

COMMUNE DE SULNIAC

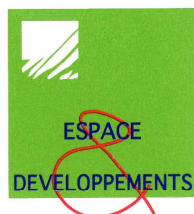
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

**P.A.D.D.
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**



Espace & Développements
10, rue St Tropez
B.P. 55
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 24 MARS 2005
complétée le 3 JUIN 2005

A. CONTEXTE

Selon les estimations de l'INSEE, le pays de Vannes devrait accueillir 45 000 habitants supplémentaires d'ici 2020. Cette augmentation se concentrera essentiellement sur l'agglomération vannetaise où une saturation progressive de l'espace aura pour conséquence un report des projets d'installation résidentielle vers la 1^{ère} et 2^{nde} couronne périurbaine.

AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT A TAILLE HUMAINE.

SULNIAC fait partie du pôle intérieur de redéveloppement organisé autour d'ELVEN et destiné à rééquilibrer le territoire de la communauté d'agglomération par une meilleure répartition des équipements et de la population. Pour la commune, il s'agit de favoriser l'accueil de cette population par une mise à disposition nécessaire et suffisante d'espaces constructibles.

Une révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) s'avère donc nécessaire pour assurer cette offre. La transformation de l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU s'attache davantage à fournir des axes généraux d'évolution dans le cadre d'une plus large concertation avec le public et se concrétise par la réalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) précisant les grandes orientations d'aménagement portées par la commune pour les années à venir.

QUELLES PERSPECTIVES POUR L'AVENIR DE SULNIAC ?

L'objectif démographique pour SULNIAC est de pouvoir accueillir, dans les meilleures conditions possibles, environ 1 000 habitants supplémentaires d'ici 2020 pour atteindre à cette date une population estimée à 3 500 sulniacais. Cette croissance doit se réaliser de façon à répartir au mieux les nouveaux espaces destinés à l'habitat de manière à éviter un déséquilibre trop prononcé du territoire (perte de centralité du bourg, conflit d'usage des sols entre agriculture et habitat, coût de viabilisation des secteurs trop éloignés...).

Les grands principes d'aménagement initiés par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) développent l'idée d'une meilleure gestion du territoire en favorisant le resserrement urbain autour d'un noyau central, tout en évitant l'étalement des constructions à l'origine du mitage pavillonnaire. Dans cette logique, la commune de SULNIAC souhaite mettre en œuvre le rapprochement entre le centre bourg, pôle commercial et administratif, et les quartiers (Le Guernehué, Keravello) situés à proximité des installations sportives. Cet objectif de confortation du bourg s'accompagnera de mesures visant à limiter le développement linéaire des constructions le long des voies de circulation.

Les divers villages de la commune joueront eux aussi un rôle d'accueil résidentiel pour palier à une disparition progressive des sièges d'exploitation agricole. Cette reconquête s'appuiera sur une démarche essentiellement qualitative afin de maintenir le caractère rural des sites concernés.

Par ailleurs, la croissance de la population engage la commune à adapter l'offre en équipements scolaires, culturels ou de loisirs. Celle-ci passe par des extensions, des rénovations ou de nouvelles réalisations. Ces équipements, qui se concentrent au bourg, permettent ainsi d'envisager une confortation de sa vocation de pôle communal. En parallèle, des travaux d'infrastructure routière et des aménagements de cheminements piétons sont à engager pour permettre une desserte efficace et sécurisée.

5 PRIORITÉS POUR PRÉPARER L'AVENIR

1. Accueillir de nouveaux habitants en favorisant la diversité d'offre de logements.

2. Adapter le niveau des équipements aux nouveaux besoins des habitants.

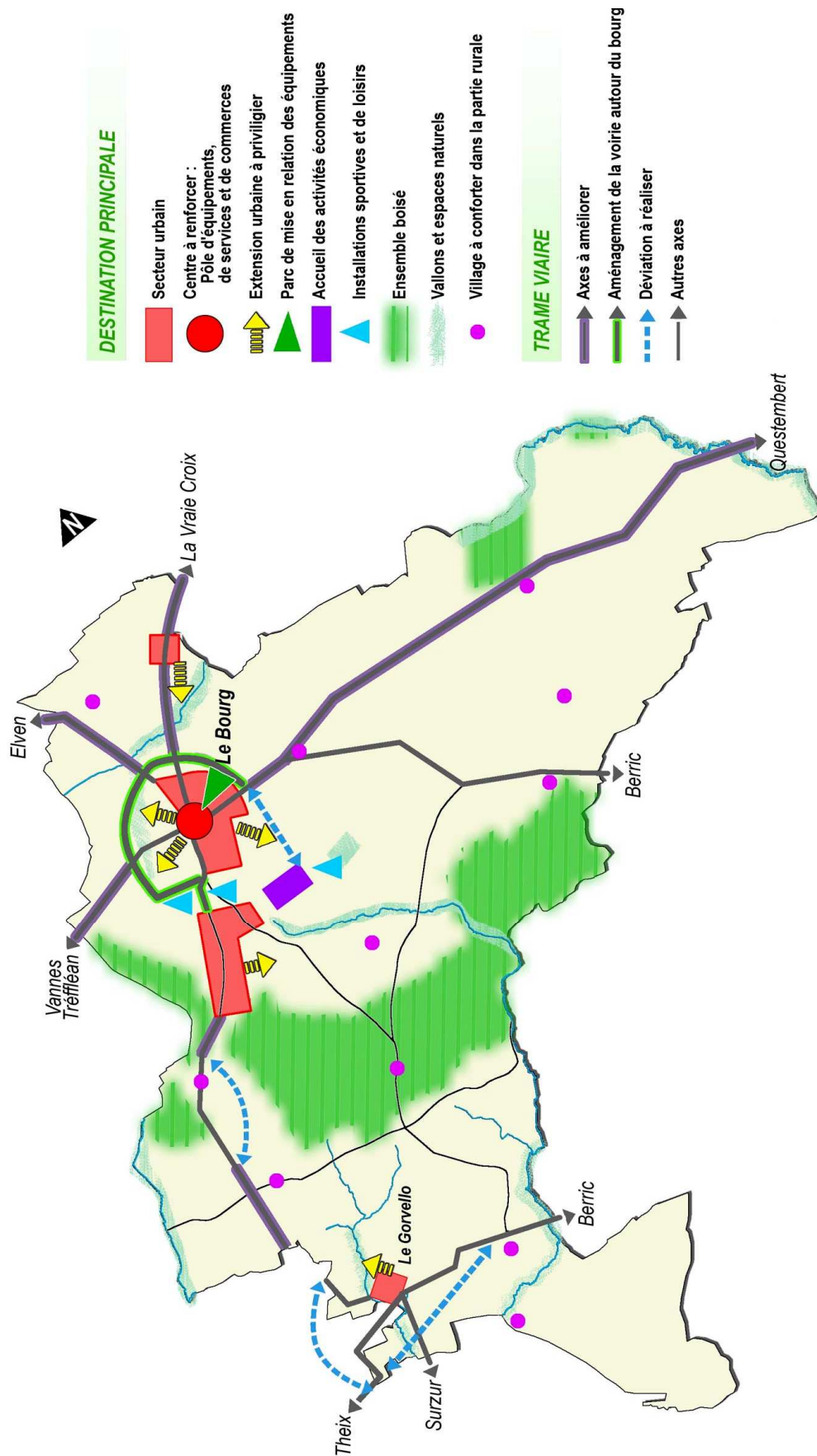
3. Améliorer la desserte générale de la commune et développer les circulations douces dans le bourg.

4. Assurer le maintien des activités agricoles.

5. Mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti de SULNIAC.

ILLUSTRATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Espace & Développements - Septembre 2003



B. 5 PRIORITES POUR PREPARER L'AVENIR.

1. Accueillir de nouveaux habitants en favorisant la diversité de l'offre de logements.

Le bourg : Développer l'habitat locatif ou en accession à la propriété sur le bourg

Le schéma de développement du bourg s'appuie sur la volonté de raccorder le pôle central organisé autour de la place de l'église et où se concentre la plupart des équipements de la commune (écoles publique et privée, maison des associations, maisons des aînés, maison des jeunes, bibliothèque...), aux quartiers (Le Guernehué, Keravello) jouxtant les infrastructures sportives (salle omnisports, terrains de football, terrains de tennis, centre équestre).

Des opérations récentes telles la résidence HLM Jean Monnet ou les lotissements communaux à l'Est de la rue des Montagnards ont dans un premier temps permis la réalisation d'un front continu et homogène d'urbanisation de ce côté-ci de la départementale 183 (rue des Montagnards). Il conviendra par la suite de conforter ces premières constructions tant vers l'Ouest (Le Goh Len) que vers l'Est (Le Ténénio, résidence des Parcs).

L'espace situé en face de la résidence HLM, à l'Ouest immédiat de la rue des Montagnards, pourra quant à lui faire l'objet d'une opération de mise en valeur de cette entrée de bourg en lui conférant un caractère plus urbain.

D'autres projets d'urbanisation pourront être portés au Nord de la rue du Goh Len et au niveau du parc du Ténénio entre la résidence René CASSIN et l'école Ste THÉRÈSE. Dans le secteur de Kermartin, la commune entend favoriser le logement social en raison de la proximité des écoles et des équipements publics. Dans ces deux cas, l'habitat sous forme de maisons de ville sera privilégié pour garantir la continuité architecturale avec les constructions traditionnelles du centre bourg (possibilité d'implantation en limite séparative avec un étage plus les combles).

Le site du parc du TENENIO aura d'avantage vocation à accueillir, dans l'hypothèse d'un développement des structures existantes, des bâtiments à destination socioculturelle et permettra de répondre aux besoins exprimés en places de stationnement.

La mise en œuvre des opérations de logement s'appuiera sur le programme local de l'habitat établi par la Communauté d'agglomération.

Le Gorvello : Poursuivre la valorisation du bâti ancien et achever l'urbanisation récente au Nord Est

Le village du Gorvello constitue une urbanisation singulière avec une centaine de maisons réparties sur les territoires de deux communes distinctes (SULNIAC et THEIX). Les habitations de la partie ancienne, étirées entre ses deux chapelles, sont remarquables par leur homogénéité. Sa proximité avec la Nationale 165 et la présence d'une école privée favorise en outre l'installation de nombreux ménages occasionnant une pression foncière accrue.

La confortation en tant que pôle central secondaire est limitée par la présence d'ensembles naturels intéressants (bois à maintenir, zone humide autour du ruisseau), l'hypothèse d'une déviation de la départementale 7 par le Sud et de la départementale 183 par l'Ouest sur le territoire de THEIX et une activité agricole encore prégnante rendent difficile tout principe de développement résidentiel.

Les possibilités d'extension restent cependant effectives mais ne concernent qu'un espace restreint situé au Nord de Kerentré. L'aménagement du Gorvello s'engagera donc essentiellement dans une démarche qualitative d'intégration paysagère pour maintenir, voire développer par réhabilitation/extension, l'homogénéité architecturale des constructions traditionnelles (utilisation de la pierre comme matériaux de construction, alignement des façades sur la rue, hauteur limitée aux constructions avoisinantes).

Coët-Ruel : Redonner une unité à un village éclaté proche du bourg

L'évolution souhaitée pour le village de Coët-Ruel constitue une opportunité de densification et de réorganisation de l'habitat sur un site éclaté entre un noyau ancien et d'importantes croissances le long de la voie communale. La localisation particulière de par sa proximité avec les installations sportives situées sur la commune de LA VRAIE CROIX et sa position intermédiaire sur la liaison piétonne et cyclable qui joint les centres de SULNIAC et de LA VRAIE CROIX favorise son renforcement. Des possibilités de développement peuvent donc être envisagées sur les terrains au Sud-Ouest immédiat des anciennes longères. Les facilités de raccordement avec le réseau collectif d'assainissement (présence du réseau de LA VRAIE CROIX) suggèrent un aménagement rapide de cet espace.

Les autres villages :

Les futures évolutions ne concernent que les villages où les sièges d'exploitation agricole ont disparu.

Afin de maintenir une animation sur l'ensemble du territoire, la commune souhaite que l'attrait résidentiel de ces villages soit mis en valeur par un règlement facilitant la réhabilitation des bâtiments intéressants et à fournir quelques espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Tous ces aménagements se feront en continuité de ceux existants dans un souci de confortation et de préservation du cadre bâti et paysager. Ils s'envisageront dans le cadre réglementaire de zone naturelle (N) et présenteront donc un caractère d'extension limitée.

2. Adapter le niveau des équipements aux nouveaux besoins des habitants.

Des équipements scolaires modernisés :

L'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages, aura pour conséquence une augmentation du nombre d'enfants. Le pôle scolaire du centre bourg constitué de l'école publique Jules Verne et de l'école privée Ste THÉRÈSE s'agrandit et se modernise. L'accès et l'offre en stationnement sont jugés appréciables par les utilisateurs réguliers mais les aires d'accueil pourraient être fractionnées pour éviter la saturation de la rue des Écoles. De plus, cet ensemble entretient des relations fortes avec les autres équipements en lien avec l'activité scolaire : le bâtiment accueillant la bibliothèque de l'autre côté de la rue des Écoles, le restaurant scolaire et la salle d'activités physiques situés au sein de la salle des fêtes. Il convient donc de préserver l'organisation du site et sa situation en ouverture sur le parc du Ténéno. Si des projets d'extension sont à l'étude pour permettre l'ouverture de classes supplémentaires, la commune ne souhaite en aucun cas remettre en cause la localisation de ces équipements.

De nouveaux équipements socio-culturels :

La commune entend développer l'attraction du centre-bourg dans ce domaine. Les locaux vacants du logis Ste THÉRESE et son terrain apparaissent comme les mieux situés pour accueillir la future médiathèque en liaison avec les écoles, la maison des associations au Nord et vers l'église au Sud par l'intermédiaire de la grange Souchet. La salle des fêtes devra être accompagnée dans sa vocation culturelle, l'espace utilisé par la restauration collective risquant de devenir de moins en moins polyvalent. Il s'agira de développer la structure en fonction des besoins exprimés par la population en lien avec les autres équipements locaux. L'organisation de stationnements complémentaires est à prévoir autour de la salle des fêtes, la confortation de l'habitat n'y est pas souhaitable en raison des nuisances sonores qu'entraîne son fonctionnement. S'il est vrai que les équipements culturels se concentrent au Nord du centre ancien, il est envisageable de conforter la destination socio-médicale des espaces situés au Sud de la mairie suite à l'installation d'activités médicales dans les bâtiments longeant la rue des Montagnards. La construction de la résidence destinée aux personnes âgées viendra à court terme renforcer ce futur pôle proche également des commerces.

Le renforcement du pôle d'équipements sportifs :

L'évolution des équipements sportifs est conditionnée par les demandes exprimées par les différents clubs. Si leur concentration au Sud du bourg constitue un handicap pour les élèves du pôle scolaire, ils établissent néanmoins une base intéressante pour l'évolution de l'habitat vers les quartiers du Guernehué. Leur développement devrait donc s'effectuer sur place, des structures couvertes pourraient y être envisagées, avec un possible objectif d'extension à l'Ouest de la départementale 183 en confortation des terrains d'entraînement existants. L'activité équestre sera confirmée sur son site. Cette localisation s'inscrit dans la continuité d'espaces naturels à valoriser sur l'Ouest de l'agglomération : bois des vallons, vallon du GOH-LEN à KERMARTIN.

3. Améliorer la desserte générale de la commune et développer les circulations douces dans le bourg.

Un premier constat fait état d'une insuffisance du gabarit de certaines voies de desserte de la commune, notamment celles en direction des communes voisines de THEIX, TREFFLEAN, ELVEN, LA VRAIE CROIX et QUESTEMBERG. Une amélioration par la rectification des virages ou, pour certains secteurs, la réalisation de déviation (Lostihuel, le Gorvello) permettra le désenclavement du territoire communal et favorisera l'installation de nouveaux habitants.

L'accessibilité de la zone d'activités de Kervendras sera assurée par le prolongement de la voie de contournement à l'Est du bourg, laquelle servira également à désenclaver le centre de vacances du Nounène situé à proximité.

Au niveau intercommunautaire, la réalisation de la zone d'activités de Lamboux pourrait renforcer le flux automobile vers ELVEN (D 183). Des aménagements seront à envisager pour sécuriser cet axe et le rendre plus efficace.

L'urbanisation aux abords des voies d'accès au bourg nécessite une requalification des espaces publics qui passe par le retraitement de l'actuelle voirie départementale. La rue des Montagnards, qui conserve un profil de route de transit, ne s'insère pas de façon appropriée dans un secteur amené à s'urbaniser dans les années à venir.

L'objectif est la réalisation d'équipements donnant une plus grande place aux piétons par le développement d'un maillage de sentiers autour du bourg et en direction des principaux équipements. L'implantation d'une supérette à proximité de la mairie pourrait appuyer la réalisation d'un mail planté destiné à relier les nouvelles résidences au Sud du bourg.

4. Assurer la poursuite des activités agricoles diversifiées.

L'activité agricole reste importante à SULNIAC malgré une baisse du nombre d'agriculteurs sur la commune. Il s'agit de conforter les derniers espaces à vocation agricole, et de ce fait empêcher le développement des constructions isolées par la détermination de grands espaces homogènes où l'activité liée à l'élevage ou la culture reste prépondérante. Le règlement de la zone agricole organise la conservation et le développement de l'outil de production. A SULNIAC, le secteur agricole se développe surtout sur le plateau au Nord et à l'Ouest du bourg puis dans l'extrémité Sud au delà de la grande bande boisée située entre LOSTIHUEL et LA SALLE.

5. Mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti de SULNIAC.

Le territoire de SULNIAC présente de larges espaces naturels, moins de 15 % du territoire sont classés dans des secteurs urbains ou urbanisables.

Les paysages de la campagne sont variés, depuis le plateau plutôt agricole où est installé le bourg, au rebord de plateau largement boisé. Le réaménagement foncier a permis la conservation des lignes bocagères les plus significatives. La topographie accidentée ménage des vues lointaines vers le Golfe du MORBIHAN et les territoires des communes littorales.

La mise en valeur du patrimoine architectural au GORVELLO témoigne de la plus grande réceptivité des habitants par rapport à la qualité de leur cadre de vie. Ces interventions sont encouragées par la participation de la commune aux réflexions pour la mise en place d'un parc naturel régional.

Des mesures seront mises en place pour répondre aux exigences de préservation du patrimoine bâti et paysager en identifiant les éléments intéressants, tels que les croix, les fontaines et les longères traditionnelles.

La mise en valeur des espaces naturels s'effectue par l'aménagement de sentiers de découverte pour la randonnée piétonne et cycliste (espace boisé central, coteau en balcon naturel vers le Golfe du Morbihan, vallons formés par les différents ruisseaux...).

L'activité agricole doit être appuyée dans des démarches d'entretien des paysages (organisation bocagère), voire d'utilisation raisonnée des ressources du sol, notamment afin de garantir la qualité de la ressource en eau potable.

La préservation des prairies humides constitue un objectif majeur du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin LOIRE BRETAGNE.

Ses atouts naturels et la proximité de l'agglomération vannetaise sont des gisements pour organiser l'accueil touristique ou les installations de loisirs.

En outre, Sulniac souhaiterait accueillir des éoliennes sur son territoire afin de répondre aux enjeux de développement durable initiés par la loi SRU. Ces équipements fourniront une énergie renouvelable, propre et sûre. Leur insertion dans le paysage sera étudiée pour être la moins traumatisante possible.