



SOULVACHE

PLAN LOCAL D' URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU Révision générale

Prescrit le 22 janvier 2021 par le conseil municipal
Arrêté le 8 septembre 2025 par le conseil municipal
Approuvé le 9 mars 2026 par le conseil municipal



PREAMBULE

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.

Elaboré pour les 10 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. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

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 Renoué (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) Vilaine et Estuaire de la Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (document 1A et 1B). 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.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Soulvache est orienté autour de deux axes :

- 1. Préserver le cadre de vie des habitants et valoriser le patrimoine paysager, architectural et environnemental**
- 2. Proposer un projet adapté aux enjeux de Soulvache en renforçant son attractivité**

AXE 1 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

Le cadre paysager de Soulvache se caractérise par des éléments marquants qui lui permettent de conserver son aspect de « village » et son cadre naturel de qualité :

- Un espace rural et agricole vallonné marqué par des vues ouvertes, pâturées et bocagères,
- L'eau et les vallées de la Brutz et du Semnon,
- Un maillage bocager assez dense et des boisements parsemés,
- Des zones humides qui s'étendent en fond de vallées et de vallons,
- Une implantation bâtie traditionnelle et un patrimoine historique et architectural marqué par les différentes époques traversées (l'exploitation de la mine de fer ou encore les seigneuries du XVème et XVIème siècle...).

Il s'agira dans le cadre du PLU de conserver ce cadre de vie et ses caractéristiques, atout principal de la commune.

Objectif 1 : Conserver le cadre naturel de la commune

La commune est en effet marquée par un socle naturel et agricole largement présent et encore conservé. Les vallées, les cours d'eau, les haies, les mares et boisements constituent parties prenantes du caractère rural et de l'identité du territoire. Le PLU doit permettre de valoriser et préserver ces milieux naturels.

CONSERVER ET ACCENTUER LA PLACE PRIVILEGIEE A L'EAU ET LA TRAME BLEUE

La particularité communale réside dans la présence de deux vallées et d'un captage à enjeu pour l'alimentation en eau potable. L'objectif est ici de conserver un bon état des milieux aquatiques et de la ressource en eau par ces différentes orientations :

- Préserver les vallées en tant que continuités paysagères et fonctionnelles par une protection accrue des cours d'eau et des ripisylves (formations végétales sur les bords de cours d'eau).
- Protéger les plans d'eau d'intérêt et les zones humides de la commune.



S'APPUYER SUR LE MAILLAGE VERT EXISTANT

Composantes majeures du territoire, le bocage et les boisements participent à la qualité de vie communale. La préservation de ces éléments sera recherchée dans le projet de territoire. Au-delà du maintien de la biodiversité, les espaces naturels jouent un double rôle d'amélioration du cadre de vie et de gestion des eaux. Le projet vise donc à :

- Protéger le bocage de manière adaptée.
- Protéger les boisements et les arbres remarquables.
- Prendre en compte la trame verte dans la composition des projets et développer ou prolonger les espaces verts publics en milieu urbain.



Objectif 2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique, prendre en compte les risques, les nuisances et les ressources du territoire

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels, technologiques et nuisances potentielles. L'ensemble de ces connaissances devront être prises en compte et intégrées au projet de manière à limiter la vulnérabilité des habitants.

LIMITER LES RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Des zones inondables sont localisées (Atlas des Zones Inondables de la Vilaine) le long des deux vallées principales au nord et à l'ouest de Soulvache. Certains risques liés à des installations ou infrastructures sont également présents, avec d'anciens titres miniers, le parc éolien au sud-ouest ou encore les lignes haute tension. Afin de réduire au maximum l'exposition des personnes, la commune souhaite :

- Se prémunir des risques naturels en intégrant la connaissance des zones inondables aux abords de la Brutz et du Semnon.
- S'appuyer sur les éléments naturels pour la gestion des risques : zones humides, bocage, plans d'eau (cf. « Conserver le cadre naturel »).
- Se prémunir des risques technologiques et nuisances en prêtant attention à la présence d'installations actuelles ou anciennes (éoliennes, sites anciennement industriels ou potentiellement pollués) et infrastructures (lignes haute tension).

PRESERVER LES SOLS, L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE EN ORGANISANT DE MANIERE RAISONNEE LE DEVELOPPEMENT DE SOULVACHE

Faire cohabiter le développement de la commune et la préservation des espaces naturels est une condition de la réussite du projet de territoire. Cette cohabitation doit permettre de limiter les impacts trop importants sur les terres agricoles et naturels. Pour cela, le projet prévoit de :

- Concilier les enjeux agricoles et naturels avec le développement de la commune (résidentiel notamment) en maîtrisant les extensions urbaines et évitant la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles.
- Permettre certains changements de destination et les évolutions d'usages (habitation, tourisme...) du patrimoine agricole d'intérêt de la commune.



PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

L'objectif est ici de préserver la ressource en eau vulnérable aux pollutions surfaciques et souterraines mais aussi dans un contexte de changement climatique. En effet la commune accueille un captage à enjeu pour l'alimentation en eau potable du territoire intercommunal, il s'agira d'être particulièrement vigilant sur la protection de cet aménagement et ses zones tampons. Les orientations suivantes vont permettre d'adapter les futurs projets et le développement de la commune à la gestion durable et soutenable de l'eau :

- Préserver la ressource par une protection ciblée du captage de Bonne Fontaine.
- Adapter le développement de la commune aux capacités d'alimentation en eau potable, assainissement et défense incendie.
- Privilégier une gestion des eaux pluviales par infiltration dans les opérations à venir de manière à limiter les ruissellements et rejets vers les milieux récepteurs.
- Réduire dans la mesure du possible l'emprise de la voirie et des espaces de stationnement sur les nouvelles opérations et favoriser les espaces perméables.
- Favoriser les dispositifs d'hydraulique « douce » et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) plutôt que des réseaux enterrés.



Objectif 3 : Préserver et valoriser le patrimoine et le paysage

Le projet protègera les éléments de patrimoine architectural, historique et végétal participant à la composition du paysage. Ce patrimoine est le reflet de la commune, sa mise en valeur contribuera à conserver cette identité

UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL A CONSERVER

Le projet vise à protéger les paysages mais également l'identité patrimoniale bâtie de la commune, marquée par différentes périodes de l'histoire :

- Identifier et protéger le petit patrimoine de la commune (calvaires, statues, fours à pain, murs, ...).
- Protéger le patrimoine historique remarquable de la commune (Eglise, ancien presbytère...).
- Conserver le caractère ancien des hameaux et du bourg par l'accompagnement des besoins d'évolution du patrimoine et en favorisant les bonnes pratiques de restauration des bâtiments.

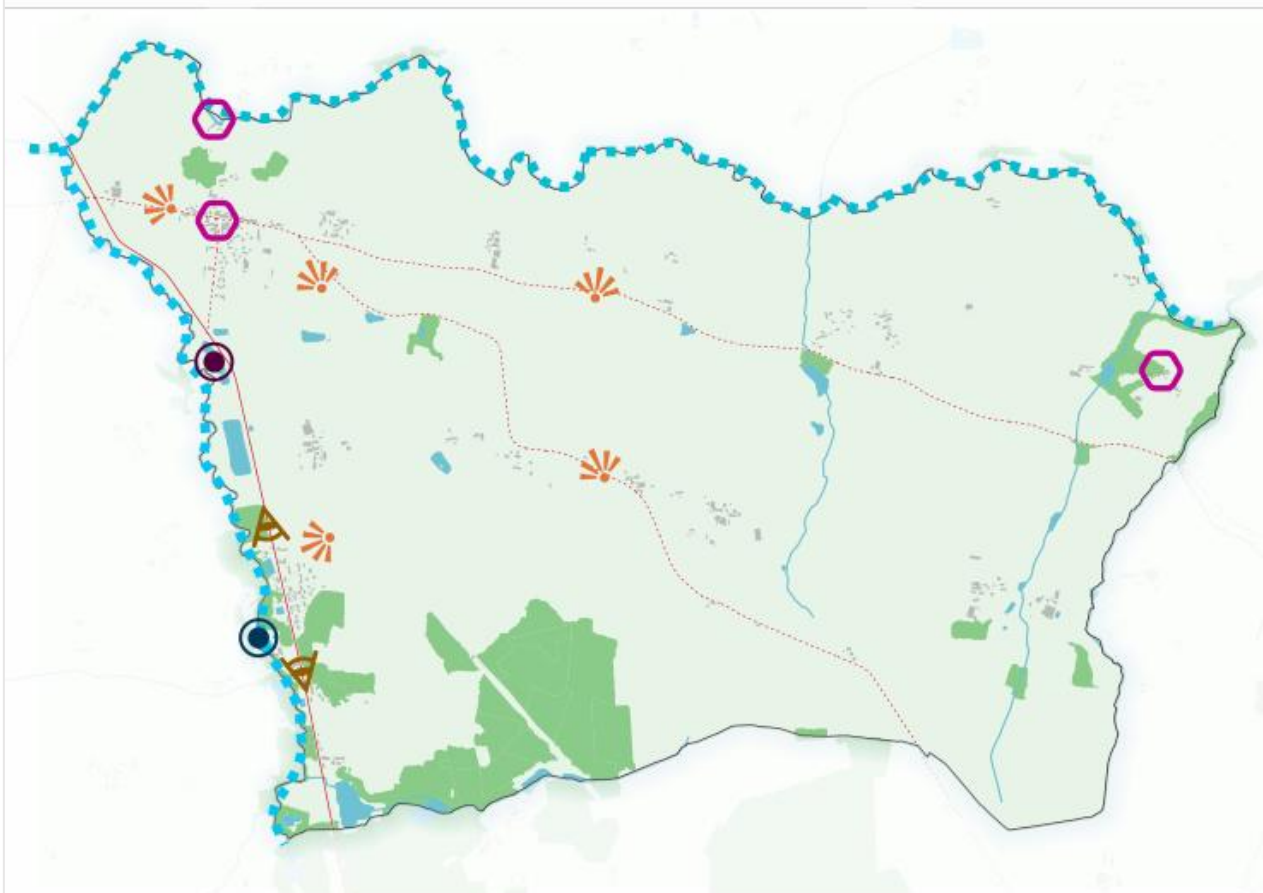
PENSER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU PATRIMOINE BATI

Les orientations suivantes vont permettre de cadrer l'urbanisation dans le but de maintenir la qualité paysagère de la commune et de favoriser un développement respectueux et durable :

- Intégrer des règles architecturales précises adaptées à chaque secteur (centre ancien, secteurs pavillonnaires, bâti rural...).
- Favoriser des constructions sobres en énergie, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain.



AXE 1: PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL



Conserver le cadre naturel de qualité de la commune

-  Protéger le bocage
-  Protéger les boisements
-  Protéger les plans d'eau d'intérêt
-  Préserver les deux vallées structurantes (La Brutz et le Semnon) en tant que continuités écologiques

Prendre en compte les risques, les nuisances et les ressources du territoire

-  Adapter le développement de la commune aux capacités d'assainissement collectif
-  Préserver la ressource par une protection ciblée du captage de BonneFontaine

Préserver et valoriser le patrimoine et le paysage

-  Valoriser le grand paysage en préservant les vues et perspectives lointaines
-  Protéger le patrimoine bâti de la commune et accompagner les besoins d'évolution du patrimoine
-  Embellir les entrées de villes ou hameaux

AXE 2 : PROPOSER UN PROJET ADAPTE AUX ENJEUX DE SOULVACHE EN RENFORÇANT SON ATTRACTIVITE

Objectif 1 : Inverser la tendance démographique en attirant de nouveaux habitants

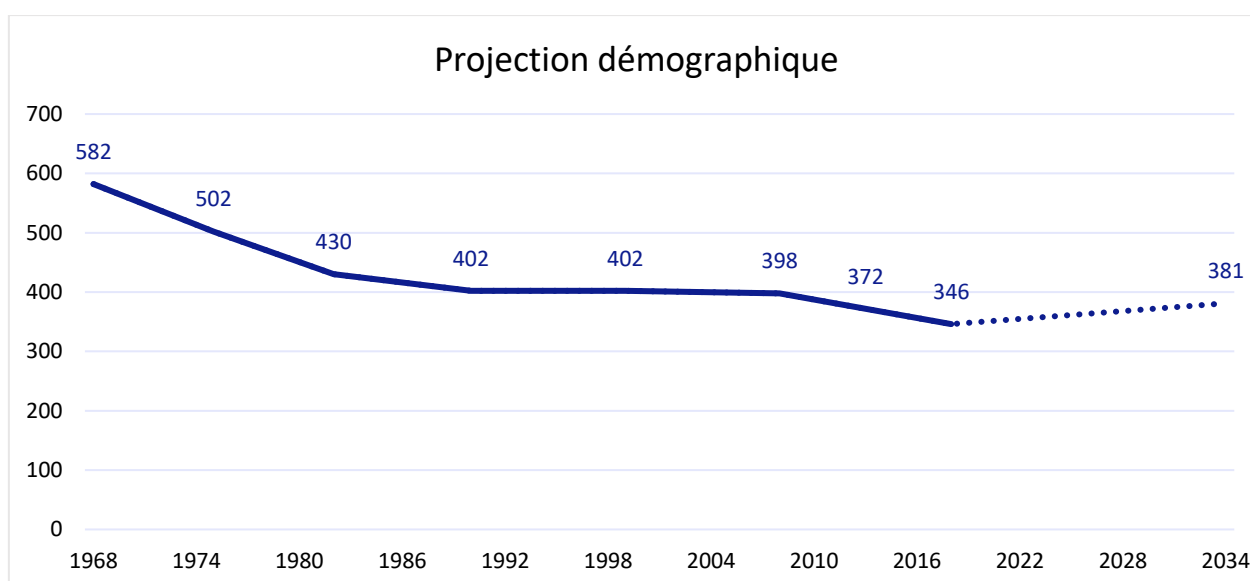
La population de Soulvache est en diminution depuis les années 70. En 2018, la commune accueillait 346 habitants contre 398 en 2008, soit une variation moyenne de -1,2% par an.

Cette baisse s'explique par un double facteur :

- Des décès plus nombreux que les naissances (solde naturel négatif),
- Plus de personnes qui quittent la commune que ne s'y installent (solde migratoire négatif).

A titre de comparaison, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval enregistre une croissance de +0,4% sur cette même période.

Les élus souhaitent inverser la tendance et conforter le caractère attractif de la commune. La croissance démographique attendue s'élève à +0,6%/an à horizon 2034, soit un objectif démographique défini à 380 habitants représentant une augmentation de la population de 35 personnes.



Objectif 2 : Adapter l'offre de logements à l'objectif démographique

En 2018, on recensait 222 logements à Soulvache.

Depuis 1968, le parc de logements n'a connu que peu de variations, passant de 224 à 222, soit l'équivalent d'une augmentation de 0 à 1 logement par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années.

Parmi les 233 logements, on recense 154 résidences principales (69,4%), 19 résidences secondaires (8,7%) et 49 logements vacants (21,9%).

La taille des ménages est en diminution depuis 1968. En 2018, on recensait 2,2 personnes par ménage à Soulvache, donnée similaire à celle enregistrée en Loire-Atlantique et en France. Il est estimé que la taille des ménages sera stable au cours de la prochaine décennie, en cohérence avec les estimations du SCOT (2,18 à 2,25 personnes par ménage).

Pour atteindre 380 habitants (soit une augmentation d'environ 35 habitants par rapport à 2018), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, à hauteur **de 16 résidences principales supplémentaires**.

MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPES

49 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 21,9% du parc. Ce taux est jugé comme préoccupant, il excède le seuil des 10% au-delà duquel la situation est considérée comme problématique.

Une actualisation du nombre de logements vacants a été effectuée en 2024. La mobilisation de logements vacants à Soulvache semble possible, il est estimé qu'environ **quelques logements vacants** seront mobilisés dans les 10 ans à venir, permettant ainsi l'accueil durable d'habitants.

On dénombre 19 résidences secondaires, soit 8,7%, ce qui est peu élevé, ce parc sous-occupé ne constitue pas un potentiel pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune.

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuel, la commune souhaite promouvoir la réhabilitation et la mise aux normes de logements vétustes.

FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR COMPLETER L'OFFRE

A partir de 2010, on recense peu de constructions neuves à Soulvache, avec en moyenne 0 à 1 logement construit par an, essentiellement des maisons individuelles.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production **de 16 logements seront nécessaires** à l'horizon 2034.

Afin d'optimisation le foncier, une densité minimale de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations.

Les logements produits entre 2018 et 2024 seront déduits de cet objectif de logements.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS ET A TOUS LES AGES

Le parc de logements de Soulvache est peu diversifié, et ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants.

En 2018, le parc de logements de Soulvache était globalement composé de grands logements. En effet, plus des trois quarts d'entre eux comprend 4 pièces ou plus. Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 31, l'équivalent de 20,5%.

29 ménages sont locataires de leur logement. La part de location dans le parc privé est considérable pour un territoire rural (quasiment 20%).

En parallèle, la taille des ménages diminue (2,20 personnes par ménage). Enfin, la part de ménage composé d'une seule personne est relativement élevée (36,6%) et a augmenté depuis 2008.

Pour répondre aux besoins de tous les habitants actuels et futurs, les élus de Soulvache souhaitent :

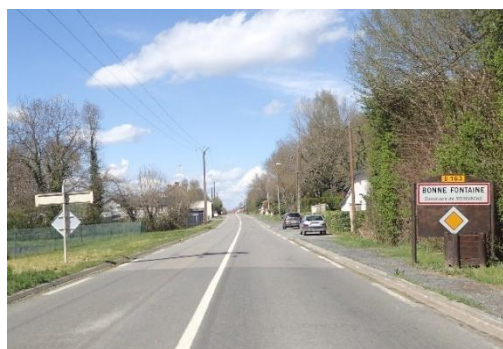
- Permettre la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements.
- Poursuivre la construction de grands logements pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s).
- Permettre la construction de logements locatifs.

Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'armature territoriale

Soulvache est une commune rurale peu étendue (11,27 km²). Elle présente un centre bourg historique, un secteur d'extension au sud-est du bourg, un hameau constitué (Bonne Fontaine) et quelques hameaux de superficies plus faibles, ainsi que des constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire.

Afin de préserver l'équilibre de la commune, les élus entendent :

- Privilégier le développement des deux entités bâties constituées : le bourg et Bonne Fontaine, sous la forme de densification et d'extension mesurée
- Limiter les nouvelles constructions au sein des autres villages.
- Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le bourg et ses extensions.
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée, de manière raisonnée, si cela s'avère nécessaire.



Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier

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.

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 la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers 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 2011 - 2021.

Le Département de la Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme, ainsi que la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI et les communes, permettant **l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Soulvache et de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.**

Cette analyse permet de mettre en évidence une consommation de terres agricoles et naturelles, entre 2011 et 2021, de **1,8 ha** pour les projets communaux soit **un rythme annuel d'environ 0,2 ha.**

VOCATION HABITAT ET EQUIPEMENTS

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle de 0,1 ha entre 2021 et 2031 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.**

Ainsi entre 2021 et 2034, **l'enveloppe approximative globale est de 1,2 hectares de terres agricoles naturelles et forestières**, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat.

VOCATION ECONOMIQUE

POUR DEVELOPPER L'OFFRE ECONOMIQUE DE PROXIMITE

En application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes, Soulvache bénéficie d'une **enveloppe de 1,7 ha pour développer une offre économique de proximité (entre 2018 et 2040).**

Objectif 5 : Conforter la dynamique agricole garante des paysages de Soulvache

Le territoire de Soulvache est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Les terres et activités agricoles y sont préservées : près de 86,47% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 9,75 km². L'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie et façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. 10 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation sur la commune et de nombreux exploitants des communes limitrophes participent à la valorisation des terres.

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique.
- Prendre en compte les sièges d'exploitations et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles.
- Prendre en considération les besoins en déplacements des engins agricoles.



Objectif 6 : Accompagner les activités économiques actuellement en place

Les activités économiques sont peu nombreuses dans la commune (7 entreprises implantées sur la commune). Une entreprise d'exploitation forestière est implantée à l'est du bourg. Nous constatons également la présence d'artisans établis dans la commune ainsi que d'un commerce multi-services (bar, dépôt de pain et plat à emporter, cave à vin) situé à Bonne Fontaine et un distributeur automatique de pain/viennoiserie dans le bourg.

Les élus souhaitent accompagner les activités économiques actuellement en place en :

- Conforter l'activité commerciale, en permettant si nécessaire l'extension du commerce existant et l'installation de nouveau(x) commerce(s).
- Favoriser l'accueil de nouvelles activités notamment artisanales.
- Permettre le développement des activités économiques actuellement en place, en prenant en considération les potentielles nuisances (sonores, olfactives, stationnement, etc.).
- Faciliter l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique, sous toutes ses formes : gîte, chambre d'hôte, hôtel, camping, camping à la ferme, etc.

Objectif 7 : Assurer la pérennité des équipements actuels et se questionner sur les équipements futurs

La commune propose des équipements de loisirs tels que une bibliothèque (avec une salle de réunion à l'étage), une salle des fêtes, un terrain de foot, un terrain multisports et la salle des Grêtes (repas, réunions). Une école maternelle et une cantine sont également implantées à Soulvache, dont l'effectif est relativement stable.

Les élus entendent :

- Favoriser la pérennité des équipements implantés.
- Permettre la création de nouveaux équipements et anticiper les besoins futurs, notamment en matière de services de santé ou de salle polyvalente.
- Répondre aux besoins de tous les habitants.
- Faciliter l'accès aux équipements, notamment en matière d'accessibilité en vélo ou à pied et en places de stationnement.



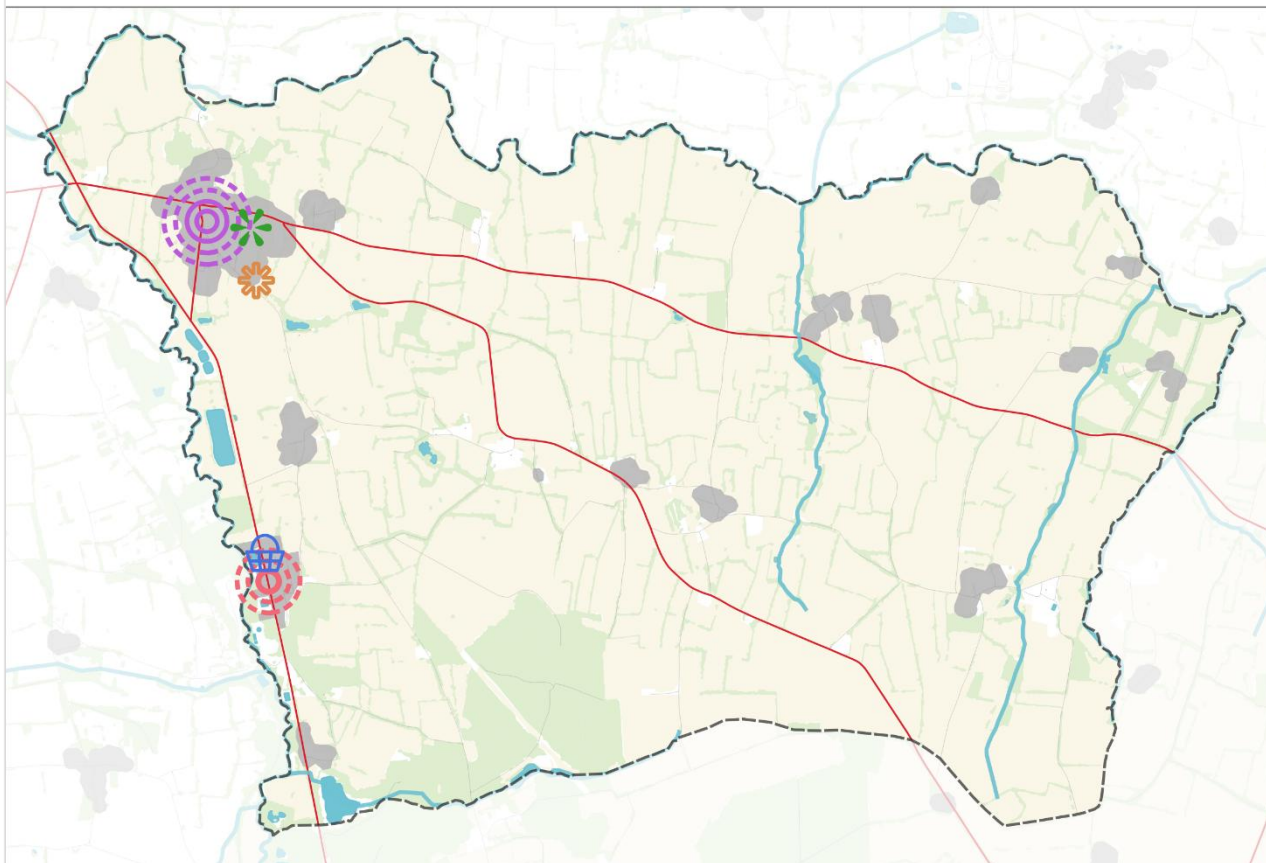
Objectif 8 : Prendre en compte les besoins de déplacement

Les élus, conscients du rôle que joue la voiture en milieu rural dans les déplacements souhaitent :

- Préserver les chemins ruraux actuels et développer l'offre, notamment en créant autant que possible des chemins vers la voie verte.
- Conforter voire augmenter l'offre de stationnement dans le bourg, notamment rue de Martigné.
- Prévoir des places de stationnements visiteurs dans la/les futures opérations.



AXE 2 : PROPOSER UN PROJET ADAPTÉ AUX ENJEUX DE SOULVACHE EN RENFORÇANT SON ATTRACTIVITÉ



Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'armature territoriale



Le Bourg



Bonne Fontaine

Conforter la dynamique agricole garante des paysages de Soulvache



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

Accompagner les activités économiques en place



Conforter l'activité commerciale



Permettre le développement des activités
économiques en place

Assurer la pérennité des équipements



Permettre la création de nouveaux équipements

SOULVACHE

