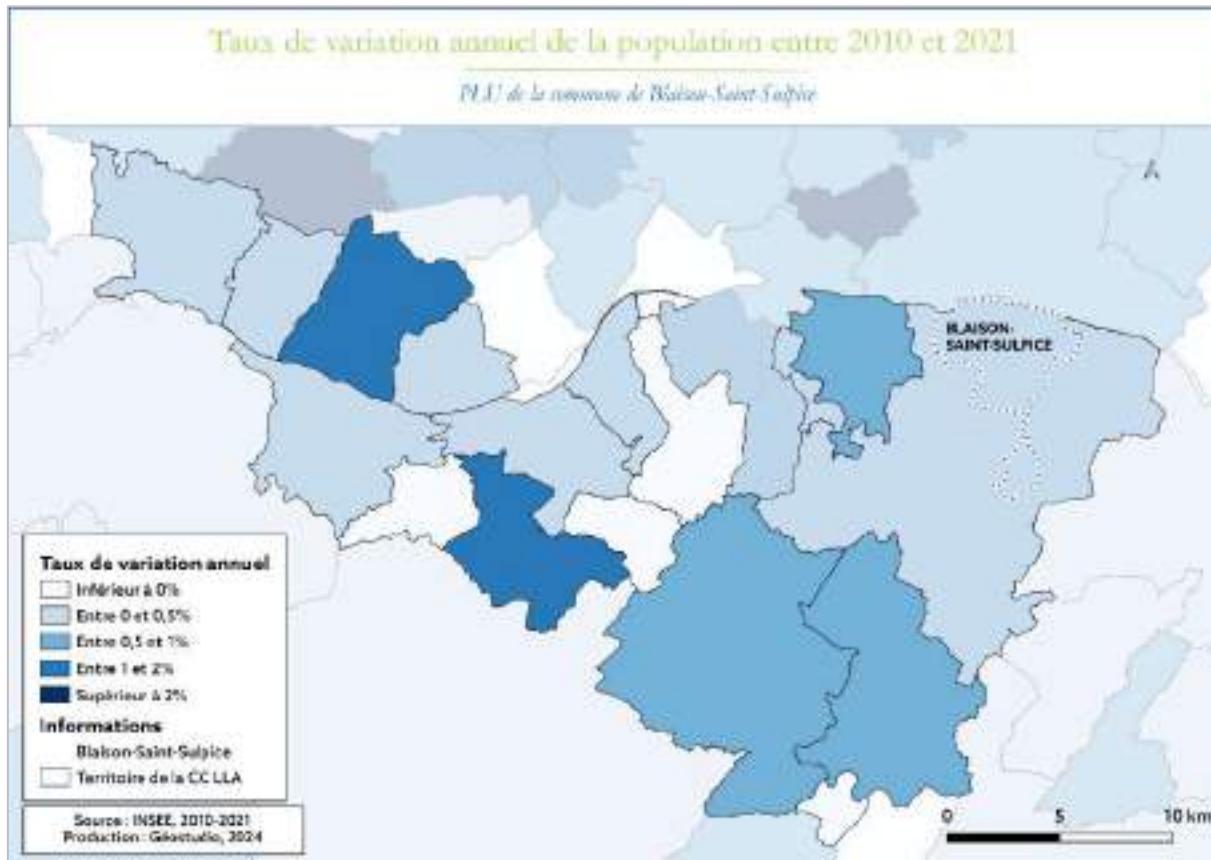
su proposer dans cette période-là une offre convenant à des ménages souhaitant s'installer dans une maison pavillonnaire.

- En 2010, la population de Blaison-Saint-Sulpice connaît, tout d'abord une baisse marqué de sa population jusqu'en 2015. En 2010, l'effectif des individus était de 1 275 contre 1 235 en 2015, soit une variation annuelle moyenne de -0,5% et correspond à une baisse de la population de 40 habitants sur cette période-là s'expliquant par un solde migratoire très négatif accompagné d'un solde naturel positif ne compensant pas le solde migratoire. Cela montre la difficulté de la commune à accueillir et conserver de nouveaux habitants sur cette période-là.
- Enfin, depuis 2015, la population de Blaison-Saint-Sulpice connaît de nouveau une hausse marqué de sa population. En 2015, l'effectif des individus était de 1 235 contre 1 302 en 2021, soit une variation annuelle moyenne de +0,8% et correspond à une hausse de la population de 67 habitants sur cette période-là s'expliquant par un solde migratoire positif de moindre mesure accompagné d'un solde naturel positif très positif.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population depuis 1968



Les croissances des territoires de comparaison et des communes voisines



Evolution moyenne de la population sur la période 2010 - 2021

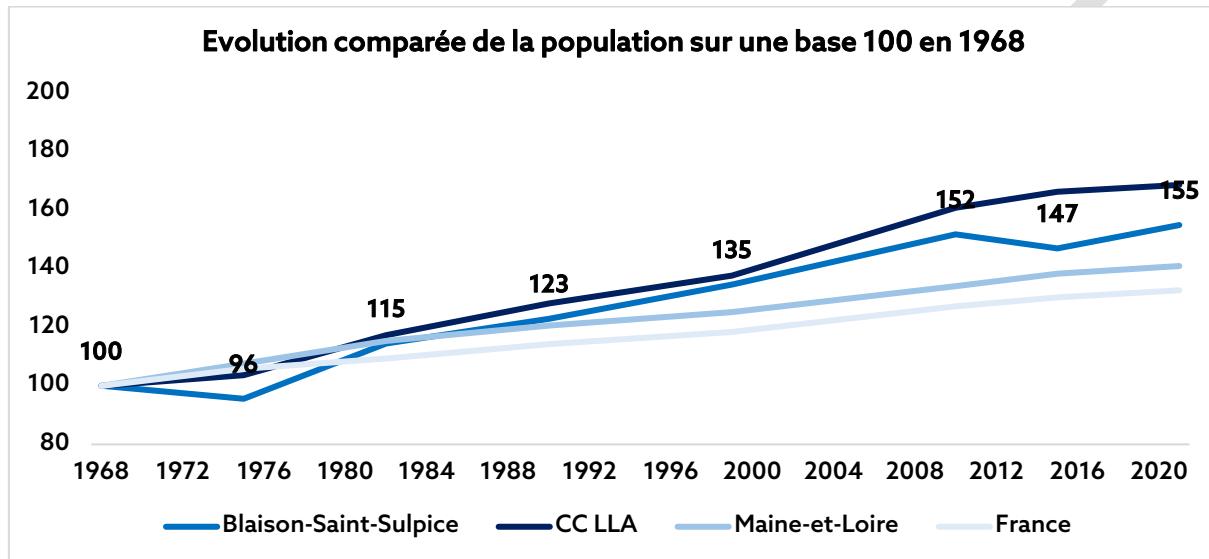
Blaison-Saint-Sulpice	+ 0,19 %
CC Loire-Layon-Aubance	+ 0,41 %
Maine-et-Loire	+ 0,45 %
France	+ 0,39 %

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période (2010-2021) sont inférieures à l'échelle de CC LLA (+0,41%/an), à celle de la France (+0,39%/an), et moins élevés à celle du département de Maine-et-Loire (+0,45%) par rapport à la commune de Blaison-Saint-Sulpice qui enregistre une croissance supérieure à +0,19%/an entre 2010 et 2021.

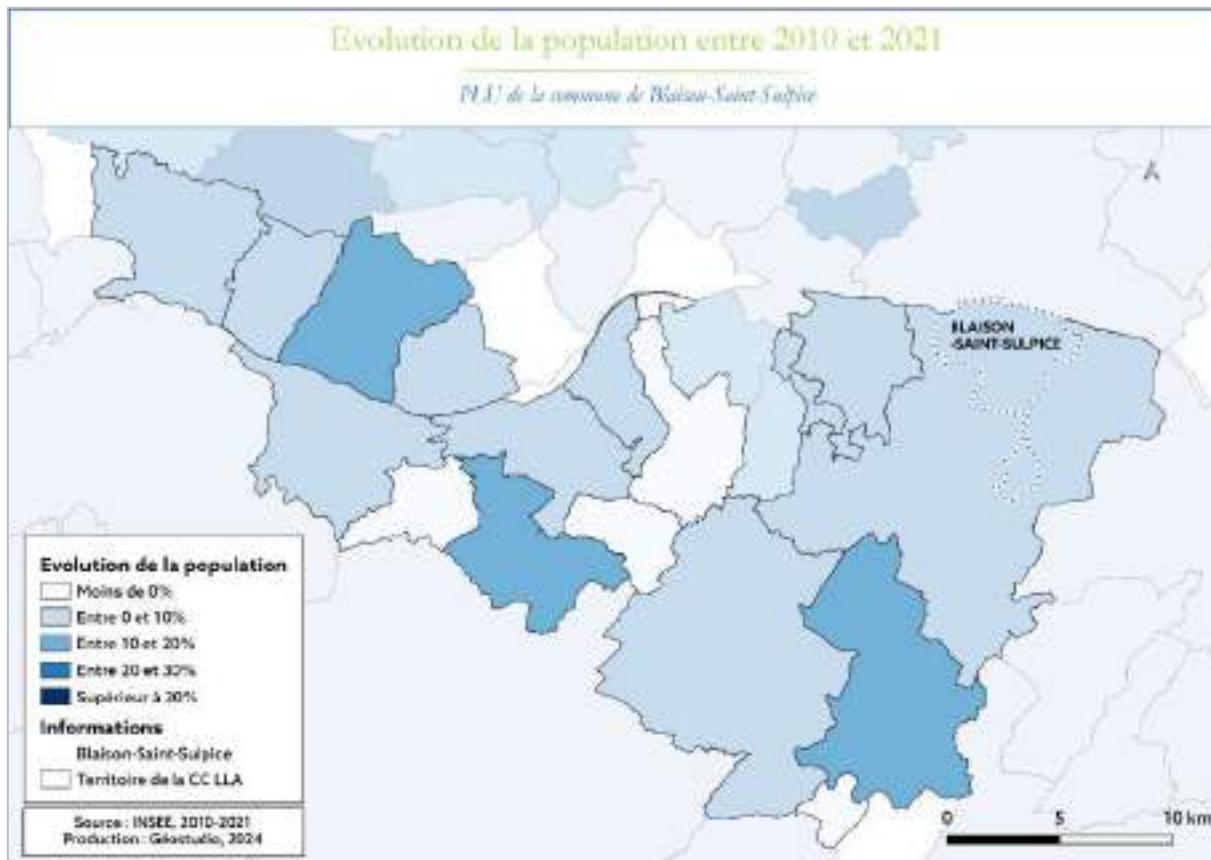
Si l'on compare les territoires, en considérant l'année 1968 en base 100, toutes les échelles de comparaison ont connu des évolutions positives qui suivent une dynamique de stagnation,

mais les échelles de comparaison notamment le département de la Maine-et-Loire et la France qui connaissent une tendance moindre par rapport à Blaison-Saint-Sulpice et CCLLA.

Cette comparaison démontre une attractivité certaine et un dynamisme de la commune de Blaison-Saint-Sulpice depuis 1968. La communauté de communes Loire Layon Aubance a, au même titre que la commune de Blaison-Saint-Sulpice, connu une poussée démographique durant l'avènement du pavillonnaire entre 1999 et 2010. Elle reste aujourd'hui légèrement au-dessus de la commune du Blaison-Saint-Sulpice.



Sur la partie précédente, le taux de variation représentait un taux de variation annuel moyen entre deux dates. Pour la prochaine partie, le chiffre utilisé sera celui du taux de variation entre les deux chiffres des différentes dates (2010 et 2021).

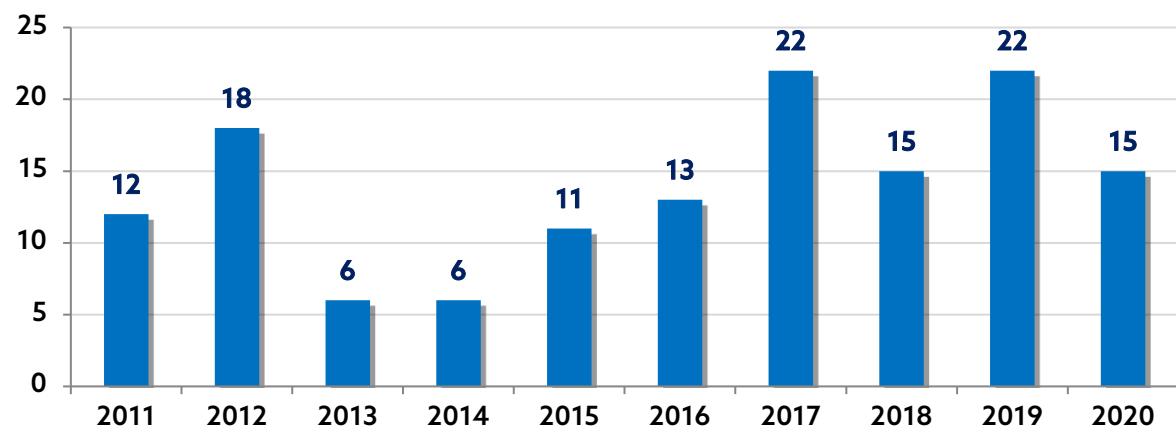


Enfin, lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes de la communauté de communes sur la période 2010-2021, Blaison-Saint-Sulpice présente une évolution positive, tout comme à une majorité des communes de la CC LLA. Nous pouvons remarquer que les communes au centre de l'intercommunalité (Beaulieu-sur-Layon, Chaudfonds-sur-Layon et Mozé-sur-Louet) enregistrent des évolutions négatives. Blaison-Saint-Sulpice fait partie des communes connaissant une évolution positive de sa population (entre 0 et 10%).

Le solde naturel : naissances et décès

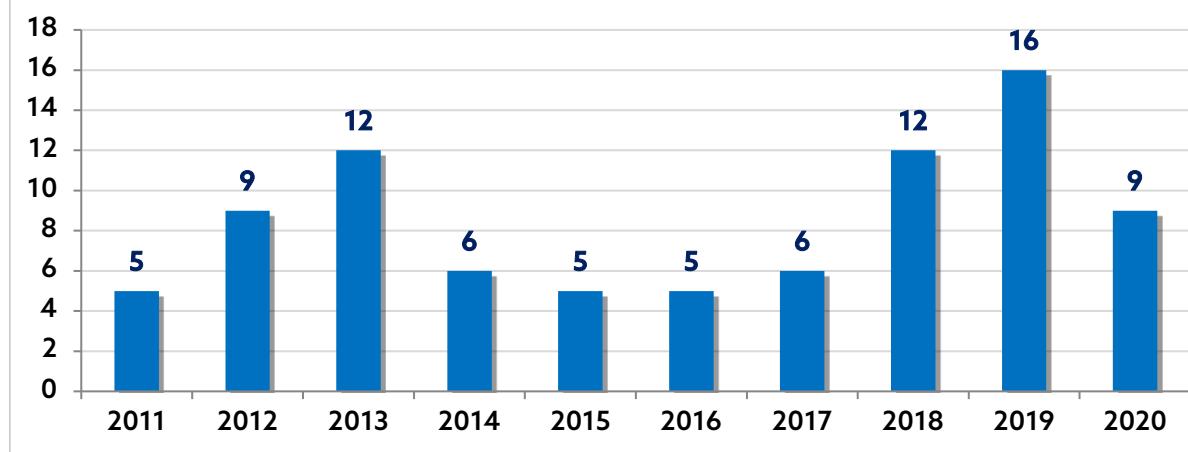
En 2020, 15 naissances ont été enregistrées à Blaison-Saint-Sulpice. Entre les années 2011 et 2020, la moyenne est de 14 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de la CCLLA est de 32 naissances, 52 naissances par commune de la Loire-Atlantique et 22 naissances en moyenne par commune en France.

Nombre de naissances annuelles entre 2011 et 2020 à Blaison-Saint-Sulpice



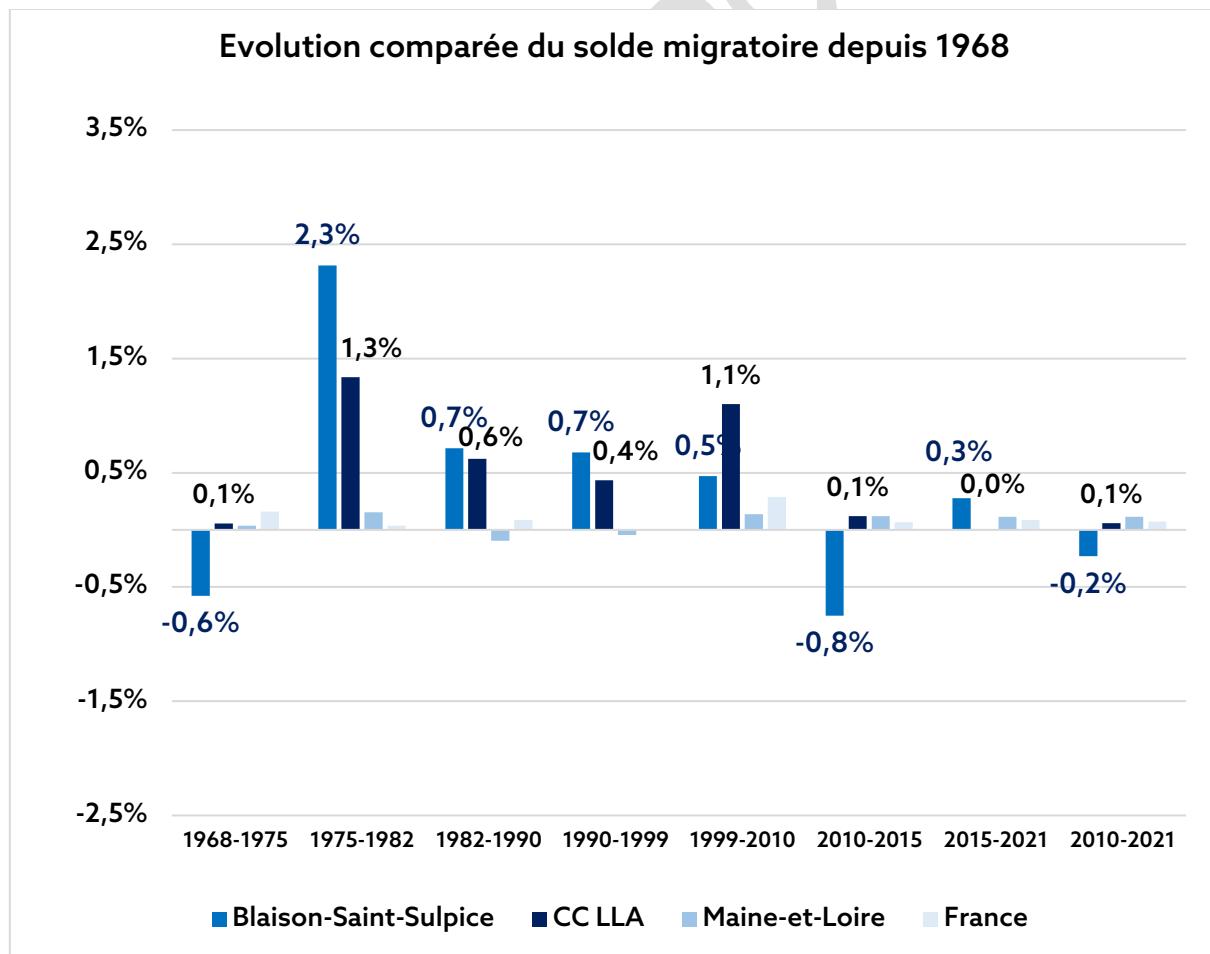
Le nombre de décès enregistrés à Blaison-Saint-Sulpice est de 9 en 2020, la moyenne sur la commune entre 2011 et 2020 est de 9 décès par an. Sur le territoire de la CCLLA, 23 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 38 pour les communes du département et 17 en France.

Nombre de décès annuels entre 2011 et 2020 à Blaison-Saint-Sulpice



Le solde migratoire : départs et arrivées

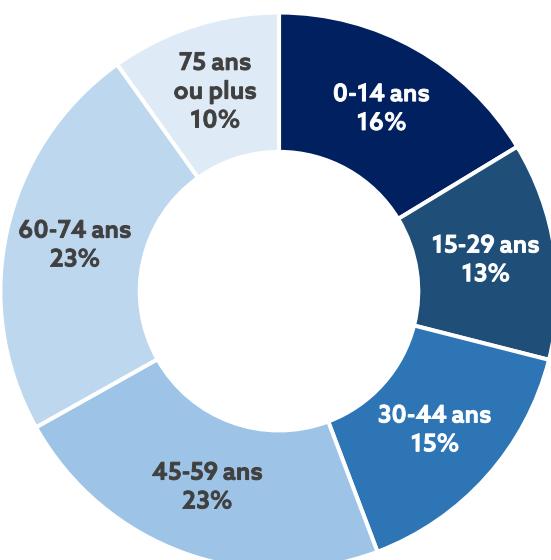
Entre 1968 et 1975, le solde migratoire de Blaison-Saint-Sulpice a évolué de manière négative (-0,5%). Entre 1975 et 1982, contrairement au dernier pas de temps, le solde migratoire de Blaison-Saint-Sulpice a évolué de manière positive (+0,5%). De 1982 à 1990, le solde migratoire a de nouveau connu une évolution négative tout en restant autour d'une évolution de +0,6%. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire a été de nouveau positif (+0,7%) avec une confirmation de 1999 à 2010 avec un pic de migration de 1,7%. Cela signifie que, depuis 1990, les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, la CC LLA a connu une poussée démographique avant les années 90 avant de stagner depuis 2010. La France et le Maine-et-Loire ont, quant à eux, une stagnation de la dynamique migratoire sur leurs territoires (entre 0 et 0,1%). Depuis 2010, la commune de Blaison-Saint-Sulpice connaît une évolution négative avec une évolution tournant autour de -1,0% restant inférieure à toutes les autres échelles de comparaison. Cela signifie que depuis 2010, la commune n'est plus en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire ne compensant pas les départs.



Âge de la population

La répartition de la population de Blaison-Saint-Sulpice par âge est assez équilibrée.

Répartition de la population par tranches d'âge en 2021



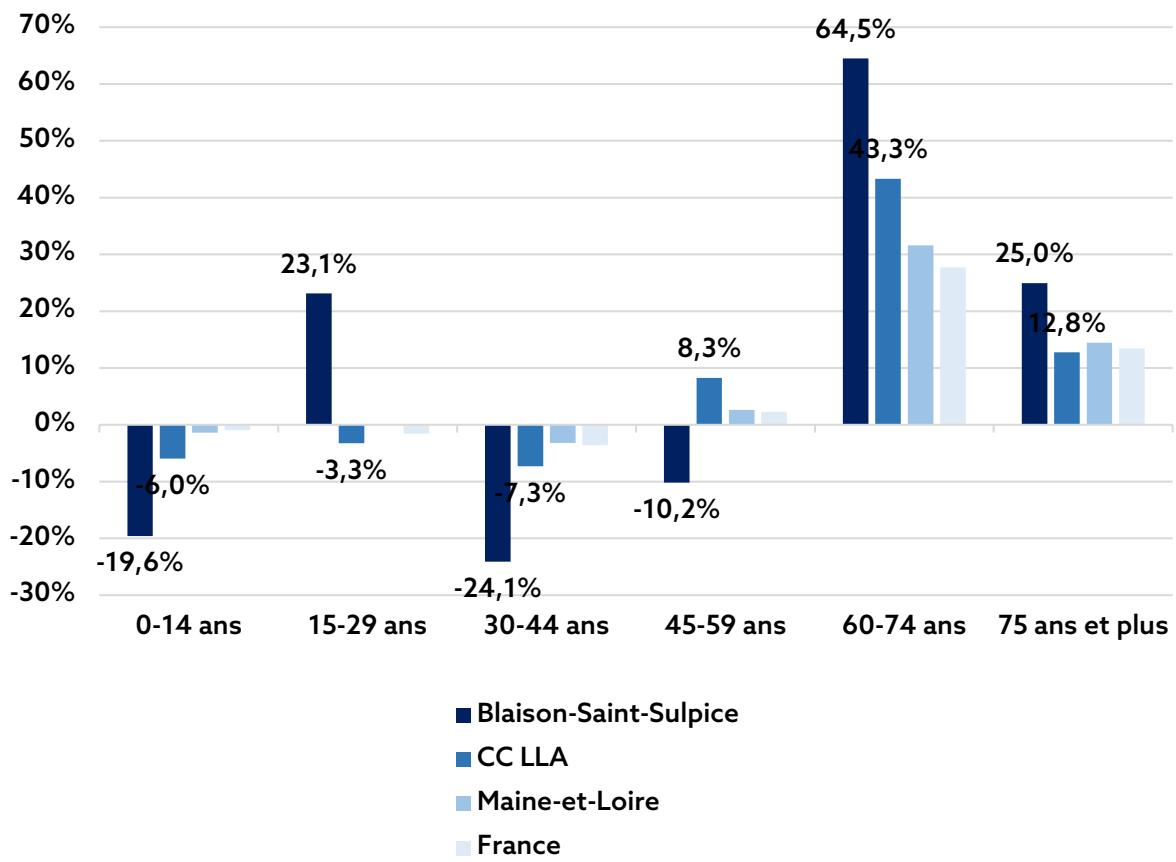
- Les moins de 14 ans représentent 16% de la population soit moins d'un habitant sur cinq, ce qui est moins élevé que les données de la CC LLA (20%), que la moyenne départementale (18%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18%).
- Les 15 à 29 ans sont également moins représentés sur la commune (13%), qu'à l'échelle de la CC LLA (14%), qu'en France (17%) ou sur le département qui compte autant de moins de 14 ans que de 15-29 ans (18%).
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 15% de la population de Blaison-Saint-Sulpice, ce qui est inférieur à la CC LLA (19%), à la France (19%) et au Maine-et-Loire (18%).
- Les 45 à 59 ans représentent 23%, taux supérieur à toutes les échelles de comparaison (21% pour la CC LLA, 19% pour le Maine-et-Loire, et 20% pour la France).
- Les 60 à 74 ans représentent 23%, ils sont moins représentés à l'échelle de la CC LLA (17%), à l'échelle du département (17%) et à l'échelle de la France métropolitaine (17%).
- Enfin, un habitant sur dix a plus de 75 ans (10%) sur la commune, une part supérieure à celles constatée à la CC LLA (9%), et égale au département (10%) et à la France métropolitaine (10%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population (2021) à celle enregistrée en 2010, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste tout d'abord à un vieillissement de la population sur la commune, avec la hausse des deux dernières catégories d'âge. Les plus de 60 ans représentent 33% des habitants de Blaison-Saint-Sulpice en 2021, soit moins d'un habitant sur 3 contre 22% en 2010. De manière plus détaillée, les personnes de 60 à 74 ans ont augmenté (+119 personnes soit une croissance de 64,5%). La croissance de cette tranche

d'âge est semblable aux classes plus âgées avec une hausse de 26 personnes (soit +25,0%) chez les personnes de plus de 75 ans. Ce constat de vieillissement (augmentation des plus de 60 ans) est comparable à la situation générale observée à la CC LLA, dans le Maine-et-Loire et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultante du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie. Par conséquent, un vieillissement de la population est bien constaté au sein de la commune. Ce phénomène est à prendre en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

Sur cette même période (2010-2021), on constate une baisse dans les catégories 0-14 ans (-19,6%), 30-44 ans (-24,1%) et 45-59 ans (-10,2%). Certaines classes d'âge concernées par une augmentation marquée représente une caractéristique de la commune car par exemple l'augmentation dans la catégorie 60-74 ans n'est pas marquante au vu de ce qu'il se passe sur le territoire de la CC LLA (+43,3%) ou en France en général (+27,7%). Cependant, sur Blaison-Saint-Sulpice, la classe des 15-29 ans est en hausse majeure (+23,1%) montrant une attractivité pour les jeunes malgré l'absence d'équipements pour cette tranche d'âge, contrairement à l'échelle de la CCLLA qui enregistre une baisse de 3,3% pour cette tranche d'âge. Les classes plus âgées connaissent donc une augmentation montrant un réel vieillissement de la population sur le territoire, comparable à la situation de l'intercommunalité. Il est à souligner que la France ainsi que le département de Maine-et-Loire connaissent les mêmes évolutions que celles de la CC LLA entre 2010 et 2021.

Evolution des effectifs des tranches d'âge entre 2010 et 2021



Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge.

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux.

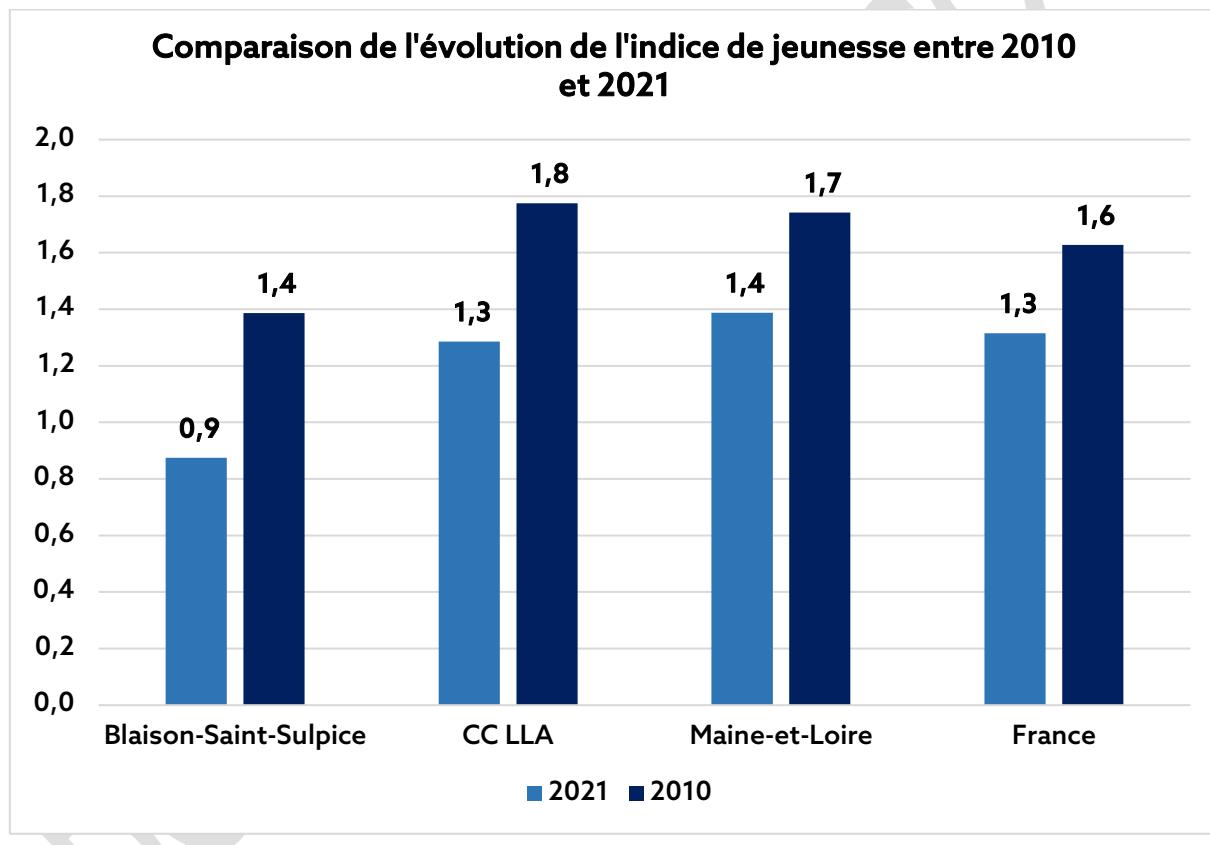
Dans la commune du Blaison-Saint-Sulpice, il est de 0,9, ce qui souligne une population à majorité assez âgée, ce chiffre est inférieure à celui constaté en France (1,3), à celui de la CC LLA (1,3) et à celui du département, qui est de 1,4.

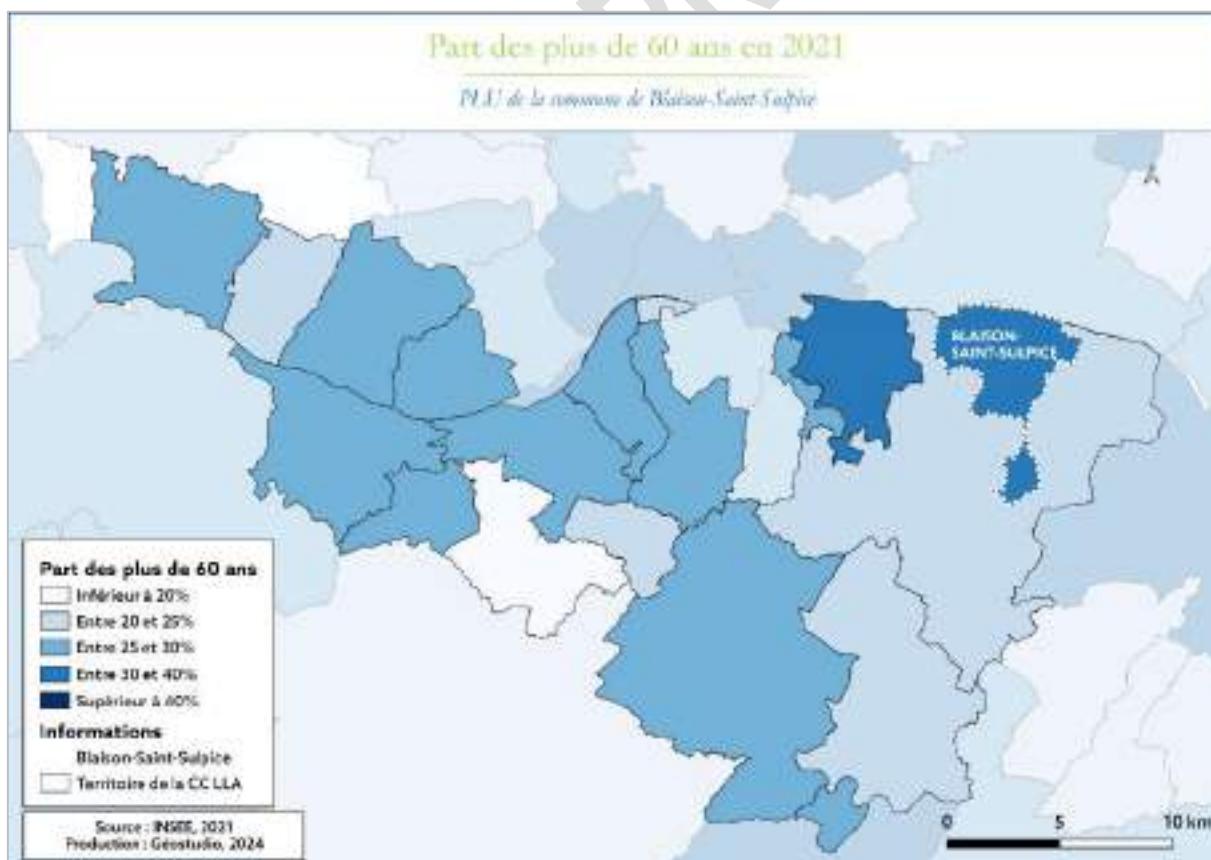
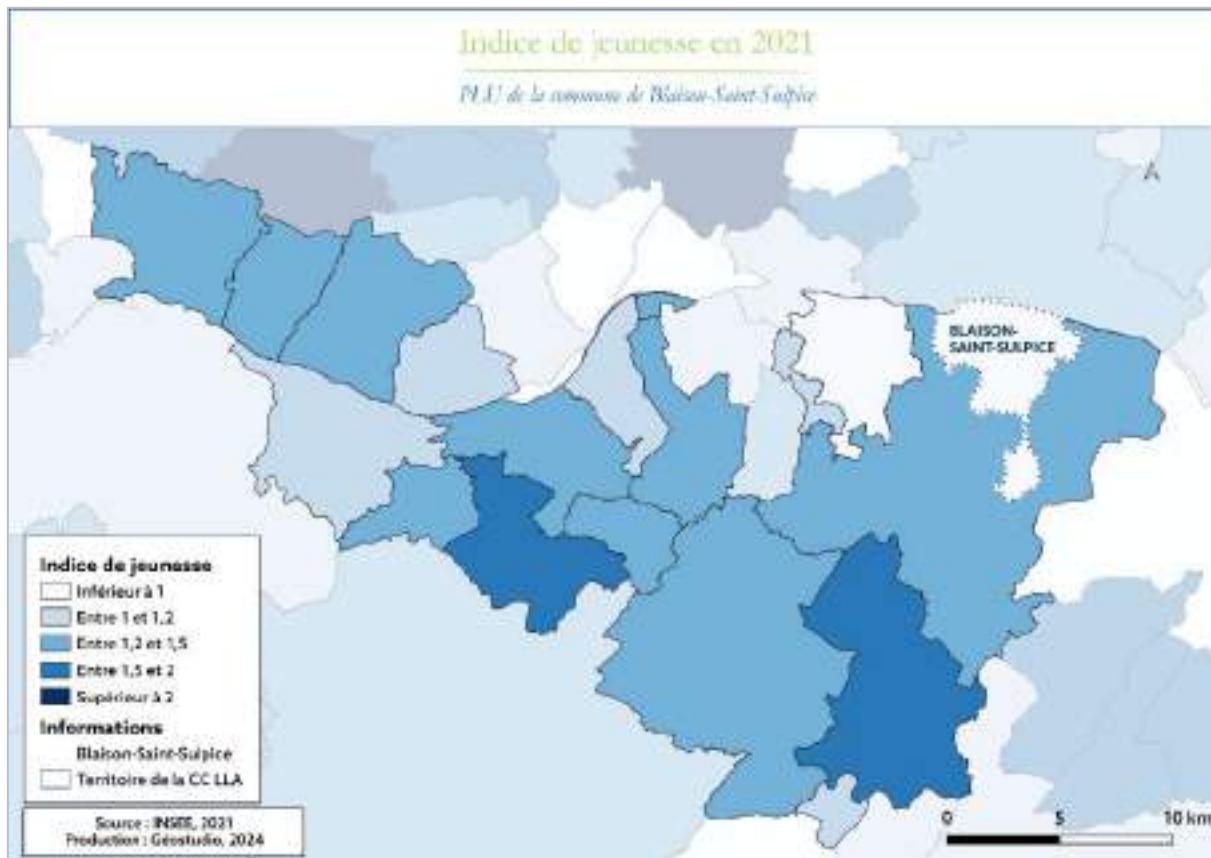
En outre, l'indice de jeunesse sur la commune a diminué, il est passé de 1,4 à 0,9 (-0,5 entre 2010 et 2021). Cette évolution appuie également le constat d'un vieillissement de la population puisque la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans a connu un changement de paradigme par rapport à 2010. La commune est une des seules de

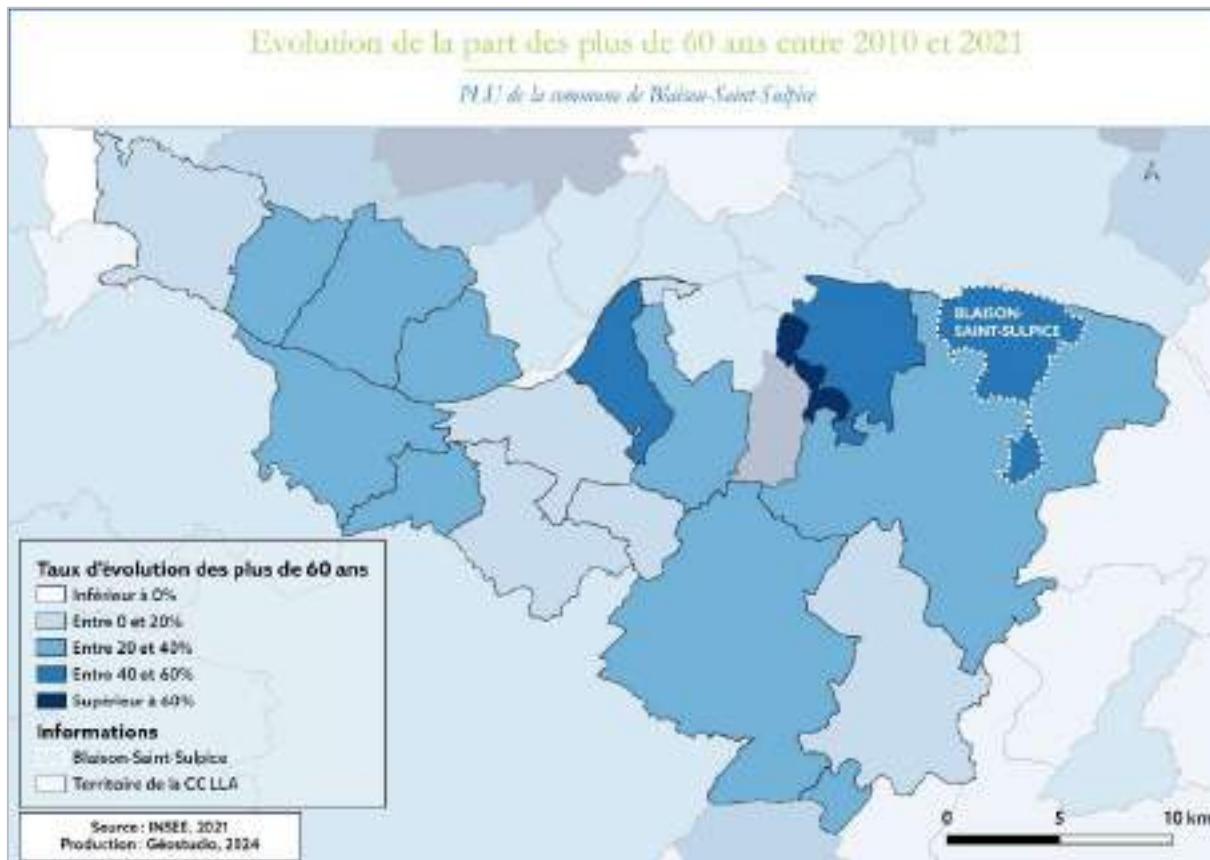
l'intercommunalité à avoir plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans. Toutefois, de la même manière que la commune, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (CCLLA -0,5 point ; Maine-et-Loire -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également).

Cela signifie que :

- Le vieillissement de la population est déjà plus présent à Blaison-Saint-Sulpice que dans toutes les autres échelles de comparaison.
- Le phénomène ou la tendance au vieillissement de la population est présent à Blaison-Saint-Sulpice et est beaucoup plus marqué que dans les autres territoires d'analyse.





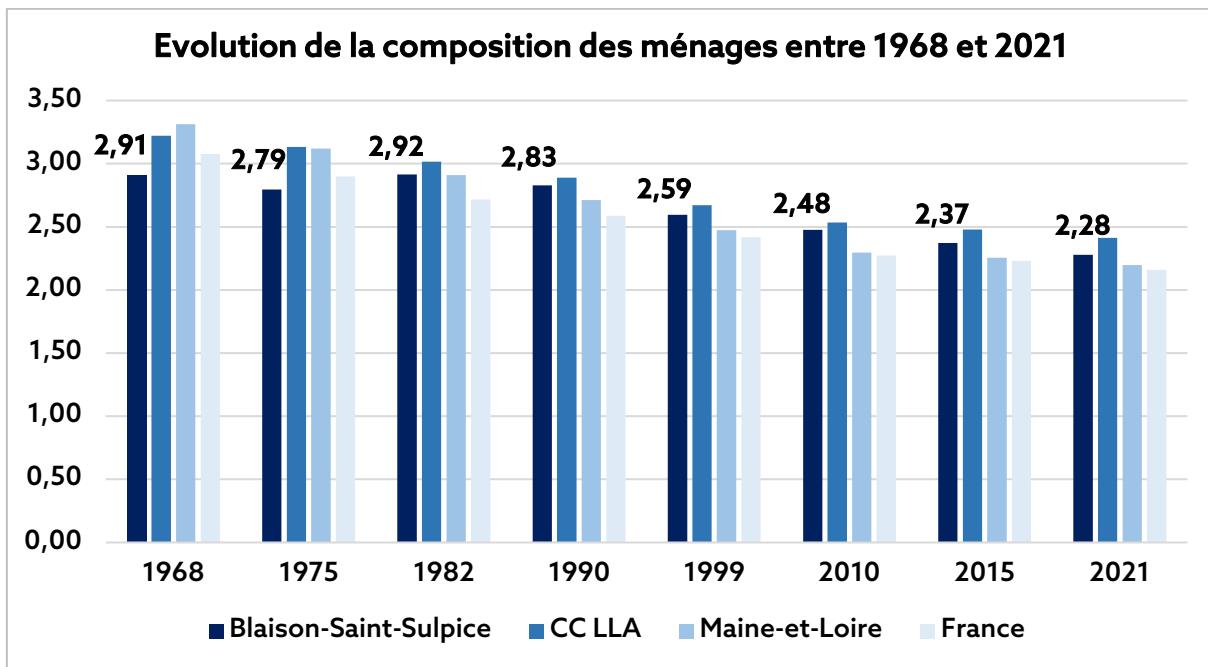


C. Composition des ménages : Une stagnation du nombre de personnes par ménage

Un nombre de personnes par ménage relativement élevé

En 2021, 575 ménages sont recensés à Blaison-Saint-Sulpice. Le nombre de ménages est en hausse, en 2010 on dénombrait 518 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, sur toutes les échelles de comparaison, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Blaison-Saint-Sulpice n'a pas fait exception entre 1982 et 2021. En effet, en 2021, l'INSEE comptabilise 2,28 personnes par ménage, contre 2,92 en 1982. Cependant, malgré la diminution, la taille moyenne des ménages reste élevée. En 2021, le nombre d'individus par ménage dans la commune (2,28) est moins élevé que la taille des ménages sur la CCLLA (2,41) mais plus élevé que les autres échelles étudiées (2,20 Maine-et-Loire et 2,16 en France).

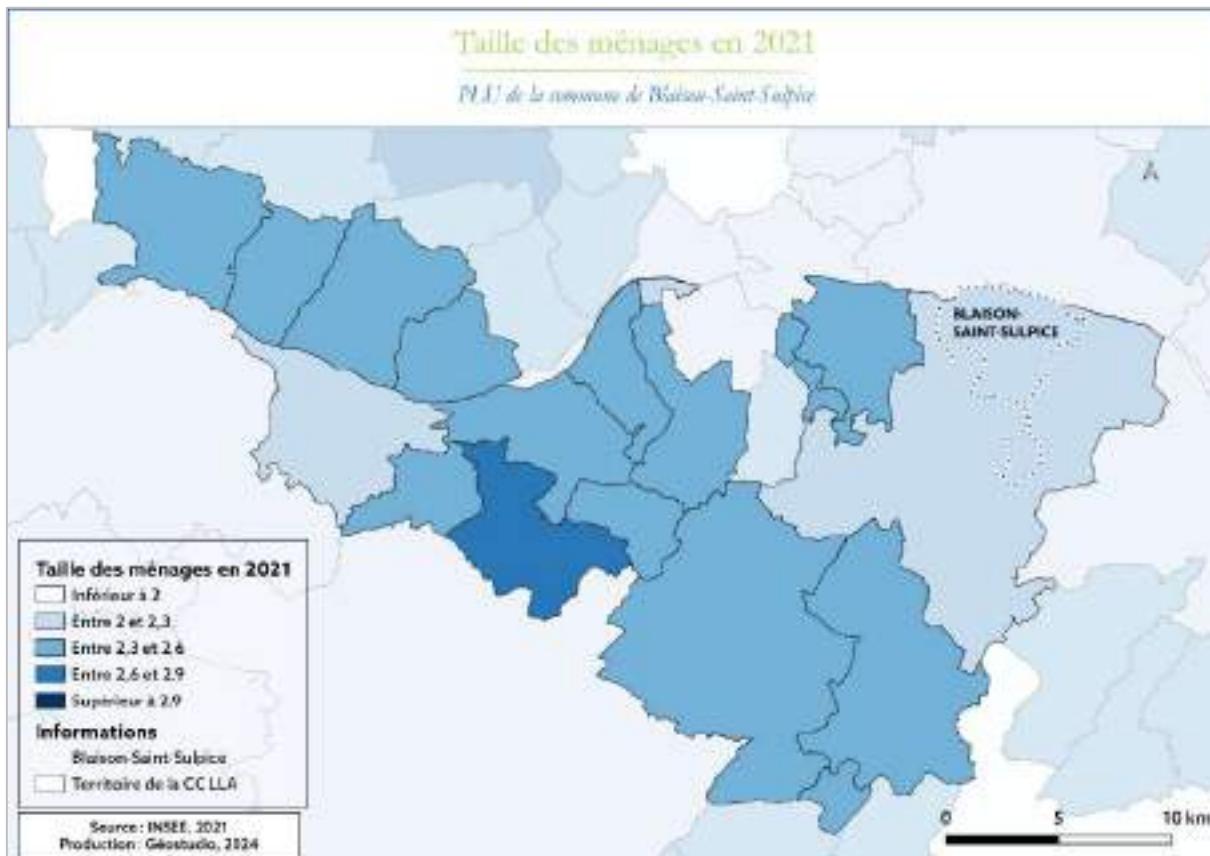


La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « le desserrement des ménages » et est issue de plusieurs facteurs sociétaux :

- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfants par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.
- Décohabitation des jeunes.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants. Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants). Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,3 sur les communes connaissant une surreprésentation des personnes de plus de 60 ans.



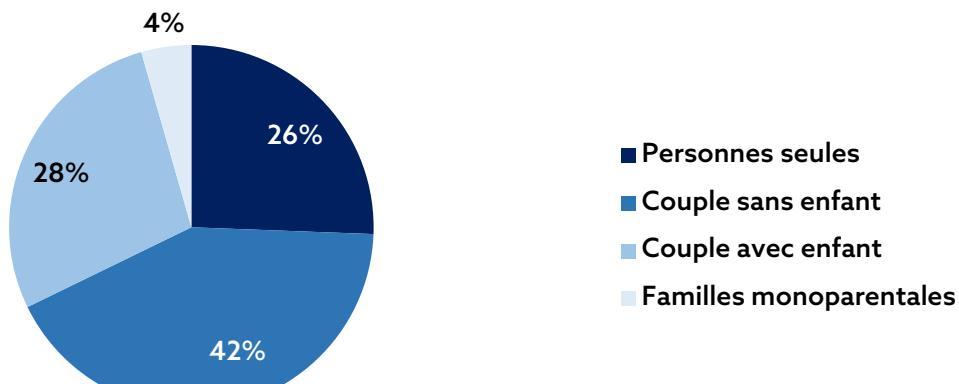
Composition des ménages

En 2021, on recense 575 ménages à Blaison-Saint-Sulpice, la composition des ménages est la suivante :

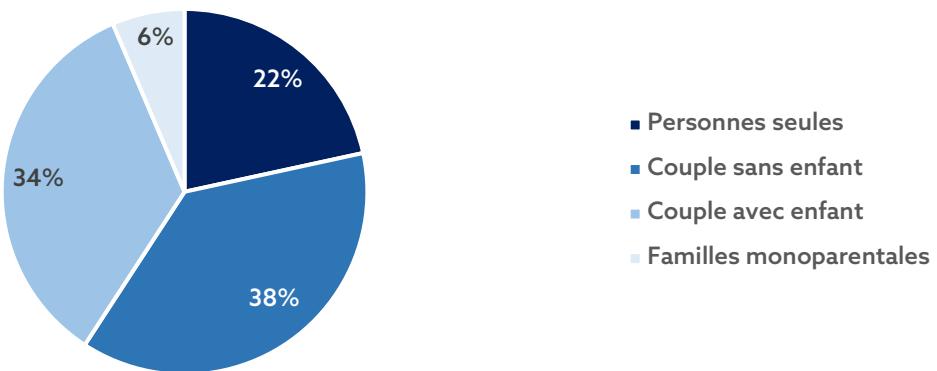
- 146 sont composés d'une personne seule (25% de la population) :
 - ⇒ Dont 68 d'un homme,
 - ⇒ Dont 78 d'une femme.
- 424 de ménages avec famille (74% de la population) :
 - ⇒ 241 ménages constitués d'un couple sans enfant.
 - ⇒ 158 couples avec enfants.
 - ⇒ 25 familles monoparentales.
- 5 autres ménages sans famille (1% de la population)

En comparaison avec les données de 2010, notons que la proportion des familles couple sans enfant a augmenté en nombre (+48 ménages) passant d'une part de 38% en 2010 à 42% en 2021. La dynamique pour les familles couple avec enfant(s) est quant à elle négative (-6 points/-19 ménages). Le nombre de personnes seules a, elle, augmenté passant de 22 à 26% de la population (+35 ménages). Le nombre de familles monoparentales a baissé (-2 points/-8 ménages). Cette tendance est à prendre en considération dans la production de logements, notamment sur la typologie et la taille des logements.

Composition des ménages en 2021 Blaison-Saint-Sulpice

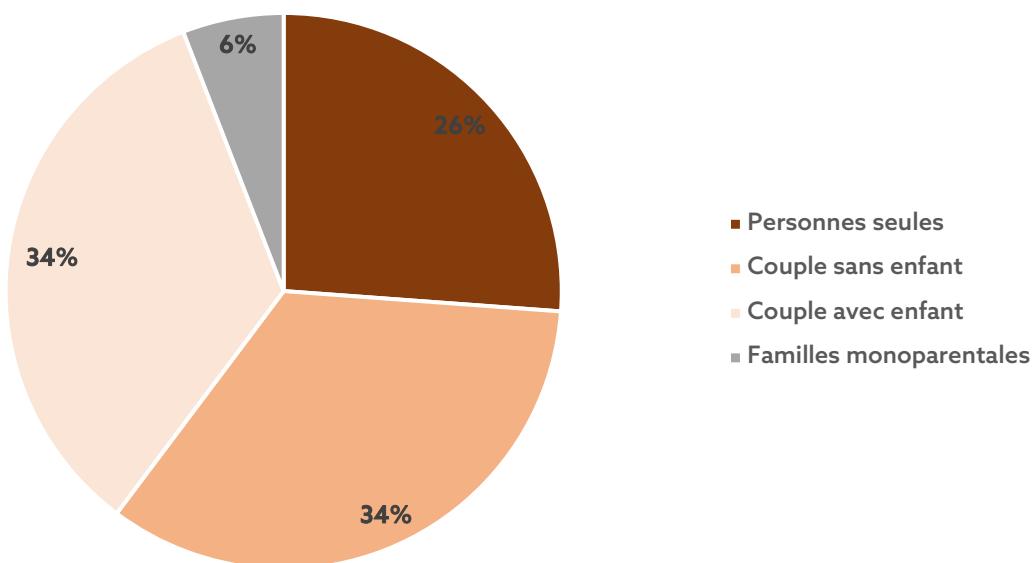


Composition des ménages en 2010 Blaison-Saint-Sulpice

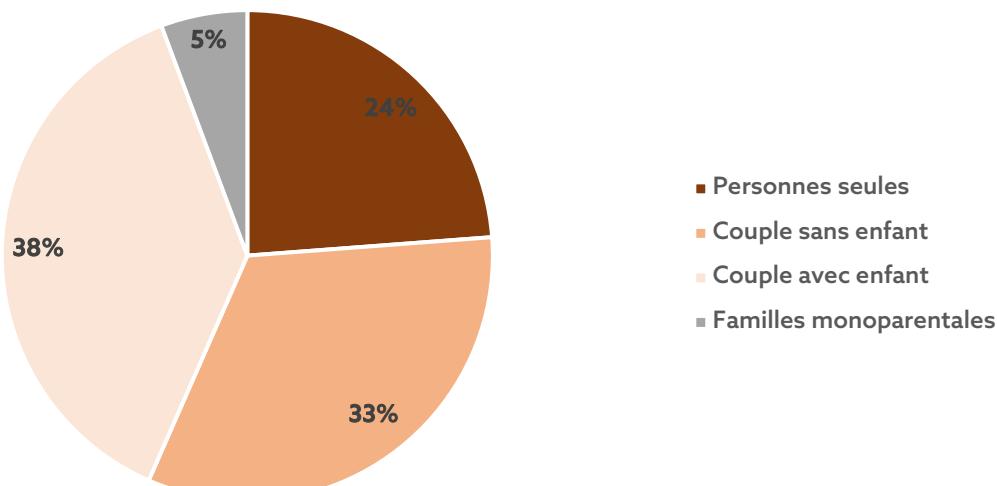


A l'échelle de la CC LLA, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté tout comme les couples sans enfant(s). En revanche, les couples avec enfant(s) ont diminué.

Composition des ménages en 2021 CCLLA



Composition des ménages en 2010 CCLLA



Ces données traduisent à l'échelle de la CC LLA une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Blaison-Saint-Sulpice, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

D. Diplômes et formations : des formations de plus en plus professionnalisautes et des qualifications moins élevées

Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Blaison-Saint-Sulpice, on s'aperçoit que moins d'un habitant sur cinq n'a pas diplôme ni de BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 14%), en 2021. Notons également que cette proportion a augmenté depuis 2010 (+2 points).

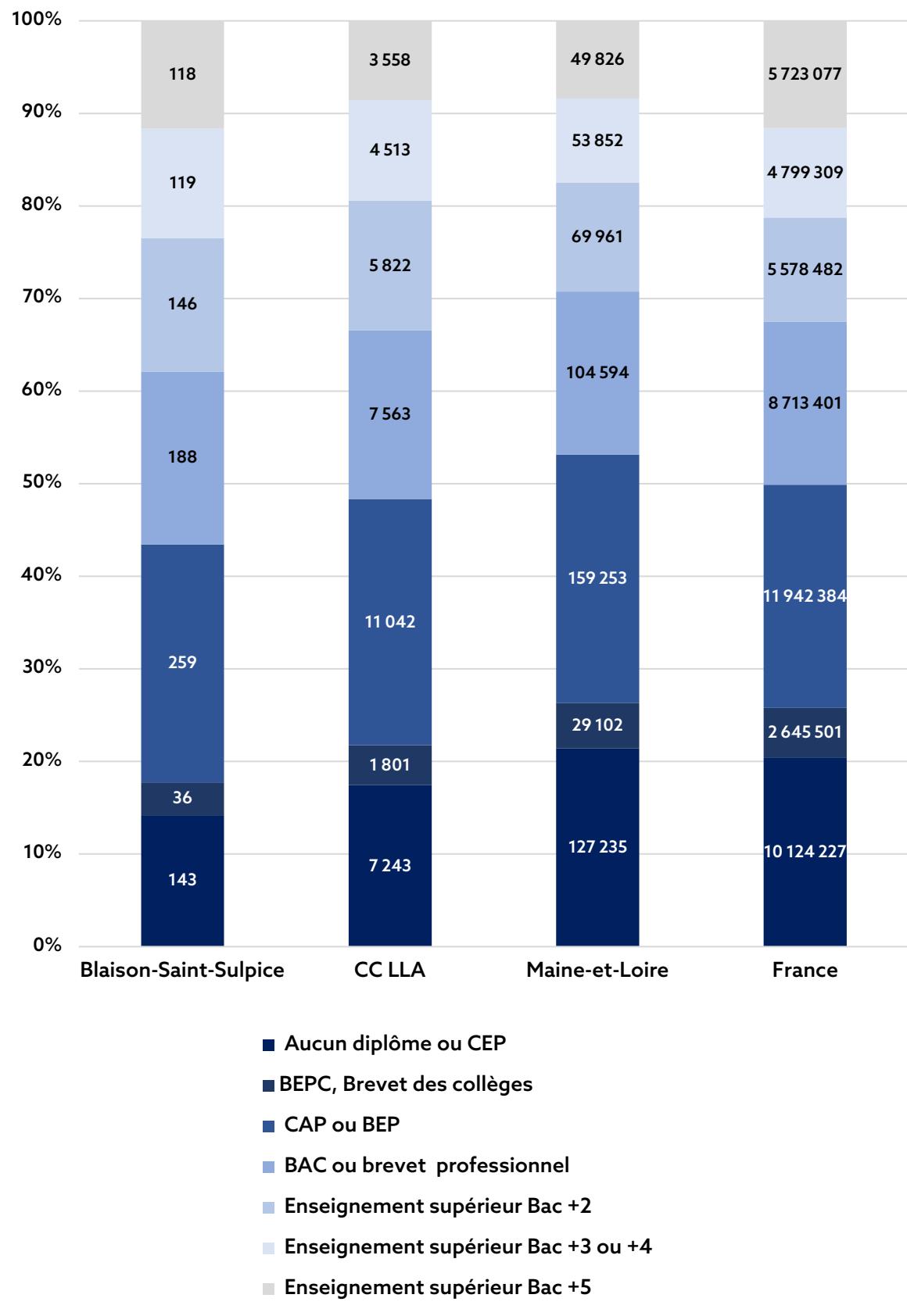
26% des habitants possèdent un CAP ou BEP, en forte augmentation depuis 2010 (+22 points).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspondait auparavant (24% en 2010 ; 19% en 2021) au diplôme obtenu par les habitants de Blaison-Saint-Sulpice le plus élevé et, il est en forte diminution depuis 2010 (-5 points). En 2021, la part de bacheliers (ou ayant obtenu leur brevet professionnel) reste aussi élevée qu'à celle enregistrée sur les autres échelles de comparaison (19%).

Enfin, 38% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a fortement diminué depuis 2011 (50%). Il est cependant plus élevé en comparaison avec les autres échelles de comparaison (CC LLA - 34% ; Maine-et-Loire - 29% ; France - 33%).

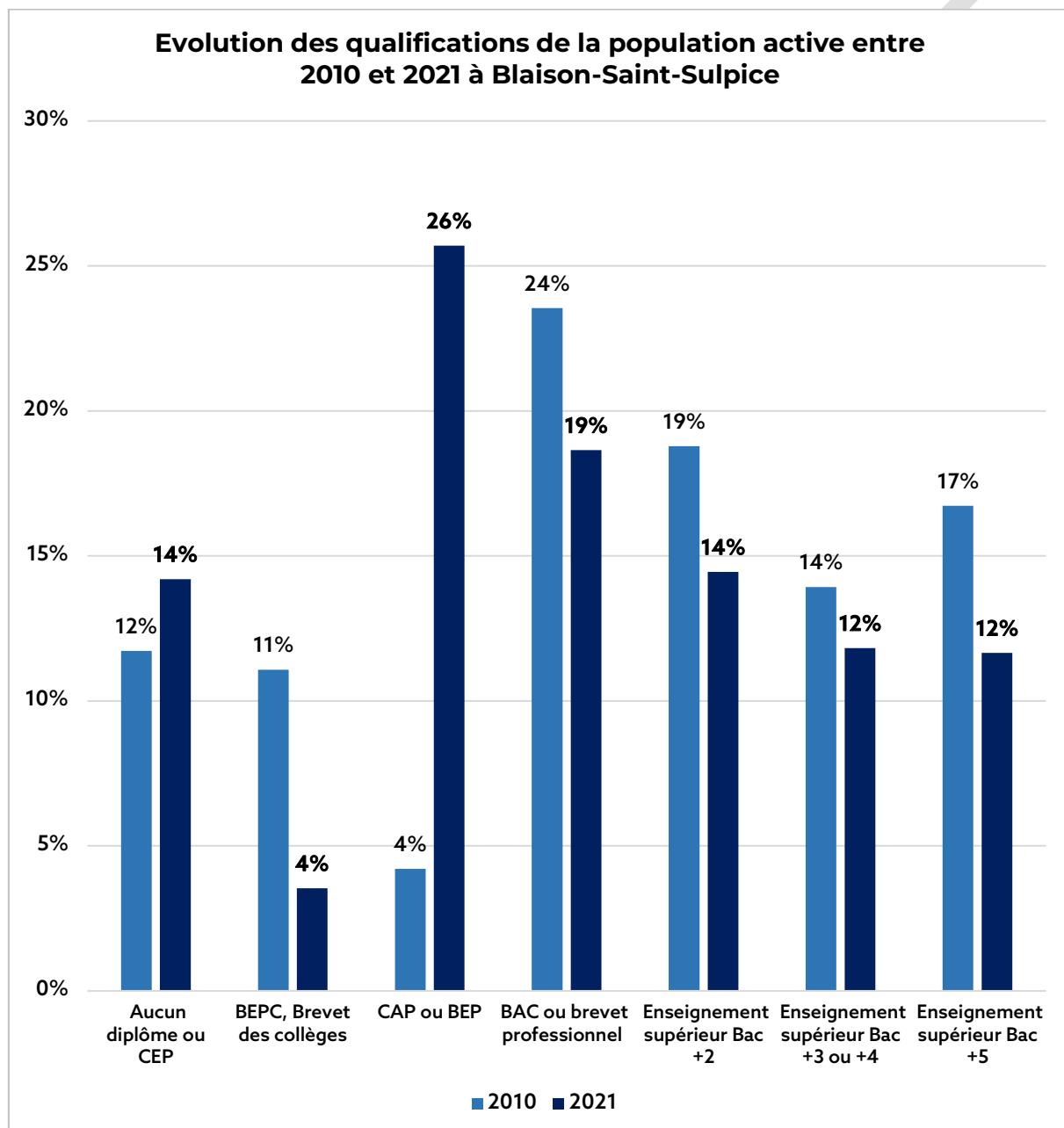
En somme, un peu moins de la moitié de la population des 15 ans et plus à Blaison-Saint-Sulpice (44%) ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel.

Comparaison des qualifications de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2021



La répartition est similaire par rapport à celle observée à la CCLLA mais diffère par rapport à celle du département : le département fait apparaître une comparaison des qualifications plus homogène avec moins de la moitié de personnes au moins diplômées par le BAC ou brevet professionnel.

A Blaison-Saint-Sulpice, depuis 2010, on constate un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisant" et les filières courtes (CEP ou BEP), ce qui s'explique en partie par le développement de l'apprentissage.



E. Constats et enjeux

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 1 302 habitants en 2021.
- Une densité de population assez faible (53 habitants/km² pour une commune de 24 km²).
- Une évolution de la population positive (+0,8% / an entre 1968 et 2021) résultant majoritairement de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Une hausse de la population sur la dernière décennie (+0,2% entre 2010 et 2021) due à un solde migratoire négatif compensé par le solde naturel positif.
- Une population à majorité âgée avec un vieillissement constaté (indice de jeunesse de 0,9 en 2021).
- Un nombre de personnes par ménage en baisse depuis 1968 (2,28 personnes par ménage en moyenne).
- Une part conséquente de couples avec et sans enfant (respectivement 28% et 42%) au sein de la commune et des personnes seules en augmentation depuis 2010 (+4 points passant de 22 à 26%).
- Un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisants" et les filières courtes (CEP ou BEP)

LES GRANDS ENJEUX

- Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 – 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- Poursuivre l'accueil de familles et de jeunes ménages.
- Prendre en compte le vieillissement de la population en anticipant les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).

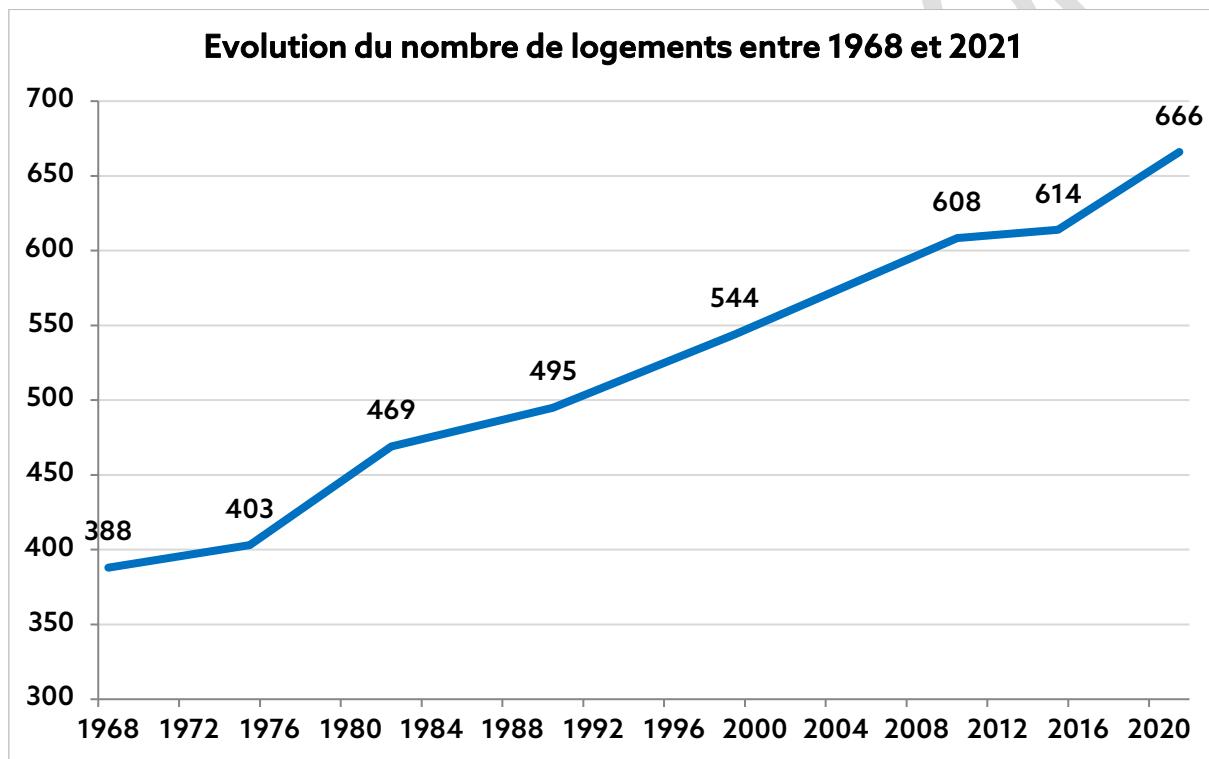
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE

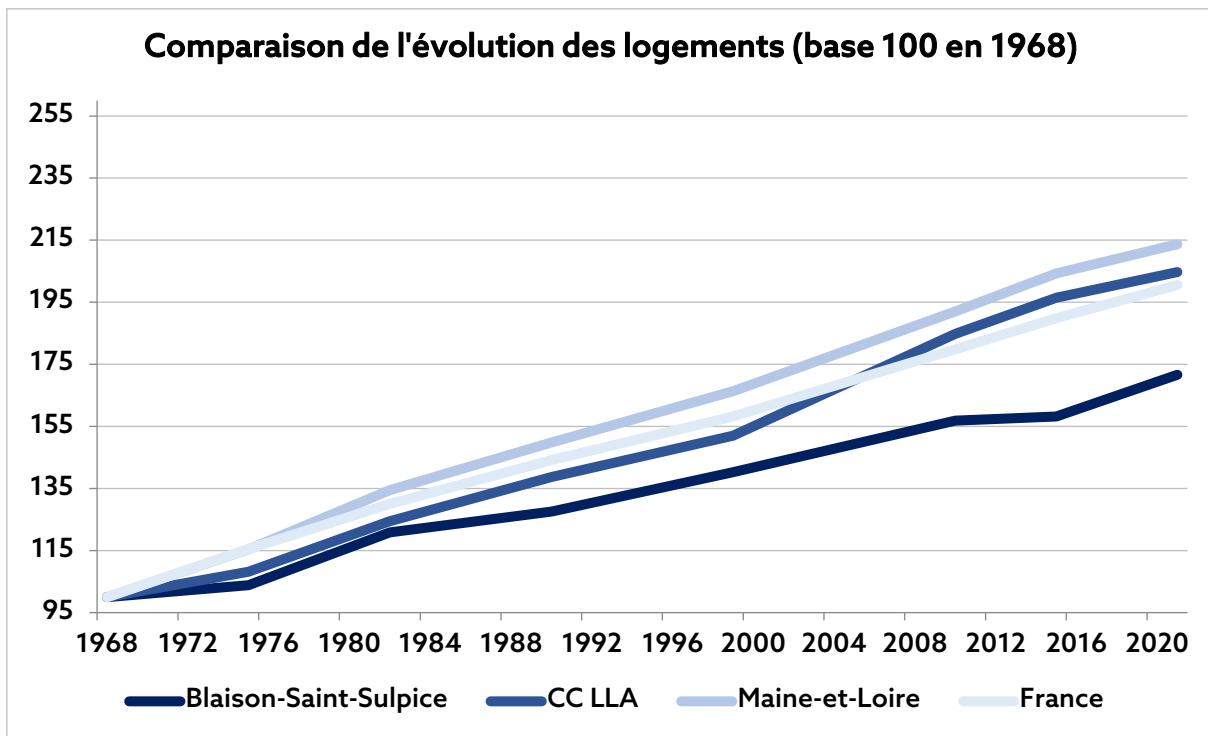
A. Evolution du parc de logements

Une augmentation continue du nombre de logements

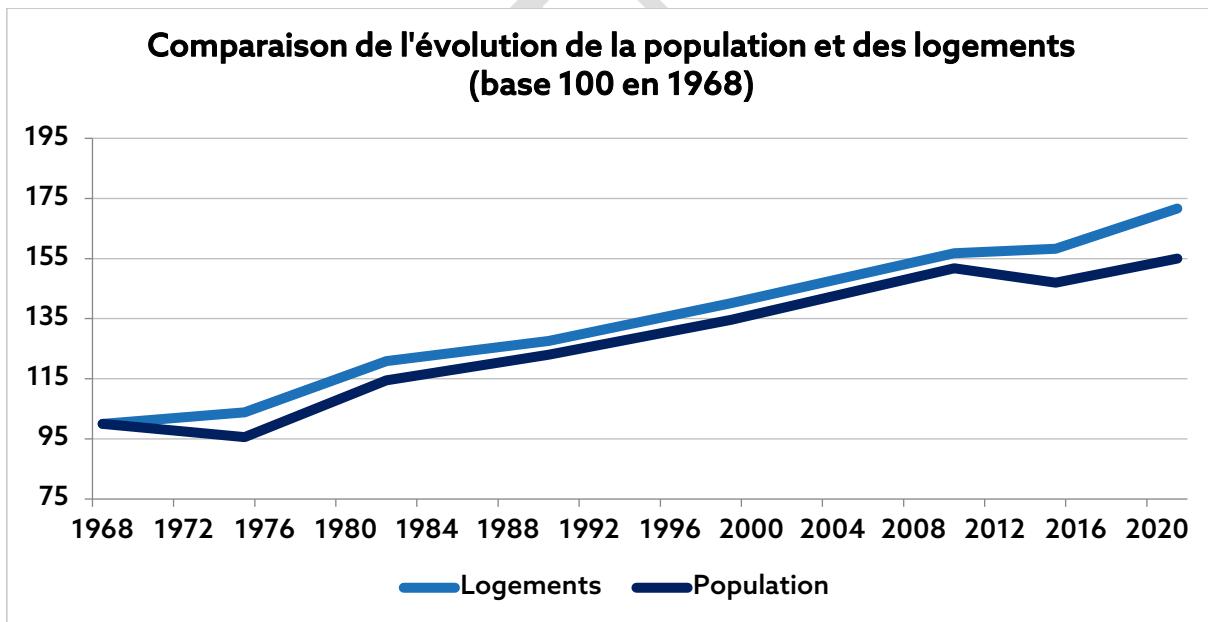
En 2021, on recensait 666 logements à Blaison-Saint-Sulpice.

Depuis 1968, le nombre de logements a presque doublé, passant de 388 à 666, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 5 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une augmentation plus importante entre 1975 et 1982 (passant de 403 logements à 469). Durant cette période, en moyenne 9 logements ont été construits chaque année.





Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que le nombre de logements octroie plus fortement que le nombre d'habitants.



Le nombre d'habitants a été multiplié par 1,55 depuis 1968, alors que le nombre de logements a été multiplié par 1,7. Cette croissance soutenue est relativement rare, mais s'explique par différents faits :

- La baisse du nombre de personnes par ménage qui signifie qu'à population égale, il est nécessaire de produire plus de logements.
- Les courbes de logements et de population ne suivent plus, depuis 1968, les mêmes trajectoires ce qui veut dire que la production de logements ne permet plus de gagner autant d'habitants qu'avant.

Le poids du parc de logements de Blaison-Saint-Sulpice au sein de la CCLLA

En 2021, on recense 25 825 logements dans la CCLLA. Le parc de la commune de Blaison-Saint-Sulpice en comprend 666, soit 2,6% du parc total de la CCLLA.

La commune de Brissac-Loire-Aubance regroupe 18,6% du parc de la CCLLA (soit 4 794 logements). Blaison-Saint-Sulpice est la 15^{ème} commune de la CCLLA en termes du nombre de logements (Brissac-Loire-Aubance, Chalonnes-sur-Loire, Bellevigne-en-Layon font partie des communes regroupant le plus de logements).

Commune	2021		2010	
	Nbre de logements	% de la CC	Nbre de logements	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	177	0,7%	171	0,7%
Beaulieu-sur-Layon	627	2,4%	602	2,6%
Blaison-Saint-Sulpice	666	2,6%	608	2,6%
Brissac-Loire-Aubance	4 794	18,6%	4 348	18,6%
Chalonnes-sur-Loire	3 284	12,7%	3 065	13,1%
Champtocé-sur-Loire	833	3,2%	761	3,3%
Chaufonds-sur-Layon	437	1,7%	411	1,8%
Terranjou	1 732	6,7%	1 517	6,5%
Denée	683	2,6%	643	2,8%
Les Garennes-sur-Loire	2 053	7,9%	1 746	7,5%
Mozé-sur-Louet	914	3,5%	836	3,6%
La Possonnière	1 083	4,2%	993	4,3%
Rochefort-sur-Loire	1 079	4,2%	1 028	4,4%
Saint-Georges-sur-Loire	1 589	6,2%	1 395	6,0%
Saint-Germain-des-Prés	635	2,5%	559	2,4%
Saint-Jean-de-la-Croix	119	0,5%	120	0,5%
Val-du-Layon	1 485	5,8%	1 299	5,6%
Saint-Melaine-sur-Aubance	945	3,7%	775	3,3%
Bellevigne-en-Layon	2 689	10,4%	2 442	10,5%
TOTAL	25 825		23 317	

La part de Blaison-Saint-Sulpice était majeure en 2010 (2,6% avec 608 logements) et se positionnait à la 15^{ème} place.

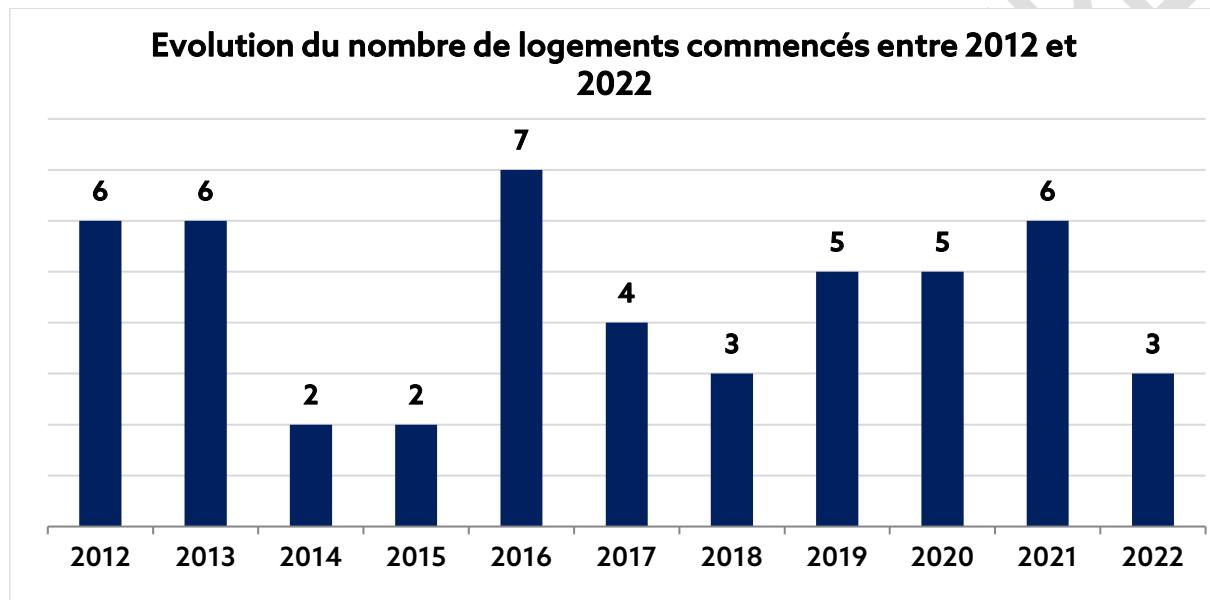
Brissac-Loire-Aubance regroupait 18,6% du parc de logements, cette part est en stagnation, ce qui souligne un rythme de construction de logements aussi conséquent dans les communes périurbaines et rurales.

On peut déduire de ce tableau que Blaison-Saint-Sulpice évolue aussi rapidement en matière de rythme de construction que l'ensemble de la CCLLA.

a. Constructions neuves ces dix dernières années

Le nombre de logements neufs varie en fonction des années en lien avec la conjoncture économique, les porteurs de projets. Le graphique fait observer une année de pic (2016) avec la construction de 7 logements. Les années les moins prolifiques en matière de constructions sont les années 2014 et 2015 avec 2 construction sur chacune de ces deux années. Au total, 49 logements ont été commencés entre 2012 et 2022 dont la totalité en individuels purs.

En moyenne, 4 logements sont commencés chaque année entre 2012 et 2022, tout type de logements confondus.



Source : Sitadel2

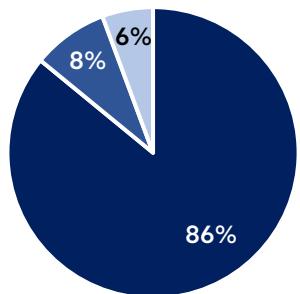
B. Une prédominance des résidences principales

Résidences principales

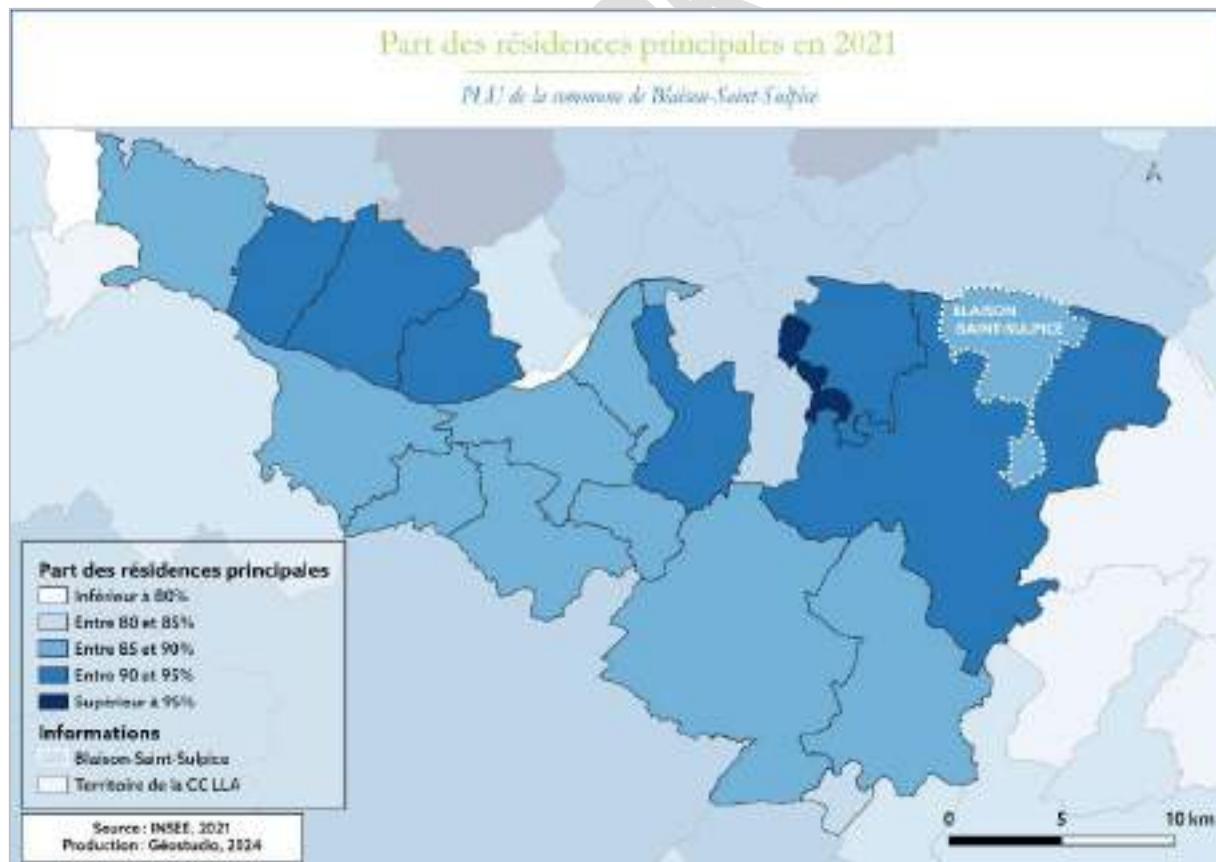
Sur les 666 logements de Blaison-Saint-Sulpice en 2021, 572 sont des résidences principales soit 85,9% du parc. Dans la même logique que Blaison-Saint-Sulpice, l'échelle de la CCLLA recense 23 176 résidences principales soit 89,7%, cette proportion est similaire à celle du département (90,4%). A l'échelle de la France métropolitaine, la part des résidences principales est de 82,2%.

Au sein de la CCLLA, une majorité de communes possèdent des taux de résidences principales élevés (entre 80 et 95%). Il s'agit d'un territoire qui a pour vocation d'accueillir des constructions principales majoritairement.

Catégories de logements en 2021



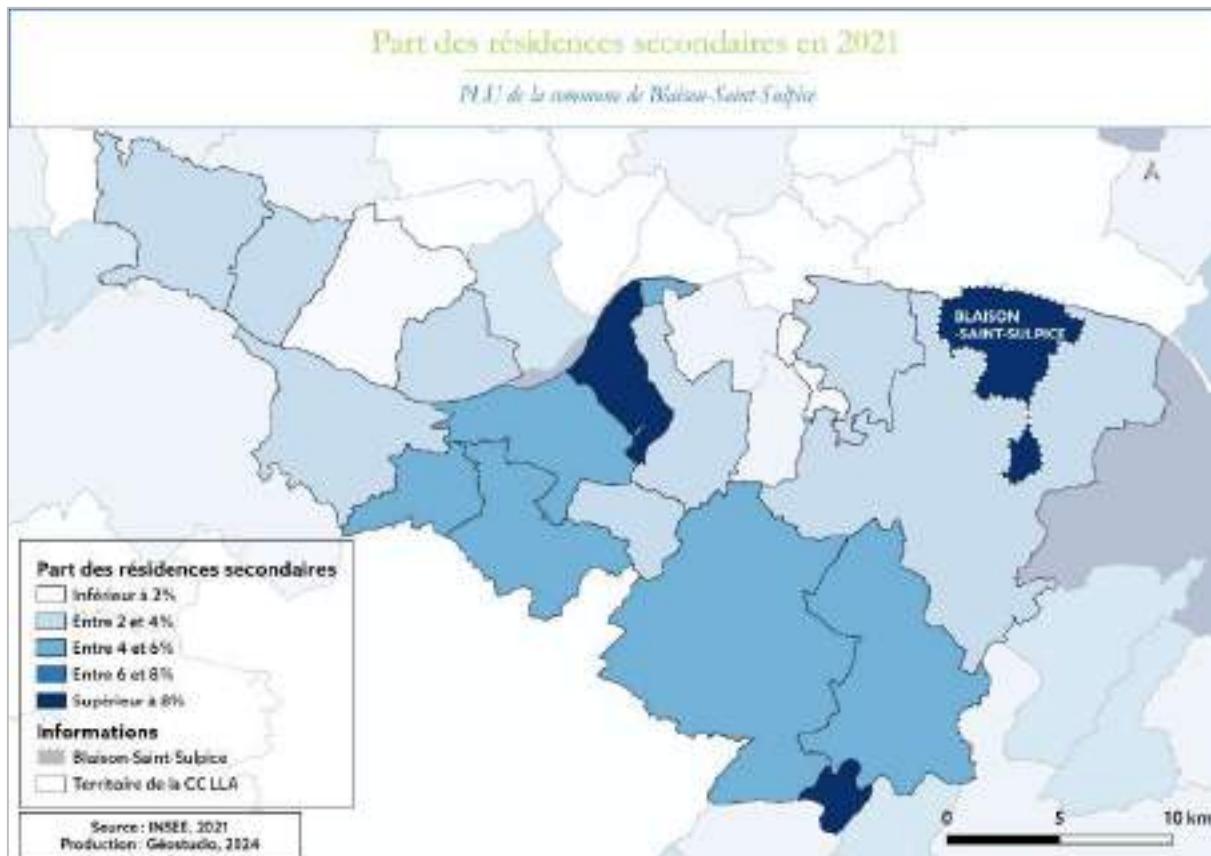
- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



Résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent 56 logements soit 8,4% du parc de Blaison-Saint-Sulpice. Cette part est forte. A l'échelle de la CCLLA, elle est de 3,9%. Il s'agit, toutefois, d'un bilan qui est comparable à la dynamique nationale (9,7% en France).

Depuis 2010, le nombre de résidences secondaires est en baisse (-11 logements).

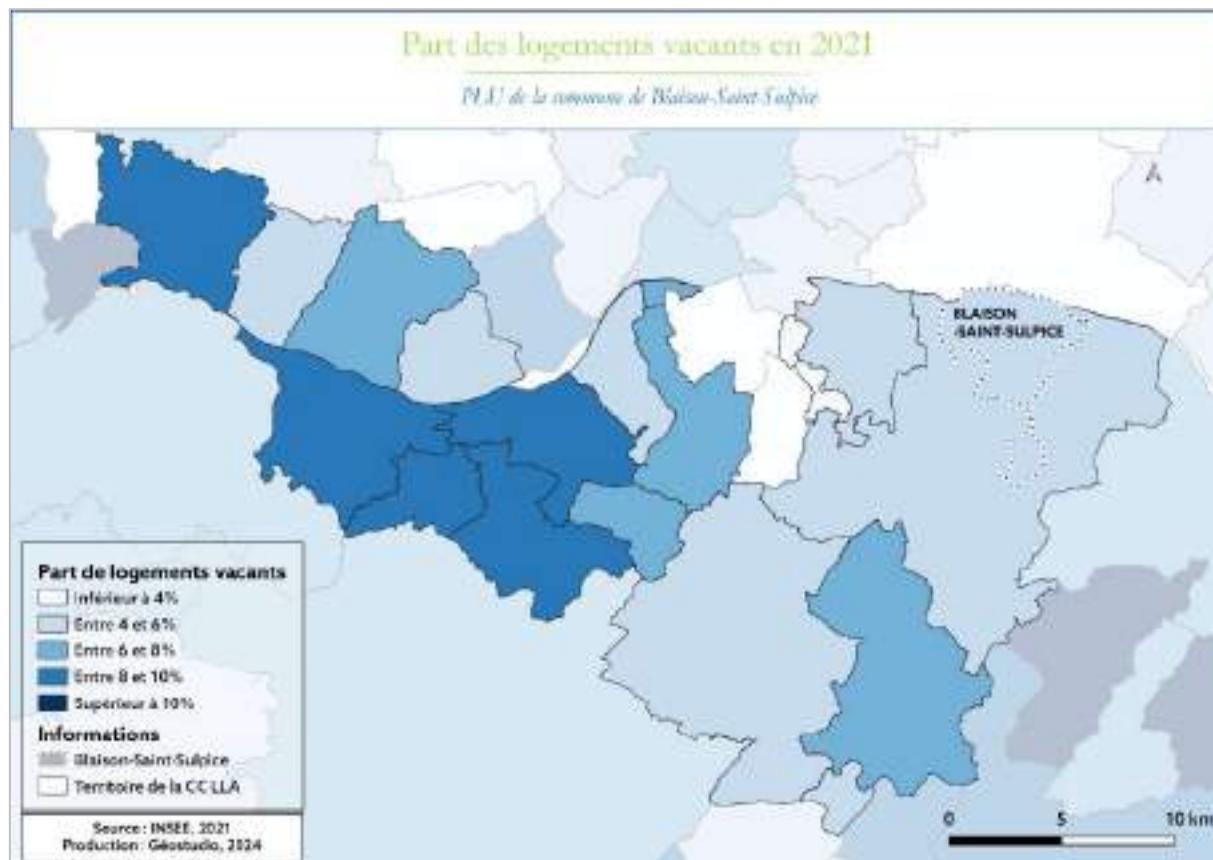


Logements vacants

Enfin, 38 logements vacants ont été recensées par l'INSEE en 2021, soit 5,7 % du parc. Ce taux se situe en dessous des 6%, ce qui révèle une vacance « correcte », le taux de vacance se situant entre 4% et 6%. La vacance est, par conséquent, considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Concernant Blaison-Saint-Sulpice, il faut cependant être très vigilant et s'assurer que le taux n'augmente pas davantage car nous pouvons noter que ce taux a augmenté depuis 2010 (+1,1 points), ce qui pourrait indiquer que la situation ne s'améliore pas.

Cette part est moins élevée que celle enregistrée à la CCLLA et le Maine-et-Loire (6,4%, territoire restant sur une vacance encore fonctionnelle). Pour comparaison, ce taux est de 8,2% en France métropolitaine.

La commune de Blaison-Saint-Sulpice reflète une dynamique qui se ressent au niveau intercommunal. Une majorité de communes de la CCLLA ont une part de logements vacants se situant entre 4 et 6%.



C. Un parc de logements diversifié

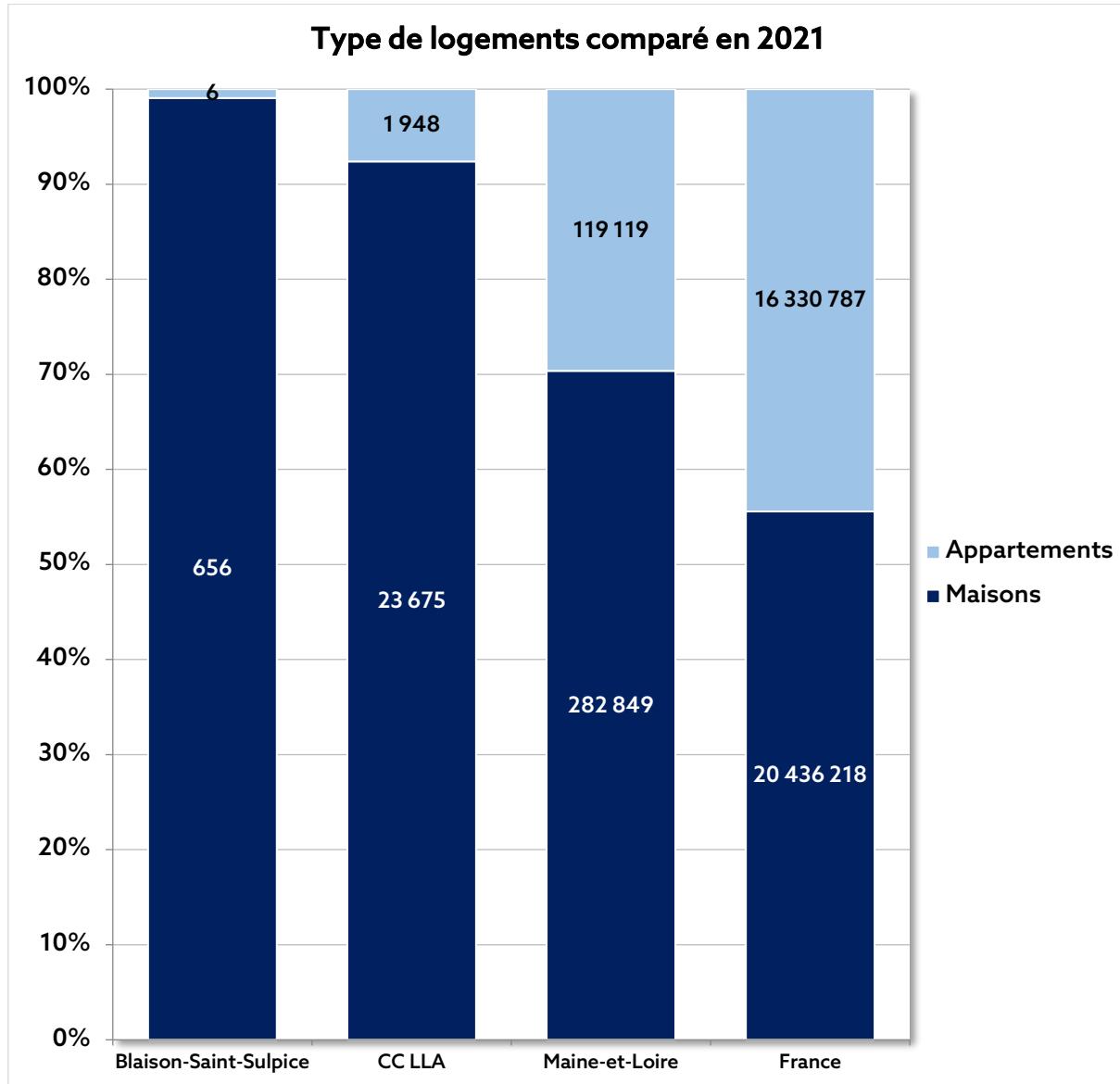
Les types de logements

Le parc des logements présents à Blaison-Saint-Sulpice est plutôt homogène en matière de type de logements. En effet, il est composé de 656 maisons (l'équivalent de 99,1%) et de 6 appartements (0,9%).

Cette proportion a faiblement évolué depuis 2010, auparavant, la part des maisons était de 98,8% et 1,2% d'appartement. Par conséquent, les logements produits sont en majorité des maisons.

En comparaison, à la CCLLA, les maisons représentent 92,4% du parc et la part est restée relativement stable depuis 2010 (92,2%). A l'échelle du département, la répartition (70,4% de maisons) est un peu plus homogène avec une proportion de maisons moins importante que ce qu'on peut voir au sein de la CCLLA, une proportion plutôt en baisse depuis 2011. En revanche, la situation est différente à l'échelle de la France métropolitaine, en 2021, on

constate 55,6% de maison et 44,4% d'appartement et les proportions sont relativement stables.



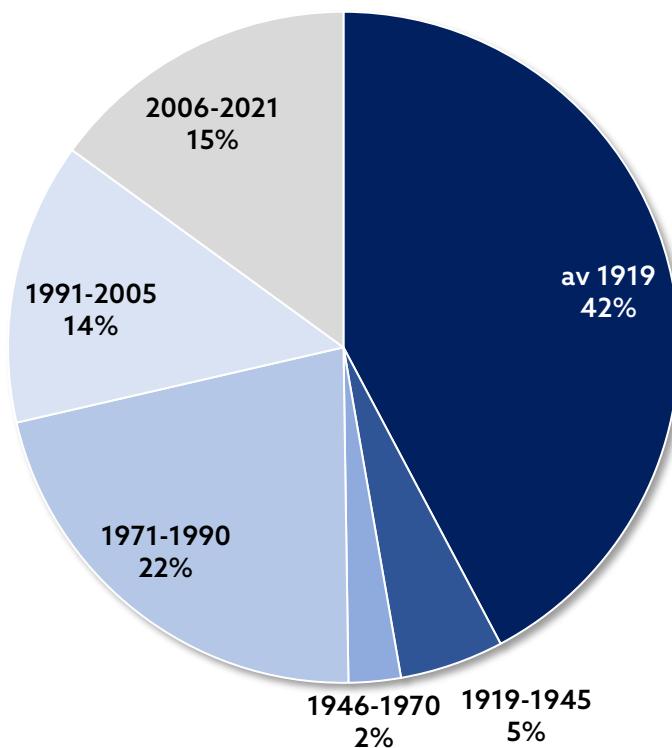
La période d'achèvement des constructions

Concernant la période d'achèvement des constructions, la grande majorité des résidences principales ont été construites avant 1919. Trois périodes ont enregistré le plus de constructions : avant 1919 avec 42% des maisons construites soit la plus grosse période de construction, de 1971 à 1990 avec 22% de maisons construites entre ces deux années et, enfin, de 2006 à 2021, avec 15% des constructions. Tout comme les autres échelles de comparaison, Blaison-Saint-Sulpice a enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 2018 (impulsées par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter avec l'apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et l'augmentation des zones pavillonnaires). 51% des résidences principales ont été

construites sur cette période. A l'échelle du département, environ 1 résidence sur 3 a été construite depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (42% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. La part des logements réalisés avant 1945 est relativement forte (47% du parc) et reste supérieure à la répartition de la CCLLA (29% du parc).

Période d'achèvement des constructions à Blaison-Saint-Sulpice (jusqu'à 2021)



La taille des logements

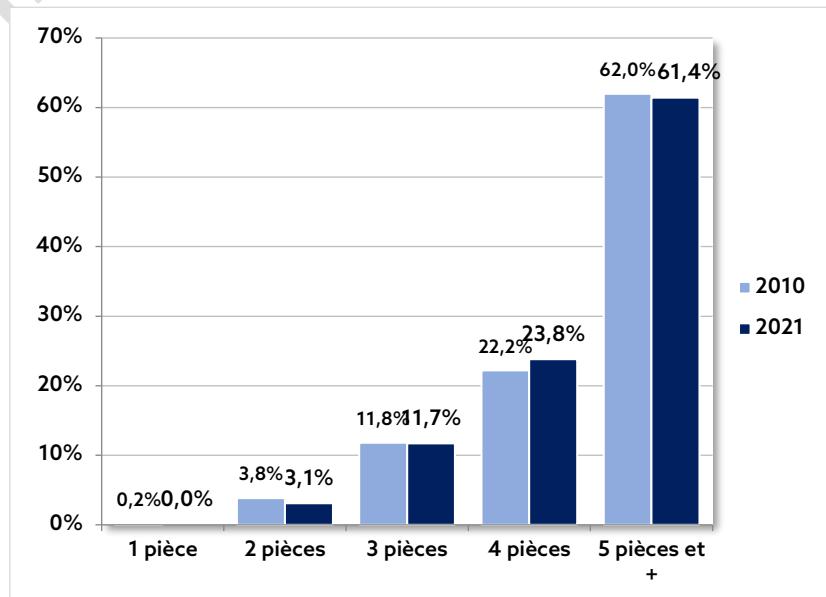
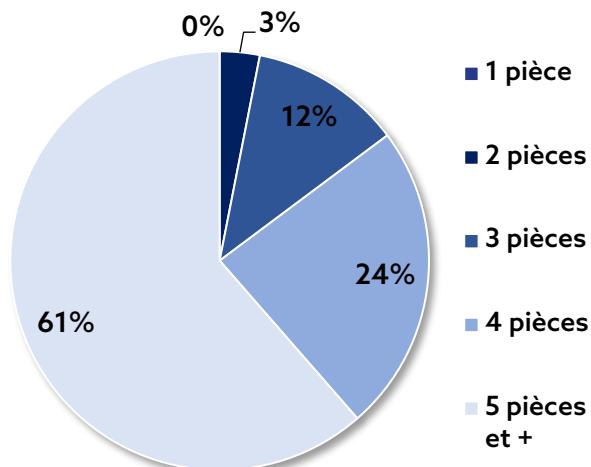
En 2021, le parc de logements de Blaison-Saint-Sulpice est globalement composé de grands logements. En effet, 85% du parc comptent 4 pièces ou plus (soit 488 logements). Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 85, l'équivalent de 15%.

Depuis 2011, la taille des résidences principales a stagné. Cependant, la part des 5 pièces et plus est en baisse : 62% en 2010, 61,4% en 2021, contrairement au nombre de 4 pièces qui a augmenté (+1,5 point). La part des résidences principales des logements comptant une pièce a baissée, devant néante tandis que les logements comptant 2 ou 3 pièces ont baissé respectivement de 0,7 point et 0,1 point.

Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2021 est de 4,4, en stagnation depuis 2010 (4,4).

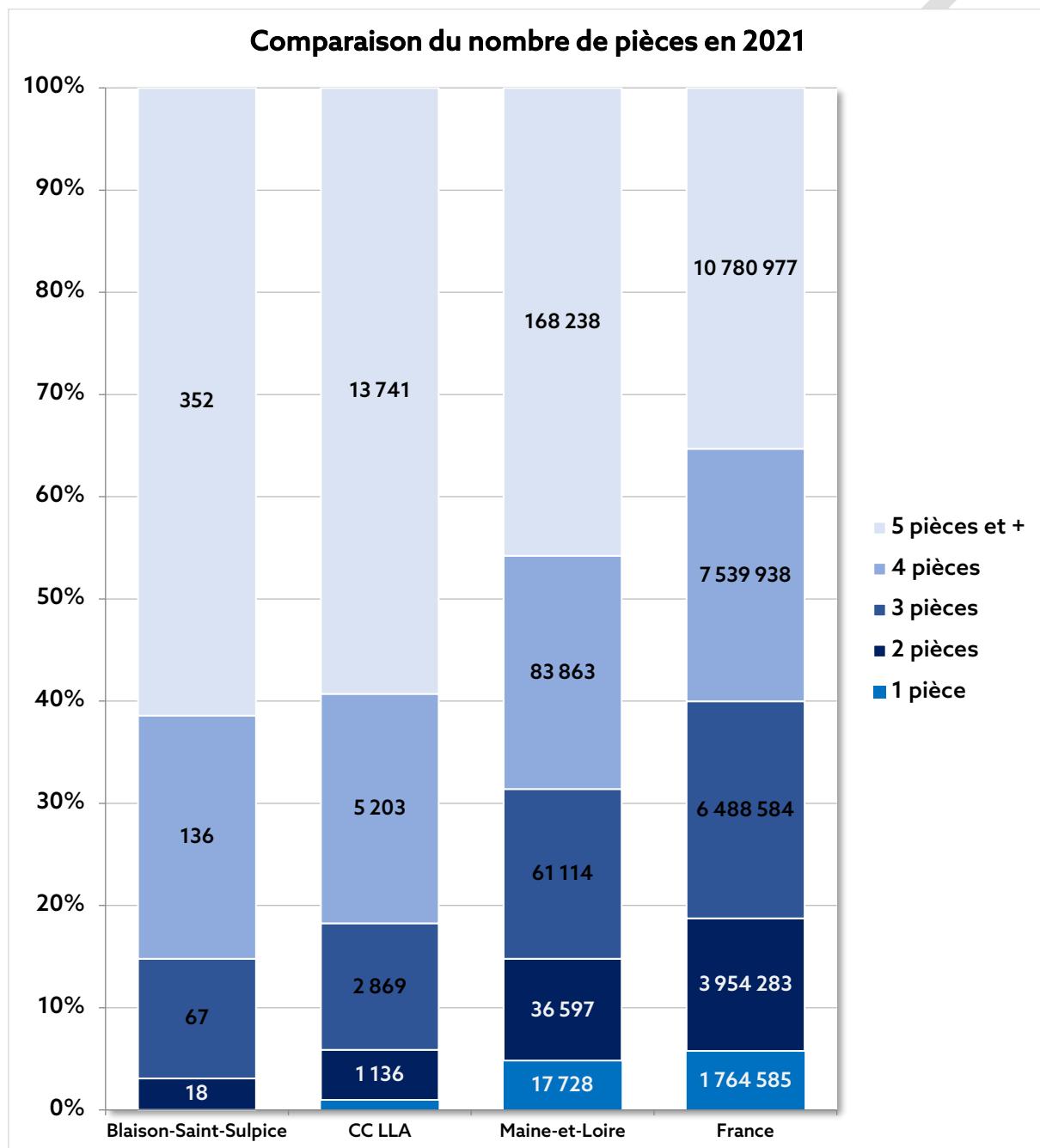
Cette stagnation peut s'expliquer par une augmentation très importante des constructions de maisons pavillonnaires mais sans grand impact sur la taille moyenne des logements. Dans le cas présent, en dix ans, le nombre de maisons a augmenté dans la commune (599 en 2010 contre 656 en 2021). On constate également une baisse de la part des petits logements (T2, T3), ce qui influence également la taille moyenne des

Nombre de pièces par logements à Blaison-Saint-Sulpice en 2021



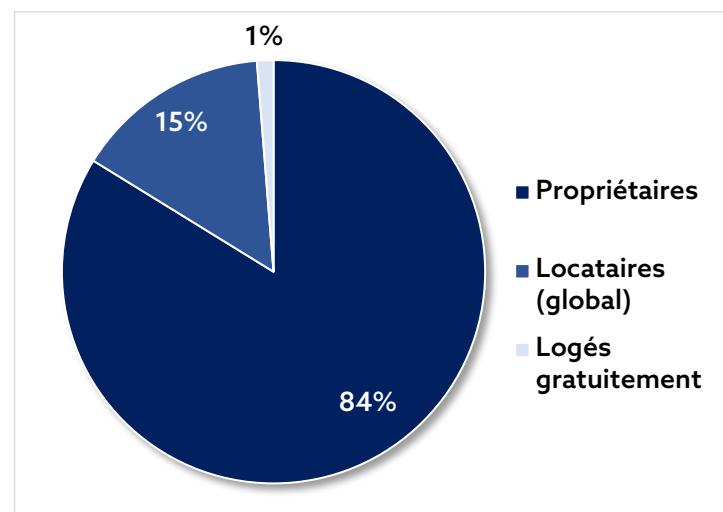
logements en étant accumulé avec l'augmentation des 4 pièces et plus pouvant s'expliquer par une volonté de répondre aux besoins des ménages composés de 2 personnes ou plus.

Des différences sont constatées par rapport aux échelles de comparaison : La part des résidences principales d'une pièce est de 0,7% à Blaison-Saint-Sulpice et de 1,0% à la CLLA alors qu'elle est 4,8% en Maine-et-Loire. La part des résidences de plus de 5 pièces est plus élevée à Blaison-Saint-Sulpice (61,4%) contre 59,3% à la CLLA mais reste supérieure (46%) au département.



Statut d'occupation

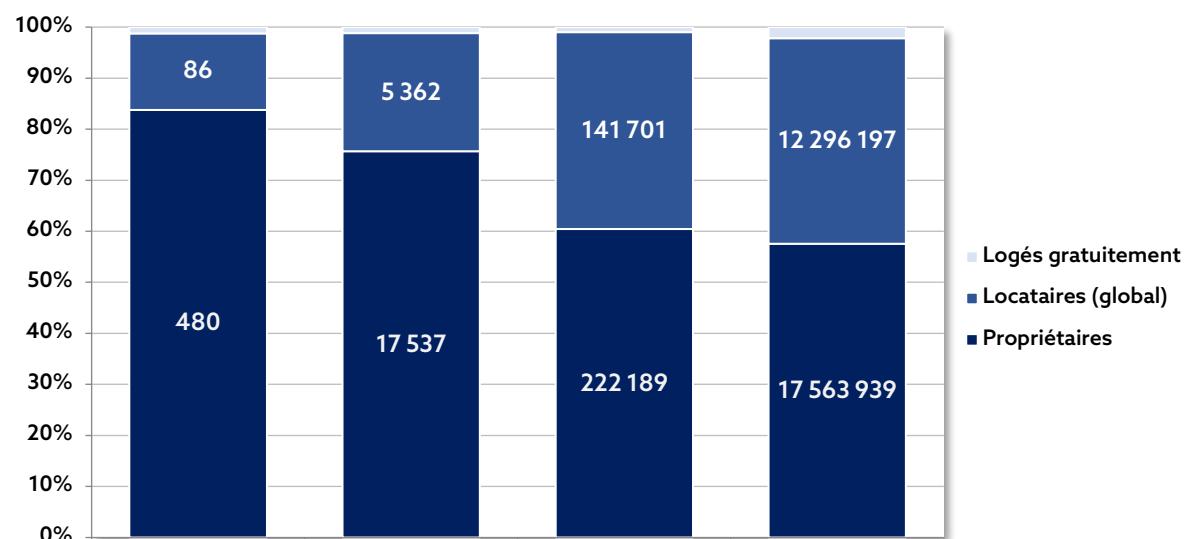
Sur les 666 résidences recensés en 2021, 86 (15%) sont occupées par des locataires (dont 31 par des locataires en HLM) contre 480 (84%) par des propriétaires occupants et 7 (1%) par des individus logés gratuitement. La part de location dans le parc de logements est plus forte que celle constatée à la CCLLA (23%), mais moins forte qu'à l'échelle du département (39%).



Depuis 2010, on observe une baisse de la part des locataires sur le territoire (-1 point), au profit des propriétaires occupants qui sont plus nombreux (+1 point).

Les statuts d'occupation sont différents à ceux observés à la CCLLA ou dans le département (60% de propriétaires et 39% de locataires en Maine-et-Loire) et en France métropolitaine (58% de propriétaires et 40% de locataires).

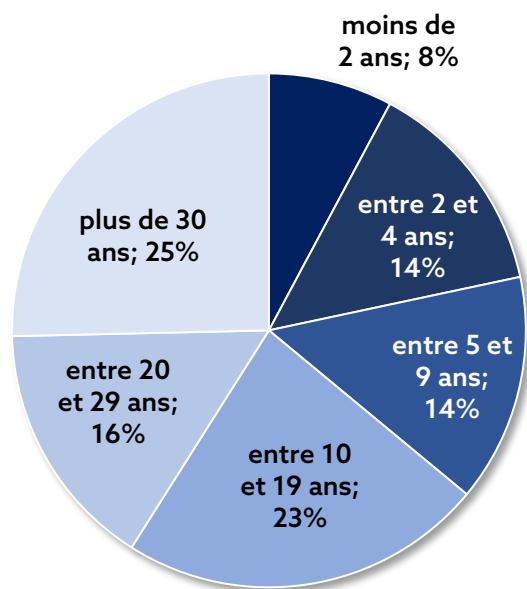
Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2021



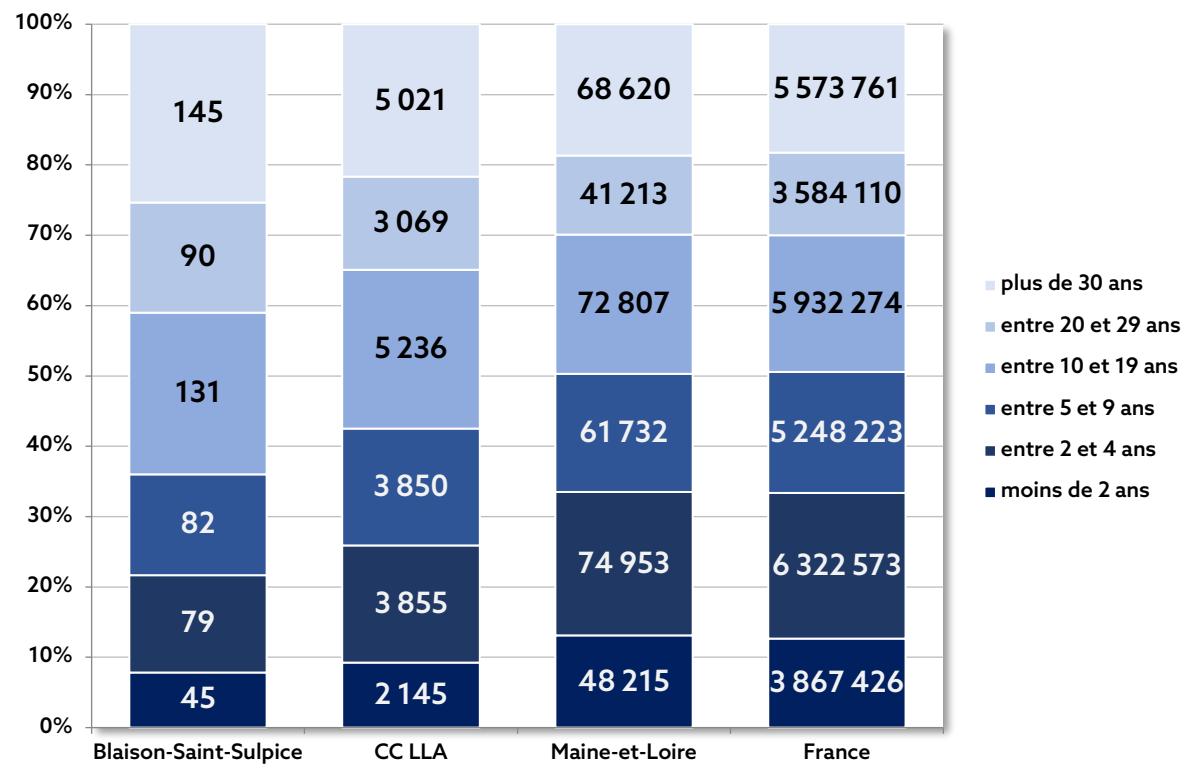
L'ancienneté des ménages

Les parts les plus importantes concernent les ménages qui sont installés il y a plus de 30 ans (25%) et il y a entre 10 et 19 ans (23%). Puis suivent les ménages installés entre 20 à 29 ans (16%). 7% des ménages y habitent depuis moins de 2 ans. De manière générale, la majorité des ménages qui résident à Blaison-Saint-Sulpice occupent leur logement actuel depuis plus de 10 ans (64%).

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2021



Comparaison de l'ancienneté d'emménagement en 2021



D. Le parc social

Les obligations réglementaires

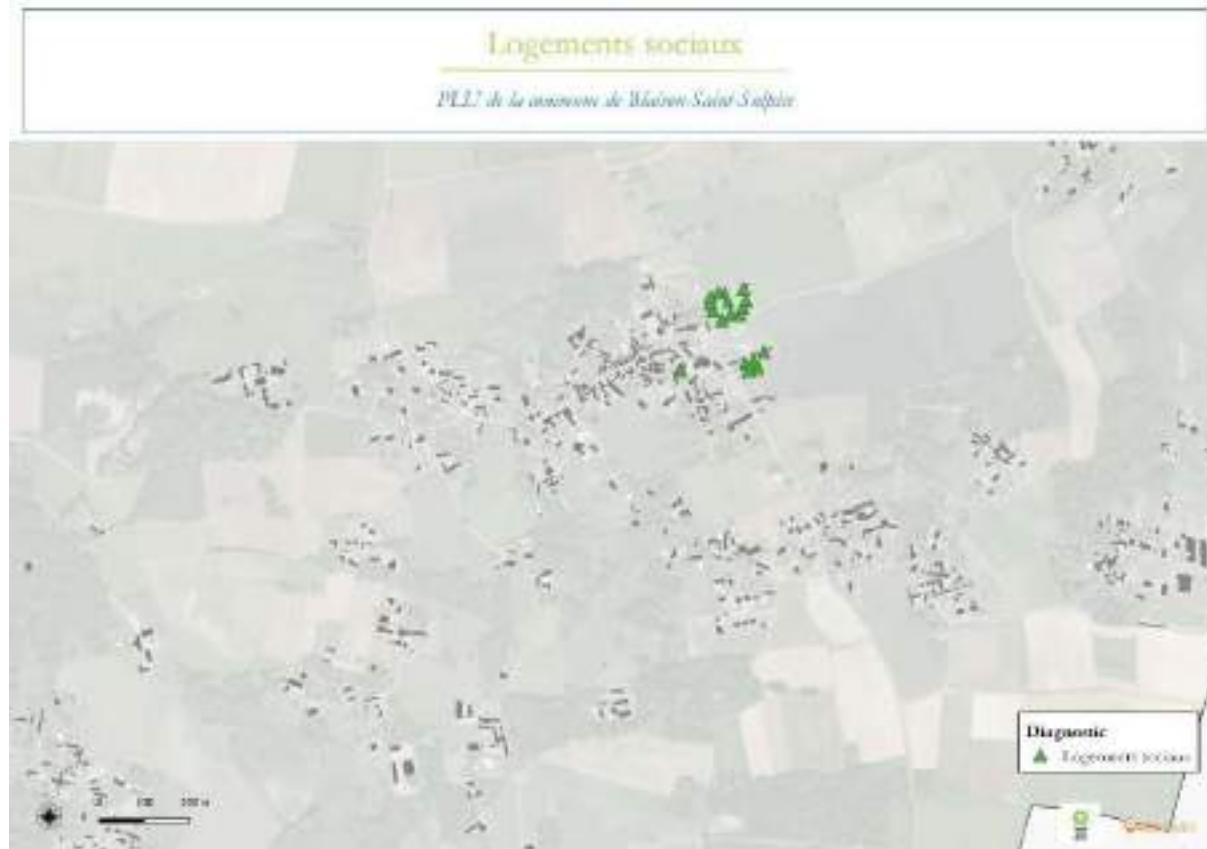
Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants dans le reste du territoire. Ces communes sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (CCH : L.302-5, I).

Blaison-Saint-Sulpice dispose d'une population inférieure à 3 500 habitants (1 353 en 2021) et n'est pas soumise à l'obligation de produire un certain pourcentage de logements sociaux.

L'offre sociale

Selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, au 1^{er} janvier 2023, Blaison-Saint-Sulpice dispose de 30 logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentant environ 5% du nombre total de résidences principales (572 en 2021) au sens de l'inventaire de loi SRU.

La totalité des logements sociaux sont concentrés au sein du bourg de Blaison-Gohier.



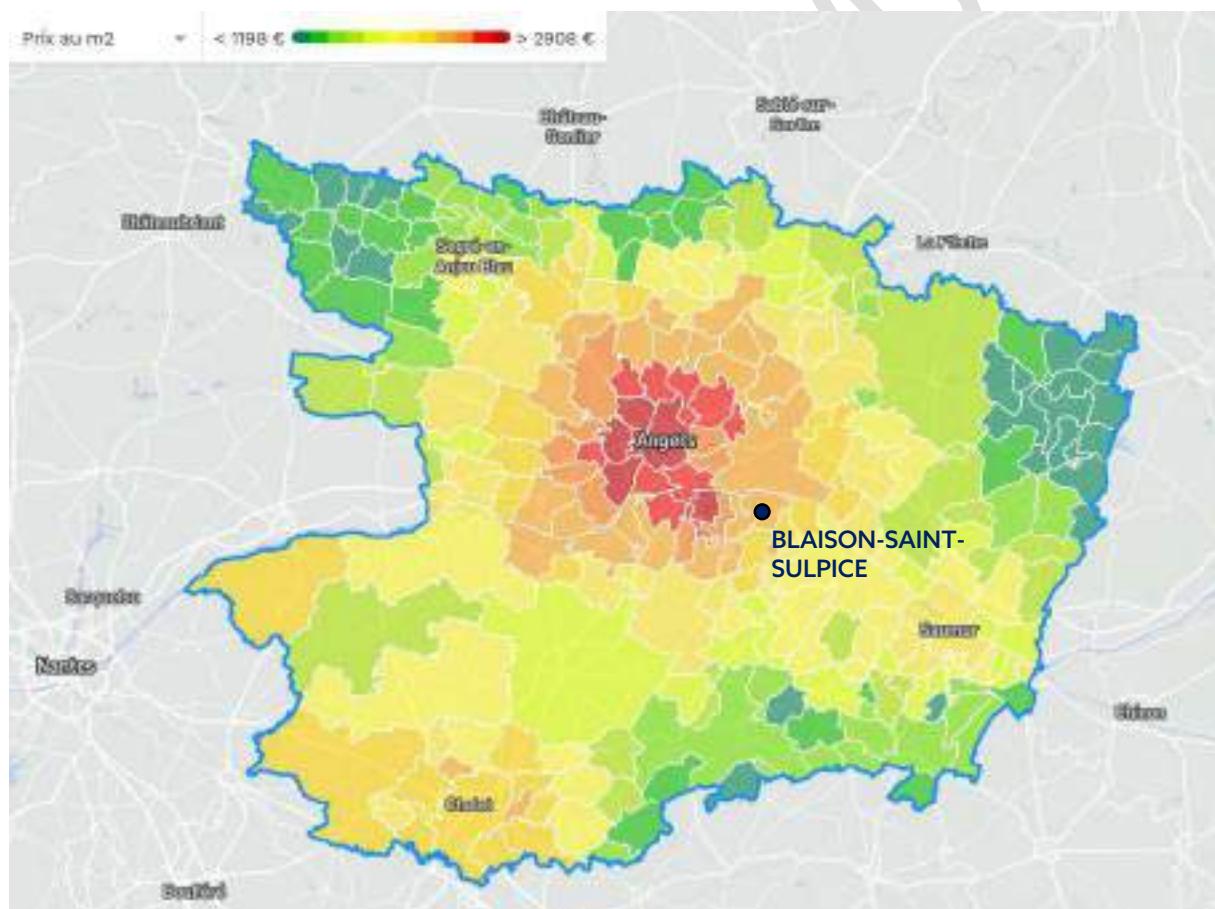
E. Des prix de l'immobilier modérés aux portes d'Angers

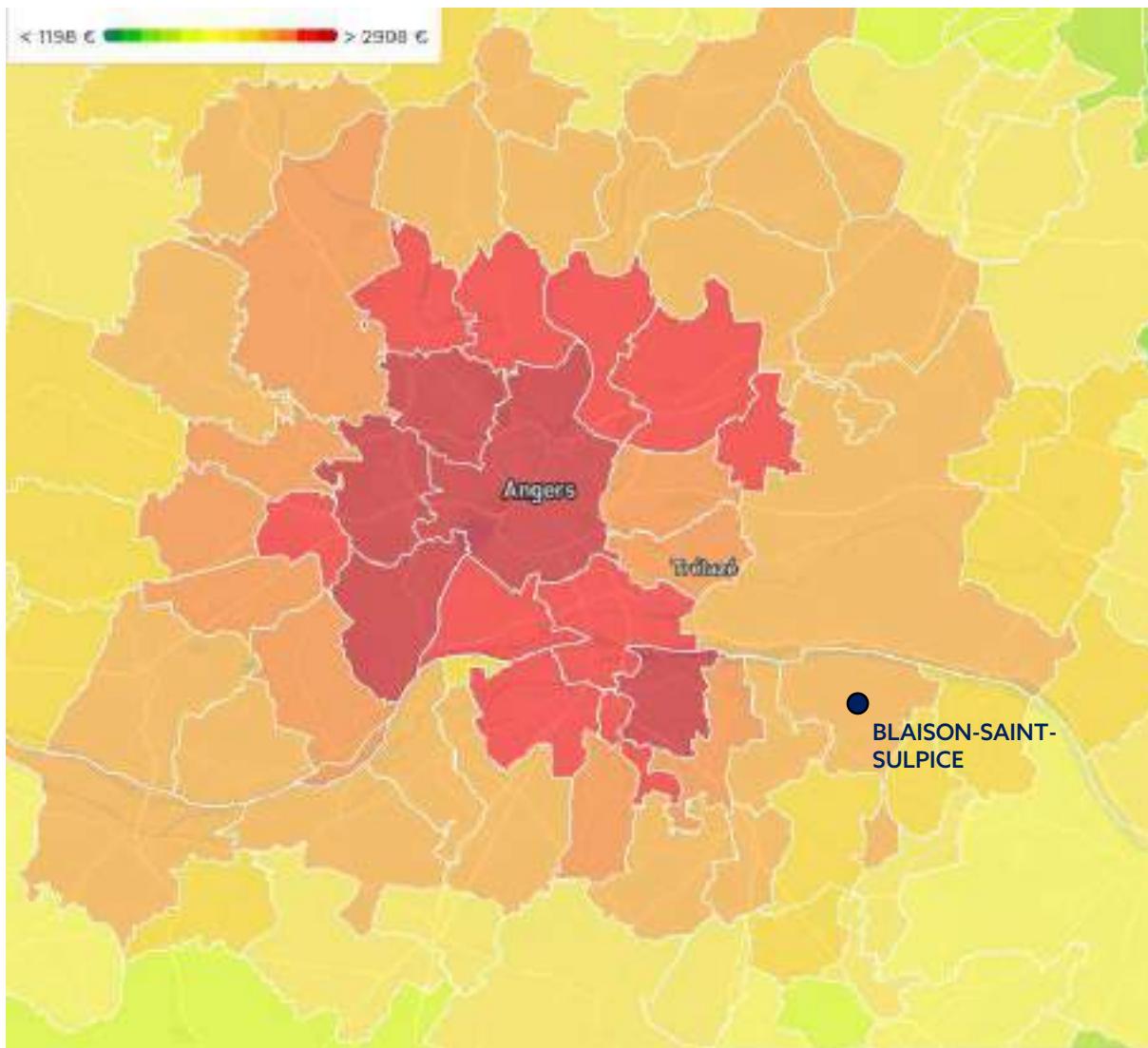
Le prix de l'immobilier à Blaison-Saint-Sulpice se situe dans la moyenne dans le département de la Maine-et-Loire.

Pour une maison, le prix au m² s'élève, en moyenne, à 2 311 euros du m² à Blaison-Saint-Sulpice, contre 2 736€/m² dans le Maine-et-Loire et 2 428€/m² en Pays de la Loire.

Dans le Maine-et-Loire, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole d'Angers et les communes pôles (Cholet et Saumur). Les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans l'extrême ouest et est du département.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.





Analyse de l'immobilier - <https://www.meilleursagents.com/>

DOCUMENT

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- **666 logements à Blaison-Saint-Sulpice en 2021, soit 2,6% du parc de la CCLLA (15ème position).**
- **Un rythme annuel moyen de 4 logements neufs entre 2012 et 2022, avec un pic à 7 logements en 2016.**
- **Part forte de résidences secondaires (8,4%), un taux de résidences principales très élevé (85,0%)**
- **Part modérée de logements vacants (5,7%) soit 38 logements en 2021.**
- **Un parc composé essentiellement de maisons (99,1%)**
- **Des constructions relativement vieillissantes (Plus de 50% du parc construit avant 1945).**
- **Une majorité de grands logements : 61,4% des résidences principales de 5 pièces et 4,4 pièces en moyenne par logements.**
- **84% de propriétaires.**
- **Une offre de logements complétée par des logements sociaux (30).**
- **Des prix de l'immobilier faibles à modérés (2 311€/m² pour une maison).**

LES GRANDS ENJEUX

- **Veiller à la prise en compte du parcours résidentiel dans la production de logements, en diversifiant le parc de logements.**
- **Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, etc.**
- **Permettre la rénovation/réhabilitation du parc de logements et notamment dans les campagnes.**

4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. Actifs et emplois à Blaison-Saint-Sulpice

La population active

A Blaison-Saint-Sulpice, 78,0% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2021, l'équivalent de 594 personnes ; dont 88,1% d'actifs ayant un emploi (523 personnes) et 11,9% d'actifs sans emploi (70 personnes).

Les 22,0% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 40% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (66 personnes), 35% de retraités ou préretraités (59 personnes) et 25% d'autres inactifs (43 personnes).

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Des actifs travaillant en grande partie dans le secteur tertiaire et industriel

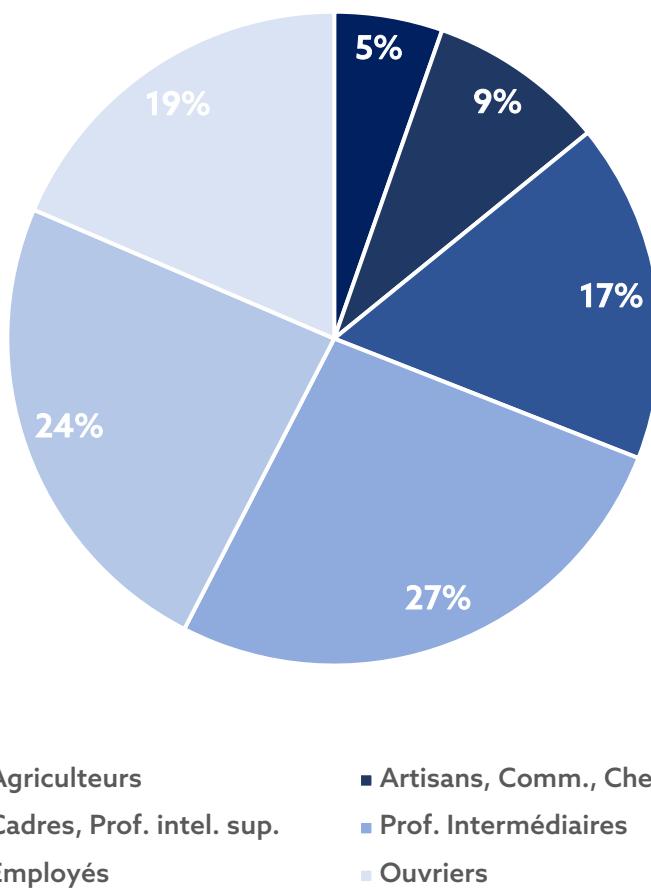
En 2021, à Blaison-Saint-Sulpice, les secteurs tertiaires sont ceux au sein desquels travaillent le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 151 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 27% des actifs ayant un emploi.
- 135 sont employés (soit 24%).
- 105 sont ouvriers (l'équivalent de 19% des actifs)

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 17% (soit 95 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représente 9% de la population active (soit 50 individus). Enfin, les agriculteurs/viticulteurs sont au nombre de 30, soit 5% des actifs.

Répartition des catégories socio-professionnelles parmi la population active de 15 à 64 ans en 2021



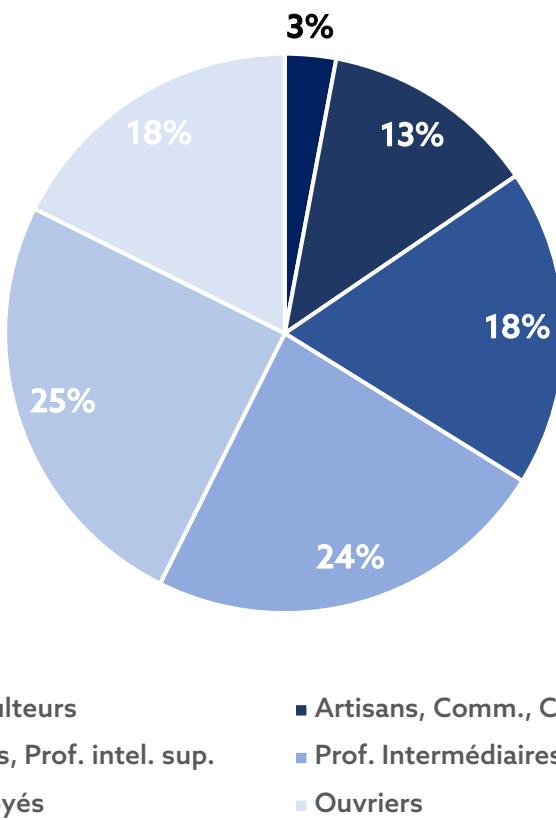
Depuis 2010, la structure des actifs n'a que très peu évolué. Les évolutions les plus représentatives se situent au niveau des catégories « artisans, commerciaux... » avec une évolution de -4 points (-20 individus). Également, la catégorie des « agriculteurs » connaît une évolution positive en terme de part (+2 points ; +13 individus).

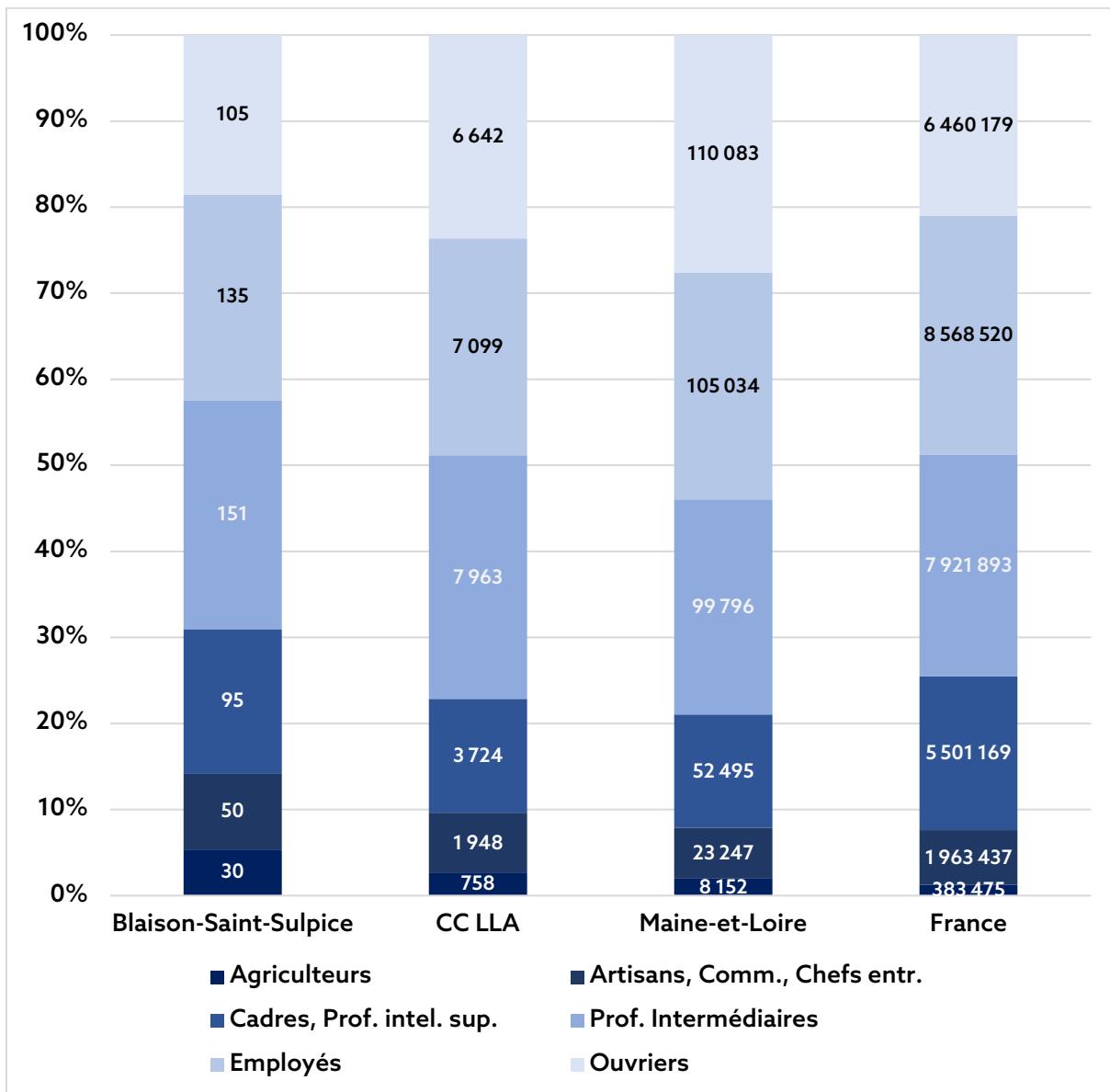
La catégorie « professions intermédiaires » a connu une hausse en terme de part et d'effectifs (+3 points ; +19 individus). Cela montre que cette catégorie est particulièrement intéressée pour vivre au sein de la commune, et est, génératrice de flux positifs en terme de démographie.

Les catégories ayant très peu évoluées sont les catégories qui sont sur-représentées au sein de la commune. La catégorie « employés » (-1 point ; -5 individus) connaît une baisse de sa représentation au sein de la population. Les cadres, professions intellectuelles supérieures enregistrent une baisse en part et également en effectif (-1 point ; -8 individus),

Les « ouvriers » enregistrent cependant une hausse (+1 point ; +6 individus).

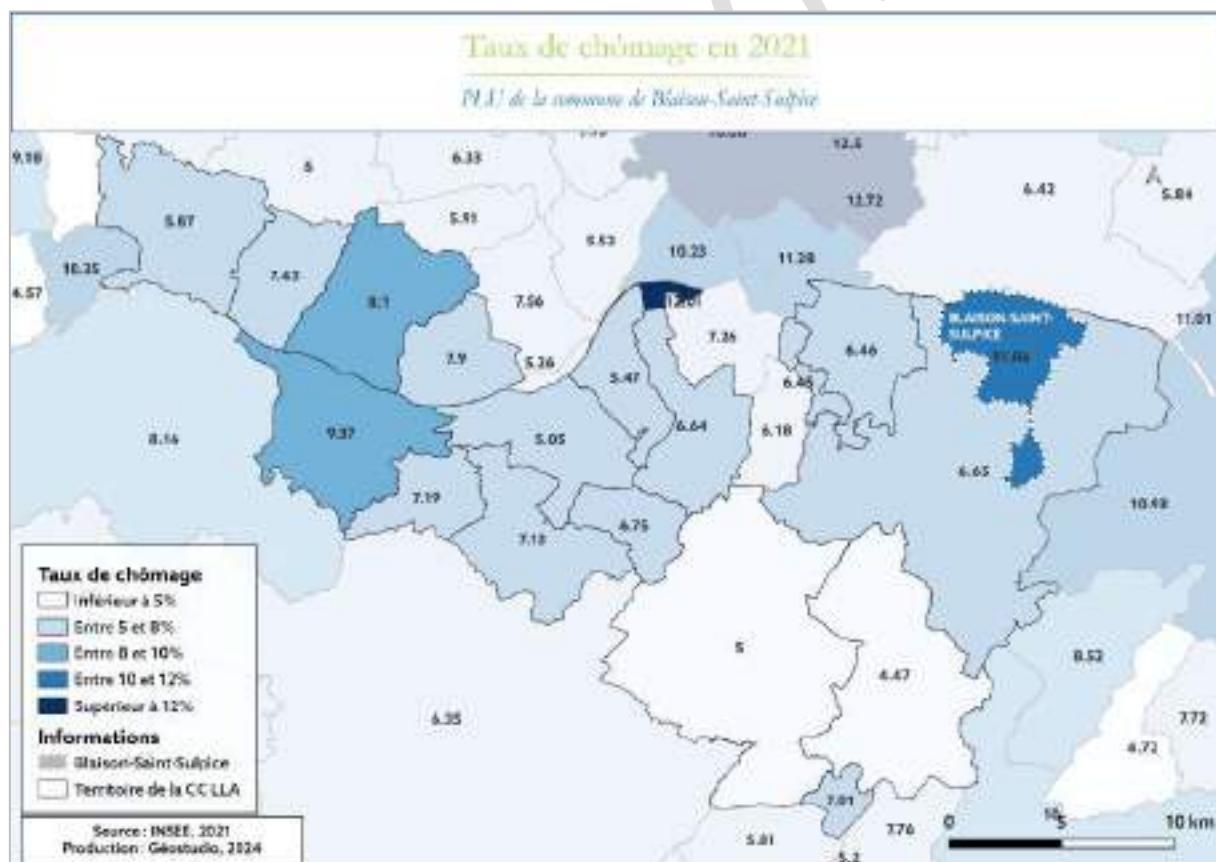
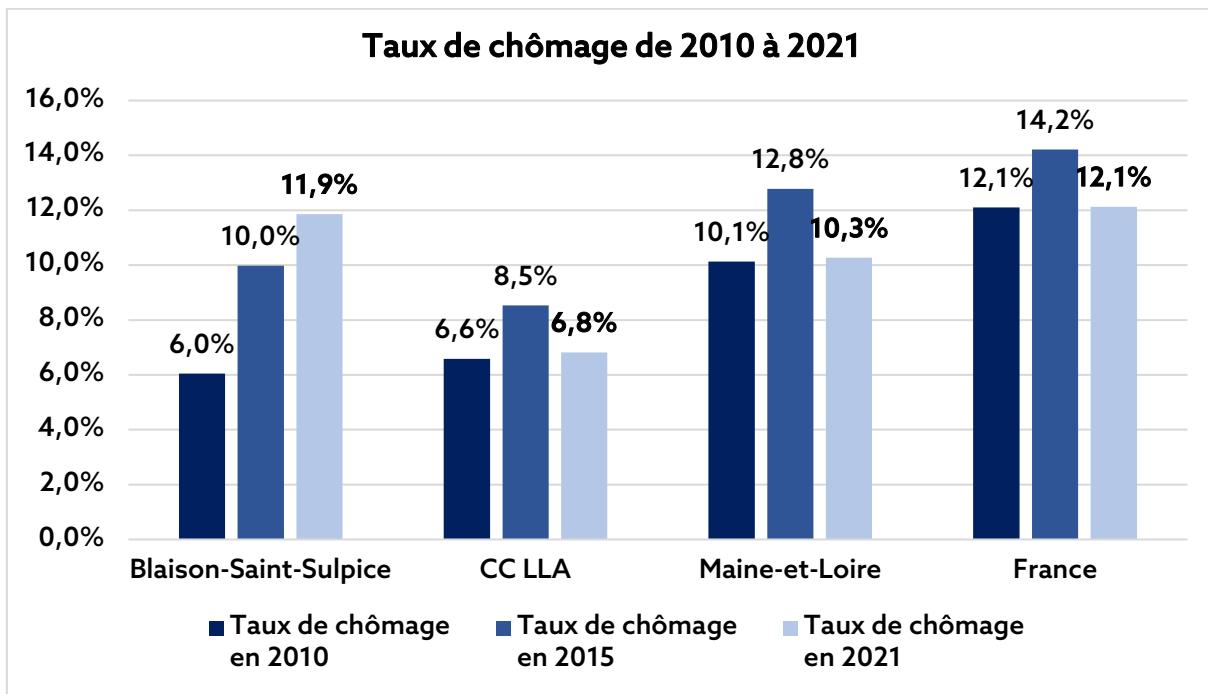
Répartition des catégories socio-professionnelles parmi la population active de 15 à 64 ans en 2010





Un taux de chômage en hausse

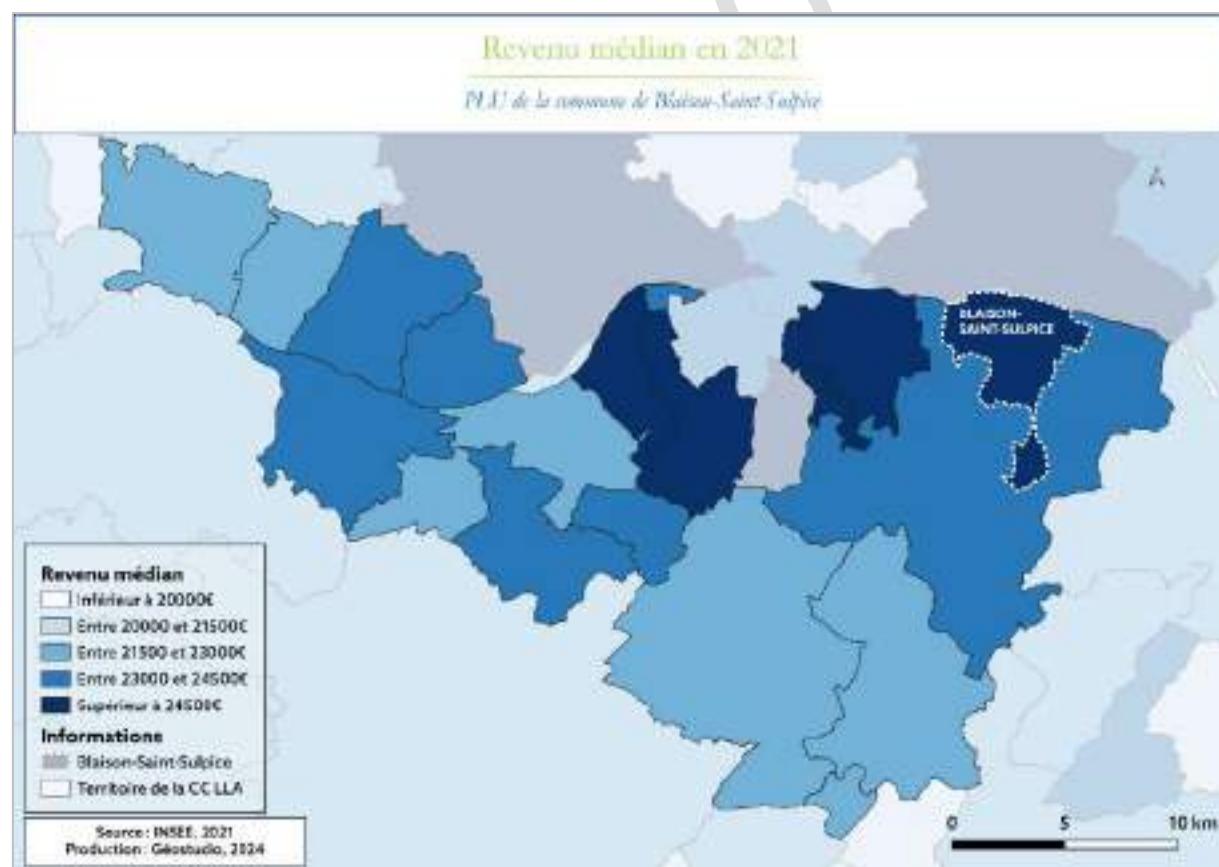
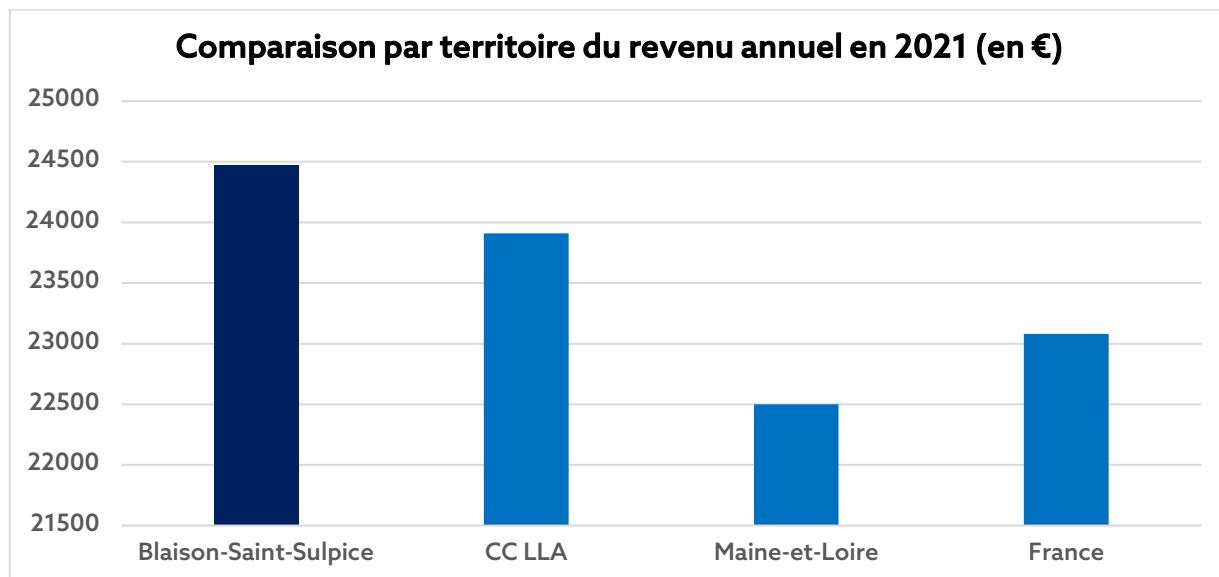
En 2021, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 11,9% des actifs de la commune. Ce taux a augmenté en continu par rapport à 2010 (6,0% des actifs). Il est supérieur à la moyenne départementale mais inférieure à la moyenne nationale, comptant respectivement 10,3% et 12,1% en 2021. La commune ne reflète pas la dynamique des autres territoires de comparaison avec une augmentation continue jusqu'en 2021, alors que les autres territoires de comparaison connaissent une hausse entre 2010 et 2015 puis une baisse entre 2015 et 2021. Concernant les chiffres, Blaison-Saint-Sulpice se situe au sein d'un territoire ne connaissant pas les mêmes tendances avec des communes voisines allant vers des taux de chômage de 6 à 8% et une communauté de communes qui ne dépasse pas au global les 7% de taux de chômage (6,8%).



Les revenus médians

En 2021, on recensait 571 ménages fiscaux à Blaison-Saint-Sulpice.

Le revenu médian annuel était de 25 200€. Cette médiane est supérieure à celle de la CC LLA (23 910€), à celle du Maine-et-Loire (22 500€) ou de la France métropolitaine (23 080€).

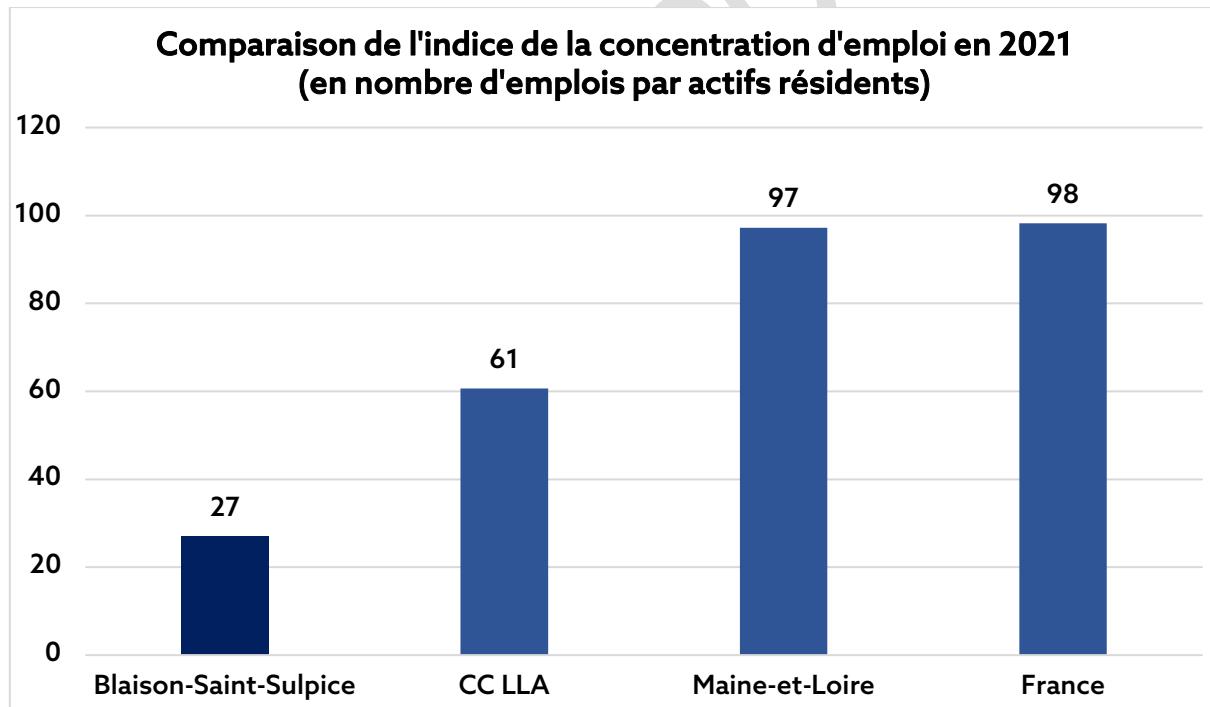


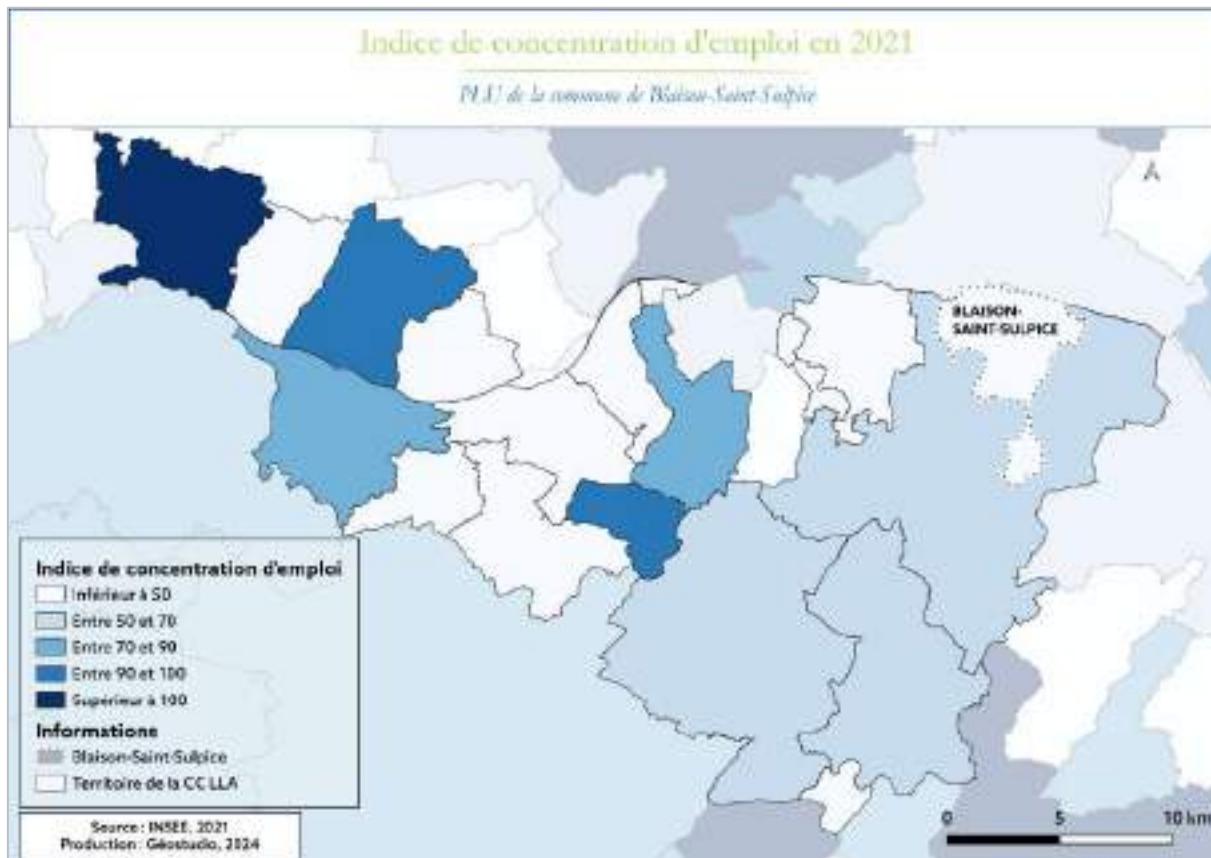
Une dépendance en matière d'emploi sur la commune

En 2021, 142 emplois sont proposés sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice. Le nombre d'emplois est en hausse, la commune enregistre 5 emplois en moins sur la période entre 2010 et 2021. De manière purement théorique, 142 emplois sont proposés sur le territoire pour les

523 actifs ayant un emploi, ce qui signifie qu'une personne sur 5 pourrait travailler à Blaison-Saint-Sulpice. Cela traduit une vraie dépendance aux territoires voisins en matière d'emplois. La dépendance tend à augmenter avec une baisse du nombre d'emplois (-5 emplois) en parallèle d'une baisse du nombre d'actifs (-36 entre 2010 et 2021).

Emplois et activités Source : INSEE 2021	BLAISON-SAINT-SULPICE	
	2010	2021
Nombre d'emplois dans la zone	147	142
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	559	523
Indice de concentration d'emploi	26	27





La carte ci-dessus représentant l'indice de concentration d'emploi dans les communes de la CC LLA. L'analyse montre qu'une concentration d'emploi est majeure au sein des communes possédant un parc d'activités ou zones d'activités à vocation économique. On peut citer notamment Beaulieu-sur-Layon avec l'Anjou Actiparc du Layon, Champtocé-sur-Loire avec le Parc d'Activités Anjou-Atlantique ou encore Saint-Georges sur Loire et Chalonnes-sur-Loire rassemblant un certain nombre d'emplois au sein de leurs communes. En dehors de ces communes, peu de territoires ont une grande concentration d'emploi.

13% des actifs de la commune travaillent à Blaison-Saint-Sulpice. En revanche, plus de 3/4 des actifs (82%) travaillent dans le département de résidence (notamment sur les différents parcs d'activités à proximité ou au sein de la métropole angevine).

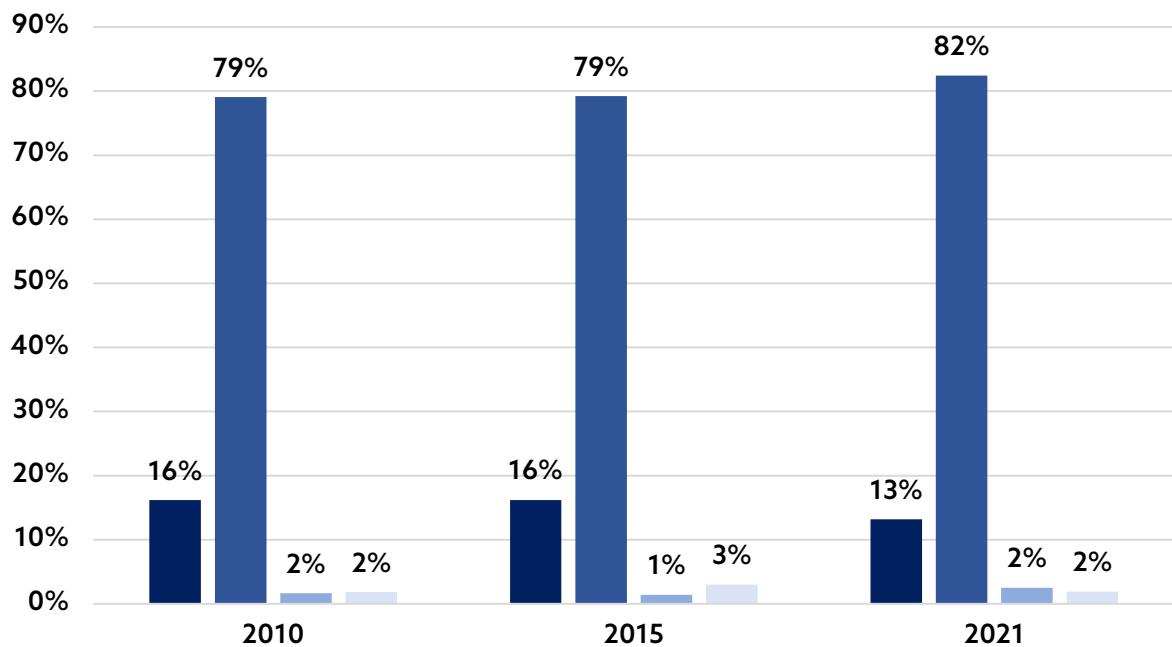
Ce constat est renforcé par un autre indicateur qui est le taux de motorisation des ménages, taux largement supérieur à Blaison-Saint-Sulpice par rapport aux autres territoires de référence. 59% des ménages de la commune possèdent 2 voitures ou + ce qui montre que la voiture constitue le moyen de déplacement principal pour se rendre à son travail. 95% des ménages possèdent au moins une voiture représentant le moyen de déplacement principal pour les habitants de Blaison-Saint-Sulpice, notamment en lien avec l'absence d'offre en transport en commun sur le secteur pour accéder aux différents secteurs d'emploi, aux

secteurs de transports en commun (gare ferroviaire, gare routière) ou à la métropole angevine.

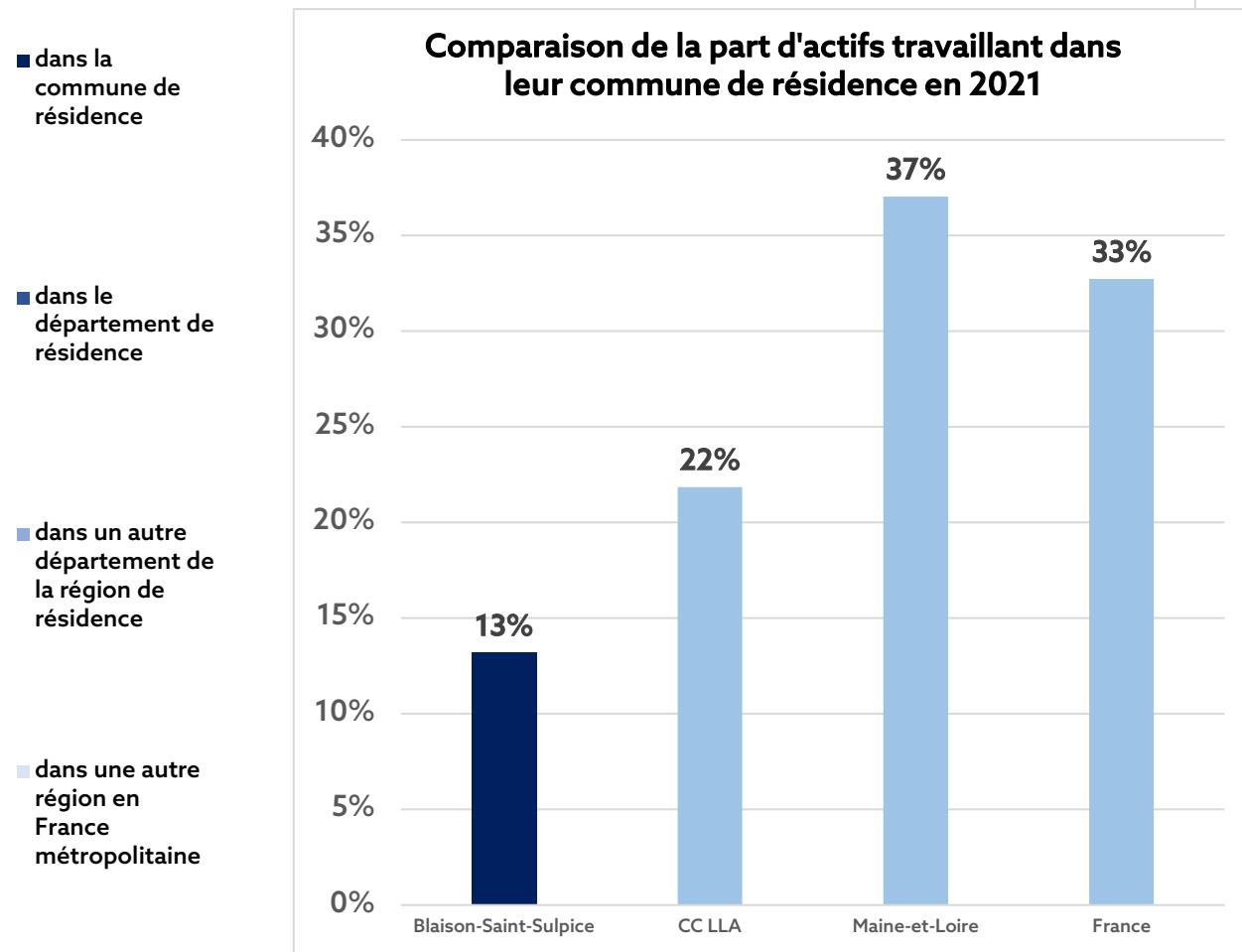
Sur les territoires de comparaison, 53% des ménages de la CC LLA possèdent deux voitures ou plus (39% au niveau du Maine-et-Loire et 34% au niveau du territoire national) et 93% des ménages de la CC LLA possèdent au moins une voiture (83% au niveau du Maine-et-Loire et 77% au niveau de la France).

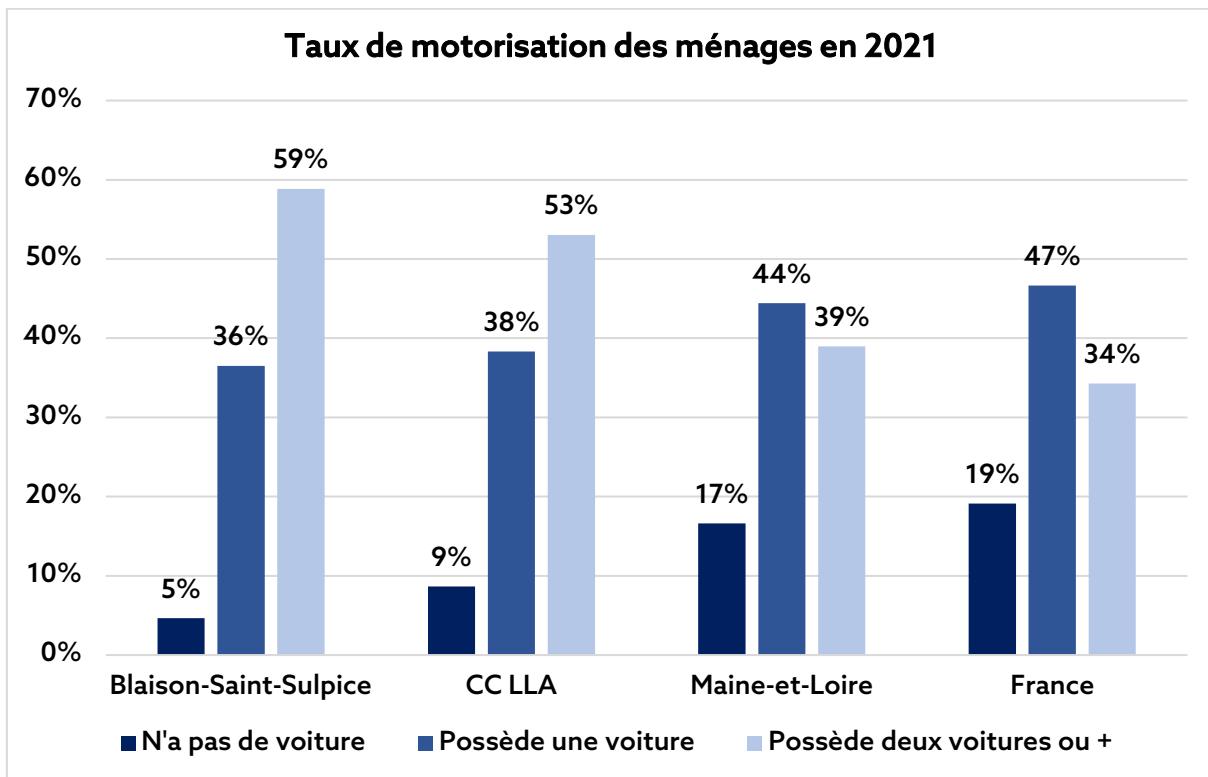
DOCUMENT PROVISOIRE

Evolution du lieu d'emploi pour les actifs habitants sur le territoire communal entre 2010 et 2021



Comparaison de la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2021





Le poids des emplois de Blaison-Saint-Sulpice au sein de la CC LLA

En 2021, 15 535 emplois sont proposés sur le territoire de la CC LLA. Blaison-Saint-Sulpice, avec 142 emplois est la 15^{ème} commune comptabilisant le plus d'emploi sur son territoire (0,9%). Brissac-Loire-Aubance, un des principaux pôle du territoire, occupe la première place, avec 3 062 emplois, soit 1/5 des emplois proposés (19,7%).

Depuis 2010, le nombre d'emplois comptabilisés au sein de la CC LLA a augmenté (+1 013 emplois, soit une hausse de 6,98%).

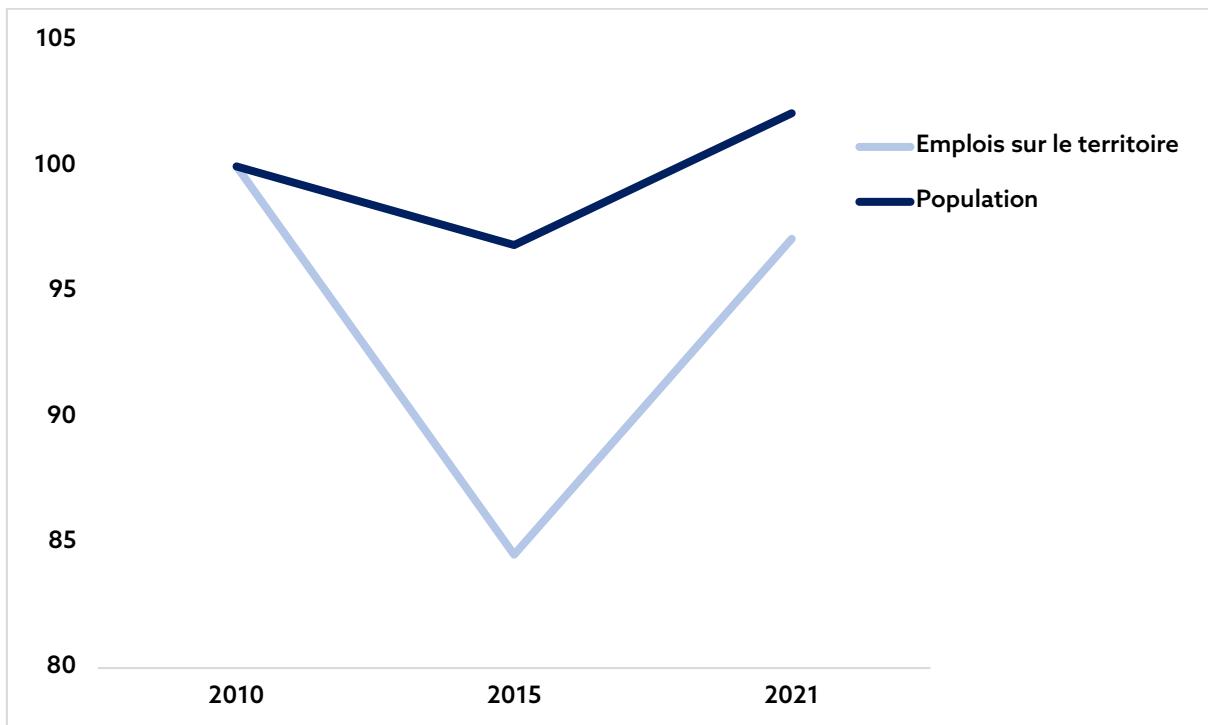
A Blaison-Saint-Sulpice, la

Commune	2021		2010	
	Nbre d'emplois	% de la CC	Nbre d'emplois	% de la CC
Aubigné-sur-Layon	46	0,3%	61	0,4%
Beaulieu-sur-Layon	650	4,2%	445	3,1%
Blaison-Saint-Sulpice	142	0,9%	147	1,0%
Brissac-Loire-Aubance	3 062	19,7%	2 511	17,2%
Chalonnes-sur-Loire	2 430	15,6%	2 320	16,0%
Champtocé-sur-Loire	1 057	6,8%	791	5,4%
Chaudefonds-sur-Layon	138	0,9%	161	1,1%
Terranjou	1 024	6,6%	921	6,3%
Denée	180	1,2%	181	1,2%
Les Garennes-sur-Loire	899	5,8%	1 014	7,0%
Mozé-sur-Louet	731	4,7%	722	5,0%
La Possonnière	403	2,6%	409	2,8%
Rochefort-sur-Loire	435	2,8%	466	3,2%
Saint-Georges-sur-Loire	1 449	9,3%	1 467	10,1%
Saint-Germain-des-Prés	257	1,7%	237	1,6%
Saint-Jean-de-la-Croix	8	0,1%	16	0,1%
Val-du-Layon	658	4,2%	626	4,3%
Saint-Melaine-sur-Aubance	296	1,9%	352	2,4%
Bellevigne-en-Layon	1 669	10,7%	1 675	11,5%
TOTAL	15 535		14 522	

dynamique est à une baisse du nombre d'emplois (-0,1 points soit -5 emplois) par rapport à 2010. La commune occupait alors la 16^{ème} place.

De manière schématique, à Blaison-Saint-Sulpice, 28 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi, cette donnée traduit une certaine autonomie de la commune en matière d'emplois. Ce phénomène observé est comparable à celui constaté sur les communes dépourvues de zones d'activités puisque Blaison-Saint-Sulpice est aujourd'hui un pôle dépendant des emplois à proximité.

A Blaison-Saint-Sulpice, la tendance est à la baisse globalement depuis 2010, où l'on constate que le nombre d'emplois proposés est toujours nettement inférieur au nombre d'actifs occupés. Toutefois, depuis 2015, le nombre d'emplois croît plus vite que la population.



B. Tissu d'entreprises et d'établissements

Un tissu d'entreprises dense et diversifié

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

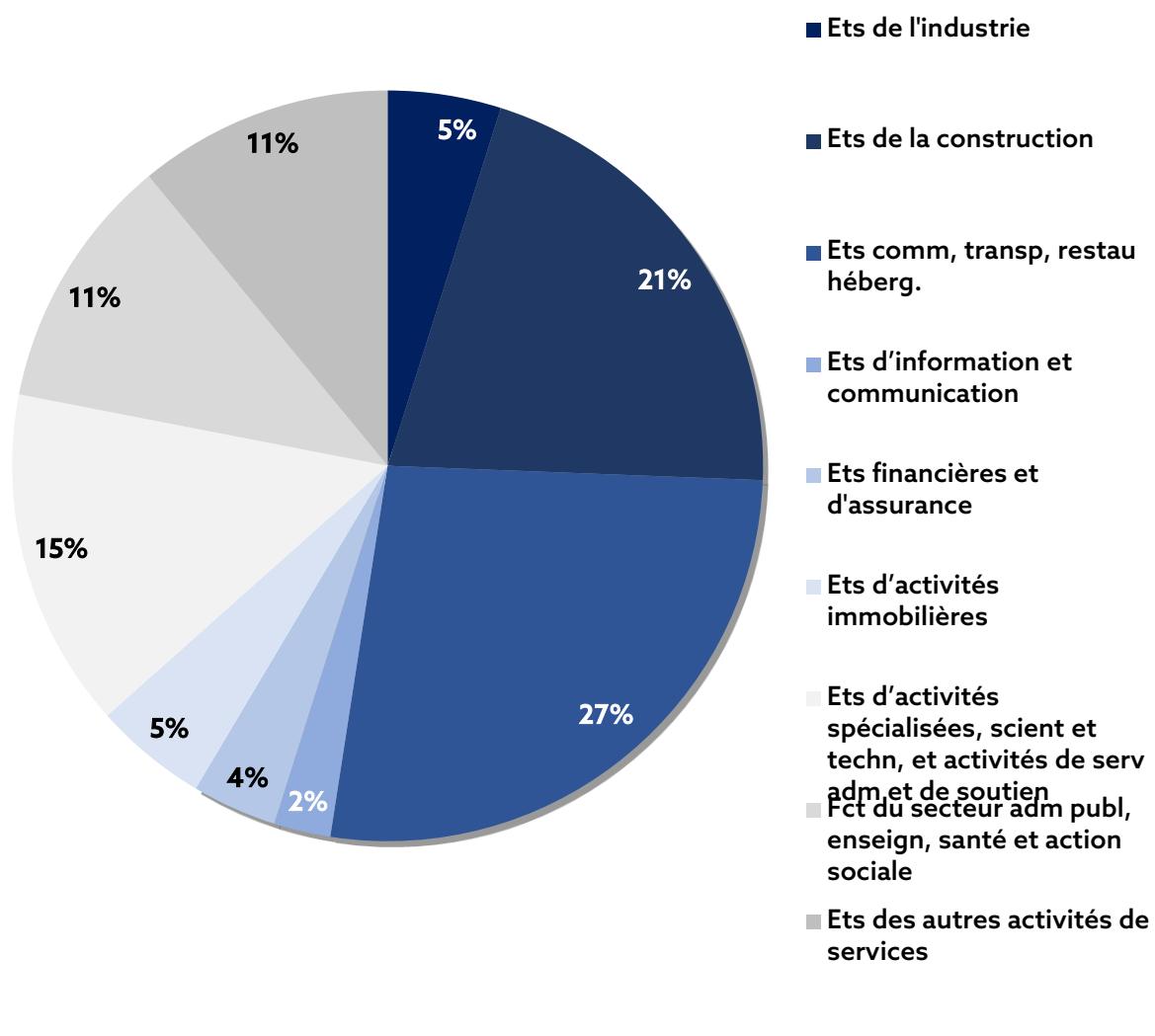
La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 82 entreprises sont installées à Blaison-Saint-Sulpice.

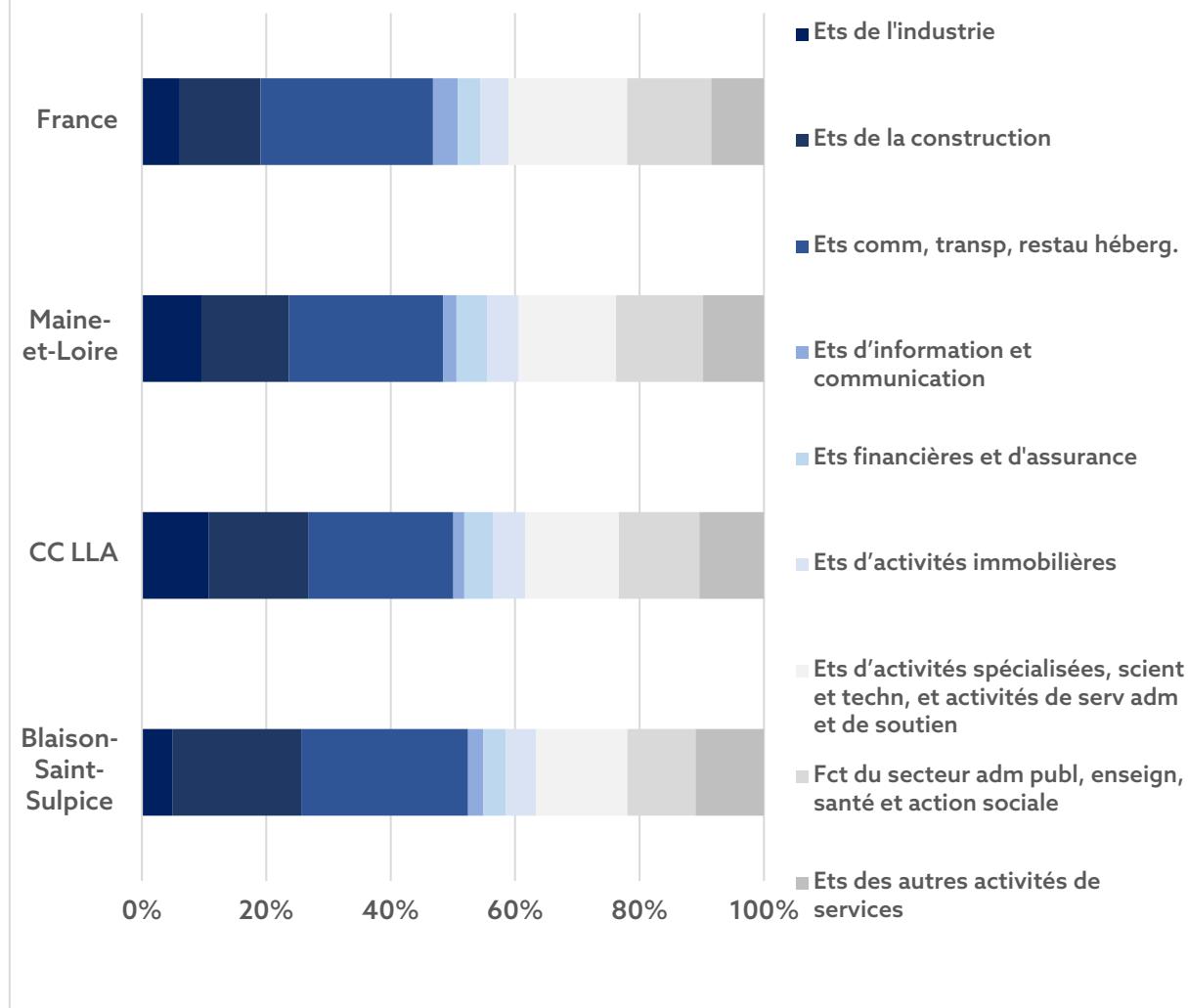
A l'échelle de la CC LLA, 3 281 entreprises sont recensées, soit une moyenne de 172 entreprises par commune, 36 907 entreprises en Maine-et-Loire, soit 209 en moyenne par commune et 153 en moyenne en France métropolitaine. Le tissu d'entreprises de Blaison-Saint-Sulpice est assez disparate.

A Blaison-Saint-Sulpice, les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 22 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (27%), 17 dans le secteur de la construction (21%), 12 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques ainsi que les activités de service administratif et de soutien (15%), 9 dans le secteur public (11%), 4 dans l'industrie (5%), 2 dans l'information et la communication (2%), 3 dans les activités financières et d'assurance (4%), 4 dans les activités immobilières (5%) et 9 dans les activités de service (11%).

Typologies des entreprises de la commune au 31 décembre 2019



Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2019



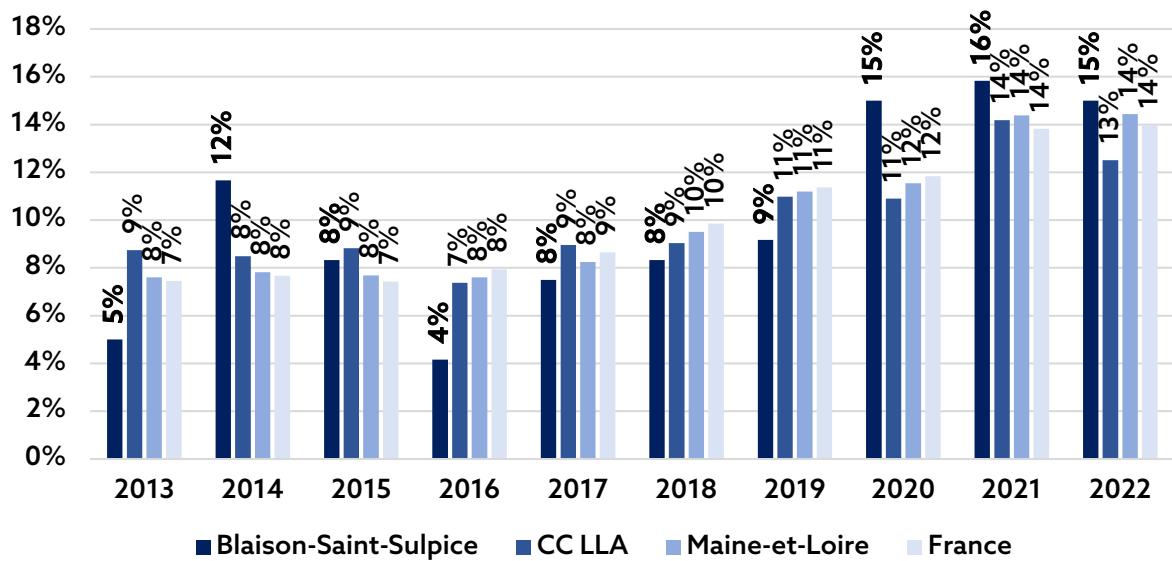
La répartition est sensiblement différente à celle observée au sein de la CC LLA ou dans le Maine-et-Loire : les activités de la construction, du commerce, transport et restauration et les autres activités de services sont plus représentés à Blaison-Saint-Sulpice (respectivement 21, 27 et 11%) qu'au sein de la CC LLA (respectivement 13 et 10%). En revanche, les autres types d'entreprise sont moins ou aussi présents à Blaison-Saint-Sulpice que sur le territoire de la CC LLA.

Création d'entreprises

En 2022, on recense 18 créations d'entreprises.

Entre 2013 et 2022, 120 entreprises ont été créées.

Comparaison de l'évolution de la création d'entreprises de 2013 à 2022



C. Localisation des entreprises

Localisation et caractéristiques des zones d'activités économiques

La CC LLA, dans son optique de permettre le développement des activités économiques en lien avec la Loi Climat et Résilience, a réalisé un diagnostic de toutes les zones d'activités économiques du territoire.

La commune ne recense aucune zone intercommunale à vocation économique.

Zoom sur l'activité artisanale en campagne

Selon le site internet de la commune, plus d'une vingtaine d'entrepreneurs possèdent leur siège social à Blaison-Saint-Sulpice.

Ils sont localisés dans l'ensemble du territoire, aussi bien dans le bourg qu'en campagne. Il convient de prendre en compte ce type d'activités et de permettre leur développement.

Activité commerciale du bourg

Les commerces situés à Blaison-Saint-Sulpice sont majoritairement installés au sein des bourgs, le long de l'axe RD 132, axe traversant est/ouest le bourg de Blaison-Gohier et de Saint-Sulpice.

La commune dispose de quelques commerces de proximité comme un coiffeur, ou encore un restaurant.

Commerce

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Les friches économiques

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Chaque année, la France consomme en effet en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha (source Cerema).

Les friches représentent ainsi un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » : (ZAN) fixée par le Gouvernement.

Aucune friche n'a été identifiée sur la commune de Blaison-Saint-Sulpice.

LES PRINCIPAUX CONSTATS

Actifs et emplois :

- Des actifs en majorité dans le secteur tertiaire et industriel.
- Une surreprésentation des professions intermédiaires parmi les actifs (27%), des employés (24%) et des ouvriers (19%).
- Un taux de chômage en hausse (6,0% en 2010 contre 11,9% en 2021, données INSEE).
- Des revenus médians (25 200€) supérieurs à ceux de la CC LLA (23 910€) et à ceux du Maine-et-Loire (22 500€).
- 142 emplois à Blaison-Saint-Sulpice, soit 0,9% des emplois de la CC LLA (15^{ème} position sur le territoire de la CC LLA).
- Une baisse du nombre d'emplois sur la commune (- 5 emplois entre 2010 et 2021).
- Une concentration d'emploi inférieure à 100 (27 à Blaison-Saint-Sulpice) traduisant une dépendance vis-à-vis des territoires voisins, notamment la métropole angevine, les zones d'activités à proximité ou Chemillé.

Activités économiques et entreprises :

- 82 entreprises à Blaison-Saint-Sulpice aux domaines d'activités variés en 2019.
- Quelques entrepreneurs : 18 créations d'entreprises en 2022 et 120 entre 2013 et 2022.
- Une activité artisanale présente et ancrée à Blaison-Saint-Sulpice (plus d'une vingtaine d'entrepreneurs en 2024 implantés sur l'ensemble du territoire).

Activités commerciales :

- Une polarité à vocation commerciale avec quelques commerces et services : le bourg de Blaison-Gohier.

LES GRANDS ENJEUX

- Maintenir et développer l'offre commerciale au sein des bourgs de Blaison-Saint-Sulpice.
- Préserver l'équilibre de l'offre commerciale entre le bourg et la périphérie.
- Prendre en compte les besoins des entreprises actuellement en place ou projets connus.
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Blaison-Saint-Sulpice.
- Permettre le développement des activités économiques installées en campagne.
- Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place.
- Préserver les terres agricoles et viticoles et les exploitations agricoles

5. LES EQUIPEMENTS

A. Les équipements de santé

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population.

Blaison-Saint-Sulpice, commune sous l'influence de la métropole angevine, possède sur son territoire aucun équipement en lien avec la thématique de la santé.

Cela montre que, sur le pôle métropolitain, la concentration de médecins se fait surtout le reste de l'intercommunalité (Brissac-Loire-Aubance, Angers) ou de la métropole et notamment sur Angers qui englobe une majorité de médecins généralistes ainsi que la plupart des spécialistes médicaux rassemblés dans des structures plus importantes. Cette situation oblige les habitants à se déplacer sur de plus longues distances pour bénéficier de soins plus spécifiques.

B. L'enseignement et la petite enfance



Ecole de la Petite Loire - Blaison-Saint-Sulpice

Concernant les équipements scolaires, Blaison-Saint-Sulpice dispose de plusieurs éléments en lien avec l'enseignement et la petite enfance :

Offre scolaire

- Une école sur la commune : Ecole publique de la Petite Loire

Offre de restauration

- Un service de restauration scolaire est proposé aux enfants de maternelles et d'élémentaire

Offre d'accueil périscolaire

- La garderie de Blaison-Saint-Sulpice, commune aux enfants de maternels et d'élémentaires, est un service organisé et géré par la Commune au sein même de l'école.

Les offres sont majoritairement concentrées sur l'ancienne commune de Blaison-Gohier.



La commune ne dispose pas de collège ni de lycée. Les habitants se déplacent vers les directions de Brissac-Loire-Aubance, ou encore les différents collèges situés aux abords d'Angers.

C. Les équipements sportifs et de loisirs



City-Park - Blaison-Saint-Sulpice

La commune de Blaison-Saint-Sulpice propose des équipements sportifs. On retrouve notamment au sein de la commune :

- Des aires de jeux ;
- Un city-stade ;
- Un jeu de boule de fort ;
- Un terrain de football.

Equipement sportif et de loisir

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Blaison-Gohier



Equipement sportif et de loisir

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Saint-Sulpice



D. Les autres équipements

Des équipements dédiés à l'activité culturelle et touristique sont présents sur la commune.

On retrouve notamment au sein de la commune :

- Une mairie ;
- Une bibliothèque ;
- Plusieurs salles communales.



Bibliothèque - Blaison-Saint-Sulpice

Autres équipements

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Saint-Sulpice



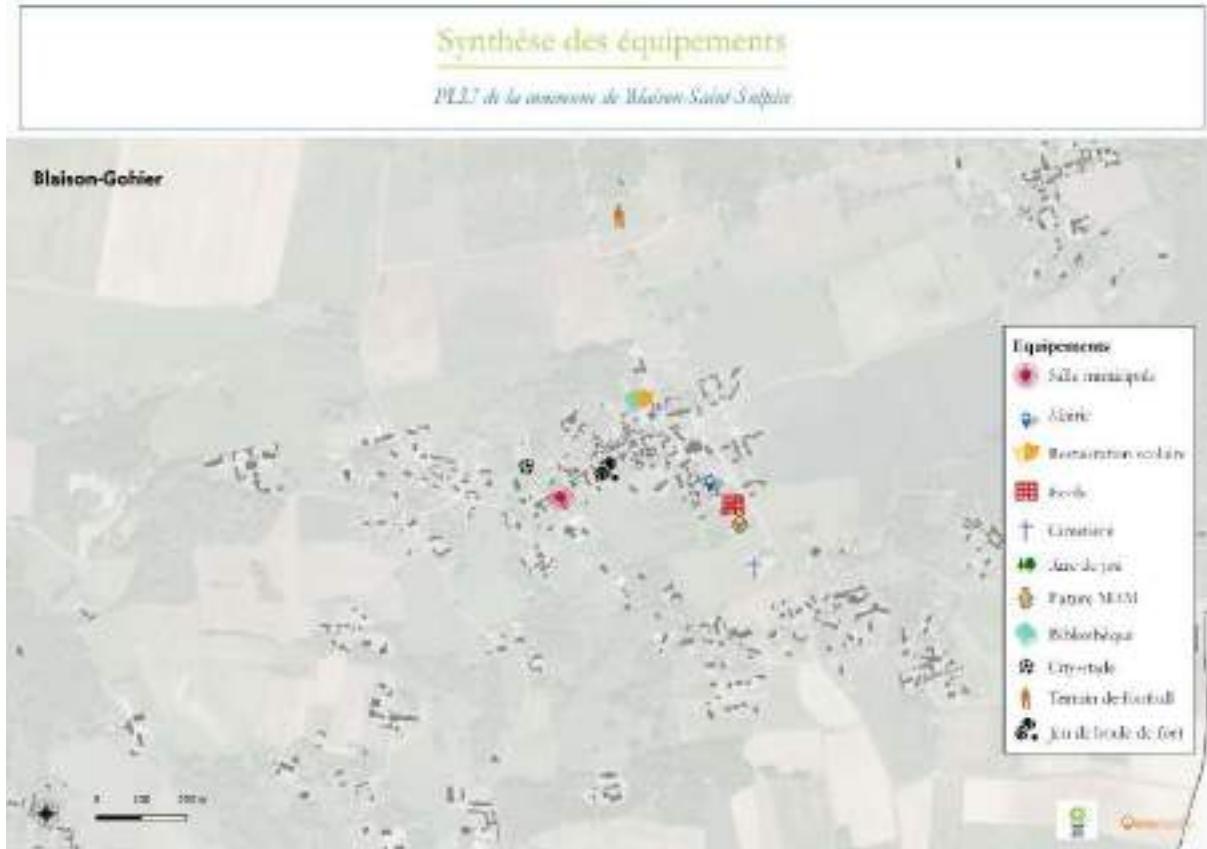
Autres équipements

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice

Blaison-Gohier



E. Constats et enjeux



LES PRINCIPAUX CONSTATS

Une offre plutôt restreinte en équipements :

- Sportifs : City-stade, aire de jeux, jeu de boule de fort...
- Culturels : Bibliothèque, salles communales...
- Scolaires : Une école avec des possibilités d'accueil périscolaire et de loisirs...
- Santé : Pas de praticiens présents sur le territoire...

LES GRANDS ENJEUX

- Assurer le maintien des équipements actuellement en place.
- Anticiper l'adaptation voire l'extension de certains équipements face à l'arrivée de nouveaux habitants (équipements scolaires et petite-enfance notamment, etc..).
- Favoriser l'installation de nouveaux équipements pour répondre aux différents besoins au sein de la commune

6. LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

A. Présentation des mobilités et infrastructures associées

Un réseau routier hiérarchisé, tourné vers l'Agglomération Angevine

Un territoire accessible

La commune se situe dans le bassin de vie de l'Agglomération Angevine. L'isochrone sur la cartographie souligne que Blaison-Saint-Sulpice est située à environ 30 minutes du centre d'Angers. Malgré sa proximité immédiate avec Angers, la Loire constitue un obstacle et implique des temps de trajet plus longs. En effet, la traversée de la Loire se fait :

- A Brissac-Loire-Aubance à l'est de Blaison-Saint-Sulpice, par la départementale 55. La départementale cumule 4 000 à 5 000 véhicules par jour,
- Aux Ponts-de-Cé, par l'autoroute A87 qui assure la jonction entre Angers et La Roche-sur-Yon, en passant par Chollet. L'échangeur est situé sur la commune de Saint-Melaine-sur-Aubance, à l'ouest de Blaison-Saint-Sulpice. Sur cette portion, l'A87 cumule 20 000 à 30 000 véhicules par jour,
- Aux Ponts-de-Cé, à l'ouest de Blaison-Saint-Sulpice, par le Pont de Dumnacus. Sur cette portion, le pont cumule 6 500 à 8 000 véhicules par jour.

Par conséquent, rejoindre Angers nécessite d'emprunter de nombreuses départementales pour traverser la Loire.

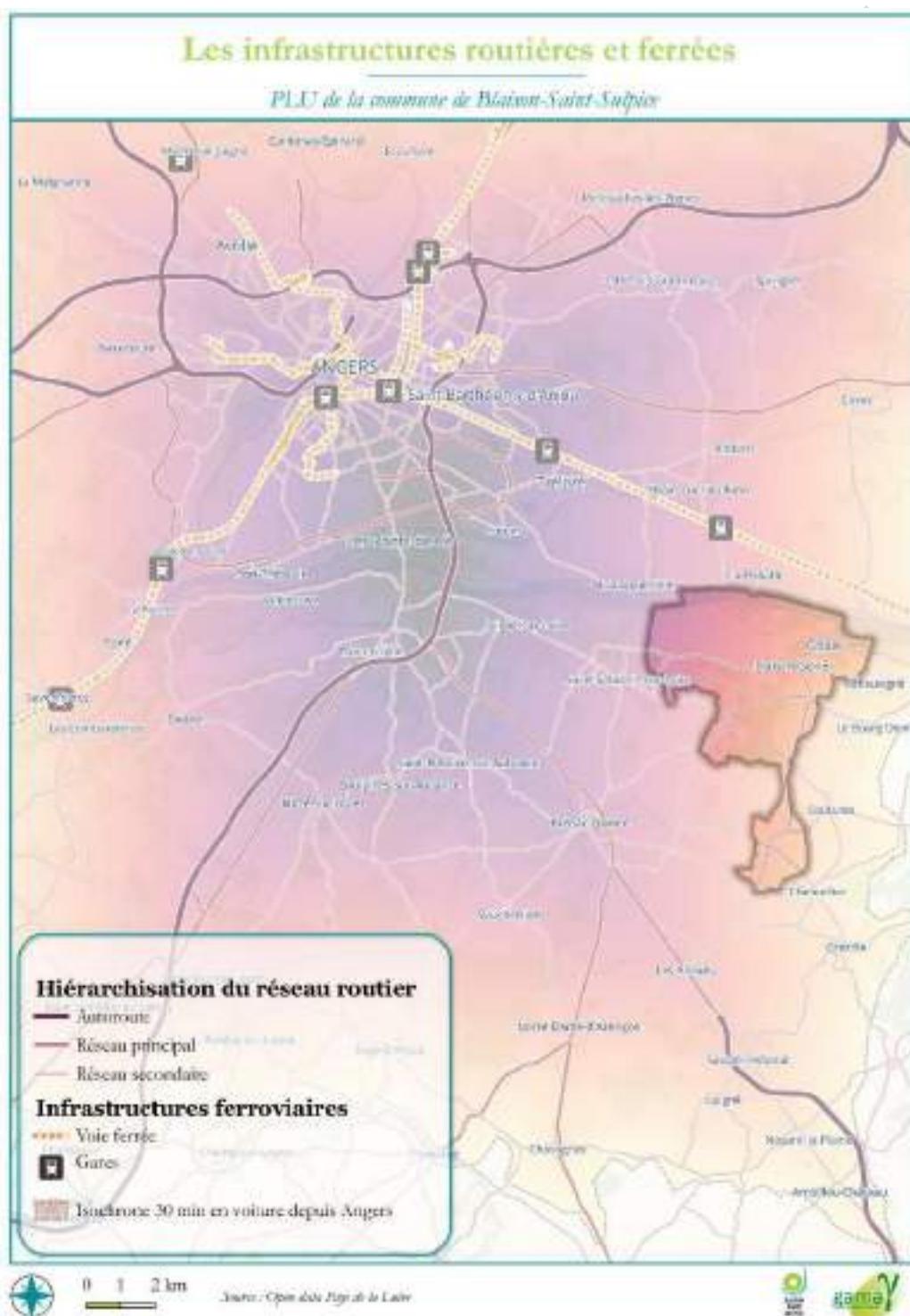
Blaison-Saint-Sulpice n'est pas traversée par une autoroute. Le réseau de départementales structure la commune avec notamment :

- La départementale 132, reliant Les Garennes-sur-Loire et Brissac-Loire-Aubance et traversant Blaison-Saint-Sulpice, d'est en ouest. Elle comptabilise 500 à 1000 véhicules par jour,
- La départementale 55, reliant Bellevigne-en-Layon et Brissac-Loire-Aubance. 1 500 à 2 000 circulent chaque jour,
- La départementale 751, reliant Basse-Goulaine à Saumur. Sur cette portion, la départementale accueille 1 500 à 2 000 véhicules par jour,
- La départementale 128, reliant Blaison-Saint-Sulpice à Brissac-Loire-Aubance. Elle comptabilise moins de 500 véhicules par jour.,
- La départementale 423, reliant la commune à Brissac-Loire-Aubance. Comme la départementale 128, elle accueille moins de 500 véhicules par jour.

En complément, la commune est traversée par un réseau routier secondaire composée de routes reliant les villes et villages alentours. Ce réseau permet également de connecter les hameaux entre eux.

La commune rencontre néanmoins quelques problématiques liées au trafic routier :

- Le carrefour entre la départementale D128 et Saint-Sauveur, connaît des vitesses excessives,
- Le carrefour entre les départementales D55 et D128 manque de visibilité par la présence d'un talus, rendant sa traversée dangereuse.



Electrification et alternatives à l'autosolisme

Avec comme objectif 500 000 points de recharge à l'horizon 2027, la France s'est donnée un objectif ambitieux. Dotée aujourd'hui d'environ 100 000 installations réparties principalement le long des autoroutes ou dans sur des parkings de supermarchés, l'installation des points de recharge a encore du chemin à parcourir. En corolaire, le nombre d'installations privées ne cesse de croître avec plus de 1 million d'installations individuelles fin 2022. En effet, les bornes privées concernent 90% du temps de recharge et 10% seulement pour les bornes publiques. Ainsi, la pertinence des points de recharge se révèle lors de grands trajets et donc sur des axes stratégiques (nationale ou autoroute). En complément à la recharge privée difficile en contexte urbain dense, notamment pour les logements collectifs anciens, un développement des bornes publiques dans les bourgs se révèle également pertinent.

La commune de Blaison-Saint-Sulpice ne dispose pas de borne de recharge électrique pour le moment. Cependant, une borne sera installée d'ici 2025.

En parallèle de l'électrification du parc automobile, la lutte contre l'autosolisme devient de plus en plus importante grâce au développement du covoitage. Ce mode de déplacement est attractif en raison de son faible coût et du lien social qu'il crée. Bien que les aires de covoitage ne soient pas indispensables à son développement, elles permettent de structurer et canaliser l'offre de mobilité.

A ce jour, la commune de Blaison-Saint-Sulpice ne dispose pas d'aires de covoitage.

Une offre de transports collective encore peu attractive

Un réseau de bus, tourné vers Angers

Pour se déplacer sur le territoire, le réseau régional ALEOP propose de nombreuses lignes régulières, complétées par des services de transport scolaire.

Blaison-Saint-Sulpice est desservie par une ligne de bus. Il s'agit de la ligne 417 reliant Angers à Saumur. Cinq arrêts desservent la commune :

- Le Rocher,
- Centre Château,
- La Boutonnière,
- Chemin des Sources,
- Place de l'Eglise.

Pour la période du 3 octobre 2024 au 4 juillet 2025, en semaine, les horaires en direction d'Angers, à l'arrêt « Centre Château » sont les suivants : 6h43, 7h03, 13h07. En direction de Saumur, en semaine, les horaires au même arrêt sont : 13h21, 18h39, 19h13. Ces horaires correspondent à des trajets domicile-travail, à la fois pour les actifs mais surtout pour les scolaires ou les étudiants. Un nombre important d'arrêts entre le centre de Blaison-Saint-Sulpice et Angers entraîne des temps de parcours plutôt longs. En effet, le premier arrêt à Angers est situé à 32 minutes du centre de Blaison-Saint-Sulpice. La gare d'Angers est accessible en 45 minutes par le bus.

DOCUMENT PROVISOIRE

Le réseau de bus

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



La ligne 417, desservant la commune de Blaison-Saint-Sulpice - Aléop Pays de la Loire



Arrêt de bus "Place de l'Eglise" pour la ligne 417 à Blaison-Saint-Sulpice - Source : GAMA Environnement

La proximité du réseau ferré, un atout pour le territoire

Blaison-Saint-Sulpice n'est pas concerné par le passage d'une voie ferrée ou la présence d'une gare. Néanmoins, la commune est située à proximité de gares et d'une voie ferrée. La gare la plus proche est celle de Saint-Mathurin, située à 9 minutes en voiture depuis Blaison-Saint-Sulpice. La gare est desservie par la ligne TER19, qui relie Nantes à Saumur. Ce TER effectue 10 arrêts en gare, tout au long de la journée. Aux heures de pointe, le matin et le soir, en semaine, le train s'arrête une fois par heure. Cette ligne constitue une véritable alternative à la voiture individuelle pour se rendre à Angers.

Le tableau ci-contre présente le trajet entre Blaison-Saint-Sulpice depuis le centre-bourg vers Angers, selon différents moyens de transports. La voiture reste le mode de transport le plus émetteur de gaz à effet de serre. Le train permet d'accéder le plus rapidement dans le centre d'Angers, malgré des tarifs plus importants que pour la voiture ou le bus. Ces coûts peuvent être réduits en prenant des abonnements. Le bus, apparaît peu compétitif du fait des temps de trajets longs, malgré des émissions de CO₂ très faibles. A noter que pour le trajet en voiture jusqu'à la gare de Saint-Mathurin, les émissions de CO₂ sont de 2kg. Le trajet en train ne représente que les 0,22 kg de CO₂ restants.

Blaison-Saint-Sulpice // Gare d'Angers Saint-Laud	Voiture	Bus – Ligne 417	Voiture + Train depuis la gare de Saint-Mathurin (billet à l'unité)
Temps	29 min / 39 min en heure de pointe	45 min / 55 min en heure de pointe	25 min
Prix/trajet avec péage	2,32€ d'essence	2.20 €	5,50 €
CO2/trajet	5.18 kg CO ²	0.7 kg CO ²	2,22 kg CO ²

Comparatif selon les modes de transport utilisés depuis le centre-bourg de Blaison-Saint-Sulpice et la gare d'Angers - Mappy, ADEME

Des mobilités douces tournées vers le tourisme

La commune dispose de plusieurs cheminements doux liés majoritairement au tourisme. En effet, Blaison-Saint-Sulpice est traversée par la Véloroute la Loire à Vélo. Cet itinéraire s'étend sur 900 km le long de la Loire de Saint-Beuvin-les-Pins jusqu'à Cuffy dans le département du Cher. 110 kilomètres sont situés en Loire-Atlantique. Une signalétique est présente tout au long du parcours et notamment au sein de la commune.

En complément, la commune dispose de trois sentiers de randonnée :

- La boucle de Blaison,
- La Fosse aux loups,
- Val de St-Sulpice.

Ces boucles permettent de faire découvrir le territoire communal et ses richesses, à la fois naturelles et patrimoniales.

Enfin, la commune souhaiterait pouvoir connecter les deux centres-bourgs par l'aménagement de liaisons douces, pour les usagers du quotidien.



Départ des sentiers de randonnée à Blaison-Saint-Sulpice - Source :
GAMA Environnement

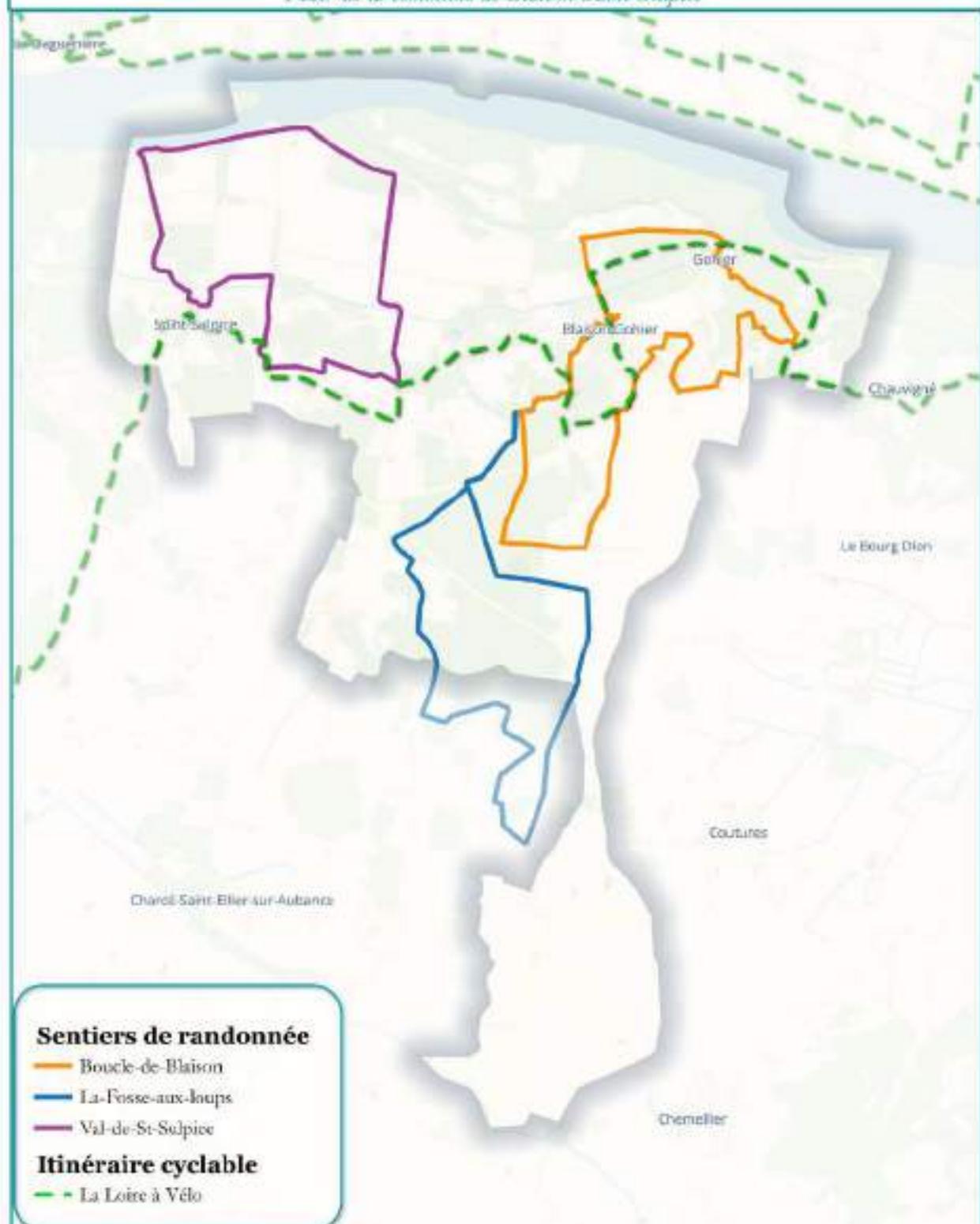


Racks vélos installés à Blaison-Saint-Sulpice -
Source : GAMA Environnement

DOCUMENT PROVISORIAL

Les cheminements doux

PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice



Sentiers de randonnée

- Boucle-de-Blaison
- La-Fosse-aux-Loups
- Val-de-St-Sulpice

Itinéraire cyclable

- La Loire à Vélo



0 0,4 0,8 km

Sources : Open data Pays de la Loire / Destination Anjou Vignobles et Villages



Sendiers cyclo et pédestres à Blaison-Saint-Sulpice - Open data Pays de la Loire et Destination Anjou Vignobles Villages

La politique de mobilité à l'échelle intercommunale

La compétence mobilité est exercée par la Communauté de communes Loire Layon Aubance qui est par conséquent Autorité Organisatrice de la Mobilité sur le territoire. Dans ce cadre, Loire Layon Aubance s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan de Mobilité Simplifié depuis le printemps 2024. Ce document opérationnel vise à faire un état des lieux des mobilités à l'échelle intercommunale, à définir une stratégie et à élaborer un plan d'actions pour y répondre.

A ce stade de son élaboration, le Plan de Mobilité Simplifié met en évidence les enjeux suivants en termes de mobilité sur le territoire intercommunal :

- Des dessertes internes est/ouest insuffisamment calibrées
- Des déplacements domicile/travail sous l'attraction de la métropole angevine
- Des déplacements effectués quasi exclusivement en voiture
- Une offre de transport collectif encore peu attractive
- Des pôles de multimodalité en cours de développement : gares, aires de co-voiturage
- Une accessibilité modes actifs (piétons, vélos) à développer en lien avec les services présents sur le territoire :
 - Un panier d'équipements de vie courante à moins de 10 minutes pour tous
 - Une offre d'équipements variée sur les « polarités » principales et intermédiaires du territoire

Le Plan de Mobilité Simplifié devrait être approuvé au début de l'année 2025. Le raccordement de Blaison-Saint-Sulpice à la gare de Saint-Mathurin par liaison douce avait été envisagée par la Communauté de communes dans le cadre du Plan de Mobilité Simplifié. Néanmoins, ce projet n'a pas été retenu.

En complément, la Communauté de communes Loire Layon Aubance s'est engagée dans un Contrat Opérationnel de Mobilité (COpM) avec la Région Pays de la Loire. Ce contrat est un document qui cible les axes prioritaire et communs aux EPCI du Bassin Angevin dans les 5 prochaines années. Le contrat permet de mener des actions de mobilité avec les territoires voisins et d'améliorer la mobilité à une échelle plus large.

B. Blaison-Saint-Sulpice : un fonctionnement périurbain polarisé par l'Agglomération d'Angers

L'enquête EMC2 de la Grande Région Angevine

Définition des périmètres de l'enquête

Les infrastructures et offres de mobilité de Blaison-Saint-Sulpice soulignent que la commune est rurale et polarisée par des pôles de proximité et des pôles urbains, comme Angers ou Brissac-Loire-Aubance.

L'enquête EMC2 de la Grande Région Angevine a été lancée en 2021. Il s'agit d'une enquête de grande ampleur associant l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine et le CEREMA. Elle vise à disposer de chiffres clés sectorisés sur le territoire sur le nombre et le poids des déplacements selon différents critères croisés (profil du résident, modes de transports, motif du déplacement, temps et distances parcourus, origine ou destination du déplacement...).

L'enquête concerne un périmètre dénommé « Grande Région Angevine » (GRA), découpé en 47 sur 6 EPCI différents :

- La Communauté Urbaine (CU) Angers Loire Métropole (ALM, 26 secteurs), la Communauté de communes (CC) Anjou Loir et Sarthe (ALS, 3 secteurs) et la Communauté de communes Loire Layon Aubance (LLA, 6 secteurs), qui forment le Pôle métropolitain Loire Angers (PMLA) ;
- La Communauté de communes Anjou Bleu Communauté (ABC, 4 secteurs) et la Communauté des communes Vallées du Haut-Anjou (VHA, 4 secteurs), qui constituent le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Segréen - Anjou Bleu (PETR) ;
- La Communauté de communes Baugeois-Vallée (BV, 4 secteurs).

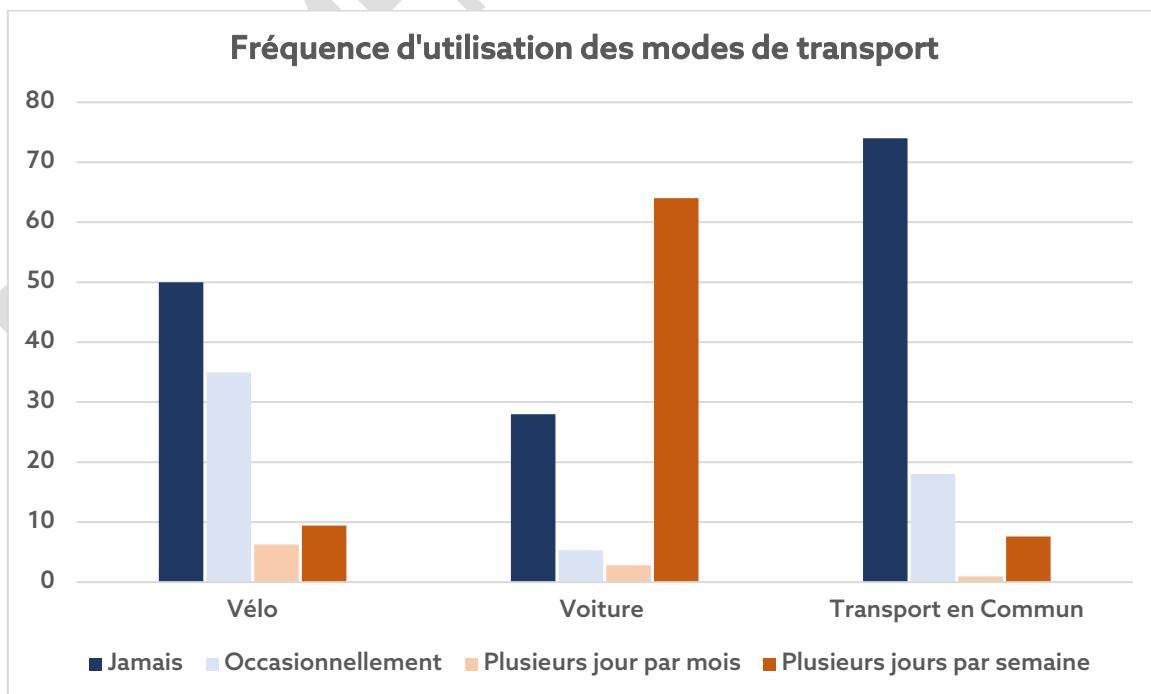


Sur la Communauté de communes Loire Layon Aubance plusieurs secteurs sont identifiés. Le secteur LLA Est correspond au secteur associé à la commune de Blaison-Saint-Sulpice. Il comprend également la commune de Brissac-Loire-Aubance.

Cette enquête nous permet de dresser un bilan chiffré sur l'ensemble de ces communes afin d'avoir une compréhension de la mobilité sur le territoire.

Une forte proportion de l'utilisation de la voiture

Les habitants du secteur Est disposent d'un taux de motorisation égale à 1.5 véhicules par ménage. Ce chiffre correspond à la moyenne de la Communauté de communes qui s'élève également à 1,5 véhicules par ménage. Il est légèrement en-deçà de la moyenne nationale, qui s'élevait à 1.51 en 2021. En parallèle, le nombre de vélos par ménage est 1.8 contre 2.05 à l'échelle de l'intercommunalité. Le secteur Est est l'un des secteurs ayant le moins de vélos par ménage au sein de la CCLLA. Ces vélos restent peu utilisés pour les trajets domicile / travail ainsi que pour les trajets du quotidien, comme en témoigne le graphique ci-dessous. Comme expliqué précédemment, la pratique des mobilités douces s'effectue surtout dans le cadre des loisirs. En effet, 50% des enquêtés du secteur Est, affirment ne jamais utiliser leur vélo et 35% l'utilisent occasionnellement. Au contraire, le graphique souligne l'importance de l'utilisation de la voiture dans la vie des ménages. 64% des enquêtés l'utilisent plusieurs fois par semaine. Enfin, les transports en commun sont peu représentatifs puisque 74% des enquêtés indiquent ne jamais les utiliser.



L'enquête met en évidence de façon plus précise que 69% des déplacements sont effectués en voiture. Les ménages réalisent une moyenne de 3.01 déplacements par jour et par personne. En moyenne, 2.1 déplacements par jour et par personne sont réalisés en voiture. Les habitants du secteur Est se déplacent en moyenne 32 minutes pour effectuer les trajets domicile - travail. Il s'agit du secteur avec les temps de trajets les plus longs à l'échelle de la Communauté de communes Loire Layon Aubance. Au contraire, pour les trajets domicile-achats, le temps de déplacement est de 17 minutes en moyenne. Encore une fois, le secteur Est est celui qui détient les temps de trajet plus importants. Ces résultats soulignent des déplacements plus longs pour se rendre au travail, notamment vers l'agglomération angevine, alors que les habitudes du quotidien semblent plutôt réalisées à proximité. Néanmoins, l'utilisation de la voiture reste omniprésente et nécessaire dans le quotidien des familles. Cela induit des temps de transport plutôt importants. Notons également que le nombre moyen d'occupants par véhicule est très faible et se situe à 1.33 personne par véhicule et par trajet. Ces résultats indiquent une part importante de l'autosolisme.

Une part encore faible des autres modes de déplacement

Les déplacements réalisés par d'autres modes de transport que la voiture, restent encore faibles. En effet, sur le secteur Est de la CCLLA, 5,2% des déplacements sont effectués en transports collectifs, ce qui représente une moyenne de 0,16 déplacements par personne et par jour en transport. Le secteur Est représente l'un des secteurs qui utilise le moins les transports en commun malgré la présence de la gare de Saint Mathurin à proximité. Les distances moyennes effectuées en transports en commun sont de 15 kilomètres pour une durée moyenne de 39 minutes.

En complément, la marche représente 24% des déplacements pour une moyenne de 0.71 déplacements par jour et par personne à pied. Il s'agit du secteur de la CCLA qui effectue le plus de déplacements à pied. Les distances parcourues sont de 601 mètres au sein du secteur Est, pour une durée moyenne de 9,2 minutes. Ces données peuvent être nuancées par la présence de la commune de Brissac-Loire-Aubance, dans le secteur d'étude, qui détient des commerces dans ses bourgs.

Enfin, la part du vélo est peu représentée avec 1.6% des déplacements. Cet élément est visible également dans la proportion de déplacement par jour et par personne qui s'élève à 0.049. Le secteur Est est celui qui utilise le moins le vélo parmi tous les secteurs étudiés. Les distances moyennes parcourues à vélo sont de 3,5 kilomètres pour une durée de 6 minutes. L'enquête souligne que l'usage du vélo est peu développé au sein du territoire. Cela s'explique

notamment par l'absence d'infrastructures sécurisées dédiées à cet usage et les distances relativement longues pour les différents lieux du quotidien.

En somme, cette enquête montre que les habitudes de mobilité dans le secteur Est, suivent certaines tendances nationales. Il existe encore des marges d'amélioration, notamment en ce qui concerne l'utilisation du vélo pour les déplacements utilitaires, le recours aux transports en commun, comme le train, mais aussi le développement du covoiturage.

DOCUMENT PROVISOIRE

Zoom sur la mobilité domicile / travail à Blaison-Saint-Sulpice

La mobilité domicile/travail concerne une majorité des déplacements effectués dans une année. Toutefois, il ne faut pas éluder les limitations induites par l'analyse de ces seuls déplacements. En effet, cette analyse ne concerne pas :

- Les retraités, étudiants, les « pères/mères au foyer », autrement dit les inactifs selon l'INSEE,
- Les déplacements du samedi et dimanche pour une très grande majorité des actifs,
- Les autres déplacements liés aux boucles de mobilité s'intégrant dans une logique « domicile-école-travail-loisir-domicile » (dans cette logique seul le déplacement domicile-travail est pris en compte).



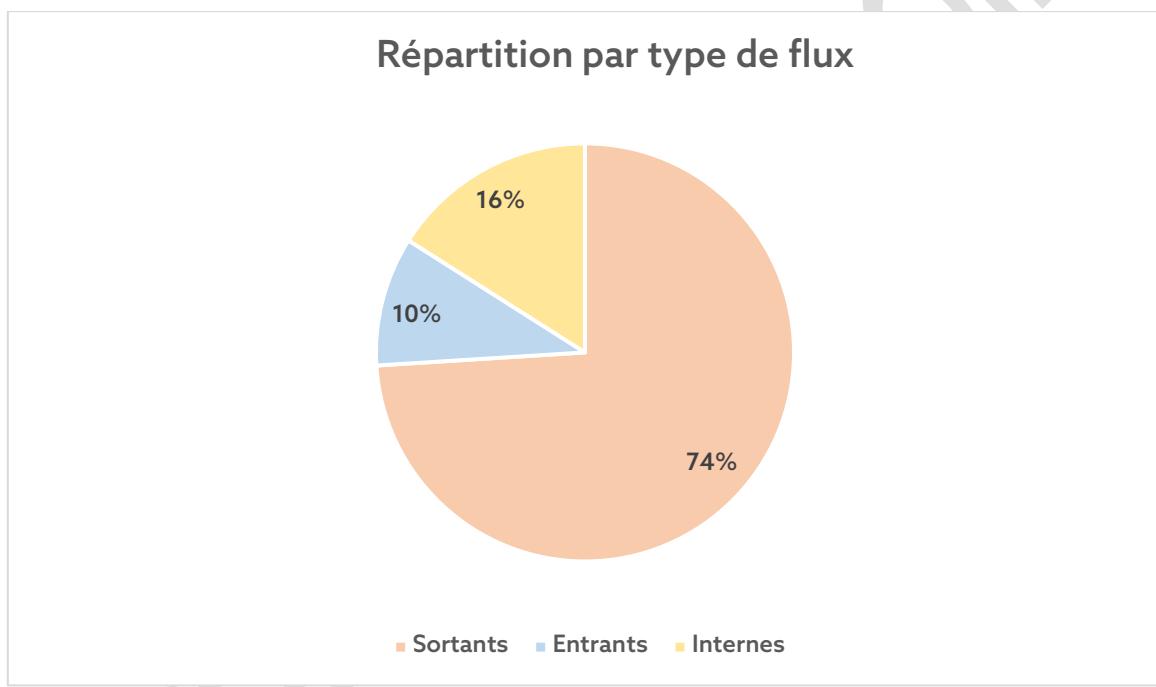
Exemple de boucles de déplacements - CEREMA

Il est nécessaire de garder ces éléments en tête afin de ne pas produire des constats partiels, voire faux.

Le bénéfice de cette analyse renvoie donc plus à des tendances assimilables à des polarisations liées au travail que d'un panorama des déplacements quotidiens.

Blaison-Saint-Sulpice : une commune rurale polarisée par l'Agglomération Angevine

En 2020, Blaison-Saint-Sulpice comptait 74% de personnes habitant la commune et travaillant à l'extérieur. A l'inverse, les déplacements d'actifs habitant ailleurs mais venant travailler à Blaison-Saint-Sulpice concernent 10% des flux. Les déplacements internes (habitant et travaillant à Blaison-Saint-Sulpice) concernent 16% des flux. Ces déplacements sont principalement portés par les employés et les artisans. L'analyse des flux souligne une dynamique périurbaine qui s'exerce sur Blaison-Saint-Sulpice où les actifs habitent la commune mais travaillent majoritairement à Angers ou à Brissac Loire Aubance. Ces flux révèlent également que la commune dispose d'assez peu d'emplois en local ne permettant pas d'attirer un nombre important d'actifs extérieurs.



Part des actifs selon leur origine (domicile) et leur destination (travail) - INSEE fichiers détails

Les déplacements depuis Blaison-Saint-Sulpice sont largement polarisés par Angers et Brissac Loire Aubance. En effet, 40% des flux sont orientés vers Angers et 11% sont polarisés par Brissac Loire Aubance. D'autres flux sortants, plus minoritaires sont également recensées. Il s'agit des communes de Trélazé, Loire-Authion, Ponts-de-Cé ou Avrillé. Toutes ces communes font partie de l'agglomération angevine et traduisent la polarisation de Blaison-Saint-Sulpice par ce pôle urbain.

Néanmoins, la commune peine à attirer des personnes extérieures avec seulement 10% de flux entrants. Les flux arrivant sur la commune proviennent principalement de Nantes.

La grande majorité des flux entrants et sortants sont réalisés en voiture. En effet, on observe que 83% des flux entrants sont effectués en voiture, du fait de l'absence de

transports en commun efficace et l'absence d'infrastructures liées aux mobilités douces. Concernant, les flux sortants, les actifs utilisent à 97% la voiture pour se rendre au travail contre 3% qui utilisent les transports en commun. Cela peut s'expliquer par la présence de la gare de Saint-Mathurin à proximité. Néanmoins, les transports en commune restent largement sous-utilisés malgré une desserte plutôt intéressante à proximité de la commune.

Cette importance de la voiture est à mettre en lien avec d'une part, les distances plutôt longues, comme évoquées précédemment, qui ne permettent pas de réaliser les trajets à vélo ou à pied et d'autre part, un fonctionnement périurbain classique induisant des boucles de déplacement (dépose des enfants en voiture à l'école municipale puis trajet jusqu'à Angers ou Brissac Loire Aubance).

Concernant les flux internes, la commune de Blaison-Saint-Sulpice concentre quelques emplois puisque 16% des flux sont effectués par des personnes qui habitent et travaillent à Blaison-Saint-Sulpice. 70% des actifs indiquent utiliser leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, pourtant situé dans leur commune de résidence. Malgré, les faibles distances parcourues, la voiture reste un mode de transport dominant pour les flux internes. En complément, 24% des actifs enquêtés indiquent ne pas utiliser de moyen de transport pour se rendre au travail. Ce mode de fonctionnement correspond à certains types d'activités comme les agriculteurs qui vivent sur leur siège d'exploitation ou encore les artisans par exemple. Enfin, 6% des actifs restants déclarent se déplacer à vélo au sein de Blaison-Saint-Sulpice pour aller travailler. Ce mode de transport reste largement minoritaire et constitue pourtant une alternative efficace à la voiture individuelle pour les courtes distances. A noter que la marche n'est utilisée par aucun actif.

L'organisation des flux domicile / travail de Blaison-Saint-Sulpice souligne distinctement le caractère rural de la commune, en tant que village ainsi que sa polarisation par Angers et son agglomération.

Le profil des navetteurs

Dans un contexte de planification urbaine, il est important de connaître la typologie des flux de déplacements afin de calibrer les équipements et l'offre de logement. Pour ce faire, cette partie s'attache à examiner les profils des flux précédemment mis en évidence.

Pour les flux sortants, les navetteurs se caractérisent par une forte présence de professions intermédiaires et d'employés et représentent à eux seuls 55% des actifs qui travaillent à l'extérieur. Les ouvriers représentent 20% des actifs sortants et les cadres, 17,5%. La commune détient toutes les classes socio-professionnelles, ce qui n'est pas le cas de toutes les communes de Loire Layon Aubance. Les actifs sortants se déplacent à 97% en voiture. La majorité des actifs ont entre 40 et 50 ans.

Les flux entrants se caractérisent différemment puisqu'ils sont surtout représentés par des ouvriers (54%) et des employés (31%). 83% de ces flux entrants sont réalisés en voiture. Le reste utilise un véhicule deux-roues. La majorité des flux entrants ont entre 55 et 59 ans.

En revanche, les flux internes se distinguent davantage. En effet, les flux sont caractérisés par des employés (29%), et des artisans, commerçants (29%) de manière majoritaire. 70% des actifs utilisent leur voiture et 24% ne se déplacent pas. La majorité des actifs internes ont entre 35 et 50 ans.

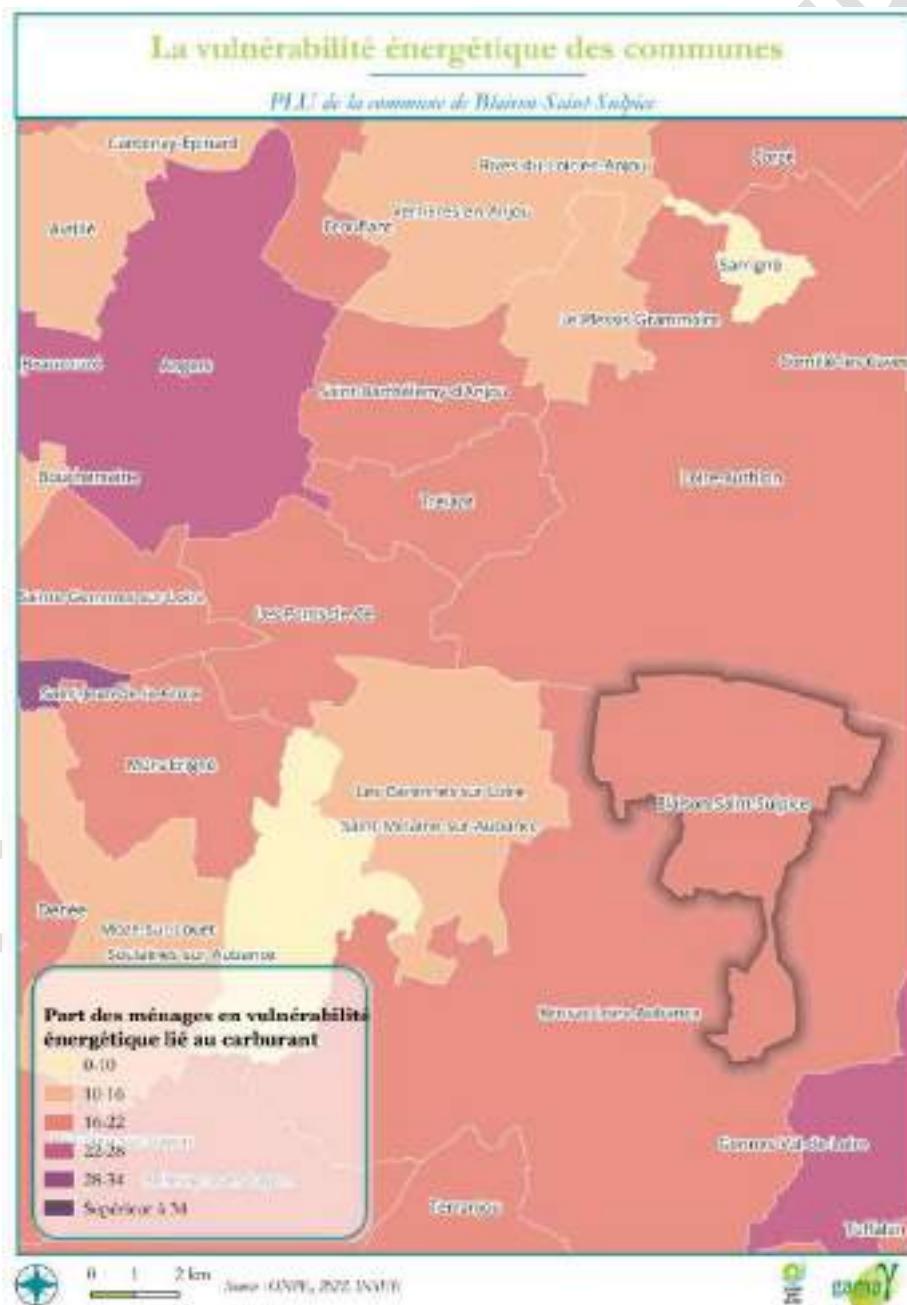
En conclusion, on constate que les navetteurs sont surtout des employés, ou des professions intermédiaires. Les cadres sont aussi une catégorie professionnelle représentée. La commune attire toutes tranches de catégories socio-professionnelles. L'utilisation de la voiture reste majoritaire quel que soient les flux, du fait d'une dynamique périurbaine. Néanmoins, des solutions doivent être mises en place pour réduire la problématique de l'autosolisme :

- La dynamique périurbaine doit permettre le renforcement et le rabattement vers les transports en commun afin de réduire l'utilisation de la voiture. En effet, la proximité avec la gare de Saint-Mathurin est un véritable atout pour Blaison-Saint-Sulpice. De même, le développement du covoiturage apparaît comme une alternative intéressante qu'il est nécessaire de diffuser.
- Concernant les flux internes, il est important de développer des infrastructures sécurisées pour les mobilités douces afin d'encourager la pratique de la marche ou du vélo. C'est ce que souhaite mettre en place la commune avec la connexion des deux centres-bourgs par une voie douce.

C. Les conséquences de la dépendance à l'automobile pour le territoire

Une forte dépendance à la voiture qui expose à la vulnérabilité énergétique...

L'éloignement des lieux d'emplois génère une augmentation des coûts pour les ménages qui habitent et travaillent à l'extérieur de Blaison-Saint-Sulpice. Ces coûts participent à la vulnérabilité énergétique des ménages. Cette vulnérabilité est définie par plusieurs variables (coût de déplacements, coût de chauffage, niveau de revenu...). C'est également un enjeu fort au niveau national et régional.



Précarité énergétique des ménages par commune - ONPE, 2022, INSEE

Ainsi, selon les données de l'ONPE, la commune de Blaison-Saint Sulpice dispose de prédispositions à cette vulnérabilité énergétique. Aussi, est recensés, sur la commune, environ 18,7% de ménages ciblés comme vulnérables¹.

Cette vulnérabilité énergétique est également influencée par les aléas des cours du pétrole qui sont des variables exogènes, qu'il est impossible de maîtriser à l'échelle d'un PLU. L'enjeu consiste donc à limiter les déplacements, soit en proposant des alternatives aux déplacements carbonés (investissements dans les infrastructures douces, lignes de transport en commun), soit en réduisant les distances de déplacement en rapprochant les lieux d'emploi, les services et les zones d'habitation. L'accompagnement vers l'électrification du parc automobile est également un levier d'action. Cela peut se concrétiser opérationnellement par l'installation de bornes de recharge, des règles d'urbanisme imposant des bornes dans les opérations, ou encore par des aides ciblées. Toutefois, il convient de noter que ce levier reste limité pour atténuer la précarité énergétique, notamment en raison de l'augmentation du coût de l'électricité et des investissements importants nécessaires.

... et également une forte empreinte carbone

Le corollaire de cette consommation énergétique importante est un bilan carbone accru en raison des émissions provenant du transport automobile. Ainsi, la part des transports dans les émissions de gaz à effet de serre de l'intercommunalité est de 47%, ce qui en fait le premier secteur devant l'agriculture (29%) en termes d'émission de CO2.

Ces trajets, induits par la périurbanisation, ont également un impact sur la qualité de l'air avec des rejets de NOX, COVNM et particules fines. Malgré son impact relativement limité sur le territoire (avec une concentration de pollution principalement observée le long des axes), celui-ci s'accentue à mesure que l'on approche de la ville de Angers. Cette pollution, issue principalement des voitures, alimente donc celle de l'agglomération et a malgré tout un impact indirect sur les habitants de Blaison-Saint-Sulpice qui travaillent à Angers.

Les conséquences sur les émissions liées aux GES et à la qualité de l'air peuvent très bien être réduites sans pour autant se passer de la voiture. Diverses solutions existent et se résument en deux stratégies qui peuvent se combiner :

- Une optimisation du nombre de passagers par voiture (une voiture pleine c'est 0,8 kg CO2e par passager contre 4,1 kg Co2e pour un trajet de 20km. Nous l'avons vu

¹ Ménages sous le 3ème décile de revenu, dont les dépenses de carburant pour la mobilité quotidienne sont supérieures à 4,5% des revenus totaux

l'autosolisme est très présent sur les trajets domicile / travail ; la marge de progression est importante

- Une électrification du parc automobile afin de diminuer les émissions locale (cette stratégie ne doit pas oublier que la production de métaux nécessaire conduit également à rejeter du CO₂)

Toutefois, comme le montre le graphique ci-contre la stratégie la plus efficace et celle du développement de la marche ou du vélo. En outre cette stratégie induit une refonte de la réflexion sur l'aménagement du territoire, qui depuis les années 60, vectorise notre façon d'aménager le territoire autour de la voiture.



Comparatif des émissions de GES selon les modes de déplacement - ADEME

Un territoire aménagé autour de la voiture

Outre l'impact sur les émissions de GES et la pollution de l'air, la périurbanisation conduit également à une part toujours plus importante de ménages possédant au moins une voiture (1.5 voitures/ménages pour le secteur Est de la CCLLA) pour assurer les divers

déplacements. Les chiffres issus de l'enquête EMC² montrent que le parc automobile est très étendu. Cette dépendance à la voiture se matérialise à plusieurs échelles dans l'aménagement du territoire, notamment au niveau des centres-bourgs à travers :

Des infrastructures liées à l'automobile qui sont parfois sous-utilisées,

Une nécessité de penser les futurs aménagements par le prisme de l'omniprésence de la voiture afin d'avoir un nombre de stationnement qui correspond aux besoins.

DOCUMENT PROVISOIRE

D. Constats et enjeux

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Une commune qui dispose d'un réseau de départementales structuré permettant de rejoindre facilement les communes alentours,
- Une proximité avec Angers, mais une difficulté d'accès avec la présence de la Loire,
- Une proximité avec la gare de Saint-Mathurin, véritable opportunité à la voiture individuelle pour se rendre à Angers,
- Des cheminements doux utilisés principalement dans le cadre du tourisme et des loisirs,
- Un projet de connexion par liaison douce entre les deux bourgs,
- Une dynamique de périurbanisation, polarisée par l'Agglomération d'Angers et la commune de Brissac Loire Aubance,
- Une offre de transports en commun, sous-utilisée pour les déplacements domicile / travail,
- Une commune qui attire toutes les catégories socio-professionnelles,
- Une dépendance à l'usage de la voiture.

LES GRANDS ENJEUX

- Encourager la pratique du covoitage, vers Angers et son agglomération notamment,
- Encourager l'utilisation des transports en commun et surtout la gare de Saint-Mathurin située à proximité immédiate de la commune et qui constitue une véritable alternative à la voiture individuelle,
- Favoriser un urbanisme qualitatif, limitant la place de la voiture et valorisant des espaces publics agréables pour tous,
- Encourager le développement des cheminements doux sur la commune, avec la connexion des deux centres-bourgs,