

# Plan Local d'Urbanisme Sulniac



## II. Projet d' Aménagement et de Développement Durables

Débat en Conseil Municipal du 21 septembre 2017  
Approbation en Conseil Municipal du 21 novembre 2019





# Sommaire

|                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Sommaire .....                                                                                                                                                         | 3         |
| Préambule.....                                                                                                                                                         | 5         |
| Introduction.....                                                                                                                                                      | 7         |
| Orientations stratégiques.....                                                                                                                                         | 9         |
| <b>I. Accompagner la dynamique démographique et favoriser le parcours résidentiel sur Sulniac.....</b>                                                                 | <b>10</b> |
| Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place.....                                                                                              | 10        |
| Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.....                                                     | 10        |
| Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité.....                                                                                                | 11        |
| <b>II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité.....</b>                                                                                      | <b>12</b> |
| Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain de Sulniac.....                                                                             | 12        |
| Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés.....                                                   | 13        |
| Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous.....                                                                                | 14        |
| Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité.....                                                                                              | 14        |
| <b>III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des milieux.....</b>                                   | <b>16</b> |
| Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier les économies.....                                                                                    | 16        |
| Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement.....                                                                                     | 17        |
| Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune.....                                                                           | 17        |
| Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité et développer une économie touristique et de loisirs..... | 18        |
| <b>IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire.....</b>                                                                             | <b>19</b> |
| Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue.....                                                                                      | 19        |
| Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers.....                                                            | 19        |

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative .....                                              | 20        |
| Prendre en compte les risques et les nuisances .....                                                             | 21        |
| <b>V. Améliorer les déplacements et favoriser un développement durable de la commune.....</b>                    | <b>22</b> |
| Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité<br>sur la commune.....                              | 22        |
| Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à<br>l'utilisation individuelle de la voiture..... | 23        |
| Accentuer la transition énergétique .....                                                                        | 24        |
| Diversifier les moyens de communications et favoriser<br>l'avènement du numérique.....                           | 24        |
| <b>Conclusion .....</b>                                                                                          | <b>25</b> |
| <b>Carte de synthèse du PADD.....</b>                                                                            | <b>26</b> |

# Préambule

## Pourquoi une révision du PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000, relative à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbains dite « loi SRU ».

La Commune de Sulniac a approuvé son PLU le 24 mars 2005 ; il succédait au Plan d'occupation des Sols qui s'appliquait sur la commune depuis 1983.

Le PLU de 2005, bien réfléchi, a fait l'objet d'une seule modification en avril 2012. Appliqué de 2005 à 2017, il nécessite d'être revu d'une manière générale pour s'adapter à l'évolution démographique, être en compatibilité avec les documents supra-communaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), PLH (Programme Local de l'Habitat), PDU (Plan de Déplacements Urbains), PCET (Plan Climat Energie Territorial), PNR (Parc Naturel Régional), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), et intégrer le nouveau contexte réglementaire, et notamment les lois Grenelle et ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renové).

En l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, non engagé au niveau de Vannes agglo, le Conseil municipal a décidé à l'unanimité, lors de la réunion du 25 février 2016, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, pour poursuivre l'aménagement cohérent de la commune.

## Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales,

### Le débat du PADD :

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en Conseil municipal du 21 septembre 2017.

patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# Introduction

SULNIAC, commune de tradition rurale, située à 15 mn de Vannes, connaît un développement régulier depuis une vingtaine d'années, avec la dynamique du pays de Vannes.

Conformément au Plan Local de l'Habitat de Vannes aggro, de 35 à 40 logements sont construits en moyenne par an.

La population a connu une croissance de 1,75% par an de 2005 à 2017, passant de 2 898 à 3 547 habitants. (+ 649 habitants).

Cette attractivité s'explique en partie grâce à une politique foncière maîtrisée et à la réalisation de lotissements communaux ; le maintien et le développement des services et commerces de proximité, la qualité de vie dans un environnement préservé, la richesse de la vie associative locale garantissent le bien vivre ensemble qui caractérise la commune. Située à l'écart des grands axes, aucune grande entreprise n'est installée sur Sulniac : c'est ainsi que 80% des 1 700 actifs partent travailler dans une commune extérieure. Par contre, sa situation au centre du bassin d'emplois Questembert - Theix-Noyalo - Elven et sa proximité avec Vannes, favorise l'installation de jeunes actifs.

La population plutôt jeune et de nombreux retraités trouvent à Sulniac les éléments essentiels pour une vie familiale équilibrée :

- les infrastructures scolaires et périscolaires,
- les équipements sportifs et culturels,
- une offre commerciale de qualité, des commerces de base et un supermarché
- les services de santé de première nécessité
- une diversité de loisirs grâce à des associations dynamiques soutenues par la commune
- un cadre de vie agréable, des jeux, de nombreux chemins piétonniers balisés.

L'urbanisation et la mise en place progressive des équipements s'organisent autour d'un centre-bourg bien identifié avec sa place centrale. Plusieurs gros villages, qui ne comptaient plus de sièges d'exploitations agricoles, (Keravello, Lostihuel, Coët-Ruel, le Gorvello...) se sont développés au cours des 15 dernières années. L'agriculture reste toujours une composante importante de l'économie locale.

Cette organisation s'est construite au fil des documents d'urbanisme successifs, le POS en 1983, le premier PLU en 2005, et aussi le réaménagement foncier initié dès 1990. Enfin le Plan de référence urbain "SULNIAC 2020" conduit dans les années 2000 a permis de prévoir et de réaliser les équipements pour accompagner le développement.

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme s'impose naturellement : elle va intégrer la réglementation et les documents supra communaux et permettre, à partir du diagnostic précis des différentes données communales, de projeter la commune vers le SULNIAC 2030.

Le Programme local de l'habitat 2016-2021 de Vannes agglomération reprend le chiffre de croissance annuel de 1,75% : appliqué à la durée du PLU, la population pourrait atteindre 4 500 habitants vers 2030. Le PLU doit anticiper ce développement en favorisant un parcours résidentiel sur la commune, en développant et soutenant les commerces et services de proximité, en anticipant les besoins en déplacements, en équipements tout en conservant la qualité de vie à la campagne !

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de l'ensemble de la commune. La commune doit naturellement s'appuyer sur la dynamique intercommunale de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, compétente sur des sujets majeurs de la vie quotidienne.

Ainsi, le PADD développe des orientations stratégiques pour répondre aux besoins de la population, (habitat, équipements, communications, déplacements...), et permettre une occupation des sols diversifiée pour le développement des activités économiques, (commerces, services, agriculture, activités diverses...) dans un aménagement harmonieux de l'espace respectant les ressources du territoire, en particulier les espaces agricoles et naturels qui participent à la préservation de la qualité de vie.

Ainsi le nouveau PLU permettra la consolidation du tissu existant, le renouvellement des générations, l'accompagnement du vieillissement inéluctable et dessinera un projet urbain cohérent et fonctionnel autour du bourg historique.

Le renforcement du centre-bourg, la densification des secteurs agglomérés, la préservation des espaces agricoles et naturels, les besoins et l'intérêt des déplacements doux, l'évolution des modes de vie et de consommation, sont autant de paramètres à prendre en compte pour accompagner le développement de la commune en préservant la qualité de vie des habitants.

La révision du PLU va permettre de consolider le tissu existant, et de dessiner un projet urbain cohérent autour du bourg historique et être garant de la qualité de vie à partager avec les urbains et les touristes en quête d'air pur et de loisirs verts !

# Orientations stratégiques

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, Sulniac souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces cinq grands axes sont :

- ▲ Accompagner la dynamique démographique et favoriser le parcours résidentiel sur Sulniac
- ▲ Structurer un projet urbain cohérent et renforcer la centralité
- ▲ Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des milieux
- ▲ Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire
- ▲ Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

# I. Accompagner la dynamique démographique et favoriser le parcours résidentiel sur Sulniac

Sulniac connaît une croissance continue de sa population depuis les années 90. Elle accueille des populations variées qui contribuent à la mixité intergénérationnelle et sociale.

L'objectif est de maîtriser l'apport de nouvelles populations et de maintenir celles en place. Le desserrement des ménages et de vieillissement des populations s'accroissent et incitent à revoir les politiques d'habitat, pour proposer un parcours résidentiel adapté à l'évolution des ménages.

Il est essentiel de poursuivre le renouvellement des générations qui permettra demain de continuer à faire vivre les espaces, les milieux et les activités qui composent la commune.

## Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place

La population communale est estimée à 3 600 habitants en 2018.

La commune de Sulniac se base sur les variations de sa population et de son parc de logements pour anticiper ses perspectives d'évolution démographique. Elle reconduit la **prospective réaliste et raisonnée** avec un taux de croissance moyen de sa population de 1,75 % par an sur une période d'environ 10-12 ans.

La population de la commune atteindrait près de 4 500 habitants en 2030 (période 2018-2030, soit 12 années suite à l'approbation du PLU).

Pour accueillir environ 900 habitants en 12 ans, il est nécessaire de maintenir le rythme actuel de production de 40 logements par an en moyenne (en compatibilité avec le PLH et le SCoT).

Cette dynamique permettra le renouvellement des générations sur la commune et de conserver la mixité sociale et intergénérationnelle existante. **L'objectif est de continuer à accueillir des familles, des jeunes ménages et de maintenir les populations en place.**

## Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire



### Prospective :

Période : [2018-2030]

Population 2018 (estimation) :  
3 600 hab.

Population 2030 (estimation) :  
4 500 hab.

Résidences principales en 2018  
(estimation) : 1 450

Résidences principales en 2030  
(estimation) : 1 930

Logements à produire : 480

Rythme annuel : 40

Taille des ménages estimée en  
2030 : 2.35 (2.5 en 2013)

Pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle et répondre aux différents besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le parc de logements doit être diversifié et adapté. En effet, le parcours résidentiel nécessite une grande diversité de produits « habitats » pour faire face au phénomène de décohabitation, ou encore au vieillissement de la population. Dans ce cadre, la commune de Sulniac souhaite **continuer à diversifier l'habitat**, dans son tissu aggloméré au centre-bourg et sur les espaces réservés à proximité, en favorisant la production de logements variés pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et **adapter l'habitat** en fonction des types de ménages.

Il s'agira de proposer en locatif ou en accession à la propriété, du petit logement adapté pour rapprocher les personnes âgées des commerces et services, du logement plus grand ou des lots à construire à prix abordable pour les familles.

La commune devra, au regard des obligations réglementaires intégrer la construction de logements sociaux, pour faciliter le parcours résidentiel.

### **Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité**

La commune favorisera les opérations de renouvellement urbain avec la réhabilitation du parc ancien, parfois vacant, pour accueillir de nouveaux logements dans le centre-bourg. Des espaces peu valorisés, seront redynamisés pour renforcer la fonctionnalité et l'attractivité de la centralité.

De plus, le bâti en milieu rural pourra évoluer pour favoriser le maintien d'un espace dynamique et conserver le patrimoine résidentiel sur l'ensemble de la commune.

**Une offre de petits à moyens logements adaptés à proximité de la centralité**, permettra de continuer à accueillir des habitants, des personnes âgées notamment, qui libéreront des maisons et logements devenus trop grands en campagne, intéressant ainsi les familles à la recherche de ce type de biens.

L'objectif est de **faciliter la rotation du parc**, en favorisant le renouvellement et la rénovation urbaine, l'évolution et la mutation du bâti existant et la création de nouveaux espaces adaptés.

## II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité

Le parti d'aménagement en lien avec la démographie s'articule autour de trois grandes composantes de la commune : la population, l'habitat et l'espace. Il s'agit ici de favoriser la rotation de la population et le parcours résidentiel sur le territoire afin de palier au vieillissement de la population, tout en améliorant la gestion de l'espace. Pour ce faire, l'offre de logements doit être diversifiée tout en préconisant la densification dans le tissu aggloméré et le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.

### Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain de Sulniac

En réponse aux préconisations d'accueil démographique et de production de logements, la commune met en place **un véritable programme spatial** pour localiser les futurs espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti.

L'objectif est de **maîtriser la consommation foncière**, de **limiter l'étalement urbain** et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Ils se décomposent en plusieurs éléments quantifiés et décomptés du programme global :

- ∠ **Le potentiel des projets en cours** : correspond aux projets en cours, privés ou portés par la commune.
- ∠ **Le potentiel de densification naturelle** : identifié sur des secteurs privés (jardins, fonds de parcelles, lots libres, terrains disponibles, espaces délaissés...), se situe dans le tissu aggloméré ou dans deux hameaux constitués, Le Gorvello et Coët Ruel desservis par l'assainissement collectif.
- ∠ **Le potentiel de renouvellement urbain** : correspond aux opérations souhaitées par la commune sur des secteurs stratégiques. Ils ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et éventuellement des commerces et des services.
- ∠ **Le changement de destination** correspond aux bâtiments de caractère susceptibles de devenir de l'habitat à condition de répondre à des critères bien précis, notamment pour la préservation du patrimoine bâti communal.



#### Etude du potentiel (logements) :

Projet en cours : 79

Densification urbaine : 91

Densification rurale : 15

Renouvellement urbain : 25

Changement de destination : 10

**TOTAL = 220 logements**

*Cette étude est théorique et se base sur une temporalité réduite. Ce potentiel sera pris en compte mais pourra être ajusté en fonction des besoins spécifiques de la commune à plus long terme ou pour satisfaire des enjeux stratégiques.*

Ces éléments constituent **un potentiel important qui permet de répondre à près de la moitié des besoins projetés en logements.**

Pour limiter l'étalement urbain, l'ensemble du tissu urbanisé de Sulniac est analysé et priorisé avant d'envisager des extensions.

La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Pour répondre aux besoins en habitat à horizon 2030, **des espaces de développement** ont été identifiés. Ces secteurs sont en continuité du tissu aggloméré et participent au projet urbain du PADD. Ils constituent les espaces à urbaniser du plan :

- ∟ **Opérations d'ensemble en densification ou en extension** : projets d'urbanisation de nature privée ou publique sur des espaces englobés ou en continuité du tissu aggloméré.

La commune a mis en avant plusieurs secteurs à urbaniser pour envisager **la production de 260 logements sur un maximum de 12 hectares.**

La commune de Sulniac a consommé près de 27 hectares à vocation principale d'habitat sur les 10 dernières années. Elle prévoit une baisse de plus de 50 % de cette consommation sur les 10-12 prochaines années. Cette prospective, la programmation de l'habitat et sa localisation sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale du territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

### **Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés**

Pour améliorer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré et **renforcer l'attractivité de sa centralité**, les implantations de commerces de proximité seront privilégiées en cœur de bourg. Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité.

Dans ce but, des projets de renouvellement urbain permettront l'installation de commerces et de services de proximité (accessibilité, normes, visibilité...) en y associant les espaces publics, le stationnement et les liaisons douces nécessaires.

Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité. Des espaces stratégiques accessibles et de proximité feront l'objet d'attentions particulières lors de leur

mutation pour atteindre à court et moyen terme l'objectif de développement de la centralité.

### **Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous**

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, autant pour les habitants que pour les activités du territoire. Cela contribue à l'attractivité de Sulniac.

La croissance démographique et la nécessaire gestion économe ne doivent pas affaiblir le niveau de service et la qualité des équipements. L'objectif est de mutualiser et d'optimiser ces équipements pour améliorer leur fonctionnement.

L'ensemble des équipements et services se situent dans le tissu aggloméré. L'accessibilité de ces espaces et le développement des liaisons douces sont inscrits dans le projet urbain qui structure le bourg.

Une politique ambitieuse nécessite donc de continuer à réfléchir aux investissements et d'optimiser les coûts de fonctionnement en mutualisant les usages pour répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes.

Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront se développer dans le périmètre urbain.

La commune anticipe les extensions de certains équipements et inscrit des réserves foncières et des emplacements réservés, en particulier pour le circuit des liaisons douces.

### **Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité**

La commune de Sulniac souhaite conserver son cadre de vie de qualité qui participe à son attractivité et favorise sa dynamique démographique.

Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en **protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré**. À l'Est, les animaux de la mini-ferme continueront à brouter l'espace naturel du Ténénio et à l'Ouest, la vallée de Kermartin se poursuivra au Goh Len pour rejoindre les espaces boisés des Vallons.

La requalification des voies et cheminements permettra une meilleure lisibilité des entrées de bourg.

La protection des caractéristiques et détails architecturaux des bâtiments participera à la diversité, la richesse et l'authenticité du cœur des deux bourgs.

Dans ce cadre, la commune envisage **des opérations de rénovation urbaine** qui vont permettre de requalifier des secteurs pas encore valorisés et en particulier l'Ouest du centre-bourg.

Le programme du Plan Local d'Urbanisme favorise également **l'émergence de nouvelles formes urbaines** et la diversité du bâti, notamment de l'habitat.

Au sud-ouest, le secteur du Goh Len viendra conforter le centre-bourg autour de l'espace Stéphane Hessel, programme de logements locatifs doté de cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Au nord-ouest, un programme de logements locatifs ceinturera le bourg en bordure de la vallée de Kermartin.

### III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des milieux

Afin de raffermir le dynamisme de la commune, notamment à travers l'emploi, il est important de pouvoir rassembler des économies diversifiées en favorisant le maintien et en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et activités.

Pour conforter l'attractivité de Sulniac, il s'agira de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

#### Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier les économies

La commune de Sulniac souhaite **maintenir les économies sur leurs espaces dédiés** et continuer à accueillir de nouvelles entreprises. Dans ce cadre la zone d'activités existante sera valorisée.

La commune de Sulniac, à dominante rurale, a identifié les sièges d'exploitations et les espaces agricoles associés. **L'objectif est de conserver une agriculture forte**, qui représente une économie à part entière sur le territoire communal.

La zone d'activités de Kervendras, espace privilégié pour des activités non compatibles avec l'habitat, peut accueillir de nouvelles entreprises ; elle sera valorisée en lien avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, désormais compétente pour les zones d'activités.

Sulniac, commune de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a son rôle à jouer dans la stratégie de développement économique et touristique du territoire.

Outre la réponse spécifique apportée en zone d'activités ou dans l'espace rural, le tissu aggloméré de Sulniac se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil et le développement d'activités compatibles avec l'habitat (services à la personne, commerces, petit artisanat...).



#### Les économies du territoire :

L'agriculture

Les services à la personne et les commerces de proximité

La zone d'activités de Kervendras

Le tourisme

L'objectif est de permettre le développement d'activités compatibles avec le tissu mixte et à vocation principale d'habitat, afin de **favoriser la mixité fonctionnelle**.

### **Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement**

Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de **protéger les espaces agricoles** et d'autre part **d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces**. L'objectif pour la commune de Sulniac est de **pérenniser l'activité agricole sur son territoire**. Dans cette optique, les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés.

La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme de Sulniac **permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification**. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

A l'image des voies de contournement pour éviter la traversée du bourg, les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compliquer ces déplacements.

### **Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune**

La priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré.

Dans l'espace rural, des constructions neuves à vocation d'habitat ne seront toutefois possibles que dans des secteurs existants déjà urbanisés et raccordés à l'assainissement collectif. Deux secteurs identifiés, Le Gorvello et Coët-Ruel permettent un développement raisonné et maîtrisé de l'habitat en milieu rural. Ils correspondent à une réponse diversifiée en matière d'offre de logements. Ce potentiel de logement est identifié et décompté du programme habitat du PLU. Il représente une quinzaine de logements pour la durée de vie du PLU, soit environ 3% du programme global.

Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre.

"Les constructions nouvelles sur les parcelles dénommées « dents creuses » situées dans les hameaux s'avèrent irréalisables au regard des législations en vigueur. Du fait des contraintes de ces parcelles enchâssées dans l'habitat, le retour à l'agriculture est le plus souvent impossible ; ces situations pourraient évoluer au regard d'une modification éventuelle de la législation."

La volonté de limiter les constructions hors tissu aggloméré permet de renforcer la centralité, de maîtriser l'urbanisation dans l'espace rural et donc de protéger les activités agricoles.

### **Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité et développer une économie touristique et de loisirs**

En valorisant ses espaces naturels et forestiers et son patrimoine paysager, Sulniac souhaite accentuer son attractivité touristique. Cela passe par le développement de sites stratégiques, d'équipements de sports et de loisirs associés aux composantes locales et par le renforcement de leur accessibilité.

La variété des paysages, les espaces boisés communaux, les ruisseaux, les circuits de randonnée, les hameaux de caractère dont le Gorvello, le petit patrimoine rural, les espaces de jeux dans les jardins d'Altenbruch et au Gorvello, sont des atouts à valoriser et à connecter pour promouvoir des activités de loisirs, de détente ou de tourisme.

Tout en protégeant les éléments du paysage et un cadre de vie de qualité, des itinéraires de découverte sont à identifier pour connaître la commune et ses espaces remarquables.

## IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire

Sulniac est une commune rurale. L'objectif est de préserver cette identité en préservant les espaces naturels et forestiers et les terres agricoles. La conservation et valorisation du patrimoine naturel et architectural vise à protéger les paysages, les repères et la qualité des milieux, tout comme la protection des éléments de la trame verte et bleue et les ressources du territoire.

### Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Les haies, les bois et boisements, les landes sèches, les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau... sont des éléments qui participent à la qualité des milieux. Ils sont identifiés et protégés dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils participent à la protection de la biodiversité sur la commune et au-delà, et favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et communes voisines. Les réservoirs de biodiversités, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.

Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien, leur entretien et leur gestion.

### Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers



#### Les composantes naturelles :

- Les boisements
- Les cours d'eau
- Les landes
- Les zones humides
- Les haies et les talus
- Les arbres isolés

La commune de Sulniac se situe au nord du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

Ses paysages sont marqués par des vallées boisées, des landes, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles ou urbanisés.

Les éléments remarquables de la commune sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser. L'objectif est de conserver un espace rural agricole et naturel tout en permettant le développement d'activités et espaces de loisirs.

Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation est recentré fortement sur le tissu aggloméré et au sein des espaces déjà urbanisés.

Le caractère rural de la commune se distingue également par un ensemble de bâtisses au riche patrimoine architectural.

**Le patrimoine bâti est identifié et protégé.** Son évolution et son changement de destination est autorisé pour permettre la conservation de ces éléments sur l'ensemble du territoire. Les repères remarquables comme *les corps de ferme, châteaux, granges* ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés.

L'objectif est également de **valoriser ces lieux en renforçant leur accessibilité, la signalisation** et en les donnant à voir notamment aux détours des chemins de randonnées ou voies cyclables.

### Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative

La commune acte pour une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux.

Le projet urbain et le parti d'aménagement de l'ensemble du territoire sulniacois s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un **développement soutenable** et veillera en collaboration avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, qui conduit les démarches environnementales (PECT...) à :

- l'économie de l'espace
- la préservation de la ressource en eau
- la diminution des déchets
- l'amélioration de la qualité de l'air
- la Gestion des ressources du sous-sol

Ces éléments seront à inscrire dans la réflexion des futures opérations de la commune.

### **Prendre en compte les risques et les nuisances**

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire. Des documents évaluent les risques potentiels, le PPRI de la rivière St Eloi, le PPRN, l'Atlas des Zones Inondables (Tréguern).

L'évolution démographique et le développement des activités ne doivent pas entraîner de risques. L'extension des espaces d'habitat prend en compte la localisation et le développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. Ainsi il n'y pas de nouveaux logements programmés à proximité de la zone d'activités.

Les pollutions doivent être évitées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité.

Les nuisances agricoles (bruits, odeurs...) sont ponctuelles et font partie de l'espace rural ; les agriculteurs sont néanmoins sensibilisés sur leurs pratiques et respectueux de la réglementation, concernant l'épandage en particulier. La non constructibilité de l'espace rural va dans le sens d'évitement de ces nuisances et d'éventuels conflits.

Les risques naturels et les risques technologiques sont faibles, mais identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire.

## V. Améliorer les déplacements et favoriser un développement durable de la commune

Les déplacements et transports s'inscrivent dans une réflexion durable, notamment au travers du développement de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture. Pour Sulniac, l'objectif est d'améliorer l'accessibilité à l'échelle de l'agglomération vannetaise et de poursuivre le maillage de déplacements doux sur son propre territoire.

### Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune

La commune souhaite **conserver une bonne accessibilité** notamment grâce aux voies départementales qui se croisent sur son territoire pour desservir les deux bourgs et relier les communes entre elles.

La RD 183, très utilisée pour rejoindre par le nord la RD 775, est inadaptée au trafic actuel : trop étroite, elle nécessiterait d'être élargie et doublée d'un cheminement doux pour rejoindre l'aire de covoiturage de Penrho (en ELVEN).

Les routes, en général, ne sont pas dimensionnées pour la circulation, dans de bonnes conditions, des cars, notamment les transports scolaires.

Le réseau secondaire de qualité permet d'avoir un espace rural dynamique. Il facilite la desserte entre le tissu aggloméré et les hameaux disséminés sur le territoire. La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et de ses économies. L'objectif est de conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire communal tout en développant des alternatives aux déplacements en voiture.

Dans le bourg, la sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le PLU ; les axes majeurs sont également identifiés pour favoriser leur partage et faciliter des déplacements doux et sécurisés. L'objectif est de hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.

Au fil des mutations, des circulations douces seront organisées, autant que possible, sur tout le territoire, grâce à l'indication d'espaces réservés sur le PLU.



#### Les axes principaux :

RD104

RD183

RD7

#### Migrations pendulaires :

Entrants : 192

Sortants : 1 285

## **Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture**

La commune souhaite favoriser un espace aggloméré favorable aux modes de déplacements doux, sécurisés et fonctionnels. La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces confortables et bien identifiées améliorent l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement du bourg.

La multiplication des liaisons douces entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat... permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Certains espaces stratégiques et touristiques seront également connectés par des voies douces pour faciliter l'évolution des habitudes de déplacements. Pour développer le covoiturage, la commune souhaite créer une liaison douce entre le bourg et l'aire de covoiturage située à proximité de la RD775 au Nord du territoire.

Les liaisons douces seront renforcées dans les quartiers existants, en centralité et dans les projets futurs et en parallèle des RD 104 et RD 183. L'objectif étant, à terme, de permettre à tous les habitants de se déplacer à pied ou en vélo de leur habitation vers le centre-bourg. Le stationnement, pour voitures et vélos, est également au cœur des questions liées à l'aménagement des espaces de circulation et des espaces publics.

Le réseau des liaisons douces dans le tissu aggloméré est déjà dense, mais mérite d'être mieux identifié pour se rendre aux équipements et d'un espace à un autre. La continuité du réseau devra être assurée et entretenue vers les autres groupes d'habitat.

Dans un cadre de développement durable, la politique de déplacements de Sulniac encourage les déplacements à pied ou à vélo, bénéfiques pour la santé, et incite à un usage raisonné de la voiture visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi réduire la facture énergétique des ménages.

La commune favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement (stationnement au Goh Len et à Penrho) et de desserte. Des points de connexions multimodaux, notamment en centralité, pourront être renforcés. La commune travaille avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et son prestataire KICEO pour l'amélioration des transports collectifs et leur appropriation par les habitants.

## **Accentuer la transition énergétique**

Outre la question de la limitation des gaz à effet de serre et la diminution de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, **la commune souhaite appuyer la transition énergétique.**

La production d'énergie renouvelable sera permise sur le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme permettra de renforcer les énergies vertes. Il incite également à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics.

La commune s'inscrit dans les démarches engagées par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (info énergie, par exemple) sur les économies d'énergie et participe à l'information des habitants.

Dans ce cadre la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. **L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments** notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

## **Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique**

L'attractivité de la commune de Sulniac passe par le développement des communications numériques. La commune est à l'écoute des différents opérateurs et les encourage à installer les infrastructures (pylônes et déploiement des réseaux...) nécessaires pour améliorer la desserte en téléphonie mobile et en internet.

Il est indispensable que, rapidement, l'ensemble des habitants bénéficient pleinement de l'ère numérique quel que soit leur lieu de résidence.

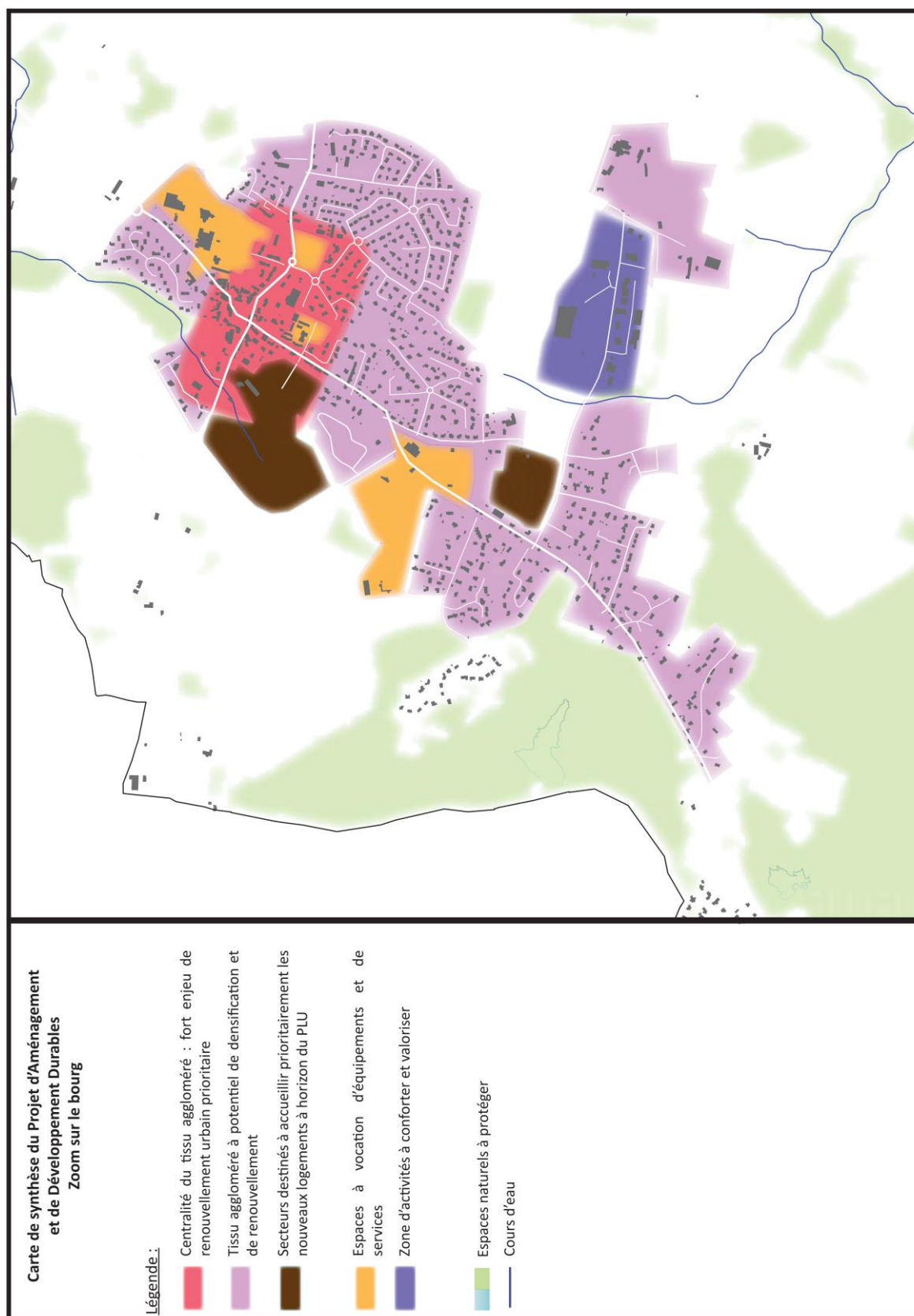
L'objectif est d'anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer.

## Conclusion

Le PADD s'appuie sur l'expérience du passé, tout en intégrant les nouvelles réglementations, les orientations des structures associées à la commune pour un développement réfléchi, soutenable, durable permettant une qualité de vie harmonieuse pour les citoyens.

# Carte de synthèse du PADD

Carte de synthèse du PADD – à l'échelle du bourg



Carte de synthèse du PADD – à l'échelle de la commune

