

**COMMUNE  
DE SAINT-SULPICE**

**2**

---

**PROJET D'AMÉNAGEMENT &  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---

---

**Plan Local d'Urbanisme :**

- ☐ Prescrit le : 25 février 2010
- ☐ Arrêté le : 8 mars 2012
- ☐ Approuvé le : 6 septembre 2012

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD, ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est un des documents constitutifs du PLU qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver l'environnement et de favoriser la qualité urbaine et architecturale.

L'objectif du PADD est d'introduire dans les documents locaux d'urbanisme une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme en adoptant une attitude de projet.

Il s'agit véritablement d'une réflexion stratégique communale, définie par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les grandes orientations que le PADD définit peuvent concerner différents domaines :

- le développement ou la préservation des centres-villes ou bourgs de villages ;
- la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartier ou de secteurs ;
- le traitement des rues et des espaces publics ;
- la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- l'aménagement des entrées de ville ;
- la préservation des paysages ;
- ...

Il est le projet communal en matière d'urbanisme pour le court, moyen et long terme (à l'horizon de 10/15 ans environ).

Le PADD trouve sa traduction directe dans les documents réglementaires du PLU : plan de zonage, règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement...

Pour ce qui concerne la commune de SAINT-SULPICE, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD le 30 juin 2011, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Ont été retenues 3 orientations stratégiques pour le développement communal :

- 1 Maîtriser l'urbanisation pour gérer le développement de la commune
- 2 Accompagner l'évolution du territoire en préservant un cadre de vie rural
- 3 Protéger les espaces naturels et le patrimoine paysager de la commune



# 1

## Maîtriser l'urbanisation pour gérer le développement de la commune



La commune de Saint-Sulpice compte en 2008 une population de 135 habitants. Elle est située en plein cœur de la Bresse des Pays de l'Ain.

Cette première orientation valide le maillage territorial défini dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Bourg, de la Bresse et du Revermont. Celui-ci a identifié la commune en tant que commune rurale eu égard de son niveau de population et de l'absence d'équipements majeurs.

Dans ce cadre, le seuil de population communale devrait s'approcher de 160 habitants au terme du PLU (horizon 2020). C'est en tous les cas à partir de cette hypothèse de travail que les élus de la commune ont souhaité notamment assigner les objectifs suivants :



### Recentrer le développement sur le Bourg

Dans le respect des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Bourg, de la Bresse et du Revermont approuvé le 14 décembre 2007, le bourg absorbera le développement urbain de la commune.

Des coupures d'urbanisation seront préservées entre le bourg et des hameaux situés à proximité (La Teppe et Petit Broguet en particulier) ou entre 2 lieux-dits de la commune (entre Petit et Grand Broguet, mais aussi à Chazeau notamment) pour éviter les effets d'une urbanisation linéaire et afin de conserver la typicité de chacun des groupements bâtis que compte la commune.

Alors qu'ils ont connu des développements récents parfois non maîtrisés, les hameaux (Bellevue, Lange-Poype, Chazeau, P<sup>tit</sup> et G<sup>rd</sup> Broguet, Teppe-Bracannière) ne connaîtront pas de développement supplémentaire, hormis quelques dents creuses préalablement identifiées. En outre, l'urbanisation ne sera pas accrue aux abords de la RD28 pour limiter les nuisances et favoriser la sécurité autour de l'axe. Des dispositions de gestion courante des constructions isolées de la commune (huit constructions environ) seront instaurées.



### Mieux encadrer le développement du village

Le développement communal a été fort ces dernières années, les prix fonciers et la localisation faisant de Saint-Sulpice un territoire attractif.

Dans certains cas, la croissance communale s'est réalisée au détriment d'une recherche de qualité, qu'il s'agisse :

- des formes urbaines, trop souvent peu propices au développement d'une vie sociale pourtant vectrices de liens entre les individus (nouveaux et anciens résidents de la commune) ;
- des formes architecturales, alors que le cadre de vie demeure l'une des caractéristiques les plus fortes de ce territoire rural (voir *orientation n°2*).

De nombreux secteurs de la commune classés constructibles dans le cadre de la carte communale vont devoir subir un déclassement dans le cadre du PLU, pour que le document d'urbanisme soit compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Bourg, de la Bresse et du Revermont. Les terrains les moins bien desservis en réseaux et les plus éloignés du centre du village devraient ainsi changer d'affectation.

Pour les terrains près du cœur du bourg qui pourront demeurer constructibles, il sera opérer un phasage dans le développement avec des zones à développement immédiat et des zones de développement futur.



## Respecter les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de Bourg, de la Bresse et du Revermont (SCoT)

Les choix effectués pour élaborer le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été réalisés dans le respect des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU - 2000) et Urbanisme et Habitat (UH - 2003), ainsi que dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Bourg-Bresse-Revermont approuvé en décembre 2007.

En compatibilité avec les objectifs du SCoT, seront donc intégrées des dispositions :

- permettant la maîtrise du développement communal : l'extension maximale du bourg sera de l'ordre de 1 hectare au maximum, et ce jusqu'en 2028 (horizon SCoT), non compris la rétention foncière (égale à 2) ;
- prévoyant une certaine densité : les nouvelles opérations prévoiront une densité de près de 10 logements par hectare ;
- favorisant une mixité urbaine et sociale : production de logements sociaux, production de lieux de vie et espaces communs, possibilité d'installation d'activités artisanales...etc.

L'ensemble de ces orientations sera adapté selon le profil rural de la commune, dont les ressources et capacités demeurent assez limitées.

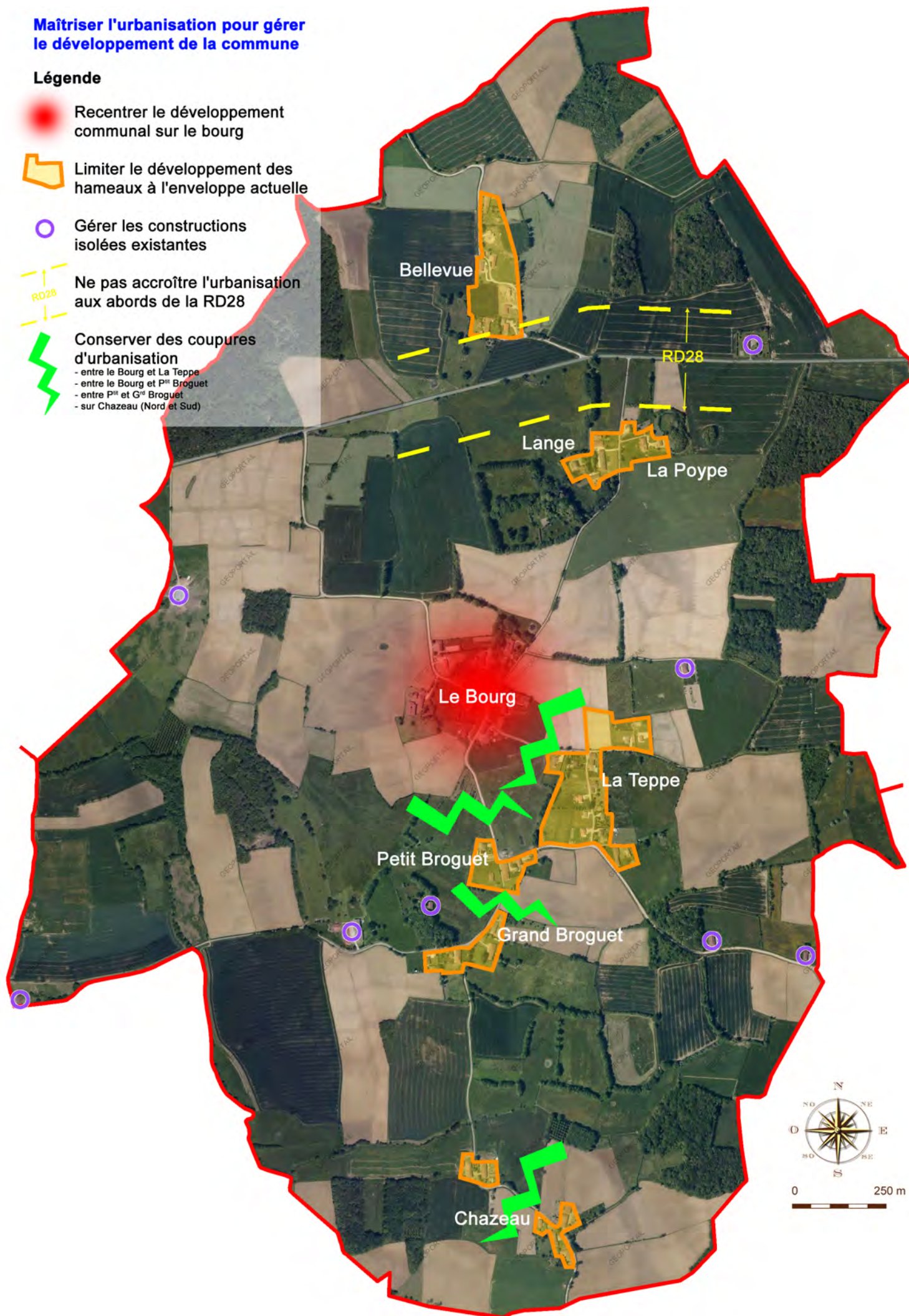
### Traduction des engagements dans le PLU :

- *Le développement est recentré sur le Bourg par l'inscription de zones U ou AU.*
- *Seules les dents creuses existantes pourront être comblées dans les hameaux (Nh). Ailleurs, le règlement permet une gestion du bâti existant (Nd).*
- *Le développement sur le bourg sera progressif : les zones d'urbanisation future représentent 2 ha. Le déblocage de ces zones d'urbanisation (passage en 1AU) sera réalisé au fur et à mesure. Des orientations d'aménagement ont été produites pour cadrer le développement de ces secteurs stratégiques.*
- *La densité minimale sur les zones AU est de 10 logements par hectare. Les activités artisanales ou commerciales de petite taille ont la possibilité de s'implanter sur le territoire communal dès lors qu'elles sont compatibles avec les zones d'habitat.*
- *Le PLU prévoit la création de 1 à 2 logements sociaux sur terrain communal.*

## Maîtriser l'urbanisation pour gérer le développement de la commune

### Légende

-  Recentrer le développement communal sur le bourg
-  Limiter le développement des hameaux à l'enveloppe actuelle
-  Gérer les constructions isolées existantes
-  Ne pas accroître l'urbanisation aux abords de la RD28
-  Conserver des coupures d'urbanisation
  - entre le Bourg et La Teppe
  - entre le Bourg et P<sup>m</sup> Broguet
  - entre P<sup>m</sup> et G<sup>d</sup> Broguet
  - sur Chazeau (Nord et Sud)



## 2

## Accompagner l'évolution du territoire en préservant un cadre de vie rural



La population de Saint Sulpice a connu ces dernières années un net rajeunissement de sa population : près de 23% de la population avait moins de 20 ans en 2007 pour autant de plus de 65 ans, marquant à cette époque un certain équilibre. Depuis, de nouvelles populations jeunes se sont établies sur la commune.

De fait, 96% du parc de logements actuel est constitué de maisons individuelles fortement consommatrices d'espace. De trop nombreuses opérations n'ont pas pris en compte le cadre de vie de la commune, l'environnement ou tout simplement les constructions traditionnelles présentes en certains points du territoire. La carte communale ne permettant pas de peser sur ces opérations, la municipalité a donc engagé la réalisation du présent Plan Local d'Urbanisme pour mieux répondre à cette problématique.

Le présent projet propose de mieux encadrer la construction et ses formes, sans pour autant remettre en question le développement de formes nouvelles répondant à des enjeux environnementaux majeurs (éco-constructions, développement des énergies renouvelables pour répondre à la question des émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique).

Pour prendre en compte l'évolution de pratiques en matière de construction et les besoins des populations en matière d'habitat dans le respect du territoire, le présent projet propose :



### L'instauration d'un véritable urbanisme de qualité

Le principe d'une recherche d'une intégration paysagère et environnementale optimale des nouveaux quartiers de vie ou des nouvelles constructions est une priorité. Le projet de la municipalité, porté au travers de son PLU, usera de tous les outils nécessaires pour parvenir à cette fin :

- élaboration d'un plan de zonage qui donne une place importante à la question paysagère et à la préservation d'éléments du patrimoine (bois, haies, cours d'eau, zones humides, étangs, mares...) ;
- mise en place de dispositions contraignantes ou incitatives dans le cadre d'un règlement d'urbanisme adapté et sectorisé : les terrains sensibles sur un plan paysager ou situés à proximité d'éléments patrimoniaux (tels que les monuments historiques de la commune par exemple) feront l'objet d'une attention particulière ;
- recours aux orientations d'aménagement sur les secteurs en développement : outil nouveau offert par le PLU, les nouvelles opérations sur la commune pourront être mieux encadrer, en précisant le contenu des programmes de construction, mais aussi les implantations, le maintien d'éléments structurants le paysage, les caractéristiques des voies et espaces publics si nécessaire...etc.

## L'encadrement de la construction

La commune de Saint Sulpice jouit d'un cadre de vie agréable qui constitue un véritable atout.

L'aspect des constructions, mais aussi les abords de fermes ou de constructions traditionnelles doivent faire l'objet d'une attention particulière ou être préservées.

Le présent PLU pourra proposer des zones à préserver de toute construction nouvelle ou mettre en place des dispositions visant à maintenir des éléments naturels ou bâtis.

Dans les parties les plus sensibles de la commune (bourg ou hameaux), le règlement d'urbanisme permettra de préciser notamment :

- les implantations de nouveaux bâtiments et leur composition,
- les hauteurs de bâtiments, en prenant soin de ne pas dénaturer le site par des hauteurs trop imposantes par rapport aux constructions existantes aujourd'hui ;
- les teintes et coloris, en tenant compte de l'environnement et du voisinage immédiat des constructions ;
- l'implantation de clôtures, en préférant - pourquoi pas et selon les secteurs - les haies vives aux clôtures maçonnées ou grillagées ;
- ...etc.

Toutes les possibilités seront étudiées pour arriver à un juste équilibre et favoriser l'intégration des nouvelles constructions au territoire.

## La préservation du patrimoine

Les points forts du territoire qui structurent le paysage et marquent l'environnement bâti communal sont les suivants :

- cheminée sarrasine de la ferme du Colombier ;
- cheminée sarrasine de la ferme du Broguet ;
- poypes (lieu-dit « Poype ») ;
- domaine de Lange (château, parc et allée) ;
- église communale (église St Antoine) ;

Les constructions nouvelles ou les occupations du sol ne doivent pas dénaturer ou mettre en péril ces éléments patrimoniaux majeurs.

*Ferme de Broguet*



*Ferme du Colombier*



*Poype*



*Allée du château*



*Domaine de Lange*



*Église communale*

D'autres éléments plus ponctuels, non compris dans cette liste, pourront être intégrés à la réflexion au travers du PLU pour leur maintien.



## L'accueil de constructions autres que de l'habitat



*Saint-Sulpice, un territoire agricole malgré l'absence de siège agricole*

La commune ne reçoit aucun équipement majeur et ne possède pas sur son territoire de commerces et services qui puissent répondre aux besoins actuels de la population.

De plus, Saint Sulpice ne possède pas de siège d'exploitation agricole alors que le sol communal est exploité : plus de 80% du sol est réservé à l'agriculture, façonnant largement le paysage communal.

Le caractère rural de Saint-Sulpice peut donc raisonnablement lui permettre d'accueillir :

- des activités agricoles dont font partie les exploitations participants à la production de produits de la qualité (AOC/AOP) qui soient compatibles avec les capacités communales, mais aussi avec le paysage et l'environnement ;

- des activités artisanales qui peuvent être le complément naturel de l'habitat ou qui peuvent nécessiter des espaces appropriés en raison du type même d'activité (lorsqu'elles s'accompagnent de nuisances possibles : visuelles, sonores, olfactives...).

Aucun espace spécifique de ce type n'est inscrit dans le présent PLU, mais la municipalité n'exclut pas l'inscription d'une zone d'accueil d'entreprises sur son territoire si des demandes particulières se faisaient jour.

Concernant le cœur du village, l'accueil d'un point multiservices ou d'un commerce de proximité, si celui-ci s'avère viable, pourra être favorisé (comme le territoire en détenait par le passé).

### Traduction des engagements dans le PLU :

- Des orientations d'aménagement viennent encadrer le développement des zones à enjeux, complétant ainsi le règlement.

- Le règlement d'urbanisme met en place des mesures pour mieux intégrer les constructions et leurs annexes : une palette de couleurs (nuancier) et une palette végétale serviront notamment d'outil d'intégration des futures constructions. Le maintien d'un cadre de vie rural a présidé à la réalisation du règlement (hauteurs, prospects...).

- Certains éléments patrimoniaux sont en zone protégée du PLU : les Poypes sont ainsi en zone naturelle renforcée (Ne) tout comme les zones humides de grande taille, des cônes de vue à préserver de toute construction ont été inscrits aux abords des fermes du Colombier et de Broguet, mais aussi auprès de l'église communale.

- Les activités agricoles et celles qui leur sont complémentaires (agritourisme) peuvent se développer sur la commune.

# Accompagner l'évolution du territoire en préservant un cadre de vie rural

## Légende



Préserver les monuments historiques  
et leurs abords (voir encadrés)

- Ferme du Colombier
- Ferme de Broguet

NB : périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de 500 m autour des monuments.

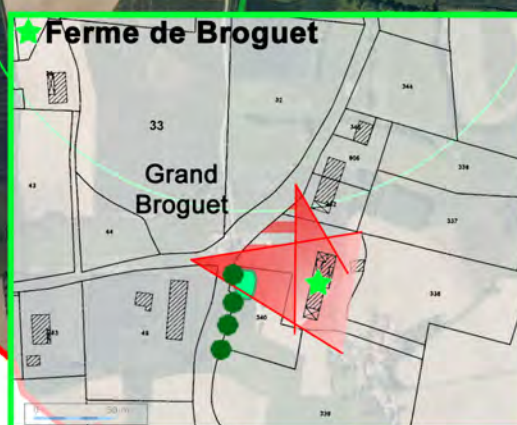
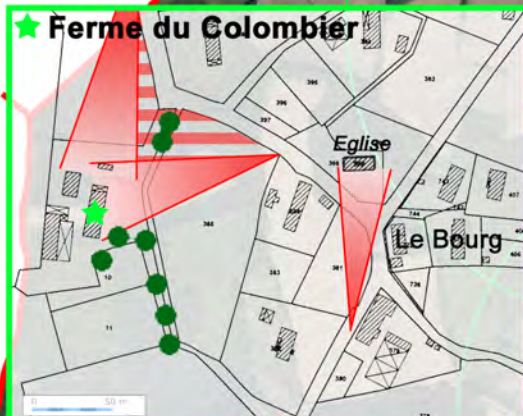


Préserver le patrimoine  
bâti remarquable

- Domaine de Lange (château, parc & allée)
- Eglise communale



Maintenir les Poypes



## Légendes (encarts)



Principaux cônes de vue  
à préserver de toute  
construction



Abords à préserver  
de toute construction



Maintien des végétaux  
structurants



Préservation de la mare  
accompagnant la ferme  
de Broguet



0 250 m

### 3

## Protéger les espaces naturels et le patrimoine paysager de la commune

La commune de Saint Sulpice appartient à la plaine de Bresse, paysage traditionnellement bocager et verdoyant.

L'agriculture reste, dans ce cadre, une composante essentielle dans le paysage communal, avec des espaces cultivés et des prairies (de fauche ou pâturées).

En parallèle à ces espaces exploités, des espaces naturels majeurs composent le cadre environnemental communal.



*Zone humide aux abords de Lange*

Ces éléments sont vecteurs d'identité pour le territoire. Le présent projet souhaite valoriser ces atouts qui participent ensemble à la qualité du cadre de vie.

Aussi, le présent projet propose de :



### Préserver les espaces boisés de la commune

On parlera pour ces éléments des « infrastructures vertes » de la commune.



*Le Bois de la Fay, l'hiver*

Elles sont composées en particulier de :

- bois et forêts qui sont disséminés sur le territoire communal (bois en « timbre poste » d'une manière générale), mais qui sont dans l'ensemble d'une assez bonne qualité et qui permettent de maintenir un potentiel d'exploitation intéressant (pour production de bois de chauffe notamment) et une valorisation patrimoniale indéniable ;



*Haie rurale à Grange Rodet*

- haies rurales, elles aussi localisées au quatre coins du territoire. Rappelons que les haies jouent un rôle important en termes de maintien des sols, de brise-vent, de filtration des eaux de ruissellement (eaux parfois polluées après lessivage intense des sols), mais aussi de préservation de la biodiversité. C'est sur ces critères que sera établie une étude visant à identifier les haies les plus intéressantes et dont la conservation s'avèrerait nécessaire.

Le travail permettant d'identifier ces « infrastructures vertes » et de classer leur niveau d'importance, notamment d'un point de vue écologique mais aussi paysager, sera traduit dans le PLU par des mesures conservatoires générales.



## Protéger les ruisseaux, zones humides, étangs et mares



On parlera pour ces éléments des « infrastructures bleues » de la commune.

La commune détient sur son territoire un environnement préservé. Le cadre de vie offre de toute évidence des conditions propices à la pratique de la randonnée ou de la promenade pour profiter du Grand Paysage. Les espaces naturels humides jouent dans ce cadre un rôle primordial.

Ils sont toutefois sensibles, aussi le projet de PLU proposera pour garantir leur préservation intégrale :

- la préservation des cours (ruisseau des Lioux notamment) par une inscription en zone naturelle de ce milieu ;
- la protection de l'intégralité des étangs, zones humides et mares, identifiées après étude de terrain, mais aussi à partir des inventaires existants (inventaire du Conseil Général de l'Ain et de la FRAPNA notamment).

Le patrimoine, qu'il soit naturel ou bâti, étant une chance pour le territoire, la municipalité prendra ainsi des mesures conservatoires pour garantir le maintien des éléments les plus caractéristiques du territoire. Cette politique active sera réalisée à partir d'éléments objectifs d'étude, en particulier après un inventaire minutieux de l'existant, une classification rigoureuse des priorités de préservation et la mise en œuvre d'un dispositif réglementaire élaboré en conséquence.



## Mettre en place des itinéraires piétons et reconquérir des chemins « perdus » pour favoriser les déplacements non motorisés

Les déplacements sur la commune sont très souvent effectués par le biais de véhicules automobiles. Ces déplacements peuvent engendrer des problèmes de sécurité et sont sources d'émission de gaz à effet de serre. Dans le contexte grandissant de développement durable, le projet abordera la question des transports et déplacements.

Les nouvelles opérations devront intégrer la question des déplacements piétons dans l'aménagement.

En outre, des chemins aujourd'hui « perdus » ou non utilisés mériteraient une remise à niveau ou un aménagement. La remise en état de ces chemins pourra permettre le développement de la pratique de la randonnée déjà largement répandue sur la commune, et offrira la possibilité de réaliser des déplacements « utilitaires » en direction du centre du village, entre les hameaux de la commune ou en direction des communes voisines.


### Traduction des engagements dans le PLU :


- Les bois de la commune sont classés en zone naturelle du PLU (N) et sont identifiés au titre du L123-1-5 7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme.
- Des haies bocagères ou des alignements d'arbre sont inscrits en Espace Boisé Classé garantissant une préservation intégrale pour un linéaire de près de 2 kms. En outre, plus de 5,5 kms de haies bocagères sont identifiées au titre du L123-1-5 7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme.
- Onze zones humides de petite surface (<1000m<sup>2</sup>) bénéficient aussi du même régime de protection.
- De nouveaux chemins seront créés ou remis en état sur la commune.


## Protéger les espaces naturels et le patrimoine paysager de la commune


### Légende


 Préserver les espaces boisés majeurs


 Protéger le linéaire de haies rurales

 Préserver les cours d'eau

 Protéger les zones humides

 Prendre des mesures conservatoires en faveur des petits milieux humides  
> eaux stagnantes de surface : étangs, mares, botasses, prés humides...

 Maintenir les itinéraires piétons existants

 Assurer des continuités piétonnes nouvelles

