

# **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS .....	5
<b>AXE 1 – DES SPECIFICITES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES A PRESERVER.....</b>	<b>7</b>
Objectif 1     Préserver les éléments d'intérêts écologiques majeurs et ordinaires de la trame verte et bleue communale .....	7
Objectif 2     Réduire la fragmentation écologique en milieu urbain.....	9
Objectif 3     Préserver la richesse paysagère de Blaison-Saint-Sulpice .....	10
Objectif 4     Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti .....	12
Objectif 5     Construire un projet durable et résilient .....	13
<b>AXE 2- UN PROJET DEMOGRAPHIQUE COHERENT .....</b>	<b>17</b>
Objectif 1     Poursuivre l'accueil de population .....	17
Objectif 2     Adapter l'offre de logements au projet démographique .....	18
Objectif 3     Renforcer le fonctionnement de la commune en organisant son développement.....	20
<b>AXE 3 – UNE ATTRACTIVITE A ACCOMPAGNER.....</b>	<b>21</b>
Objectif 1     Assurer l'attractivité économique de la commune.....	21
Objectif 2     Maintenir les activités viticoles et agricoles garantes des paysages .....	22
Objectif 3     Assurer la pérennité des équipements .....	23
Objectif 4     S'engager vers une mobilité multimodale et encourager le développement des mobilités non carbonées .....	23

# PREAMBULE

## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Élaboré pour les 12 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général, le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain.

Les orientations du PADD prennent forme suite à la rédaction du diagnostic territorial, document 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. Celui-ci 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.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra-communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), **le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle Métropolitain Loire Angers et le Programme Local de l'Habitat (PLH)** établi à l'échelle de la communauté de communes Loire Layon Aubance.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, du diagnostic agricole et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (documents 1A, 1B et 1C). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

## **Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Blaison-Saint-Sulpice orienté autour de 3 axes :

- **Un projet démographique cohérent,**
- **Une attractivité à accompagner,**
- **Des spécificités naturelles, paysagères et patrimoniales à préserver.**

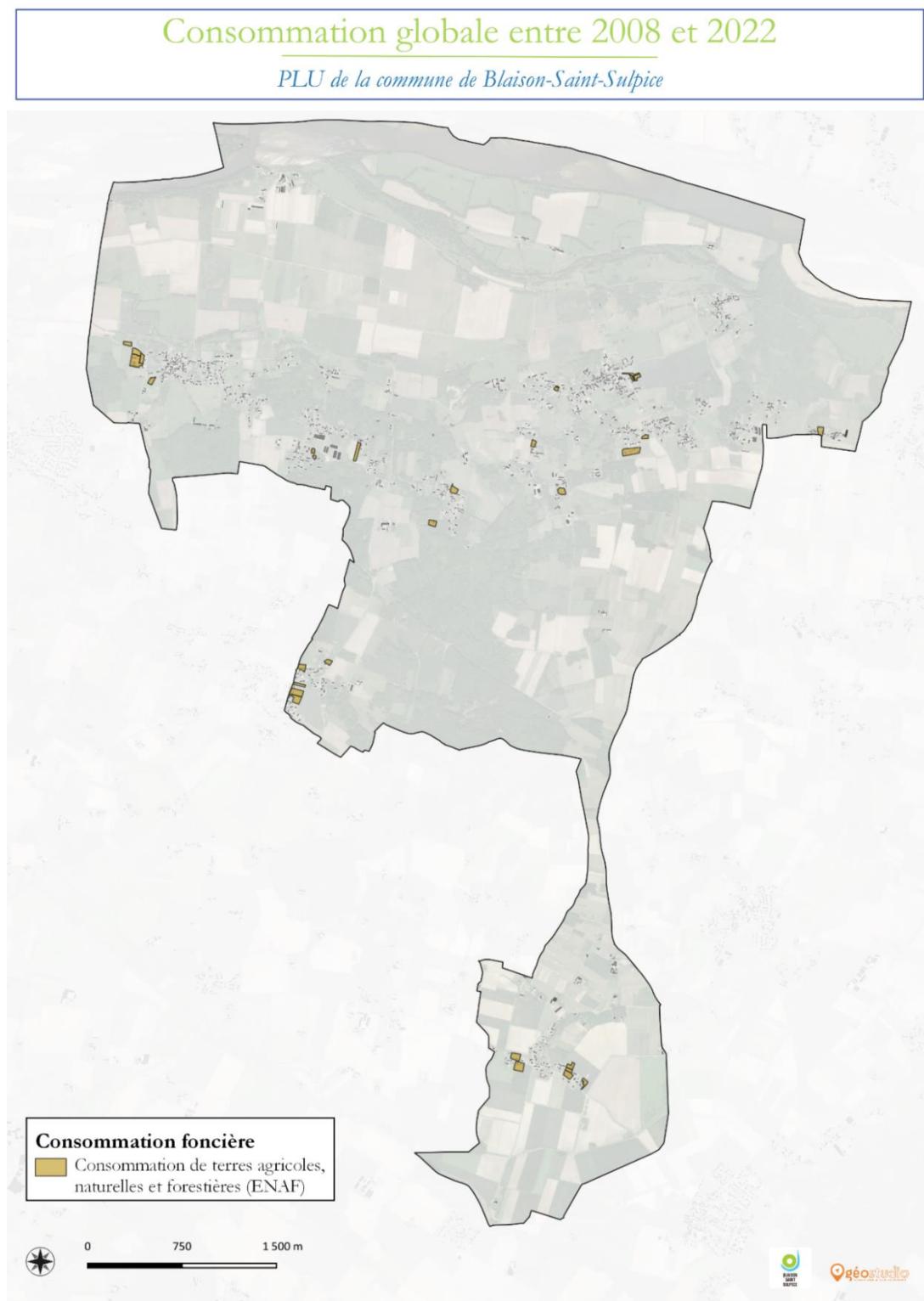
Les objectifs de modération de consommation foncière introduisent le PADD.

# MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

## RAPPEL DU DIAGNOSTIC DE CONSOMMATION FONCIERE

### Consommation foncière globale

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



## **ANALYSE DES SURFACES CONSOMMÉES – LES CHIFFRES ENTRE 2011 ET 2021**

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.**

### **LA CONSOMMATION FONCIÈRE A L'HORIZON 2036**

Pour rappel, 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.

Ainsi, sur la base des données de cadrage communales (nombre de logements à produire, densité minimale par commune, taux de Renouvellement Urbain) et après ajustements pour tenir compte des particularités communales, la jauge foncière en extension, habitat et équipements, maximale, par commune, le PLH définit une enveloppe globale pour la commune.

**Le PLH détermine une jauge foncière maximale de 1,66 ha de 2023 à 2035 pour la commune de Blaison-Saint-Sulpice.**

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, le SCoT et le PLH prenant, tous deux, en compte la territorialisation des objectifs de consommation foncière défini à l'échelle nationale, les élus de Blaison-Saint-Sulpice s'engagent à modérer la consommation de d'espaces agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle d'environ 0,14 ha entre 2021 et 2036 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.**

Ainsi entre 2021 et 2036, **l'enveloppe approximative globale est de 2,07 hectares d'espaces agricoles naturelles et forestières**, pour les surfaces à vocation d'équipement, d'habitat ainsi que pour l'offre économique de proximité. Cette enveloppe est à justifier par le besoin.

# AXE 1 – DES SPECIFICITES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES A PRESERVER

## Objectif 1 PRESERVER LES ELEMENTS D'INTERETS ECOLOGIQUES MAJEURS ET ORDINAIRES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Blaison-Saint-Sulpice présente un paysage varié dominé par des collines douces, des zones agricoles et des vignobles, avec une importante interface avec la Loire qui structure l'environnement naturel de la commune. L'intégration de ces éléments à une diversité écologique et paysagère caractéristique de la région de l'Anjou.

La commune comprend de nombreuses richesses environnementales avec les espaces Natura 2000, les ENS, et les ZNIEFF qui couvrent en grande partie le nord de la commune de Blaison-Saint-Sulpice avec le Val de Loire. La trame bocagère communale, relativement dense, participe à conforter la trame boisée et repose essentiellement sur des prairies permanentes ainsi que les linéaires de haies. La trame bleue quant à elle se compose de la vallée de la Loire et du petit Louet au nord du territoire communal et de la vallée de l'Aubance au sud. Quelques cours d'eau ainsi que des mares et des zones humides complètent la trame bleue communale.

La préservation de ces éléments est intimement liée à la protection du cadre de vie communal et à sa richesse écologique et paysagère.

### PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS RECONNUS SUR LE TERRITOIRE

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est traversée par :

- 1 site Natura 2000 « la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes », classé à la fois ZSC et ZPS
- 2 Arrêtés de protection de Biotope, en lien avec la Loire
- 1 Espace Naturel Sensible au niveau de la vallée de la Loire
- 3 ZNIEFF, dont 2 de type I et 1 de type II

Ces espaces naturels ont de multiples fonctions (paysagères, hydrauliques et écologiques). Afin de les préserver, il est important de :

- Prendre en compte l'intérêt écologique majeur de ces éléments naturels afin de limiter les impacts des futurs projets sur ces milieux reconnus.

### VEILLER A LA PROTECTION DES BOISEMENTS ET DE LA TRAME BOCAGERE

Le souhait de la commune est de maintenir les éléments existants de la trame verte et de conforter et renforcer leur présence. L'objectif visé dans le projet de développement communal est de préserver au mieux les haies existantes. Afin de préserver ces éléments qui participent à l'identité de la commune, les élus souhaitent :

- Protéger les espaces boisés identifiés par la trame verte et adapter leur niveau de protection réglementaire selon leur fonctionnalité,

- Cibler et préserver les haies jouant un rôle hydraulique et/ou paysager afin de mettre en place une protection adaptée,
- Mettre en place des mesures de compensation en cas d'arrachage de haies ou de défrichements afin d'assurer le maintien des linéaires bocagers et boisés sur le territoire,
- Maintenir des espaces de transition entre urbanisation et espaces Naturels Agricoles et Forestiers de manière à préserver l'effet de lisière favorable à la circulation des espèces,
- Favoriser la replantation des haies bocagères dans les espaces stratégiques selon l'objectif souhaité (lutte contre le ruissellement, continuité écologique, brise-vent...).



## **PROTEGER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES**

Par la présence de la vallée de la Loire, du petit Louet et de l'Aubance, ainsi que de nombreux affluents, la commune dispose d'un réseau hydrographique important. Pour préserver ces milieux aquatiques, la commune souhaite :

- Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, en y limitant l'urbanisation et en maintenant les milieux associés (ripiques, zones humides...),
- Définir une bande d'inconstructibilité autour des cours d'eau comprenant les ripisylves et les bandes boisées afin de stabiliser les berges et protéger les eaux superficielles des transferts latéraux de polluants agricoles,
- Encourager et encadrer les éventuels travaux de mise en valeur ou de restauration de cours d'eau de la commune (exemple de la restauration du petit Louet à venir).

## **VEILLER A UNE BONNE PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES**

En plus de ces linéaires aquatiques, la trame bleue est constituée des habitats associés aux cours d'eau et des zones humides. Ces zones remplissent de nombreuses fonctions écologiques en permettant à de nombreuses espèces d'y trouver refuge. 538 hectares de zones humides potentielles ou avérées sont recensés en l'état actuel des connaissances sur la commune. Afin d'assurer leur protection, les élus souhaitent :

- Recenser sur le plan de zonage les zones humides et imposer dans le règlement écrit l’interdiction de leur artificialisation conformément aux prescriptions de Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux Layon Aubance Louets,
- Prendre en compte la présence d’une zone humide dans les futurs projets d’aménagement afin de valoriser au mieux sa présence dans le projet.



## Objectif 2 REDUIRE LA FRAGMENTATION ECOLOGIQUE EN MILIEU URBAIN

La commune de Blaison-Saint-Sulpice dispose déjà d’espaces publics végétalisés qualitatifs, des projets vont dans le sens d’une amélioration du cadre de vie et d’une déminéralisation des centres-bourgs.

Favoriser la place de la nature en ville, permet de répondre à l’enjeu d’habitabilité des espaces urbanisés, vulnérables aux phénomènes d’îlots de chaleur et aux problématiques de ruissellement. La nature, participe au rafraîchissement des centres-bourgs et des hameaux, à la limitation des inondations mais aussi à l’amélioration du cadre de vie pour les habitants, actuels et futurs.

### GARANTIR UNE PLACE IMPORTANTE AUX ELEMENTS NATURELS EN MILIEU URBAIN

Afin de renforcer la place de la nature au sein des centres-bourgs, les élus de Blaison-Saint-Sulpice souhaitent :

- Favoriser les continuités écologiques entre les espaces urbanisés et les secteurs ruraux,
- Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur du bourg en privilégiant les espèces locales nécessitant peu d’eau et en diversifiant les variétés plantées,
- Travailler à la déminéralisation des espaces bâtis afin de renforcer les espaces de biodiversité en ville et lutter contre les îlots de chaleur,
- Préserver les éléments paysagers existants (haies, arbres, mares...) dans les futures opérations d’aménagement,
- Inciter à la création et à la plantation de nouveaux éléments végétaux lors des futurs projets d’aménagement en favorisant les espèces locales nécessitant peu d’eau et en diversifiant les variétés plantées,
- Encourager à la réduction de l’éclairage artificiel la nuit afin de maintenir un paysage nocturne de qualité aux multiples fonctionnalités (paysagère, écologique, énergétique...).

## ENCOURAGER UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES VERTUEUSE

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement. Les fortes précipitations en période hivernale, associée à des secteurs de pente, d'artificialisation des sols, de routes, d'habitations... peuvent provoquer des flux importants d'eau et donc provoquer des inondations.

Afin de limiter ce risque, les élus souhaitent :

- Intégrer plus de perméabilité dans la conception des futurs aménagements en facilitant l'infiltration des eaux de ruissellement tout au long de leur cheminement par des dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers plutôt que des réseaux enterrés,
- Systématiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et imposer un coefficient de pleine terre tenant compte de la nature des sols,
- Inciter les équipements de récupération des eaux pluviales en veillant à l'aspect de ces récupérateurs et à la destination de l'eau collectée.



## Objectif 3 PRESERVER LA RICHESSE PAYSAGERE DE BLAISON-SAINT-SULPICE

La commune de Blaison-Saint-Sulpice possède un cadre naturel typique dominé par un relief vallonné, avec des pentes douces où se développent des cultures agricoles et des vignobles en terrasses. La présence de la vallée de l'Aubance et de la Loire, combinée à des zones boisées, favorise une biodiversité variée et contribue à la structuration écologique du territoire.

Une charte paysagère intercommunale a été mise en place afin de mettre en lumière sur le territoire les grands enjeux en matière de paysage afin de préserver le cadre de vie et la qualité du territoire et de renforcer son attractivité. Le PADD de Blaison-Saint-Sulpice s'appuie sur les enjeux définis dans la charte paysagère afin d'encourager un développement territorial prenant en compte les caractéristiques du territoire.

## MAINTENIR ET PROTEGER LE GRAND PAYSAGE

Selon l'atlas des paysages des Pays de la Loire, la commune est composée de deux unités paysagères :

- Le Val d'Anjou, couvrant la partie nord du territoire communal,
- Le Saumurois, sur le reste de la commune.

Afin de préserver les caractéristiques de ce grand paysage, les élus de Blaison-Saint-Sulpice souhaitent :

- Respecter le classement au Patrimoine Mondial de l'Unesco d'une partie de la commune. Le Val de Loire entre Sully sur Loire et Chalonnes est inscrit depuis les années 2000 dans la liste du patrimoine de l'UNESCO au titre de paysage naturel et culturel,
- Respecter les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine,
- S'appuyer sur les objectifs de qualité paysagère de l'unité du Val d'Anjou, définie au sein de la Charte Paysagère intercommunale afin de :
  - Valoriser et préserver la dimension patrimoniale et remarquable de l'unité : présence de la Loire, bâti ligérien, fronts urbains, etc,
  - Favoriser le maintien de l'agriculture spécifique aux vallées inondables pour limiter la fermeture des paysages,
  - Préserver le patrimoine agro-naturel de l'unité paysagère avec une vigilance toute particulière sur les coteaux,
  - Travailler à une meilleure intégration paysagère des lisières et pour cela maintenir/ développer une trame végétale pour permettre des transitions douces et connecter avec le grand paysage,
  - Traiter qualitativement les entrées de ville et abords d'axes stratégiques dans le respect des critères édictés par le Parc Naturel Régional de Loire Anjou Touraine,
  - Préserver les points de vue et ménager des ouvertures, belvédères et points d'arrêts pour :
    - Favoriser les fenêtres sur le grand paysage,
    - Valoriser les vues sur les hameaux / habitats et patrimoine isolé.
- S'appuyer sur les objectifs de qualité paysagère des Plaines et coteaux du Saumurois, définie au sein de la Charte Paysagère intercommunale afin de :
  - Valoriser et préserver les patrimoines de l'unité non protégés : patrimoine bâti d'habitat, patrimoine des hameaux, caves troglodytiques, moulins, lavoirs, mégalithisme, ...,
  - Maintenir les alternances agricoles/viticoles/boisements,
  - Maintenir voire redéployer les boisements, bosquets, haies.
- Maintenir l'accessibilité aux paysages par le développement et la mise en valeur de circuits de promenade autour des différents éléments de patrimoine naturel et bâti.





## VEILLER A L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les entrées de bourg et plus généralement les espaces de transitions entre les zones bâties et les zones agricoles ou naturelles sont des espaces importants pour l'identité de la commune mais également pour la biodiversité. Ces espaces peuvent faire l'objet d'un traitement particulier, notamment à travers les recommandations suivantes :

- Assurer une bonne gestion des transitions paysagères entre espace bâti et zones naturelles ou agricole en s'appuyant sur la charte paysagère du territoire :
  - Préserver les éléments végétaux,
  - Mettre en valeur le clocher, le bâti remarquable, petit patrimoine...,
  - Filtrer avec l'usage de la végétation les points noirs ou peu qualitatifs,
  - Mobiliser différentes strates végétales pour les entrées de bourg pour créer un effet « porte » ...
- Veiller à la végétalisation et la cohérence des aménagements au sein des nouvelles constructions pour garantir leur intégration paysagère (plantation de haies, espèces locales nécessitant peu d'eau et en diversifiant les variétés plantées...),
- Traiter les limites parcellaires de manière qualitative (clôtures végétales, essences locales, passage de la petite faune, intégration paysagère...) selon les zones dans lesquelles elles se trouvent et leur position par rapport au domaine public.

## Objectif 4 ASSURER LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI

### PROTEGER L'IDENTITE PATRIMONIALE DE BLAISON-SAINT-SULPICE

La commune de Blaison-Saint-Sulpice possède un patrimoine riche et remarquable. Une majeure partie de la commune est classée au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables et est labelisée Petite cité de Caractère. Blaison-Saint-Sulpice dispose de trois monuments historiques. Du petit patrimoine non protégé mais identitaire de la région est aussi présent, en lien notamment avec l'activité viticole. Les élus souhaitent protéger cette identité des manières suivantes :

- Intégrer les protections patrimoniales existantes (site patrimonial mondial de l'UNESCO, Monuments Historiques) et protéger leurs abords, participant à la qualité paysagère du territoire,
- Identifier et protéger les éléments du patrimoine vernaculaire (le bourg troglodyte, les anciens moulins, les calvaires, les belles demeures...),
- Valoriser le patrimoine spécifique en lien avec la vigne,

- Promouvoir l'identité agricole et viticole du territoire et ses potentiels en habitat en permettant le changement de destination de certains bâtis agricoles inutilisées et qui présentent un intérêt patrimonial spécifique.



## Objectif 5 CONSTRUIRE UN PROJET DURABLE ET RESILIENT

Le projet de territoire vise à mener un développement cohérent de la commune avec les ressources dont elle dépend. Il vise notamment à préserver la ressource en eau nécessaire aux équilibres locaux mais également à proposer un projet qui limite l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances présents et à venir sur la commune. L'objectif est de construire un projet résilient et durable qui permet notamment le développement des énergies renouvelables.

### VEILLER A UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

La ressource en eau constitue un enjeu majeur pour les années à venir tant d'un point de vue quantitatif (raréfaction de la ressource dans un contexte de changement climatique) que qualitatif (limitation des pollutions). La préservation de cette ressource passe par une réduction des écoulements surfaciques qui peut s'opérer par la gestion des eaux pluviales et une vigilance quant au développement de l'assainissement collectif et non-collectif. La préservation de cette ressource peut se faire des manières suivantes :

- S'assurer de la capacité de la ressource en eau potable à alimenter la population actuelle et à accueillir de nouveaux besoins à moyen et long terme,

- La préservation de cette ressource passe par une réduction des écoulements surfaciques qui peut s'opérer par la gestion des eaux pluviales, une vigilance quant au développement de l'assainissement collectif et non collectif et une sensibilisation quant aux besoins et aux usages.
- Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables,
- Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) pour gérer les eaux pluviales, plutôt que des réseaux enterrés.

## LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est concernée par le risque inondation avec le risque de débordement de cours d'eau, l'inondation par remontée de nappes et les risques de ruissellement. Le nord de la commune est couvert par le périmètre du PPRI du Val d'Authion. La commune est également concernée par d'autres risques naturels : risques mouvements de terrain, sécheresse, risque feu de forêt, radon, ... Certains secteurs peuvent également être concernés par des nuisances (site ICPE, lignes haute tension, anciennes carrières).

Ces risques naturels et technologiques sont à prendre en compte en :

- Limitant l'exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables identifiées au sein du PPRI mais aussi en s'appuyant sur les connaissances de l'Atlas des Zones Inondables,
- Luttant contre le risque inondation en amont, par la protection et la restauration des éléments du paysage susceptibles de limiter les ruissellements et écoulements (talus, haies, mares, zones humides, ...),
- Excluant tout projet d'aménagement de terrains présentant des risques élevés et avérés (cavités, éboulement, etc.),
- Sur des terrains à fort enjeu pour le développement, engager des études techniques afin de lever le doute ou adapter le projet en fonction de l'aléa,
- Prenant en compte les activités (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, ...) et infrastructures (lignes haute tension) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.



## FACILITER TOUT EN ENCADRANT LA TRANSITION ENERGETIQUE

La commune dispose pour le moment d'installations photovoltaïques sur le parc bâti privé et de deux pompes à chaleur pour des équipements publics. Aujourd'hui, les élus souhaitent accompagner le développement des énergies renouvelables tout en garantissant la préservation des paysages ainsi que les caractéristiques architecturales locales :

- Autoriser le développement des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de la commune (agricoles, équipements, activités, ...) en veillant à leur intégration paysagère et à leur impact sur les bâtiments à forte valeur patrimoniale,
- Inciter à la rénovation énergétique du patrimoine bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales traditionnelles,
- Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des constructions en limitant leur impact (paysager, sonore, ...).

DOCUMENT PROVISOIRE

# Un projet qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

*PLU de la commune de Blaison-Saint-Sulpice*

## Garantir un développement respectueux des enjeux environnementaux et paysagers

- Maintenir les perspectives sur le grand paysage
- Preserver les points de vue

- Assurer une bonne gestion des transitions paysageres entre espaces bâties et zones naturelles ou agricoles

- Garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle et encourager la déminéralisation

## Assurer la préservation des continuités écologiques

- Préserver et valoriser les cours d'eau

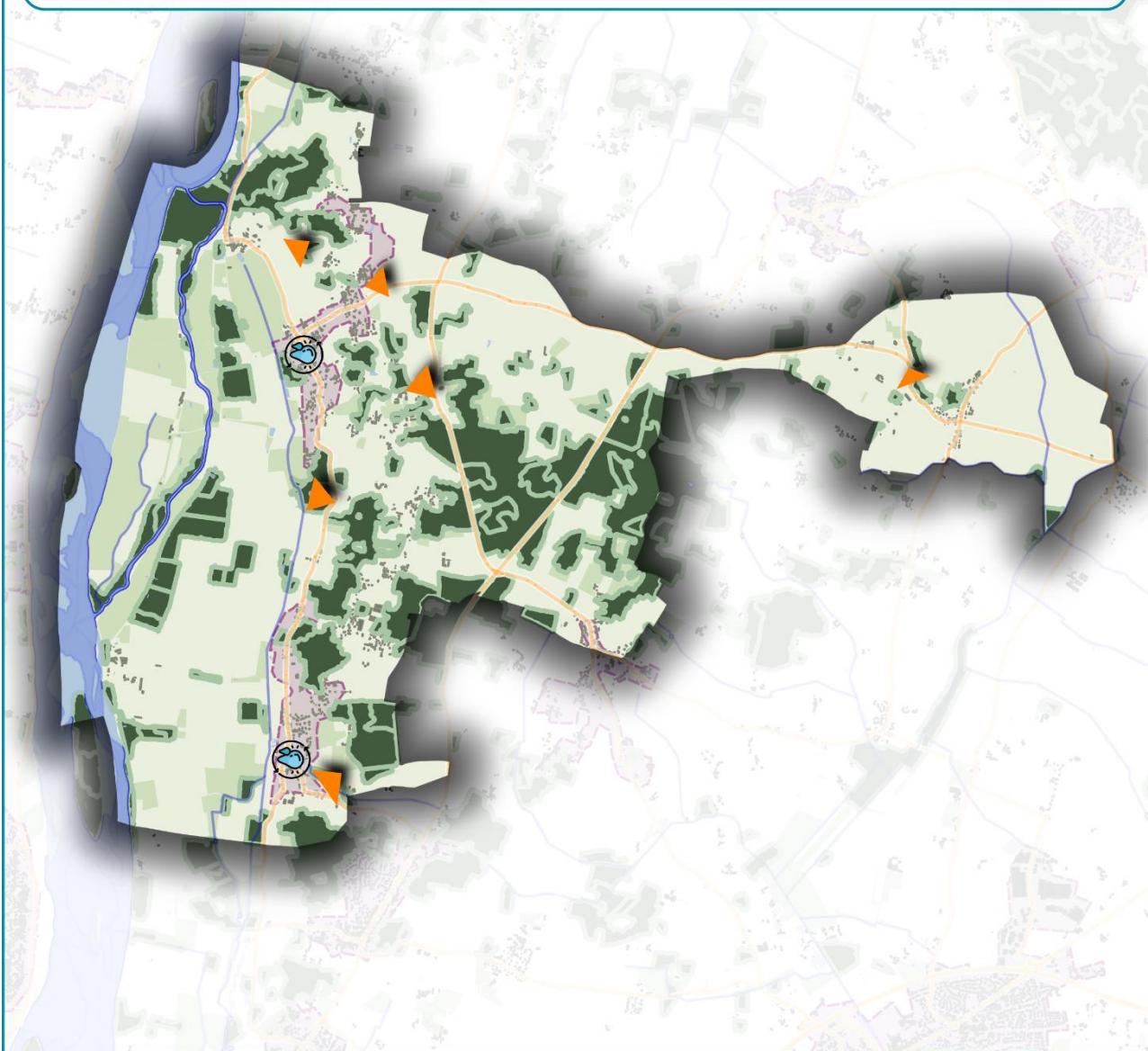
- Préserver et valoriser les surfaces en eau

- Préserver les forêts et boisements

- Préserver et restaurer les secteurs bocagers



0 0,6 1,2 km



# AXE 2- UN PROJET DEMOGRAPHIQUE COHERENT

## Objectif 1 POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION

Depuis 1999, la population de Blaison-Saint-Sulpice a augmenté, atteignant 1 302 habitants en 2021 selon l'INSEE. Cette croissance s'explique par un solde naturel positif qui compense les quelques départs d'habitants de la commune. Entre 2010 et 2021, Blaison-Saint-Sulpice a connu une légère baisse de la croissance de la population (+0,19%/an) :

- Entre 2010 et 2015, la commune a connu une légère déprise démographique de -0,63%/an.
- Entre 2015 et 2021, la population a augmenté passant de 1 235 à 1 302 habitants, le taux de croissance annuel moyen est de +0,88% entre ces deux années.

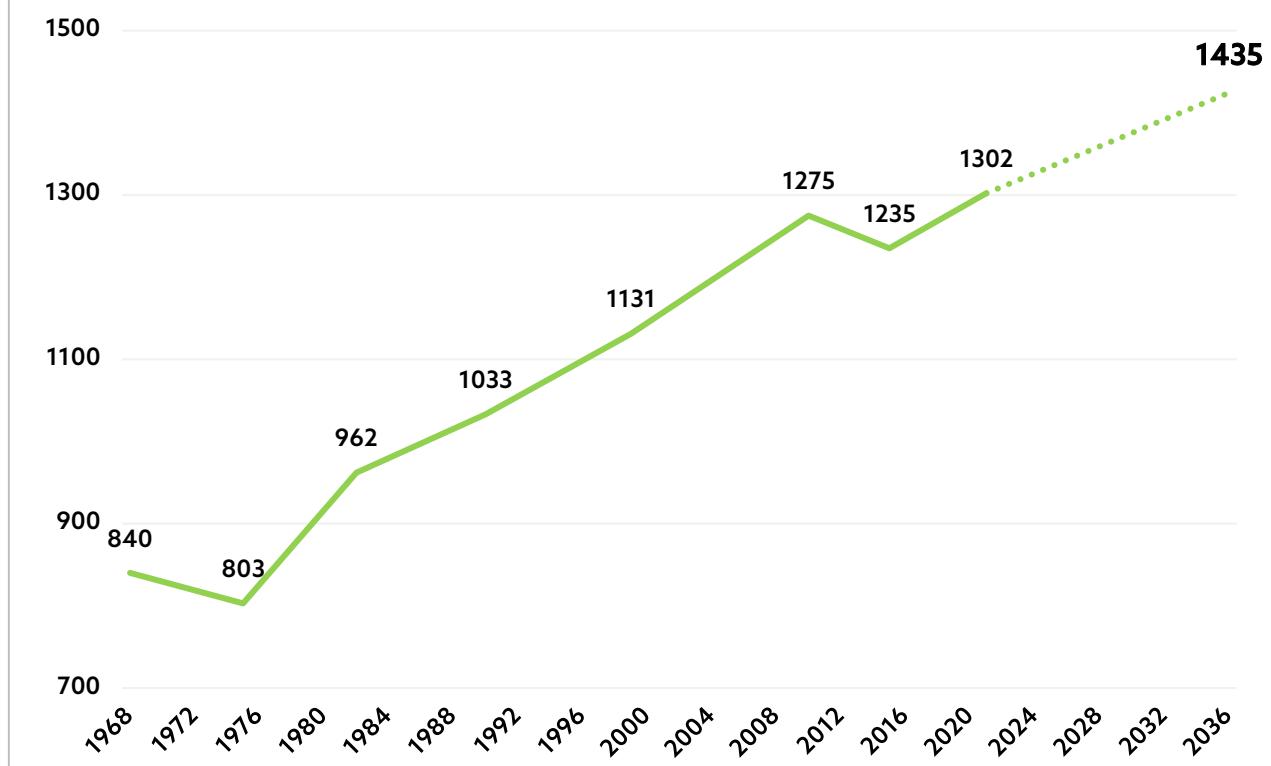
Entre 1999 et 2021, la commune enregistre une croissance de +0,64%/an entre 1999 et 2021.

A titre de comparaison, la Communauté de communes Loire Layon Aubance enregistre une croissance de +0,92%/an entre 1999 et 2021.

L'équipe municipale souhaite conserver cette tendance et envisage l'accueil de nouveaux habitants, avec **un taux moyen de variation annuelle de +0,65%/an soit l'accueil de 133 habitants supplémentaires d'ici 2036**, permettant d'atteindre 1 435 habitants.

*Cette projection démographique est compatible avec les objectifs démographiques définis par le Programme Local de l'Habitat – Loire Layon Aubance 2025-2031.*

### Projection démographique à l'horizon 2036



## Objectif 2 ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AU PROJET DEMOGRAPHIQUE

En 2021, on recensait 666 logements à Blaison-Saint-Sulpice, dont 572 résidences principales (86%), 38 logements vacants (6%) et 56 résidences secondaires (8%).

La taille des ménages est en diminution depuis 1982, mais reste supérieure à la moyenne de celle du département et de la France. En 2021, on recensait 2,28 personnes par ménage à Blaison-Saint-Sulpice. La commune souhaite accueillir des familles et des ménages jeunes. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,20 personnes par ménage à l'horizon 2036 (prévision du PLH à l'horizon 2031 : 2,25)**.

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2021 (soit 1 302 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages (de 2,28 en 2021 à 2,20 en 2036). Il est estimé un besoin **de 21 logements**.

Pour atteindre environ 1 424 habitants (soit une augmentation d'environ 122 habitants par rapport à 2021), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales à hauteur **de 60 résidences principales supplémentaires**.

Afin de répondre aux objectifs fixés, il est estimé un besoin total **de 81 résidences principales**.

La commune souhaite également affirmer sa volonté de continuer à accueillir de jeunes familles et ménages sur son territoire afin de pérenniser sa population au cœur de ce secteur attractif. En conséquence, l'équipe municipale souhaite adapter son offre de logements.

### OPTIMISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPÉS

En 2021, selon l'INSEE, 5,8% du parc de logements est vacant, l'équivalent de 38 logements. Ce taux reflète 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). Ces logements se trouvent en majorité à l'extérieur du bourg et correspondent à des bâtiments inoccupés en zone agricole et viticole. Toutefois, la commune souhaite que **l'objectif démographique s'appuie sur la mobilisation de logements vacants** à Blaison-Saint-Sulpice, soit environ 1 à 2 logements mobilisables.

En 2021, on dénombre 56 résidences secondaires, soit 8,4% du parc, ce qui est relativement fort au niveau du territoire de Loire-Layon-Aubance. **L'objectif démographique peut, par conséquent, s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires** à Blaison-Saint-Sulpice, soit environ 5 logements mobilisables.

Seront également pris en compte les bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination. **Il est estimé environ 5 logements mobilisables** parmi les changements de destination repérés au règlement graphique.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuels, la commune souhaite promouvoir la rénovation du bâti existant pour répondre aux enjeux relatifs à la limitation des consommations énergétiques.

### FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Entre 2012 et 2022, 18 logements neufs ont été produits, la totalité étant des logements individuels.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production d'environ **69 nouveaux logements** sera nécessaire entre 2021 et 2036.

Les logements construits entre 2021 et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme seront déduits du besoin en logements. Le potentiel de logements en densification (dents creuses, parcelles mutables) sera également priorisé et comptabilisé au sein de cette production.

Afin d'optimiser le foncier, une densité moyenne de 16 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations en extension de l'enveloppe urbaine.

Enfin, conformément au Programme Local de l'Habitat, une part de 43% des logements potentiels doivent être inscrits au sein de l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain.

## DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE REONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Le parc de logements de Blaison-Saint-Sulpice est relativement peu diversifié, il est composé en majorité de logements de 5 pièces et plus (61%), les logements de 3 pièces ou moins ne représentent que 15%. Le nombre moyen de pièce par logement est de 4,4, et est en stagnation depuis 2010 (4,4 pièces).

Alors que les ménages composés d'un couple avec enfant(s) représentent un peu moins d'un ménage sur trois, cette part est en diminution entre 2010 et 2021 (34% en 2010 contre 28% en 2021). Le nombre de personne par ménage diminue (2,28), restant assez élevé si on le distingue par rapport aux autres échelles de comparaison.

Afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune et au parcours résidentiel, la stratégie est de :

- Inciter, sur les secteurs d'extension, la construction de plus petits logements (T3 et moins) participant à la diversification de l'offre de logements, notamment pour permettre l'accueil de ménages plutôt jeunes et actifs,
- Renforcer la mixité sociale en incitant à la production de quelques logements locatifs sociaux et accession abordable.

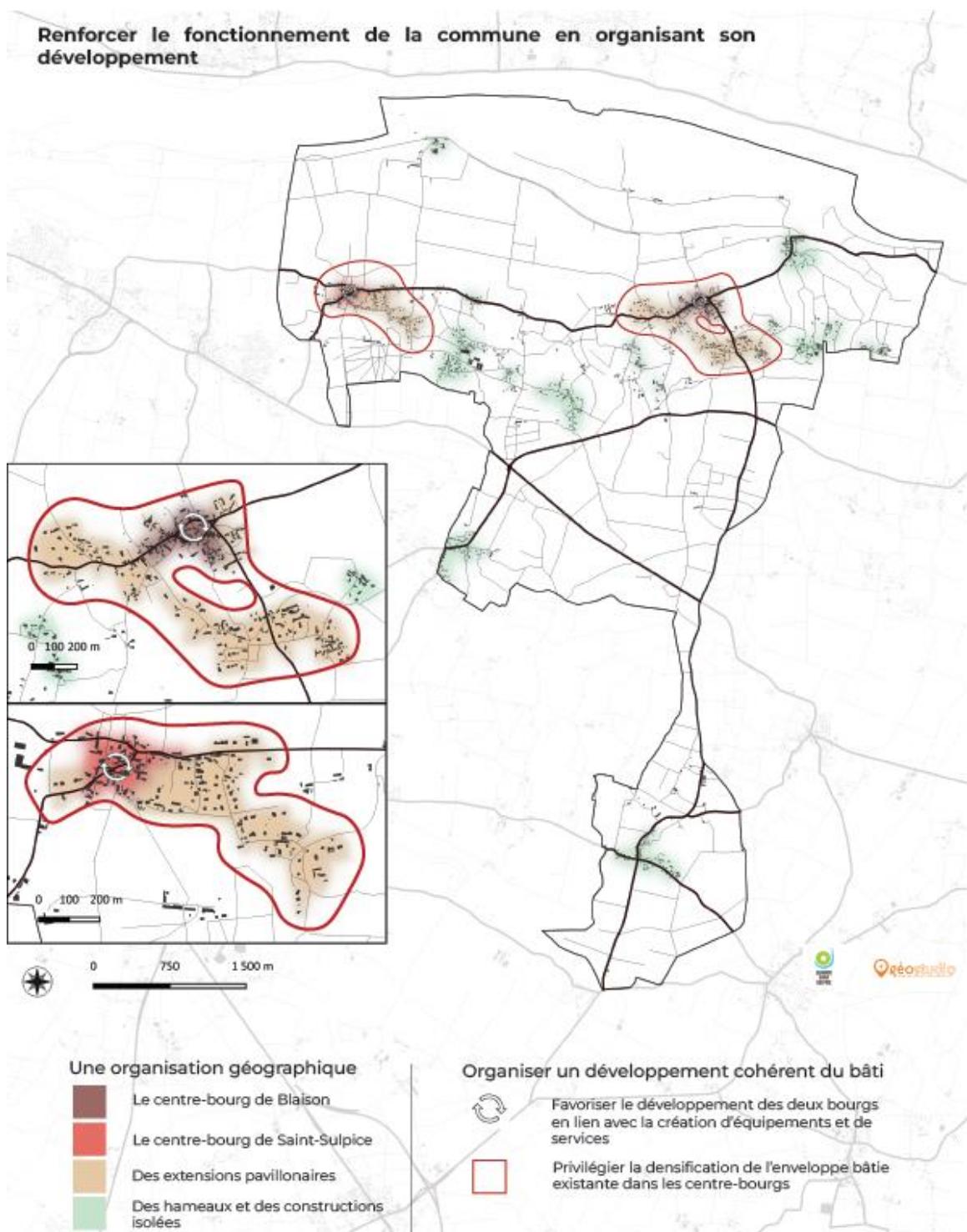


## Objectif 3 RENFORCER LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE EN ORGANISANT SON DEVELOPPEMENT

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est étendue sur environ 24 km<sup>2</sup>, et présente deux centre-bourgs historiques, des extensions en périphérie autour des centre-bourgs, quelques hameaux de plus ou moins grande taille et de nombreuses constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, il est envisagé de :

- Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante, notamment au sein des deux centre-bourgs (Blaison et Saint-Sulpice).
- Favoriser le développement des bourgs en lien avec la création d'équipements et de services.
- Encadrer le développement des hameaux et des constructions isolées en n'autorisant que la création d'annexes et d'extensions de constructions existantes, sous condition.



# AXE 3 – UNE ATTRACTIVITE A ACCOMPAGNER

## Objectif 1 ASSURER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### GARANTIR UNE OFFRE COMMERCIALE VARIEE AU SEIN DES DEUX BOURGS

Plusieurs commerces de proximité sont implantés au sein de la commune, le long de l'axe RD 132, axe traversant les deux centre-bourgs. On y retrouve notamment une coiffeuse et un restaurant.

Pour préserver les commerces existants au sein du bourg, la commune souhaite :

- Maintenir et pérenniser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants, des touristes et des personnes de passage à Blaison-Saint-Sulpice.
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces, notamment au sein des centre-bourgs.



### PERMETTRE AUX ACTIVITES ACTUELLEMENT EN PLACE DE SE DEVELOPPER

Environ 82 entreprises sont implantées à Blaison-Saint-Sulpice en 2019.

Pour favoriser le maintien des activités économiques déjà en place, et en développer de nouvelles, l'équipe municipale souhaite :

- Mobiliser et réinvestir les friches existantes et futures,
- Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisable par l'activité agricole/viticole (répondant à des critères précis) en permettant l'inscription d'un changement de destination à vocation économique.

## Objectif 2 MAINTENIR LES ACTIVITES VITICOLES ET AGRICOLES GARANTES DES PAYSAGES

Les terres valorisées par l'agriculture/viticulture représentent 64% du territoire communal de Blaison-Saint-Sulpice, l'agriculture et la viticulture sont des composantes essentielles, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable.

En effet, une trentaine d'exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à Blaison-Saint-Sulpice en 2025.

Pour préserver cette dynamique agricole et veiller à la pérennité des exploitations, les élus souhaitent :

- Maintenir au maximum l'activité agricole et viticole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture/viticulture, notamment les terres à haute valeur agronomique,
- Prioriser l'installation de nouveaux agriculteurs/viticulteurs et la transmission des exploitations actuelles,
- Permettre le développement des exploitations agricoles/viticoles existantes,
- Eviter le développement de l'urbanisation sur des parcelles valorisées par l'activité agricole/viticole,
- Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisable par l'activité agricole/viticole (répondant à des critères précis) sous réserve de ne pas générer de nouvelles contraintes pour l'agriculture/viticulture,
- Envisager une évolution des espaces actuellement en friche,
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs sur des exploitations à Haute Valeur Ajoutée.



## Objectif 3 ASSURER LA PERENNITE DES EQUIPEMENTS

La commune accueille de nombreux équipements sur son territoire : école publique, équipements sportifs, culturels et de loisirs. De manière générale, les équipements sont disséminés au sein des deux bourgs.

Afin de conforter le développement des équipements, les élus souhaitent :

- Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place,
- Permettre l'installation / construction de nouveaux équipements.



## Objectif 4 S'ENGAGER VERS UNE MOBILITE MULTIMODALE ET ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES NON CARBONEES

La commune de Blaison-Saint-Sulpice est fortement polarisée par la présence d'Angers au nord. En effet, les habitants de Blaison-Saint-Sulpice peuvent rejoindre le centre-ville angevin en environ 30 minutes de voiture. Les enjeux de transition en matière de mobilité sont importants, le secteur des transports routiers étant le plus émetteur en matière de GES à l'échelle de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

### POURSUIVRE LE TRAVAIL DE SECURISATION DES AXES PRINCIPAUX ET DES ENTREES DE BOURG

La commune possède un réseau routier relativement dense. Elle est traversée par la départementale D55 et la départementale D751 qui connaissent un trafic de 1 500 à 2 000 véhicules par jour. La D132

comptabilise entre 500 et 1 000 véhicules par jour et la D128, ainsi que la D423, connaissent un trafic inférieur à 500 véhicules par jour. Un réseau secondaire complète le maillage routier de la commune. Les secteurs à enjeux en termes de sécurisation sont les suivants :

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

Pour pacifier la circulation et assurer la sécurité sur son territoire, la commune souhaite :

- Permettre le partage des voiries pour l'ensemble des usagers,
- Assurer la sécurisation des traversées piétonnes et cyclables afin d'apaiser la circulation en cœur de bourg et autour des secteurs présentant un enjeu de sécurité important,
- Encourager la pacification de la circulation au sein des centres-bourgs et pour relier les hameaux.

## DEVELOPPER LE RESEAU DE MOBILITES DOUCES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE AFIN DE RENFORCER LES LIAISONS ENTRE LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX

Les infrastructures dédiées aux mobilités douces sont peu présentes sur la commune et sont majoritairement liées au tourisme. Afin de développer les mobilités douces, les élus souhaitent :

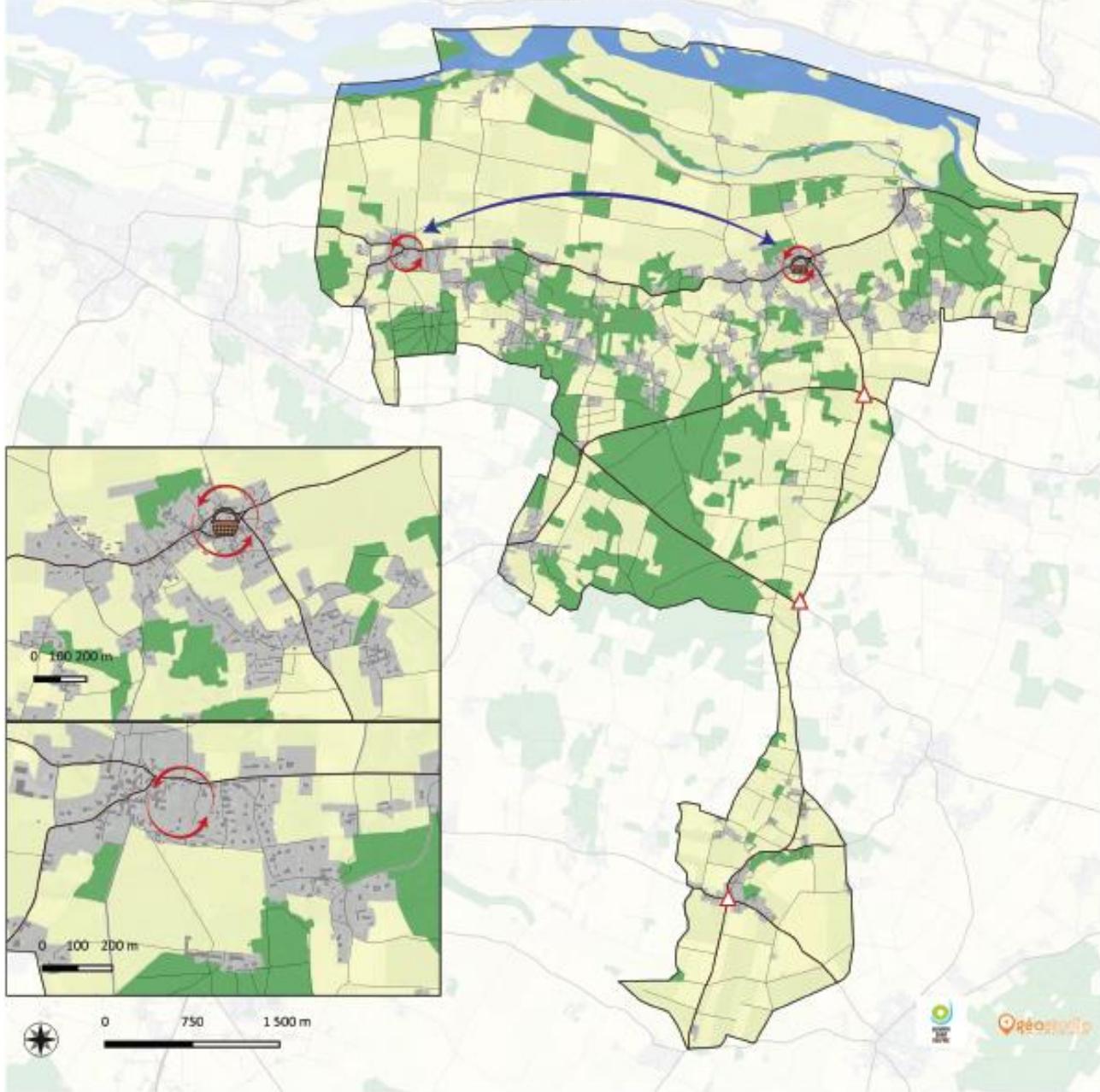
- Favoriser la place des mobilités douces lors des projets d'aménagements pour conforter ces alternatives dans les déplacements quotidiens,
  - Identifier et préserver les sentiers et cheminements pédestres qui favorisent les déplacements de proximité et la découverte du territoire,
  - Mailler le territoire par des cheminements doux en s'appuyant sur la cartographie de la communauté de communes Loire Layon Aubance et du Schéma Cyclable Territorial, permettant de faciliter l'accès aux équipements de proximité, centres-bourgs et hameaux de façon sécurisée.
- ⇒ Connecter les centre-bourgs par des liaisons douces passant dans la vallée.

## ASSURER UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DES USAGERS

La voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. Afin d'anticiper les besoins futurs en stationnement, la commune souhaite :

- Maintenir une offre de stationnement adaptée aux besoins,
  - ⇒ Projet de création de stationnements à côté de l'école et du cimetière (Blaison-Gohier).
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour la création de nouveaux stationnements afin de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales,
- Privilégier une organisation du stationnement par petites poches paysagées en se basant sur la localisation de l'offre urbaine et les possibilités d'aménagement de liaisons piétonnes confortables et agréables.

## Une attractivité à accompagner



### Renforcer la dynamique économique

Conserver une offre commerciale au sein des bourgs

### Préserver l'agriculture locale

Maintenir l'activité agricole et viticole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture

### Veiller à la pérennité des équipements

Favoriser la pérennité des équipements et permettre la création de nouveaux

### S'engager vers une mobilité multimodale

Envisager la sécurisation des axes principaux

Connecter les centre-bourgs par des liaisons douces passant par la vallée