# SOUDAN

## Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRESENTATION

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gama environnement

Mis à jour le **29 avril 2022**

SOMMAIRE

PREAMBULE ..... 5

1. Qu'est-ce qu'un PLU ? ..... 5

A. Origine et objectifs du PLU ..... 5

B. Contenu du PLU ..... 6

2. La révision du PLU de SOUDAN ..... 7

A. Historique du PLU ..... 7

B. La nécessité de réviser le PLU de Soudan ..... 7

C. Les grandes étapes de la révision du PLU ..... 8

3. La démarche environnementale ..... 9

4. Le contexte administratif ..... 9

A. Situation administrative ..... 9

LE CADRE REGLEMENTAIRE ..... 11

1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire ..... 11

2. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CC Châteaubriant-Derval ..... 13

3. Programme local de l'habitat (PLH) de la CC Châteaubriant-Derval ..... 15

4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne .. 15

5. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ..... 16

6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC Châteaubriant-Derval ..... 16

7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne ..... 17

DIAGNOSTIC URBAIN ..... 19

1. Organisation du territoire ..... 19

2. Equipements ..... 22

A. Equipements administratifs ..... 22

B. Equipements sportifs et de loisirs ..... 22

C. Equipements scolaires et petite enfance ..... 23

D. Services de santé ..... 24

E. Desserte numérique ..... 25

F. Associations ..... 26

G. Gîtes en activité ..... 27

H. Bilan des équipements ..... 28

3. Déplacements et mobilité ..... 28

A. Dépendance à la voiture ..... 28

B. Le réseau viaire ..... 29

C. Transport en commun ..... 31

D. Les déplacements doux ..... 32

E. Les temps de parcours ..... 32

4. Bilan du diagnostic urbain ..... 35

DIAGNOSTIC HUMAIN ..... 36
1. Démographie ..... 36
A. Evolution de la population ..... 36
B. Age de la population ..... 39
C. Composition des ménages ..... 42
D. Diplôme ..... 44
E. Bilan de l'analyse démographique ..... 46
2. Analyse résidentielle ..... 47
A. Evolution du parc de logements ..... 47
B. Logements vacants ..... 48
C. Parc de logement ..... 49
D. Prix de l'immobilier ..... 51
E. Bilan de l'analyse résidentielle ..... 53
3. Analyse socio-économique ..... 54
A. Actifs et emplois à Soudan ..... 54
B. Tissu d'entreprises et d'établissements ..... 58
C. Les revenus médians ..... 61
D. Bilan de l'analyse socio-économique ..... 62
4. Bilan croisé du diagnostic humain ..... 63

MORPHOLOGIE URBAINE ..... 64
1. Les formes urbaines ..... 64
A. Le centre ancien ..... 64
B. Les extensions du centre ancien ..... 65
C. Les villages ou hameaux ..... 66
D. Les activités économiques ..... 68
E. Les équipements publics ..... 68
2. Evolution de l'urbanisation ..... 69
A. Les Evolutions passées ..... 69
B. Les évolutions récentes ..... 72
C. Principes d'évolution ..... 72
3. Analyse de la consommation foncière ..... 76
A. Consommation foncière par vocation ..... 76
B. Consommation foncière par mode de réalisation ..... 80
C. Consommation foncière par terres consommées ..... 83
D. Zoom sur la consommation à vocation d'habitat ..... 87
4. Le potentiel constructible ..... 87
5. Bilan de l'analyse de la morphologie urbaine ..... 87

# PREAMBULE

## 1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

### A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1/L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2/La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3/La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4/La sécurité et la salubrité publiques ;

5/La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6/La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6 bis/La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8/ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## B. Contenu du PLU

En application des articles L.151-2 à L. 151-8, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) :

Le PADD définit 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.

Il détermine également 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.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les

espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- Un Règlement et un Zonage :

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Des Annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

# 2. La revision du PLU de SOUDAN

## A. Historique du PLU

La Commune de Soudan dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 29 septembre 2006. Le PLU a connu trois procédures de révision simplifiée, approuvées les 29 janvier 2010, 27 septembre 2013 et 18 février 2022.

## B. La necessite de reviser le PLU de Soudan

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2020/12-03 du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 afin de :

- Adapter les documents constituant le PLU au développement de la commune et l'évolution de ses besoins (68 permis de construire pour constructions neuves + 71 déclarations préalables pour travaux d'extensions ou de rénovations depuis 2006),
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires, notamment :
  - Au Schéma de Cohérence Territoriale SCOT approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHÂTEAUBRIANT-DERVAL du 18 décembre 2018,
  - Au Plan Local de l'Habitat PLH approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHÂTEAUBRIANT-DERVAL du 27 juin 2019,
- Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT ;
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
- Poursuivre les actions et permettant la réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population et des entreprises ;
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ;
- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;

- Prendre en compte le potentiel de logement ;
- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières ;
- Prendre en compte les dispositions applicables et à intervenir dans le cadre de la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ;
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- Prendre en compte les nouvelles mobilités.

## C. Les grandes etapes de la revision du PLU

La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.

- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.

- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Soudan. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois.

  Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.

  Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.

- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipale. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

## 3. La demarche environnementale

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

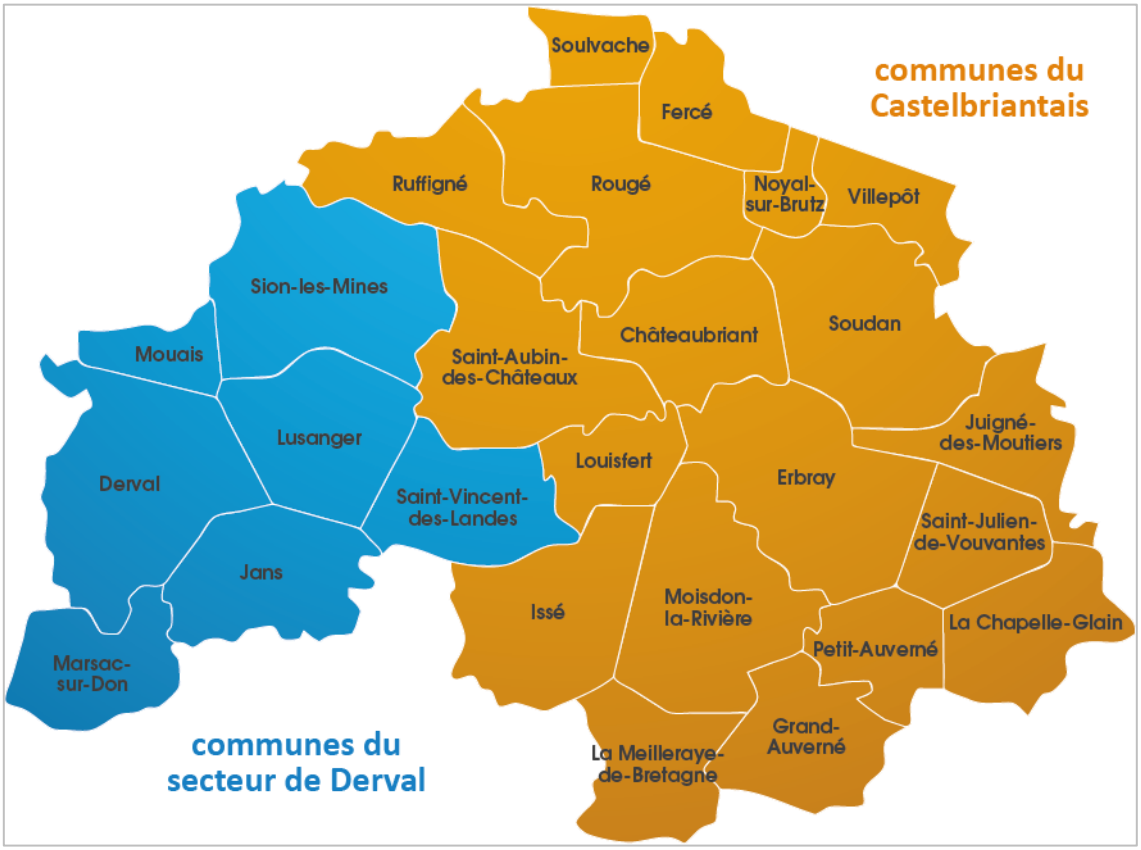
## 4. Le contexte administratif

### A. Situation administrative

La commune de Soudan fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (CC Châteaubriant-Derval). La CC Châteaubriant-Derval se situe dans la région Pays de la Loire, au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle a été créée au 1er janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. Elle regroupe en son sein 26 communes, soit 44 421 habitants (INSEE, 2018) et s'étend sur une superficie de 879,4 km², faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département, devant Nantes Métropole. Le siège de la CC Châteaubriant-Derval est localisé à Châteaubriant et son maire, Alain HUNAULT, est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes.

La CC Châteaubriant-Derval doit son existence à la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Le secteur de Derval a donc été contraint de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique. A l'origine, le préfet prévoyait la fusion des intercommunalités du Secteur de Derval et de la Région de Nozay mais celles-ci ont refusé. La CC du Secteur de Derval a alors sollicité la CC du Castelbriantais qui a accepté, notamment du fait de la coopération très forte entre les deux territoires voisins, ancrée depuis plusieurs années.

La CC Châteaubriant-Derval est constituée des communes suivantes : La Chapelle-Glain, Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepot.




*Site officiel de la CC Châteaubriant-Derval*

# LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le PLU s'inscrit dans un cadre règlementaire qu'il convient de respecter. Des relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte s'établissent entre le PLU et différents documents supra-communaux.

## 1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DES PAYS DE LA LOIRE

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires** (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Soudan.

| Règles générales du SRADDET | |
|---|---|
| **N° de la règle** | **Intitulé** |
| **Aménagement & égalité des territoires** | |
| 1 | Revitalisation des centralités |
| 2 | Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés |
| 3 | Adaptation de l'habitat aux besoins de la population |
| 4 | Gestion économe du foncier |
| 5 | Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation |
| 6 | Aménagement durable des zones d'activités |
| 8 | Couverture numérique complète |
| **Transports & mobilités** | |
| 9 | Déplacements durables et alternatifs |
| 10 | Intermodalité logistique |
| 11 | Itinéraires routiers d'intérêt régional (RD 771) |
| **Climat, air, énergie** | |
| 14 | Atténuation et adaptation au changement climatique |
| 15 | Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable |
| 16 | Développement des énergies renouvelables et de récupération |

| Règles générales du SRADDET | |
|---|---|
| **N° de la règle** | **Intitulé** |
| 17 | Lutte contre la pollution de l'air |
| **Biodiversité, eau** | |
| 18 | Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale |
| 19 | Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue |
| 20 | Eviter/Réduire/Compenser |
| 21 | Amélioration de la qualité de l'eau |
| 22 | Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau |
| 23 | Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation |
| 24 | Préservation des zones humides |
| **Déchets et économie circulaire** | |
| 27 | Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme |

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de Soudan sont les suivants :

| Grandes thématiques SRADDET | Thématiques | Objectifs et sous-objectifs |
|---|---|---|
| **CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE** | **Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles** | ***Obj. 1 :*** Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale |
| | | ***Obj. 2 :*** Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens |
| | | ***Obj. 3 :*** Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée |
| | | ***Obj. 4 :*** Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien |
| | | ***Obj. 5 :*** Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire |
| | | ***Obj. 6 :*** Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire |
| | | ***Obj. 7 :*** Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire |
| | **Construire une mobilité durable pour tous les ligériens** | ***Obj. 9 :*** Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène) |
| | | ***Obj. 10 :*** Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses |
| | **Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire** | ***Obj. 15 :*** Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante |
| | | ***Obj. 16 :*** Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête |
| **RELEVER COLLECTIVEMENT LE** | **Faire de l'eau une grande cause régionale** | ***Obj. 17 :*** Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau |

| Grandes thématiques SRADDET | Thématiques | Objectifs et sous-objectifs |
|---|---|---|
| **DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES** | **Préserver une région riche de ses identités territoriales** | ***Obj. 20 :*** Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée |
| | **Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique** | ***Obj. 21 :*** Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 |
| | | ***Obj. 22 :*** Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité |
| | | ***Obj. 23 :*** Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire |
| | | ***Obj. 24 :*** Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique |
| | | ***Obj. 25 :*** Prévenir les risques naturels et technologiques |
| | | ***Obj. 26 :*** Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens |
| | **Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte** | ***Obj. 27 :*** Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture |
| | | ***Obj. 28 :*** Devenir une région à énergie positive en 2050 |
| | | ***Obj. 29 :*** Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage |
| | | ***Obj. 30 :*** Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources |

## 2. Le Schema de coherence territoriale (SCoT) de la CC Chateaubriant-Derval

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire de la CC Châteaubriant-Derval dispose d'un SCoT. En effet, l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 a fixé le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Châteaubriant-Derval. Il regroupe ainsi les 26 communes constitutives de la CC Châteaubriant-Derval.

Ce document stratégique a pour but de développer une vision territoriale du développement local et de favoriser un aménagement du territoire cohérent et équilibré autour de 4 objectifs :

- Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité
- Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique
- Une réponse complète aux besoins des habitants
- Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie.

Après une phase de diagnostic sur les différentes composantes du territoire (habitants et logements, économies, déplacements et échanges, patrimoine bâti et naturel et les enjeux afférents), une enquête publique a été organisée du 18 septembre 2018 au 19 octobre 2018. Elle a conduit à la publication d'un rapport d'enquête publique avec les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur le 19 novembre 2018.

En décembre 2018, le Conseil Communautaire a définitivement validé le SCoT.

A horizon 2040, le SCoT prévoit l'accueil de 6 000 à 8 000 habitants sur le territoire intercommunal, permettant d'atteindre 50 000 à 52 000 habitants.

L'objectif fixé par le SCoT est un rééquilibrage démographique sur l'ensemble de son territoire se traduisant notamment par des taux de croissance différenciés en fonction des secteurs. Soudan est inclus dans le quart nord-est du territoire, où il s'agit de rééquilibrer fortement ce secteur, avec une croissance annuelle moyenne attendue comprise entre 0,6% et 0,73%.

Cette augmentation de la population engendre une production de logements estimée entre 181 à 236 résidences principales à horizon 2040, en prônant une densité minimale de 17 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

D'un point de vue développement économique, l'extension de la zone industrielle d'Hochepie est inscrite dans le SCoT. 5 hectares seront également consacrés à l'accueil d'activités artisanales sur la commune.

Le SCoT définit également des objectifs et orientations en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de prise en compte des risques et nuisances, qui sont détaillés dans l'Etat initial de l'environnement (Document 1_B du PLU).

## 3. Programme local de l'habitat (PLH) de la CC Chateaubriant-Derval

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La CC Châteaubriant-Derval a adopté son PLH le 17 décembre 2019. Ce dernier répond à l'ambition du SCoT de produire entre 180 et 247 logements par an destinés pour accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +6 000 à +8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Il comprend trois grandes orientations :

- Valoriser le parc existant de logements support de l'identité des communes et du cadre de vie ;
- Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative ;
- Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics à besoins spécifiques.

Les objectifs de production de logements à Soudan sont estimés à 49 à 64 logements pour les six années après l'adoption en conseil communautaire (2020-2025).

## 4. Le Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel. Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

## 5. Les Schemas d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le Préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune de Soudan est concernée par deux SAGE : le SAGE Vilaine et le SAGE Oudon

L'élaboration du SAGE Vilaine a été portée par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine. La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une nouvelle révision du SAGE est en cours.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- La qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles) ;
- La ressource en eau pour l'alimentation en eau potable ;
- L'hydrologie (étiages et inondations) ;
- La restauration des poissons migrateurs (anguille, alose, lamproie, et salmonidés).

Le SAGE de l'Oudon est élaboré par la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de l'Oudon. Un premier schéma a été élaboré à partir de 1998 et a été approuvé en 2003. Il a été révisé à partir de 2010. Le SAGE actuellement en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 janvier 2014.

Les principaux enjeux de ce SAGE consiste à :

- Stabiliser le taux d'auto-approvisionnement en eau potable et de reconquérir la qualité des ressources locales (nitrates, phytosanitaires…),
- Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques,
- Gérer quantitativement les périodes d'étiage,
- Limiter les effets dommageables des inondations,
- Reconnaître et de gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau
- Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon.

## 6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC Chateaubriant-Derval

Les **Plans Climat Air Energie Territorial** (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a soumis à la consultation du public le projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du 1er au 28 février 2018. L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et

réaliser une évaluation environnementale stratégique. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 27 septembre 2018 pour la période 2018-2023.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- Faire de la transition énergétique une opportunité pour l'optimisation budgétaire, l'attractivité économique, et la qualité de vie pour tous les acteurs du territoire ;
- Agir non seulement sur l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques, mais également sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

Il poursuit 5 axes d'intervention :

- Conforter l'exemplarité globale du territoire ;
- Améliorer la performance durable des entreprises ;
- Aider les habitants à moins et mieux consommer ;
- Encourager les mobilités économes ;
- Développer les énergies renouvelables.

Et s'appuie sur 5 règles de conduite :

- Garder le cap sur l'évolution des trajectoires pour atteindre les objectifs fixés ;
- Garantir la bonne articulation des actions pour la cohérence écologique du territoire ;
- Poursuivre le dialogue pour une mobilisation durable des acteurs et des habitants ;
- Généraliser le « réflexe » climat air énergie dans tous les comportements ;
- Faire de cette démarche un avantage comparatif du territoire pour son attractivité.

Concrètement, le Plan Climat de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été conçu par les élus communautaires comme une boîte à outils qui aidera les habitants et les entreprises à connaitre les bonnes pratiques. Dès 2015, le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a couvert à hauteur de 72% sa consommation d'énergie électrique par la production d'énergies renouvelables. Le territoire a atteint avec 5 ans d'avance l'objectif fixé pour 2020 pour l'énergie totale dans le Schéma Régional Climat Air Energie Territorial des Pays de la Loire.

## 7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations » et adopté fin 2015.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement. Certaines sont communes au SDAGE : leur titre est assorti de la mention « SDAGE 2016-2021 ».

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

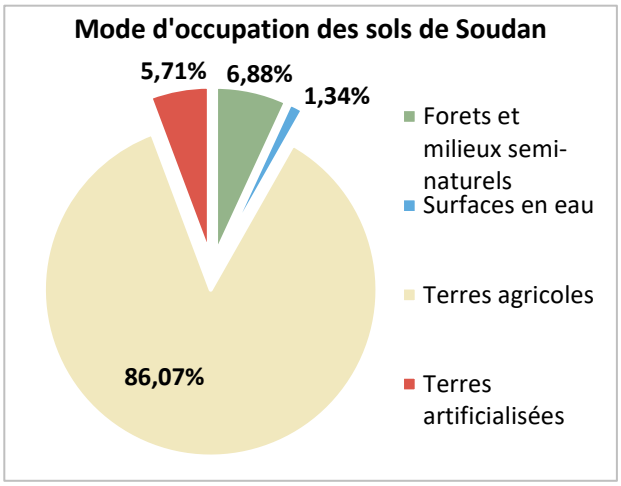
# DIAGNOSTIC URBAIN

## 1. ORGANISATION DU TERRITOIRE

Soudan, commune étendue de 53,82 km², est située à l'extrême est du département de la Loire Atlantique. Elle marque la limite avec le département voisin, le Maine-et-Loire et est située à quelques kilomètres de l'Ille-et-Vilaine.

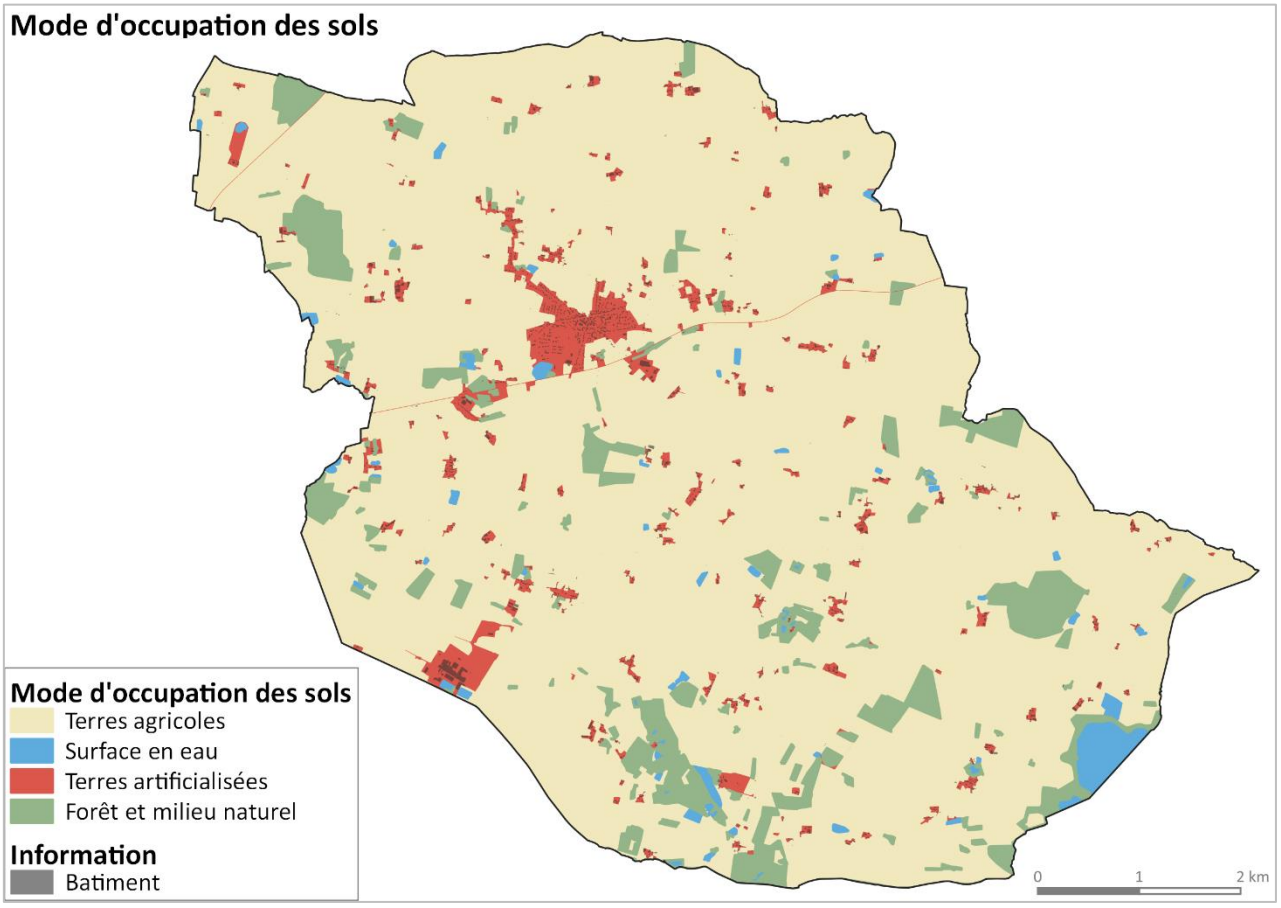
La commune est traversée d'est en ouest par la route départementale 771, qui relie Nozay à Pouancé, en passant par Châteaubriant et Soudan. Elle constitue l'axe principal de la commune. Quelques départementales traversent également la commune : RD 14, RD 20, RD 109, dans des trajectoire nord sud. Le réseau viaire est dense sur la commune, s'expliquant par une superficie conséquence.

Soudan est une commune à dominante rurale, les terres agricoles représentent 86,1% du territoire communal (soit 46,56km²) et présente la particularité d'être composé d'un centre bourg et d'une multitude de villages, de dimension plus ou moins importante, répartie sur l'ensemble du territoire communal. Les terres artificialisées occupent 5,71% du territoire, soit 3,09 km².




Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, la Chère et ses affluents dont le plus notoire est le Ruisseau de l'Aujuais. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage. Les surfaces en eau représentent moins d'1% du territoire, l'équivalent de 0,72 km².

Des espaces boisés viennent agrémenter le paysage et confortent le caractère rural de la commune. Ils représentent 3,72 km², soit 6,9% du territoire communal.


Mode d'occupation des sols
Mode d'occupation des sols
Terres agricoles
Surface en eau
Terres artificialisées
Forêt et milieu naturel
Information
Batiment
0
1
2 km

Le tissu bâti de Soudan est très dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal, par conséquent les lieux-dits sont très nombreux à Soudan.

# 2. EQUIPEMENTS

## A. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

En matière d'équipements dits administratifs, une mairie est implantée sur la commune, dans le centre-bourg. Elle constitue le lieu d'accueil des administrés, pour toutes questions relatives à la gestion de la commune et des services, en fonction des compétences qui lui sont attribuées.

Il existe également un bureau de poste dans la commune mais sa fermeture est prévue dans les années à venir. En remplacement, une agence de poste communale sera proposée dans l'enceinte de la mairie.

## B. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune propose une offre variée et riche en équipements de loisirs :

- Salle Municipale
- Salle de sport
- Salle de sport de type dojo, qui accueille des activités de type arts martiaux et danse
- Trois terrains de foot, comprenant deux terrains d'entrainement et un pour les compétitions et également des sanitaires
- Terrain multisport extérieur
- Aire de jeux pour enfants
- Aire de camping-car
- Médiathèque, située rue du Presbytère et de compétence intercommunale et fonctionne en réseaux avec toutes les médiathèques de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval, est ouverte au public le mercredi de 14h30 à 17h, le vendredi de 16h à 19h, et le samedi de 10h à 12h et de 14h à 17h.

Notons qu'un projet de piste de BMX est en réflexion. Cette piste se situerait à proximité du terrain multisport.

*Salle municipale*

*Médiathèque*

*Salle de Sport*

*Terrain multisport*

## C. Equipements scolaires et petite enfance

Deux écoles sont implantées sur la commune :

- Ecole Jacques Brel, publique, située au chemin de la Petite Garenne.
- Ecole Saint Anne, privée sous contrat, située rue Abbé Trigodet.

*Ecole Saint-Anne*

*Ecole Jacques Brel*

Concernant les effectifs, le nombre d'enfants scolarisés à l'école publique est stable (aux alentours de 150 élèves répartis en 7 classes). En revanche, celui de l'école privée a connu une légère baisse.

Un projet de cantine scolaire est en réflexion, l'emplacement ciblé est à proximité de l'école publique, limitant ainsi les déplacements et l'encadrement des élèves.

Les collèges et lycées de secteur sont à Châteaubriant.

La commune n'accueille pas de crèche sur son territoire. Cependant, de nombreuses assistantes maternelles exercent sur la commune. Une association d'assistante maternelle est active sur la commune.

## D. SERVICES DE SANTE

L'attrait du territoire pour de nouveaux habitants et le bien-être de la population en place s'apprécient notamment par rapport à l'accès aux services et notamment les services de santé.

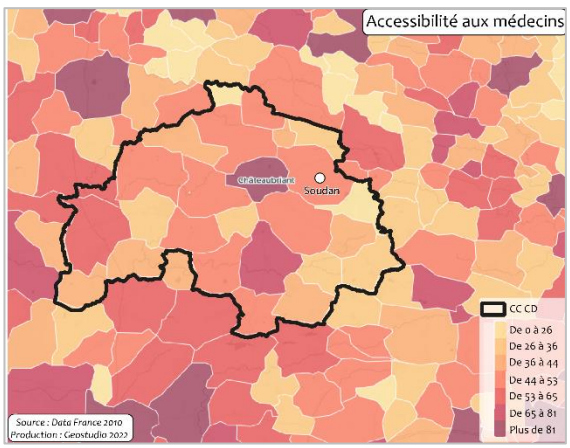
Un pôle santé est situé sur la commune, il héberge :

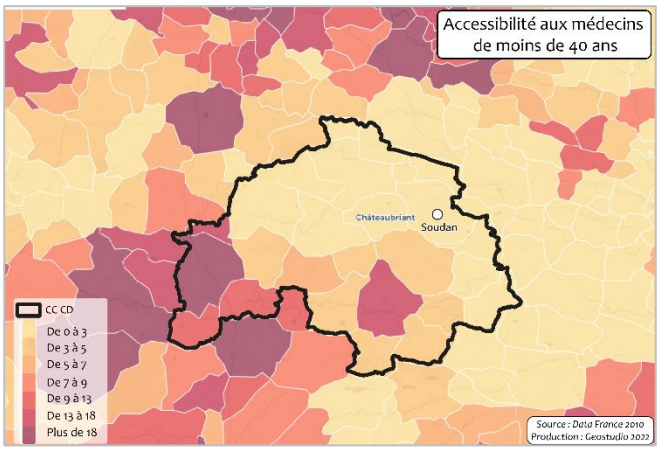
- Médecins généralistes,
- Cabinet d'infirmiers,
- Kinésithérapeutes,
- Ostéopathes.

*Pôle Santé*

Une pharmacie est implantée rue du 11 novembre 1918 (RD 771), qui constitue l'axe principal de la commune.

L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est correct pour Soudan. L'indicateur d'accessibilité potentielle aux soins en 2010, était de 47 à Soudan, cela signifie que pour 100 000 habitants, 47 médecins à temps plein étaient recensés. La moyenne française est de 71.



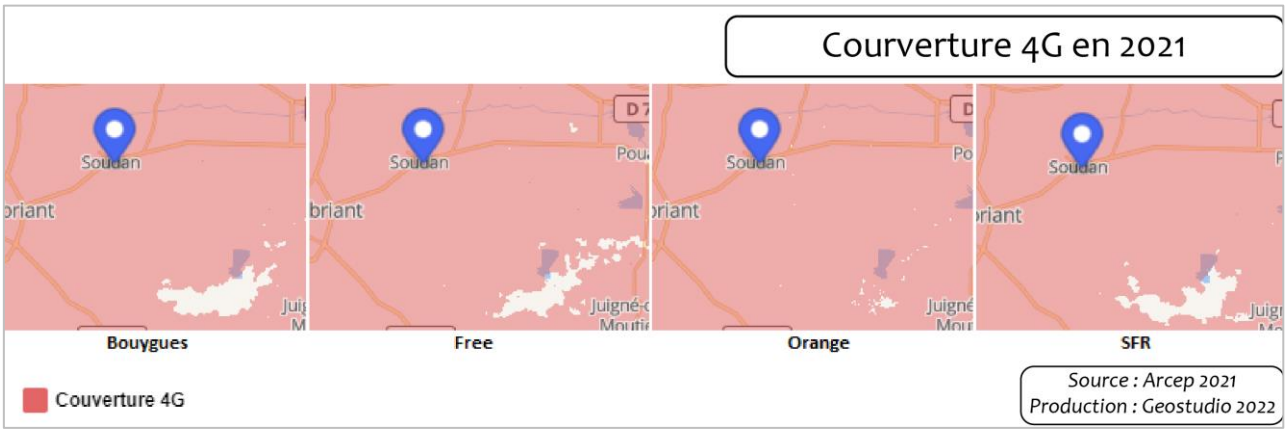

Cet indicateur chute fortement lorsqu'il n'intègre que les médecins de moins de 40 ans, permettant d'anticiper les zones blanches à la suite des départs en retraite. L'indicateur est à zéro.

Bien que les données soient relativement anciennes (2010), cet indicateur permet d'avoir une idée sur l'offre en médecin dans le secteur.

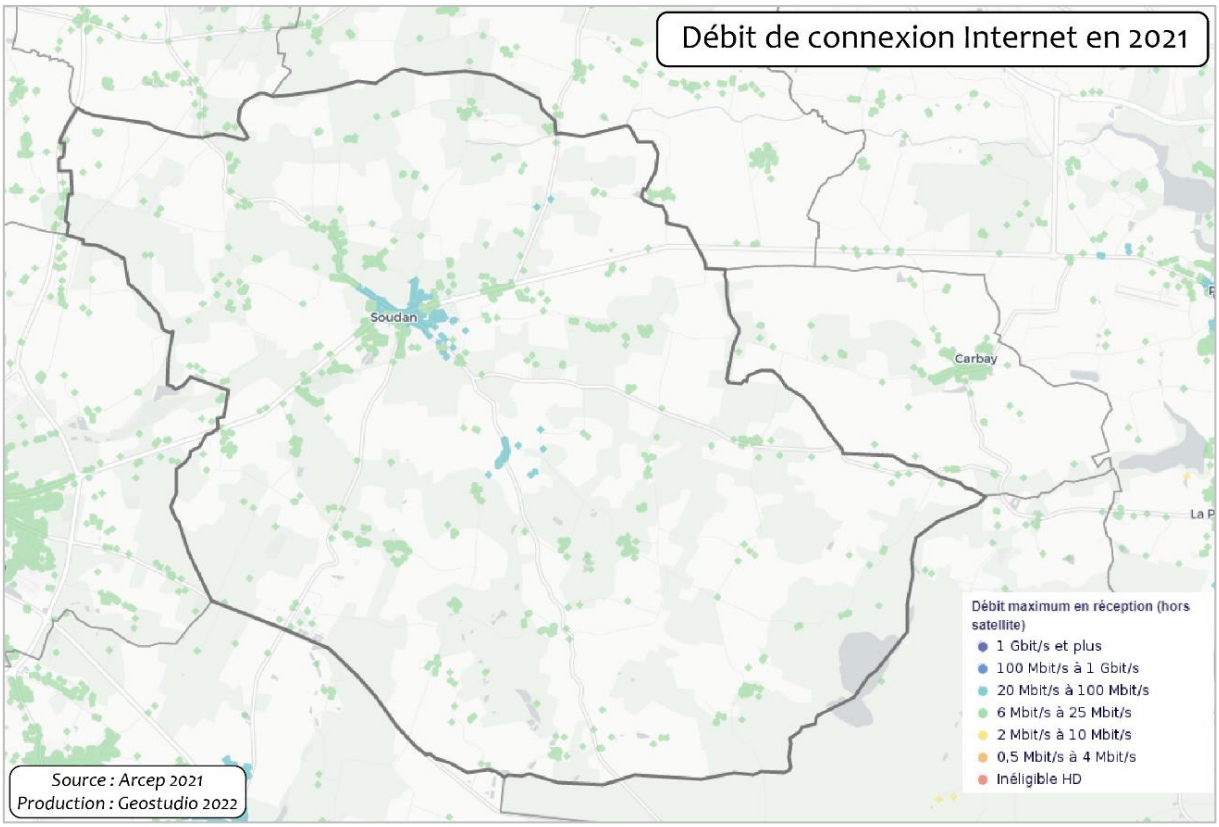
Cet indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.

## E. DESSERTE NUMERIQUE

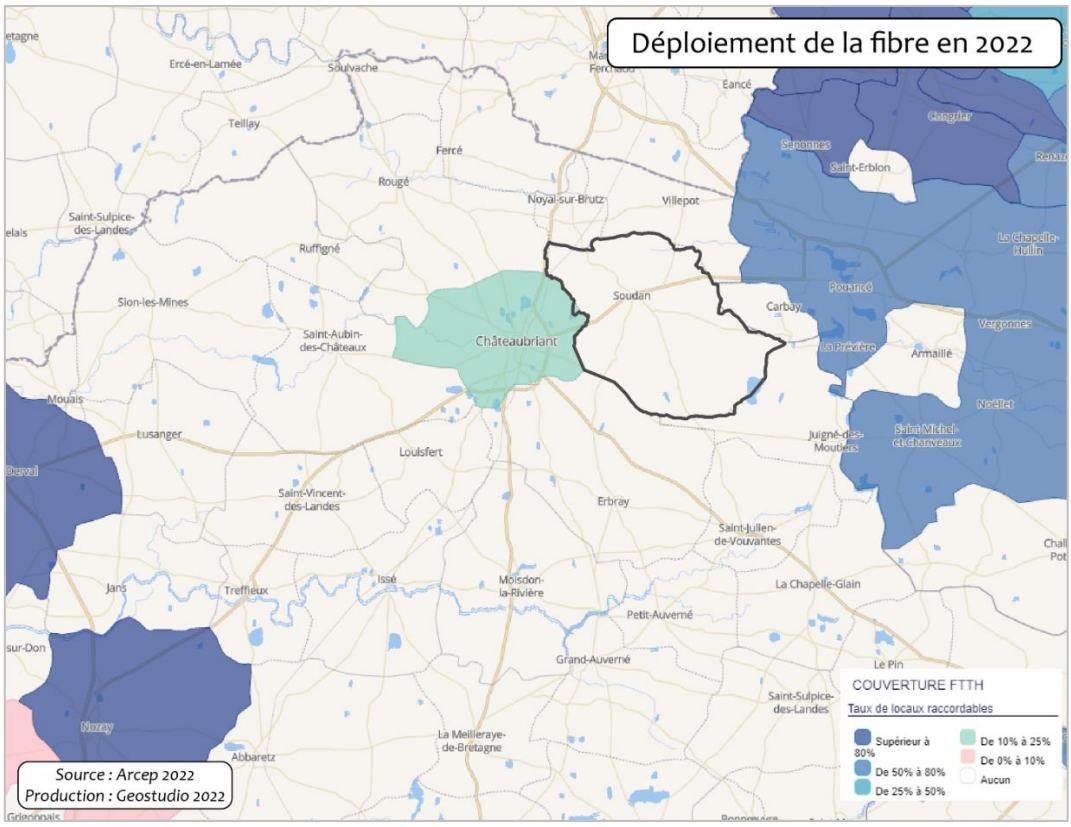
Concernant le réseau mobile, selon Data France (2015), 100% de la population de Soudan est couverte par le réseau 3G par au moins un opérateur et 79% de la population de Soudan est couverte par le réseau 4G par au moins un opérateur. En 2021, selon Arcep, 99% de la population de soudanaise est couverte par le réseau 4G par au moins un opérateur. Notons qu'Orange est l'opérateur qui offre la meilleure couverture et que pour l'ensemble des opérateurs, la zone la moins couverte est le sud-est de la commune de Soudan.




A Soudan, l'accès à Internet est relativement correct dans le bourg, avec un débit maximum compris entre 20 Mbit/s et 100 Mbit/s. D'autres secteurs disposent d'une connexion moyenne (entre 6 Mbit/s et 25 Mbit/s). La couverture Internet n'est pas uniforme. Cela peut s'expliquer par la densité d'habitation plus importante dans le centre bourg que dans le reste de la commune.



En observant le déploiement de la fibre sur le territoire, on constate que les communes rurales situées autour de Châteaubriant ne sont majoritairement pas munies d'équipement pour bénéficier de la fibre. De plus, même Châteaubriant ne bénéficie que d'un taux de locaux raccordables compris entre 10 à 25%, ce qui n'est pas très élevé.




## F. Associations

De nombreuses associations contribuent au dynamisme de Soudan :

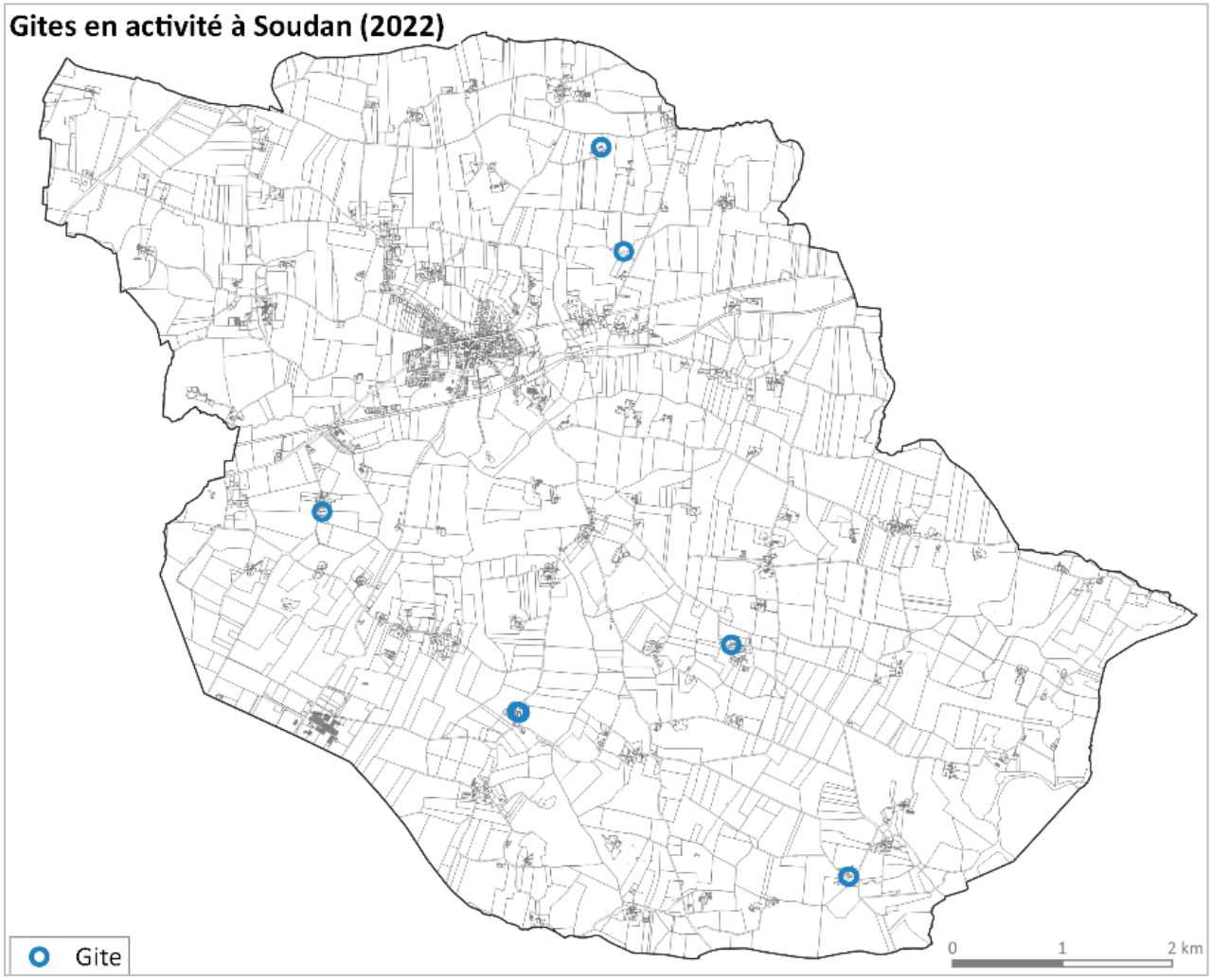
- Animation sportive départementale (activités sportives et des stages tout au long de l'année dans l'ensemble du département).
- Bulles d'Eveil Soudan (proposer un temps collectif d'atelier d'éveil aux enfants).
- Clé de sol (cours de danse Modern'Jazz).
- Le Club alpin français du Pays de Mée (séances d'escalade à Soudan, les jeudis et dimanches).
- Club informatique de l'Amicale Laïque de Soudan (formations d'initiation à l'informatique).
- Club des supporters US Soudan (des concours de pétanque ou de pêche et des dégustations d'huitres).
- Club moto (des balades et sorties moto).
- Comité des fêtes de Soudan
- Judo Club Castelbriantais (une initiation et un perfectionnement à plusieurs arts martiaux).
- L'espérance de Soudan (musique et twirling)
- Modélisme Soudanais (Construction de maquettes bateaux et diverses, en bois, l'apprentissage).
- Rythme & Forme (Gym dynamique)
- Société de Chasse La Fraternelle (sorties de chasse)
- Solzen Amitiés (activités à destination des séniors : cartes, jeux ; loisirs créatifs)
- Théâtre Puzzle (spectacle de théâtre à domicile).
- UNC Soudan.

- L'Union Sportive Soudanaise (football)
- Vivre mieux (médiation, pilate, sophrologie, couture, dessin, QI Gong, Hatha Yoga, Biodanza, Zumba).

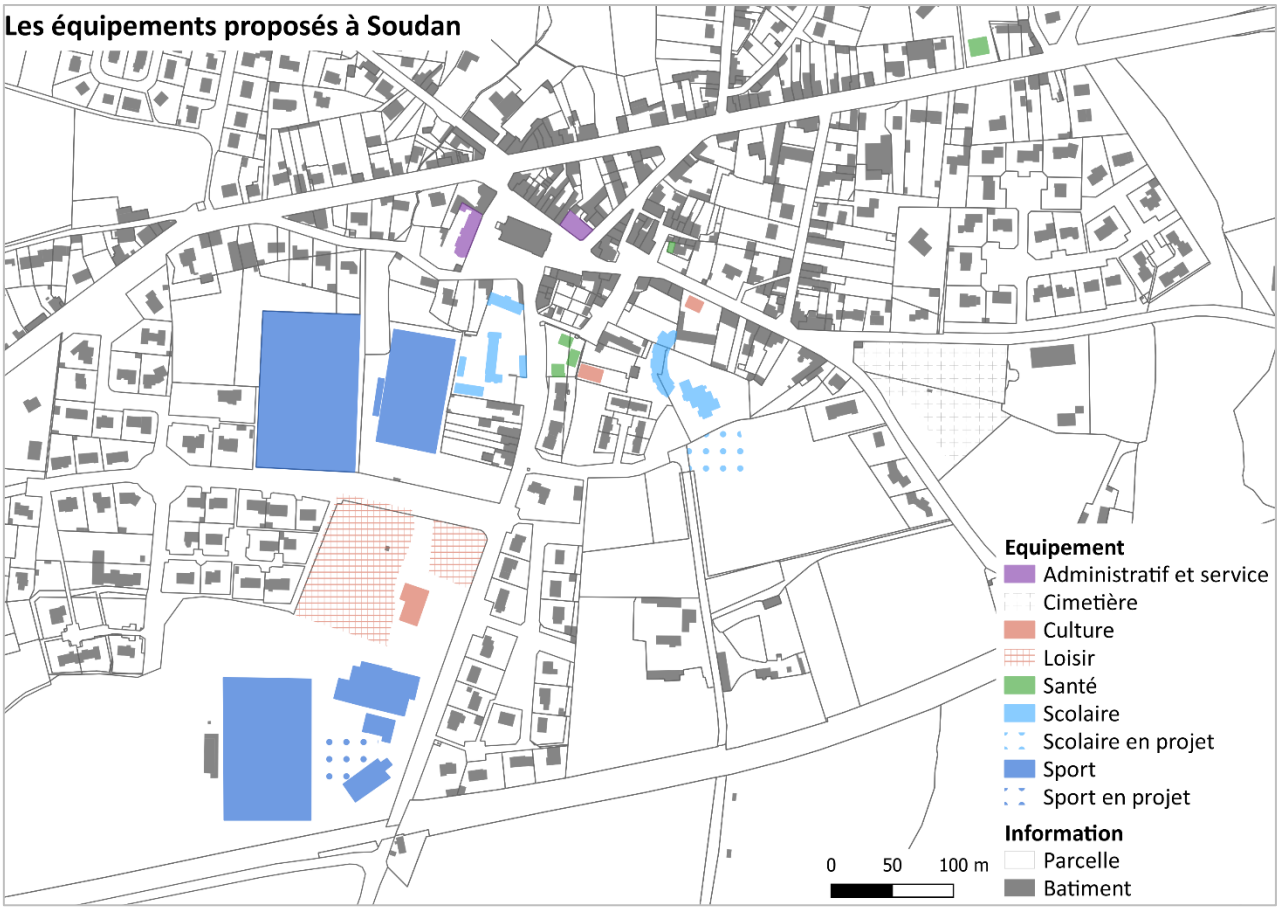
La municipalité met à disposition plusieurs salles pour accueillir ces différentes activités.

## G. GITES EN ACTIVITE

En janvier 2022, huit gîtes privés sont en activité sur la commune, ils permettent l'accueil de touristes sur le territoire.



## H. Bilan des equipements




# 3. Deplacements et mobilite

## A. Dependance a la voiture

### a) L'utilisation et l'équipement des ménages

Soudan accueille une population active importante. En revanche, seulement 25% de la population active travaille sur le territoire communal, ce qui implique des déplacements quotidiens nombreux pour se rendre au travail. 88,1% des actifs se rendent au travail en voiture. A cela s'ajoutent les déplacements pour les scolaires qui, pour rejoindre les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur sont contraints de faire la navette entre domicile et lieu d'études.

La dépendance à la voiture est un fait qui n'est pas propre à Soudan, mais bel et bien à la plupart des territoires ruraux ne disposant pas, ou peu, de services de transport en commun.

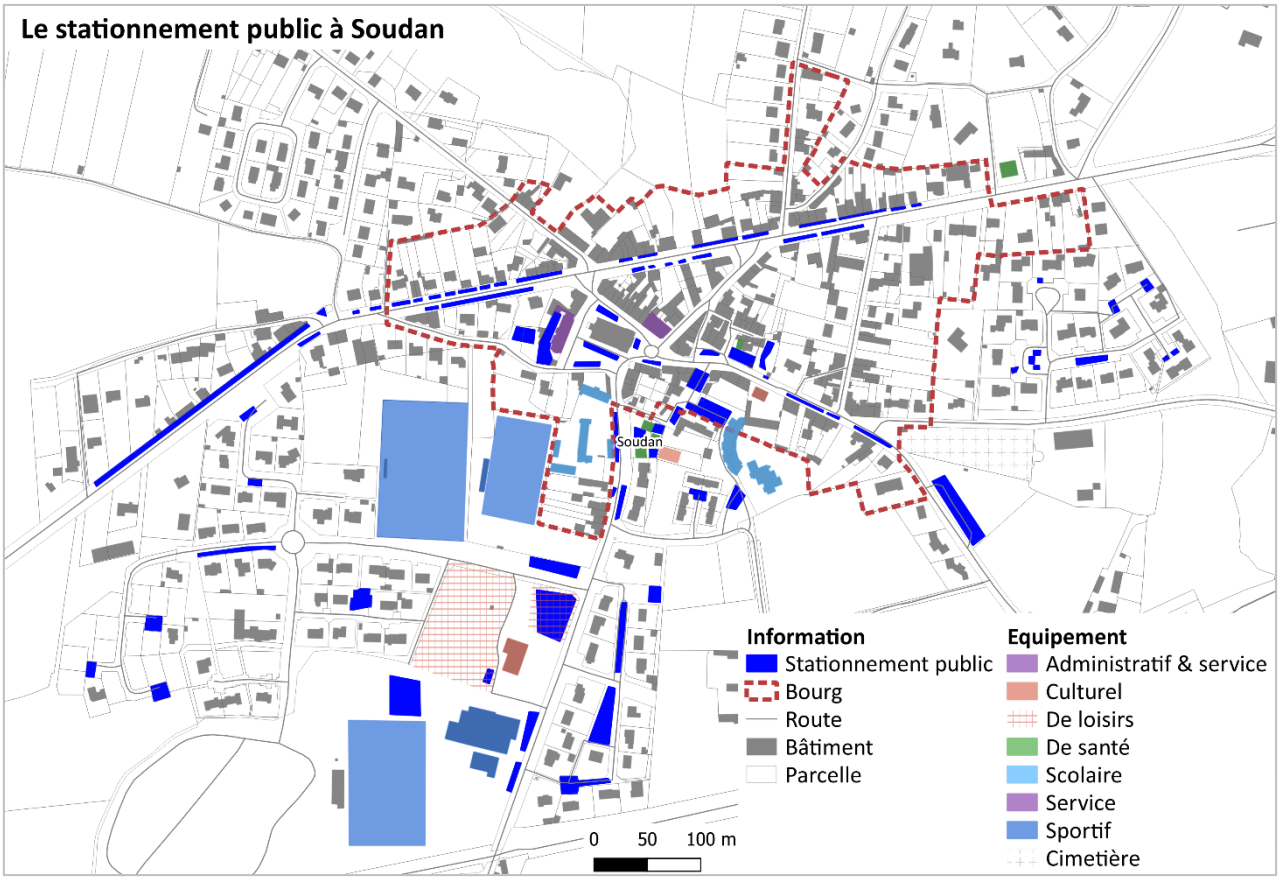
### b) Le stationnement privé et public

La résultante de ce constat est un équipement automobile des ménages conséquent. En effet, en 2018, on comptait 91,8% des ménages de Soudan possédant au moins une voiture, un chiffre en augmentation et au-dessus de la moyenne de la Loire-Atlantique (86%).

L'une des conséquences de cet équipement automobile des ménages est la place de la voiture dans l'espace privé et public. En ce qui concerne le stationnement, il a été déclaré en 2018 que 79,3% des ménages ont

au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés. Il n'y a pas de réelle problématique de stationnement sur le territoire de Soudan.

On compte, de plus, du stationnement public organisé à plusieurs endroits stratégiques : de part et d'autre de l'axe routier principal de la commune, aux abords des différents équipements et au cœur de plusieurs zones résidentielles. On retrouve ainsi environ 520 places de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions (notamment au sud de celui-ci).

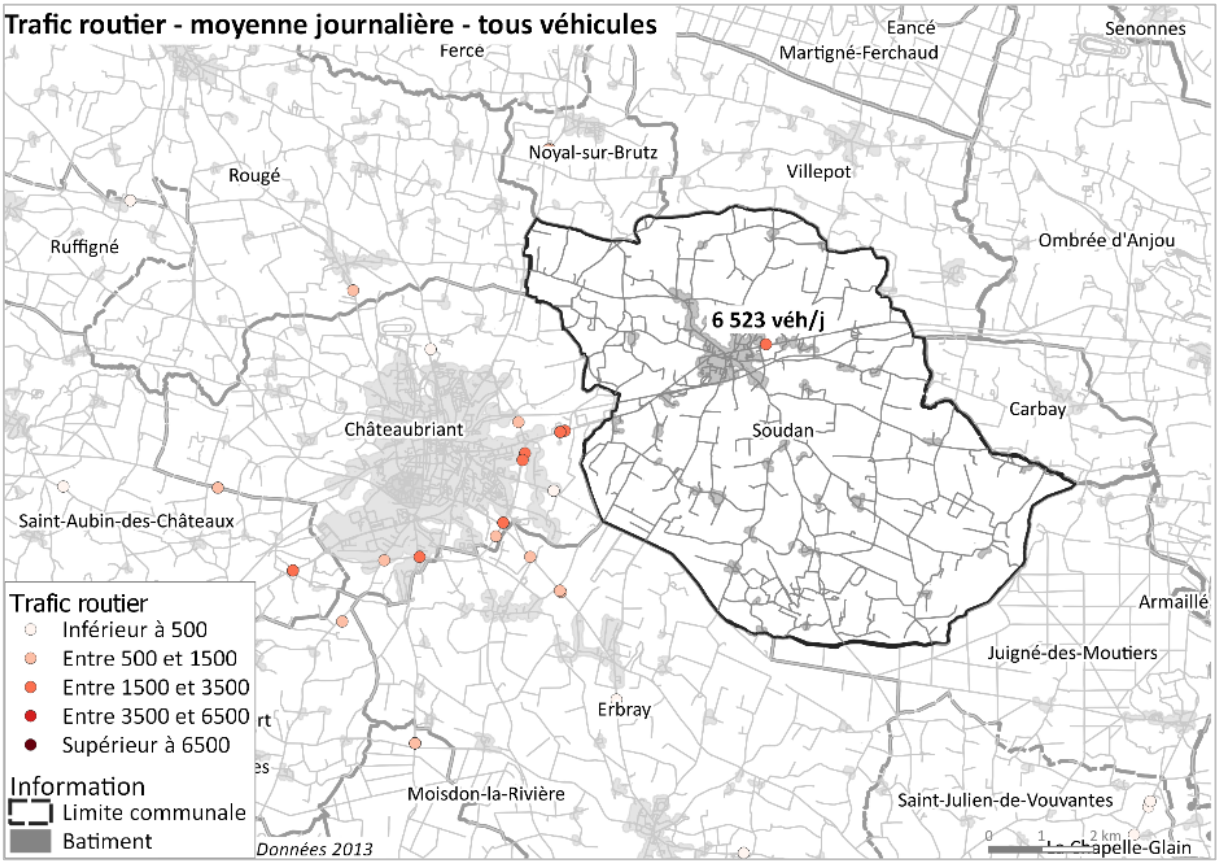



Concernant l'évolution du territoire en termes de mobilité et de stationnement, il n'y a pas de projet en mobilité ou de parking en cours actuellement.

## B. Le reseau viaire

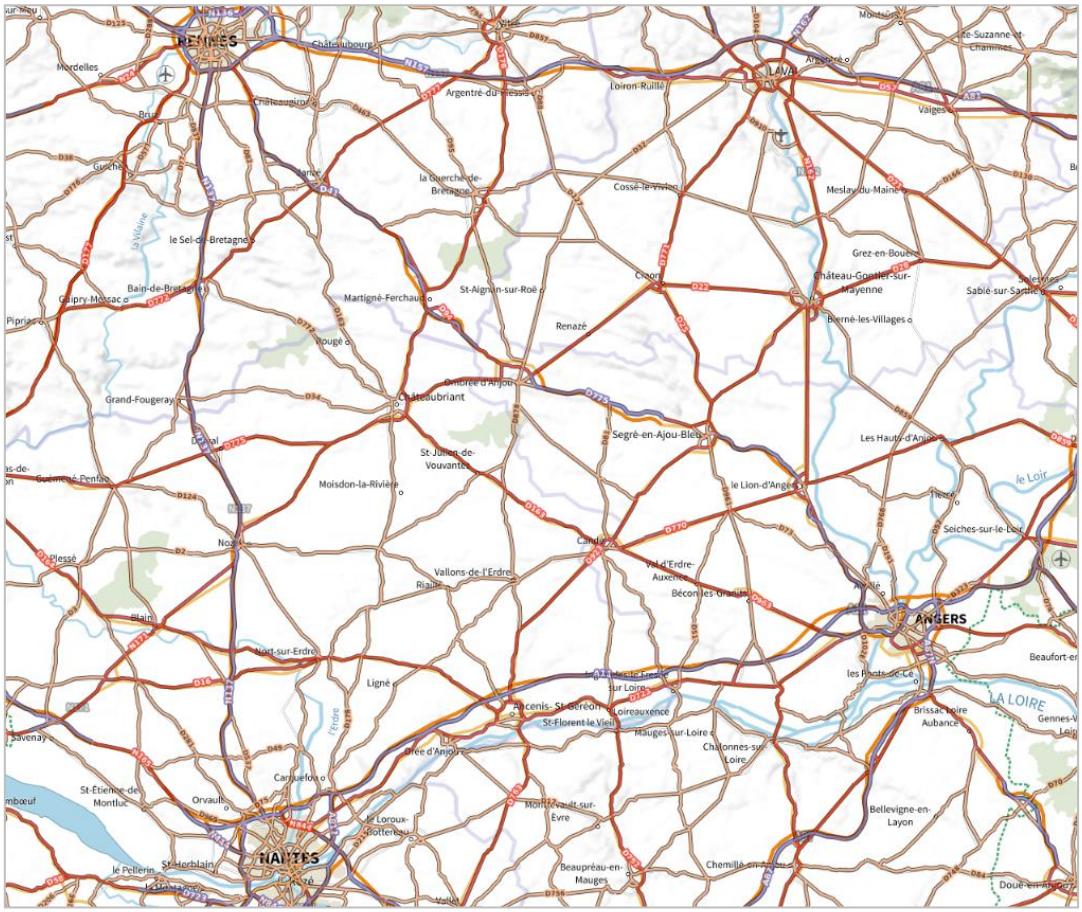
Soudan est facilement accessible depuis l'axe majeur que constitue la RD 771, qui relie Nozay à Laval, en passant par Châteaubriant, Soudan et Pouancé. Elle traverse le territoire d'ouest en est et joue un rôle primordial pour la mobilité vers les métropoles alentours (Rennes, Angers, Nantes) et les pôles d'emploi de Châteaubriant et Pouancé.

Cet axe principal (RD 771) est fréquenté par près de 6 523 véhicules par jour, tous véhicules confondus (en 2013).



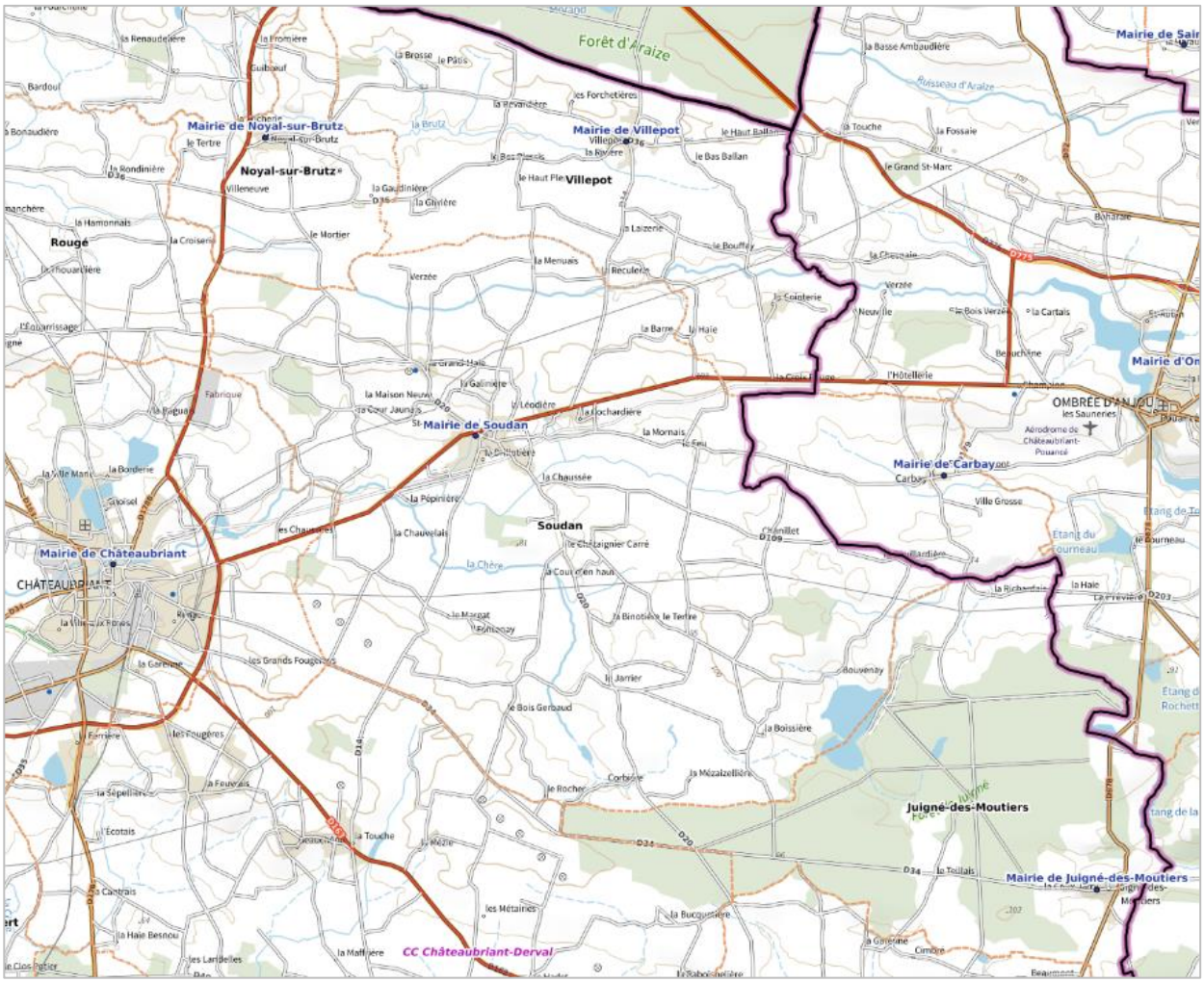

Par ailleurs, d'autres routes principales sont directement accessibles à l'extérieur du territoire et facilite la connexion avec les grandes métropoles :

- La RD 94, qui circule au nord, permet de rejoindre Rennes (via la RD 771 puis la RD 178 ou la RD 775),
- La RD 775, qui circule à l'est, permet de rejoindre Angers (via la RD 771).



Le territoire, quant à lui, est traversé par trois routes départementales qui permettent de relier les grands axes :

- La RD 20, circulant du nord au sud, en direction de Le Chapelle-Glain.
- La RD 14, circulant du sud-ouest au nord-est, en direction de Villepot.
- La RD 109, circulant du centre de la commune à l'est, en direction de La Pochais.




Le reste du réseau routier est constitué de routes communales secondaires dédiées à la desserte locale.

## C. Transport en commun

Hormis le transport scolaire, le territoire de Soudan bénéficie d'une ligne de bus régulière reliant la commune à Châteaubriant (2 arrêts, l'un proche des équipements et l'autre sur la route principale).

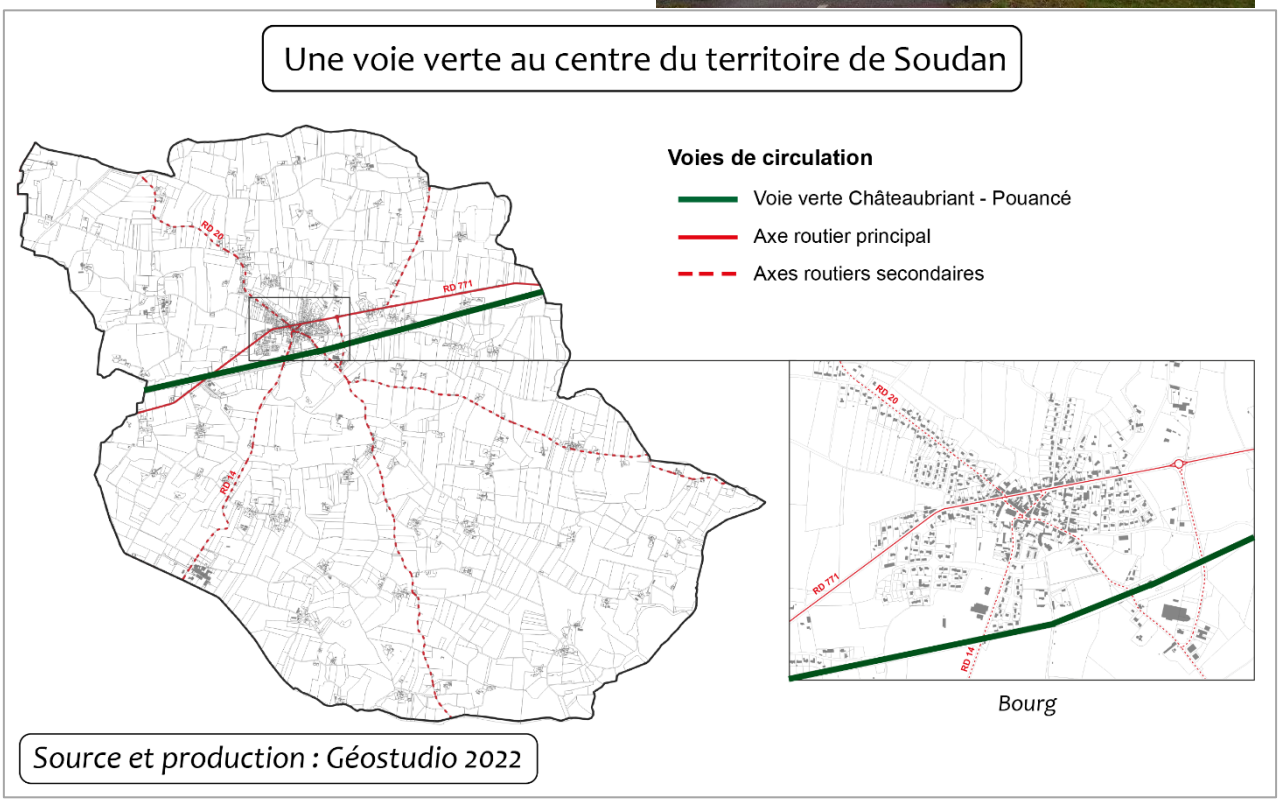
En parallèle, il existe un service de transport à la demande au départ des communes la CC de Châteaubriant-Derval. Cela permet de rejoindre le lieu de son choix au sein de ce territoire mais également de la région de Nozay ou vers une commune limitrophe. Notons que l'achat des tickets ne peut se faire qu'en mairie ou à Châteaubriant. Il n'y a pas de vente directe dans le minibus.

Soudan n'est pas desservie par une gare ferroviaire. La plus proche est celle de Châteaubriant.

## D. Les deplacements doux

Il n'existe aucun chemin de Grande Randonnée (GR) sur le territoire de Soudan. Aucun itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) n'est recensé à Soudan.

En revanche, la voie verte reliant Châteaubriant à Bain-de-Bretagne traverse la commune. Cette voie verte est une offre en mobilité douce ou active (marche à pied, vélo, trottinette) récente, elle est accessible depuis 2020, elle permet de rejoindre Châteaubriant, le pôle principal, de manière sécurisée.

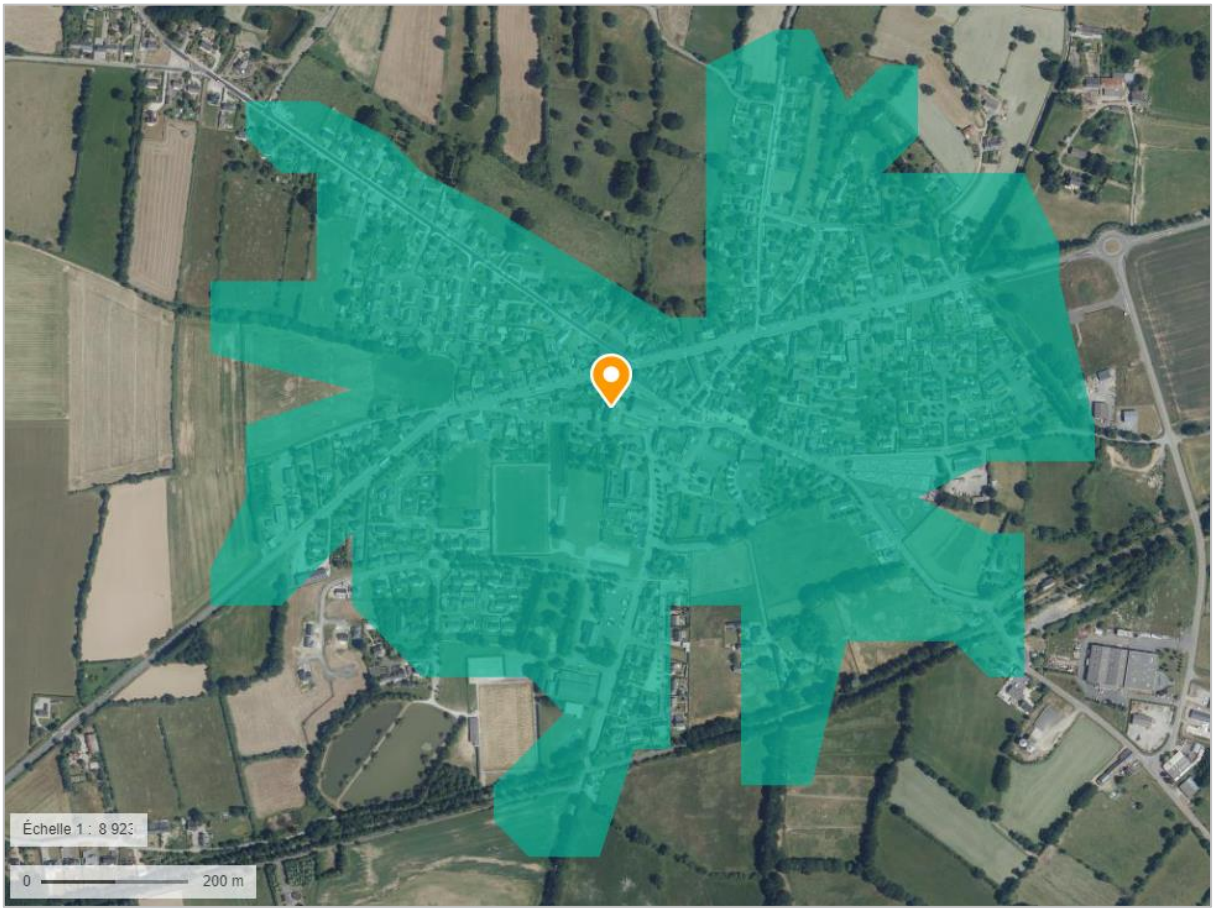


Il existe également de nombreux chemins piétons dans le bourg de Soudan (notamment pour relier les quartiers entre eux ou l'école au pôle d'équipements par exemple).

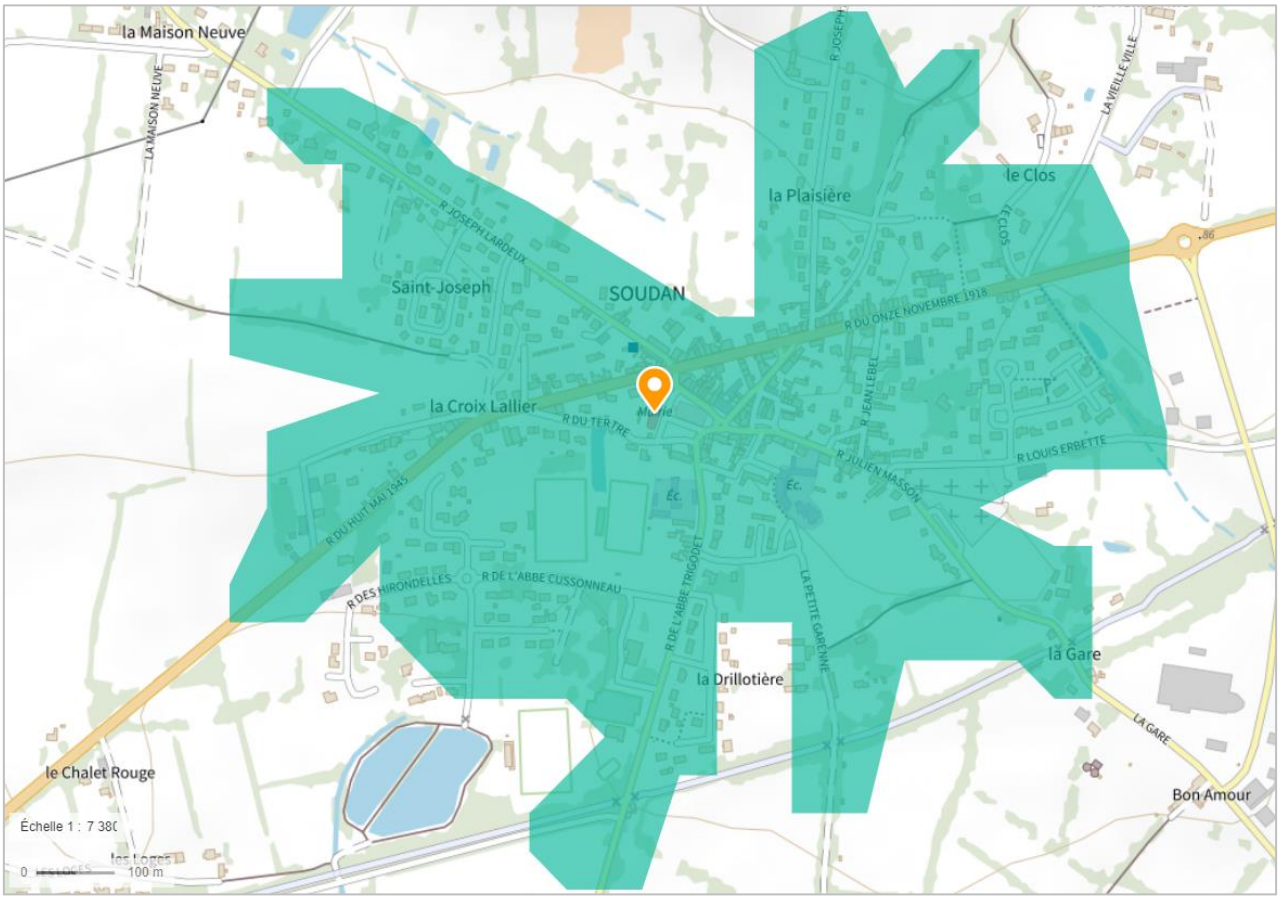
Peu de chemin piéton sont recensés dans les campagnes, entre les villages et la voie verte ou les villages eux-mêmes.

## E. Les temps de parcours

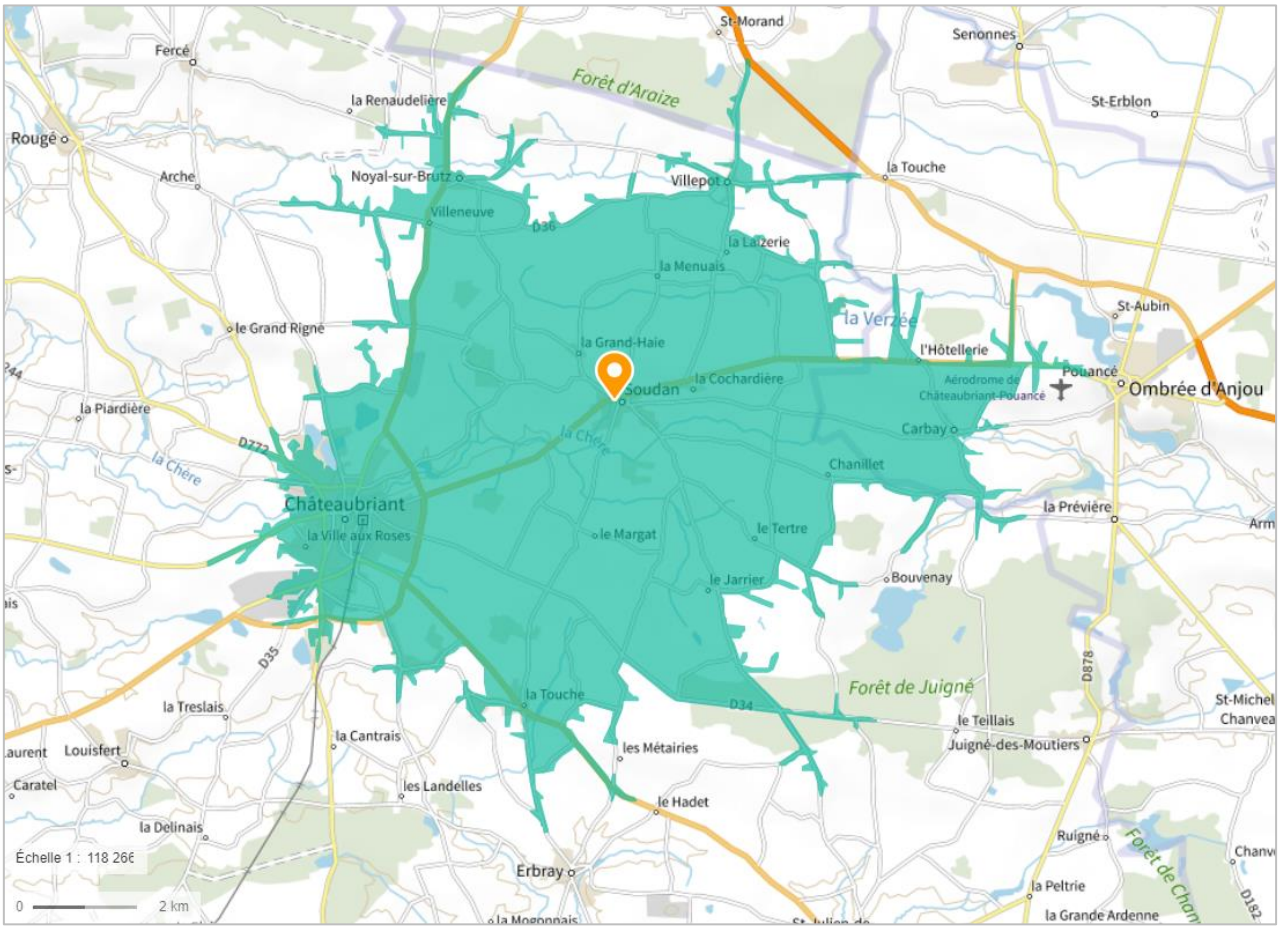
En partant de la mairie de Soudan, la totalité du centre-bourg, ainsi qu'une grande partie de ses extensions, est accessible à pied en moins de dix minutes. De même, depuis le centre-bourg toute la commune est accessible en voiture en dix minutes, à l'exception du sud-est de la commune (la Boissière par exemple).




*Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022*




*Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022*




*Périmètre accessible en voiture en 10 minutes – Géoportail, 2022*

## 4. Bilan du diagnostic urbain

### Atouts - Opportunités :

+ Des équipements variés proposés sur la commune : santé, scolaire, sportif, administratif… Regroupés dans le centre bourg de Soudan, renforçant ainsi son rôle dans une commune étendue au bâti dispersé.
+ Un axe de desserte structurant traversant la commune…
+ La présence de la voie douce vers Châteaubriant qui permet les déplacements quotidiens et de loisirs.

### Points de vigilance - Menaces :

- Un axe routier principale qui :
  - Crée une fracture entre le nord et le sud de la commune
  - Est une source de danger lié à la fréquentation et la vitesse des usagers.
- Peu de chemins dans la commune pour accéder à la voie verte.

### Objectifs :

➡ Favoriser la pérennité des équipements implantés à Soudan.

➡ Renforcer le rôle de la voie verte sur le territoire.

# DIAGNOSTIC HUMAIN

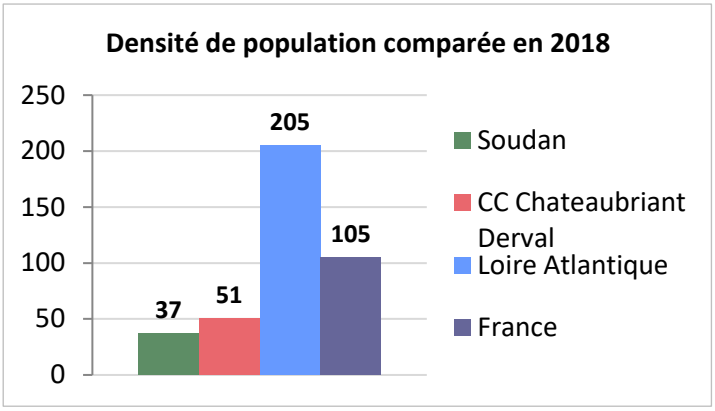
## 1. DEMOGRAPHIE

### A. EVOLUTION DE LA POPULATION

#### a) 1 998 habitants à Soudan

En 2018, la population communale s'élève à 1 998 habitants.

La densité de population de Soudan est de 37 habitants par km², cette densité relativement faible s'explique par l'étendue de la commune. En comparaison, la densité de la CC Châteaubriant-Derval est de 51 habitants/km2, 205 habitants/km² pour le département (forte densité résultant de la forte concentration de population dans l'agglomération nantaise), et de 105 habitants pour la France.




#### b) Une population en baisse

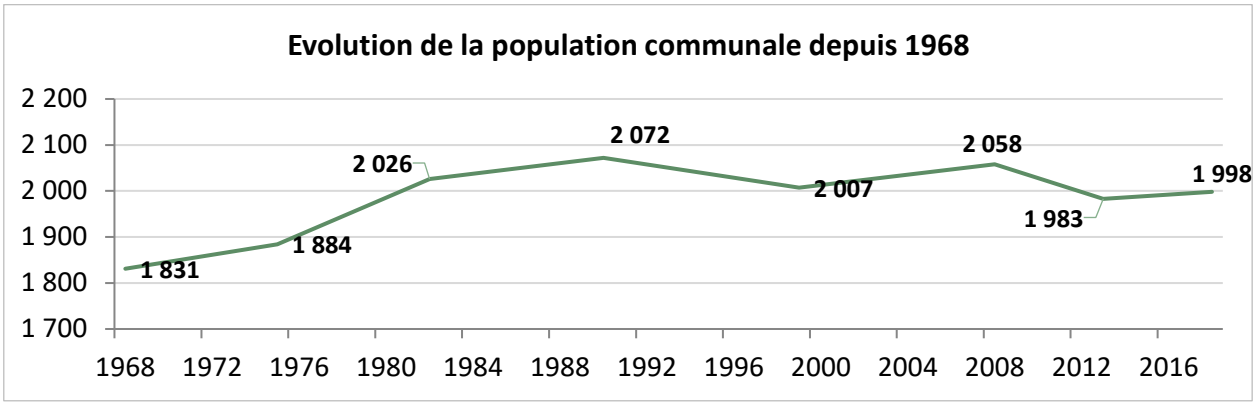
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

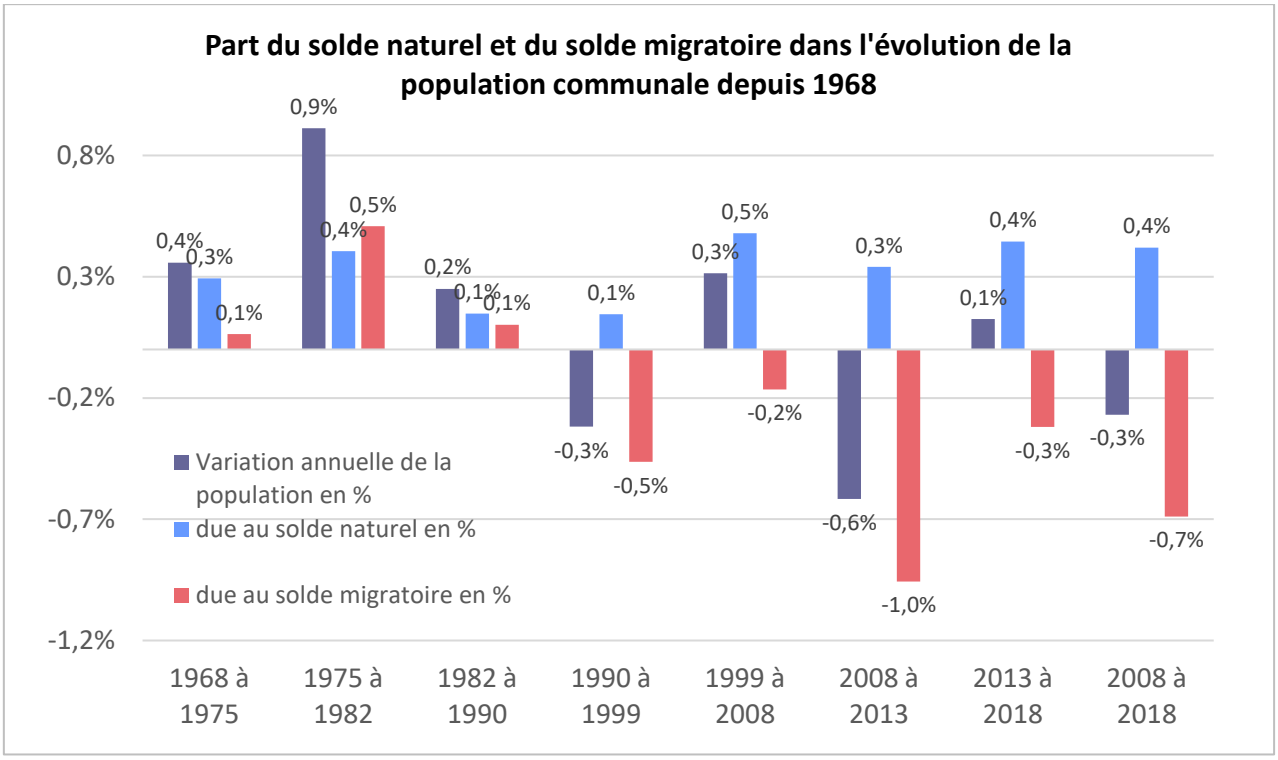
La croissance démographique de Soudan est marquée par plusieurs étapes :

- De 1968 à 1990, la population a augmenté de +0,56% par an, passant de 1 831 à 2 072, s'expliquant par des soldes naturels et migratoires positifs.
- De 1990 à 1999, une légère baisse de la population est enregistrée, de 2 072 à 2 007 habitants, s'expliquant par un solde migratoire négatif qui n'est pas compensé par le solde naturel, ce qui signifie que davantage d'habitants ont quitté la commune qu'ils ne se sont installés. Le taux de variation annuel moyen est de -0,35% sur cette période.
- De 1999 à 2008, la population a de nouveau augmenté, pour atteindre 2 058 habitants, soit une croissance annuelle de +0,28%.
- A partir de 2008, la population a diminué, passant sous le seuil des 2000 et a atteint 1 998 en 2018 après avoir atteint 1 983 en 2012.Entre 2008 et 2018, la population a diminué en moyenne de -0,3% par an. Entre 2013 et 2018, la population a augmenté de +0,15% par an.

Pour résumer, la population a augmenté jusqu'en 1990, et depuis la population oscille aux alentours de 2 000 habitants.

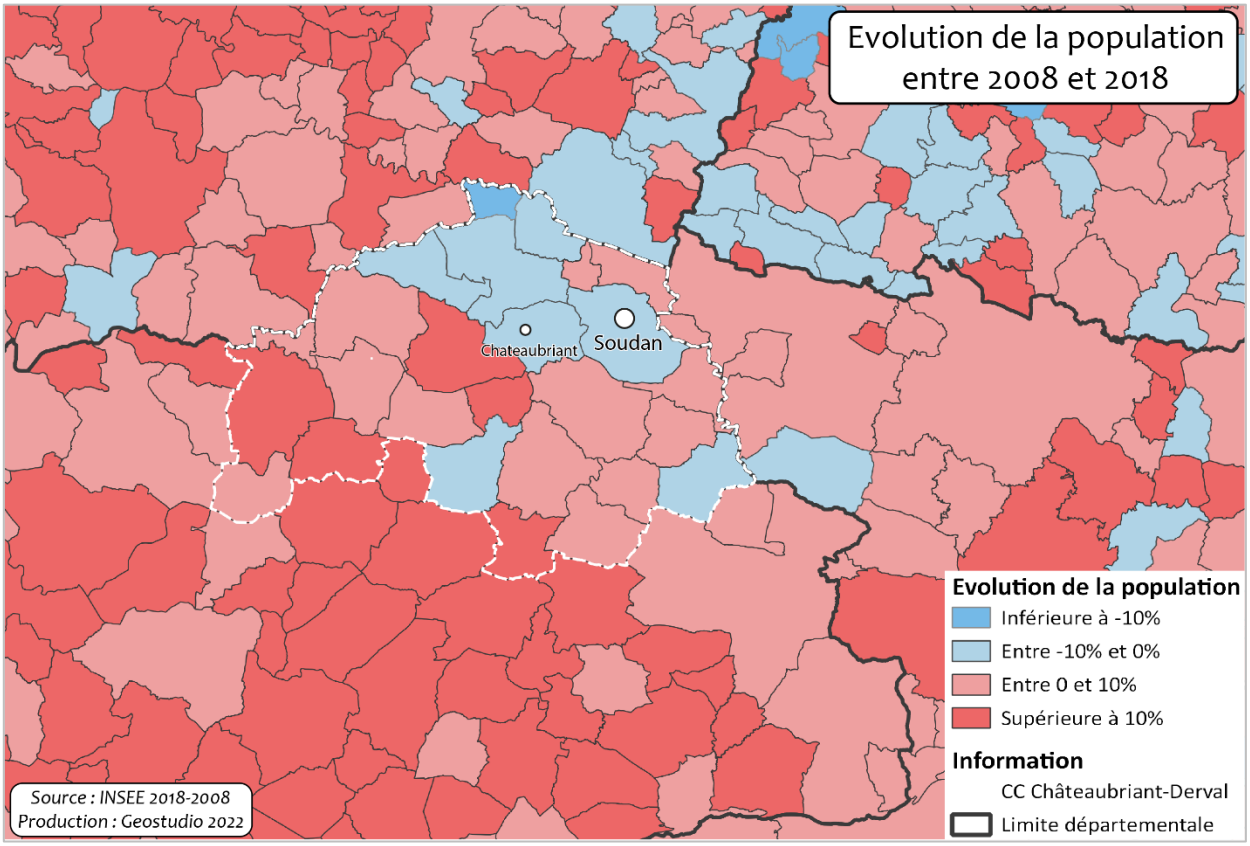



Depuis 1990, le solde migratoire est négatif, ce qui signifie que davantage d'habitants quittent la commune que d'autres ne s'y installent. Cette situation traduit une légère perte d'attractivité du territoire, pouvant s'expliquer par différents facteurs : pénurie du foncier et/ou de l'immobilier, prix immobilier moins avantageux.

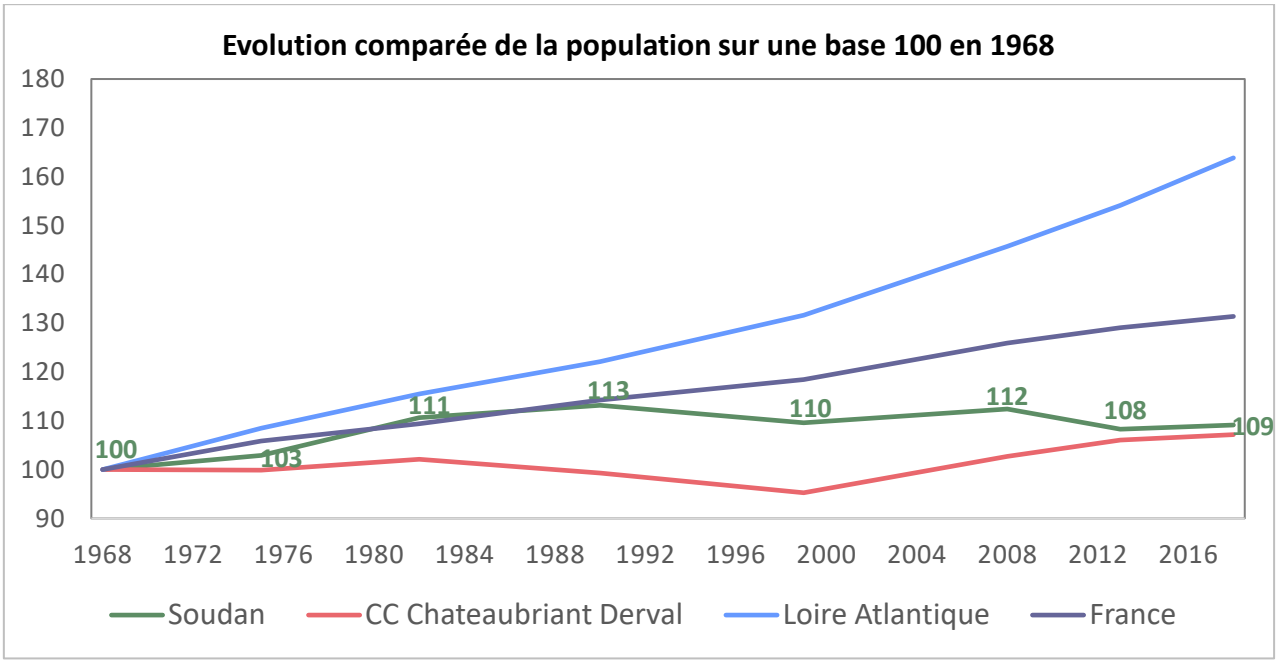



En comparaison, la CC Châteaubriant-Derval accueille 44 421 habitants en 2018. Depuis 1968, la population a augmenté (+ 2 966 habitants). Durant ces cinquante dernières années, des baisses et augmentations ont également été enregistrées : cependant depuis 1999, la population ne cesse d'augmenter, 39 485 en 1999, 42 573 en 2008, 43 952 en 2013 et 44 421 en 2018.

Au sein de la CC Châteaubriant-Derval, on constate que certaines ont gagné des habitants et d'autres en ont perdu, de manière schématique, les communes au nord de la CC ont perdu de la population y compris Châteaubriant, et celle au sud ont globalement gagné de la population à quelques exceptions près (La Chapelle Glain et Issé). Ce constat est valable également à une plus grande échelle, les communes du sud de Châteaubriant ont gagné des habitants et celles au nord en direction de la Mayenne et en limite de l'Ille et Vilaine en ont perdu.



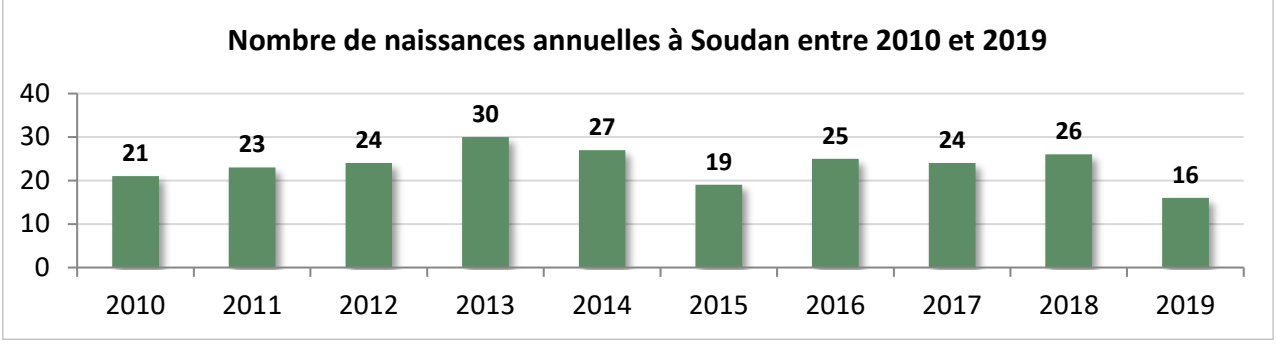

Si l'on compare les territoires, en prenant l'année 1968 en base 100, la population de Soudan a toujours été supérieure à celle enregistrée en 1968, la population a connu de faible variation. Alors que la population de la Loire Atlantique et de la France a enregistré des augmentations plus importantes, d'autant plus marquée pour le département (pour attendre 164 en 2018, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à 1968), ce qui démontre une attractivité certaine et un dynamisme du département.



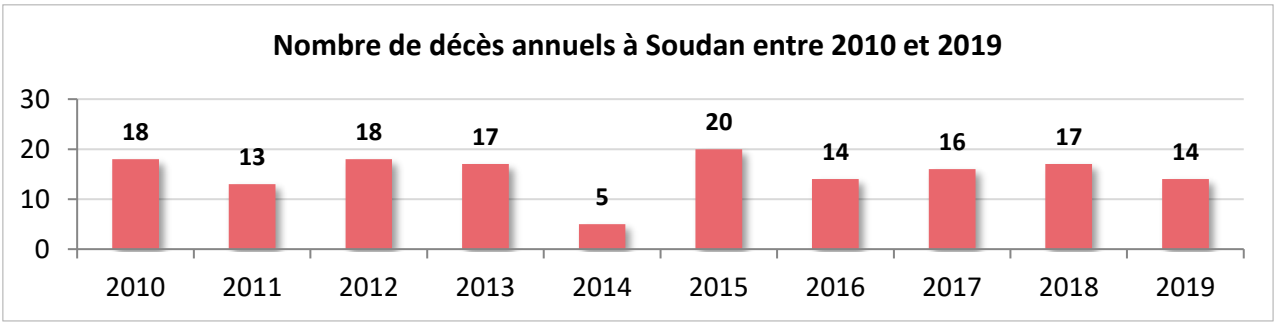
### c) Le solde naturel : Naissance et décès

En 2019, 16 naissances ont été enregistrées à Soudan. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est de 24 naissances.

Sur cette même période, la moyenne par commune de la CC Châteaubriant-Derval est de 21, 80 pour la Loire Atlantique et 23 pour la France.




Le nombre de décès enregistrés à Soudan est de 14 en 2019, la moyenne au cours de la dernière décennie est de 15 décès par an. Sur le territoire de la CC Châteaubriant-Derval, 17 décès ont été registrés en moyenne par commune, 43 pour les communes du département et 17 en France.

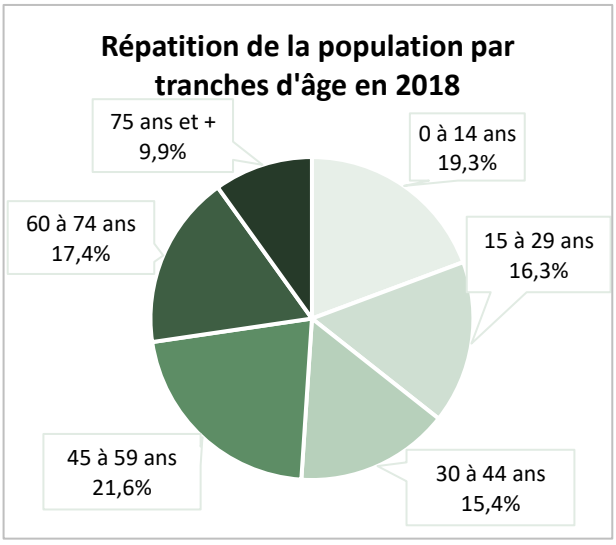



Soudan se situe dans la moyenne au niveau des naissances et de décès enregistrés par commune à l'échelle de la France depuis 2010.

## B. Age de la population

La répartition de la population de Soudan est relativement équilibrée, aucun déséquilibre n'est constaté.

- Les moins de 14 ans représentent 19,3% de la population soit un habitant sur cinq, ce qui est similaire aux données de la CC Châteaubriant-Derval (19,9%), et légèrement supérieur à la moyenne départementale (19,0%) et à l'échelle de la France métropolitaine (18,0%).
- Les 15 à 29 ans sont légèrement moins représentés sur la commune (16,3%), ils sont plus représentés qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (15%), mais moins représentés que dans le département (18,3%) et qu'en France (17,5%).
- Les 30 à 44 ans sont quant à eux moins représentés à Soudan (seulement 15,4%), ce qui est inférieur à tous les échelons de



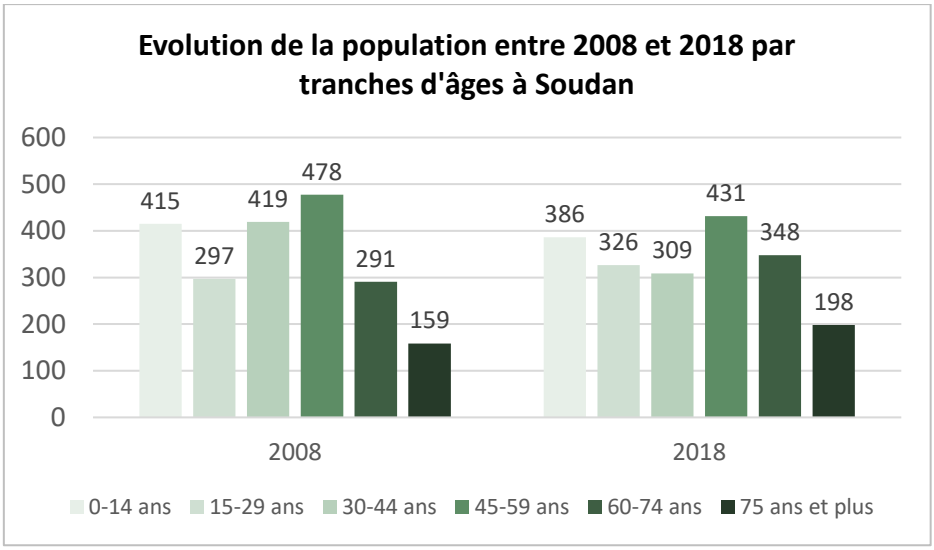
comparaison (17,6% pour la CC Châteaubriant-Derval), 19,7% pour la Loire Atlantique, et 18,7% pour la France).

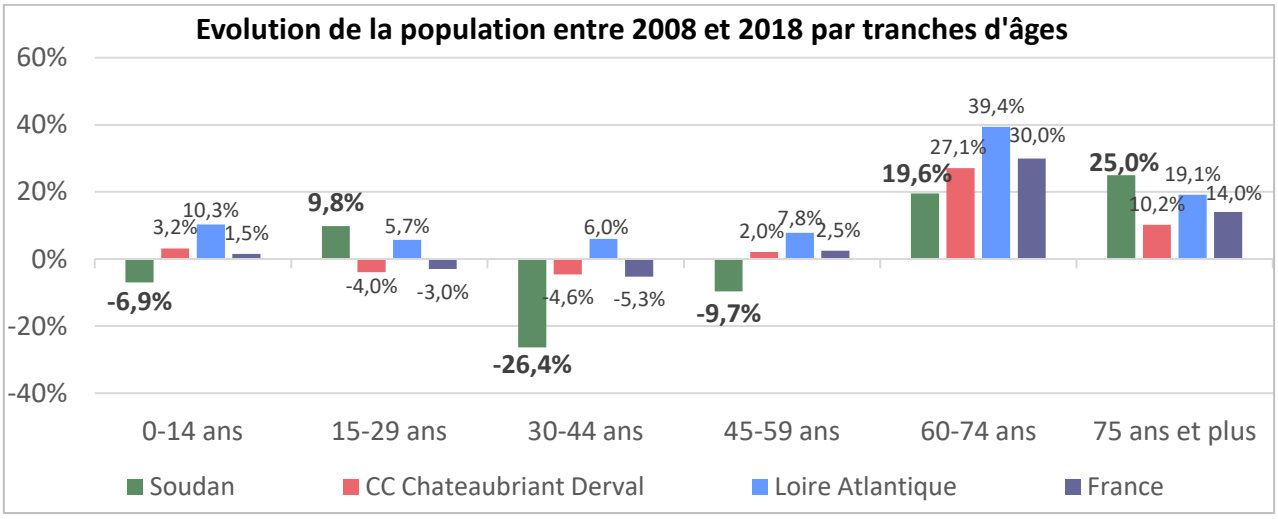
- Les 45 à 59 ans représentent 21,6%, taux supérieur à ceux constatés à la CC Châteaubriant-Derval (20%), au département (19,2%) et en France métropolitaine (19,9%).
- Les 60 à 74 ans représentent 17,4%, ils sont plus représentés qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (17,1%), au département (15,4%) et en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, un habitant sur dix a plus de 75 ans (9,9%), cette donnée est comparable à celle constatées à la CC Châteaubriant-Derval (10,4%), en Loire Atlantique (8,4%) et en France métropolitaine (9,3%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un vieillissement de la population mesuré en taux et en nombre absolu, les plus de 60 ans représentent 27,3% des Soudanais en 2018 contre 21,8% en 2008. Ce constat se retrouve également lorsque l'on compare le nombre d'habitants, 546 habitants ont plus de 60 ans en 2018 contre 450 en 2008. Enfin, les 60 à 74 ans ont augmenté de +19,6% entre 2008 et 2018 et les plus de 75 ans de 25% sur cette même période. Ce constat est partagé sur la CC Châteaubriant-Derval, en Loire Atlantique et également à l'échelle de la France métropolitaine, résultant du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie.

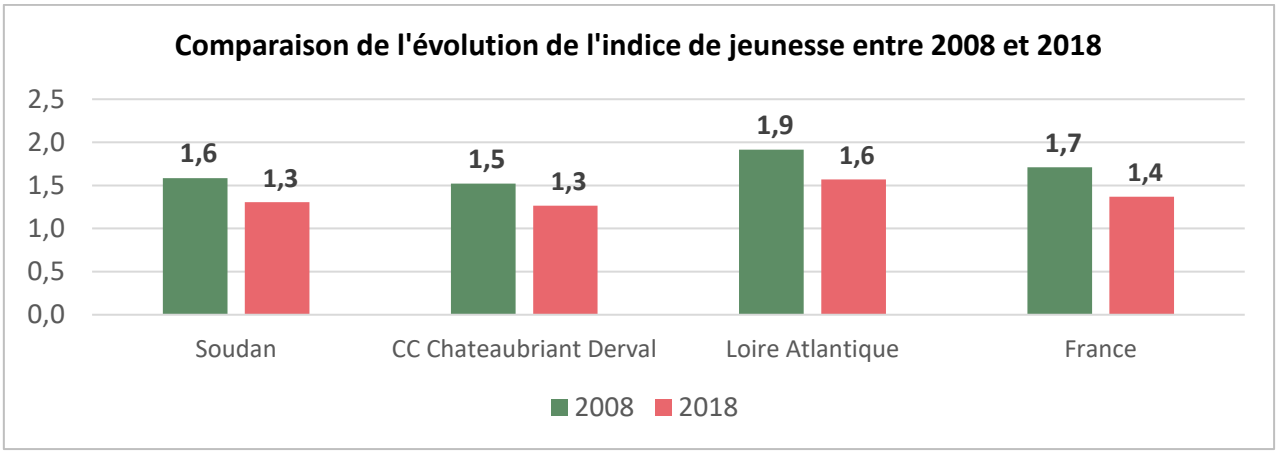
Ce vieillissement est une donnée essentielle à prendre en compte dans la révision d'un PLU notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

On constate également un glissement entre les moins de 14 ans et les 15 à 29 ans, ces derniers regroupent quelques habitants supplémentaires, au détriment de la catégorie des moins de 14 ans.

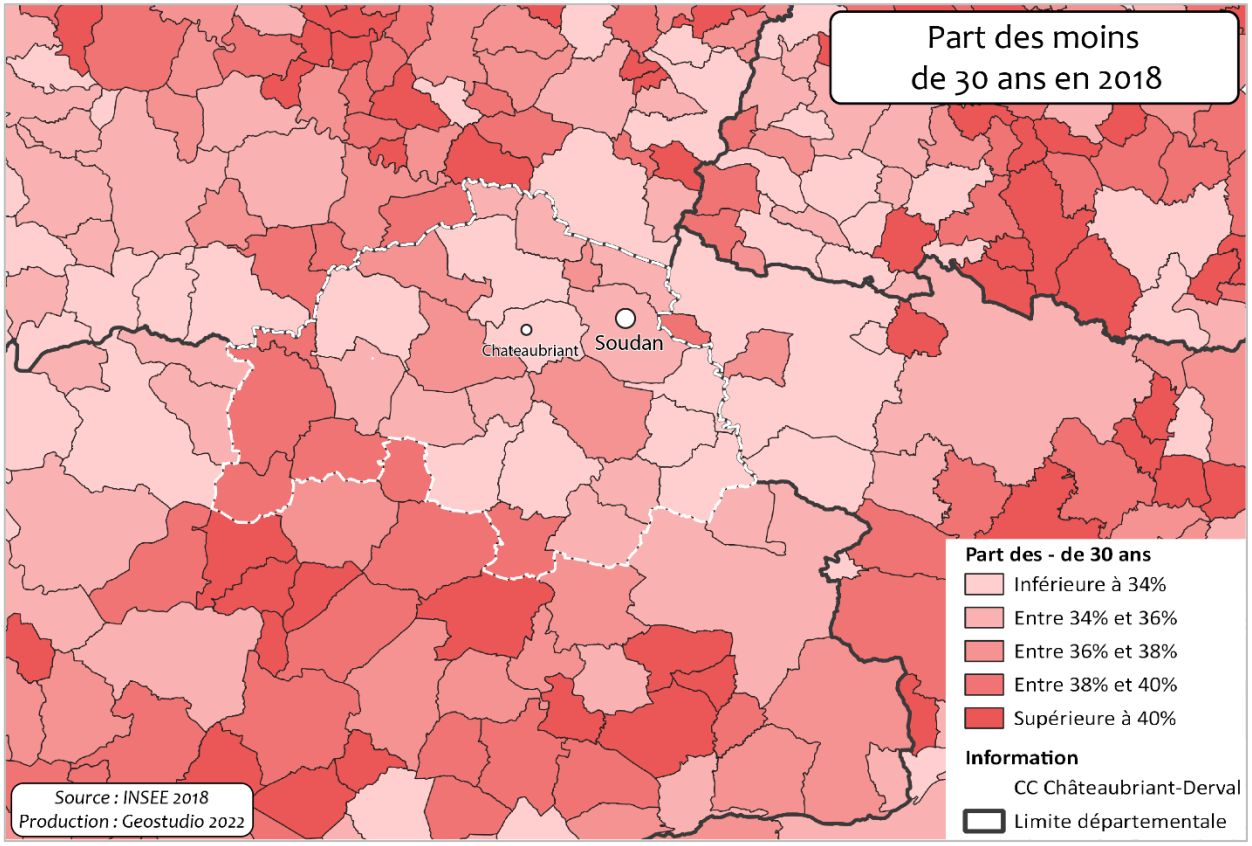


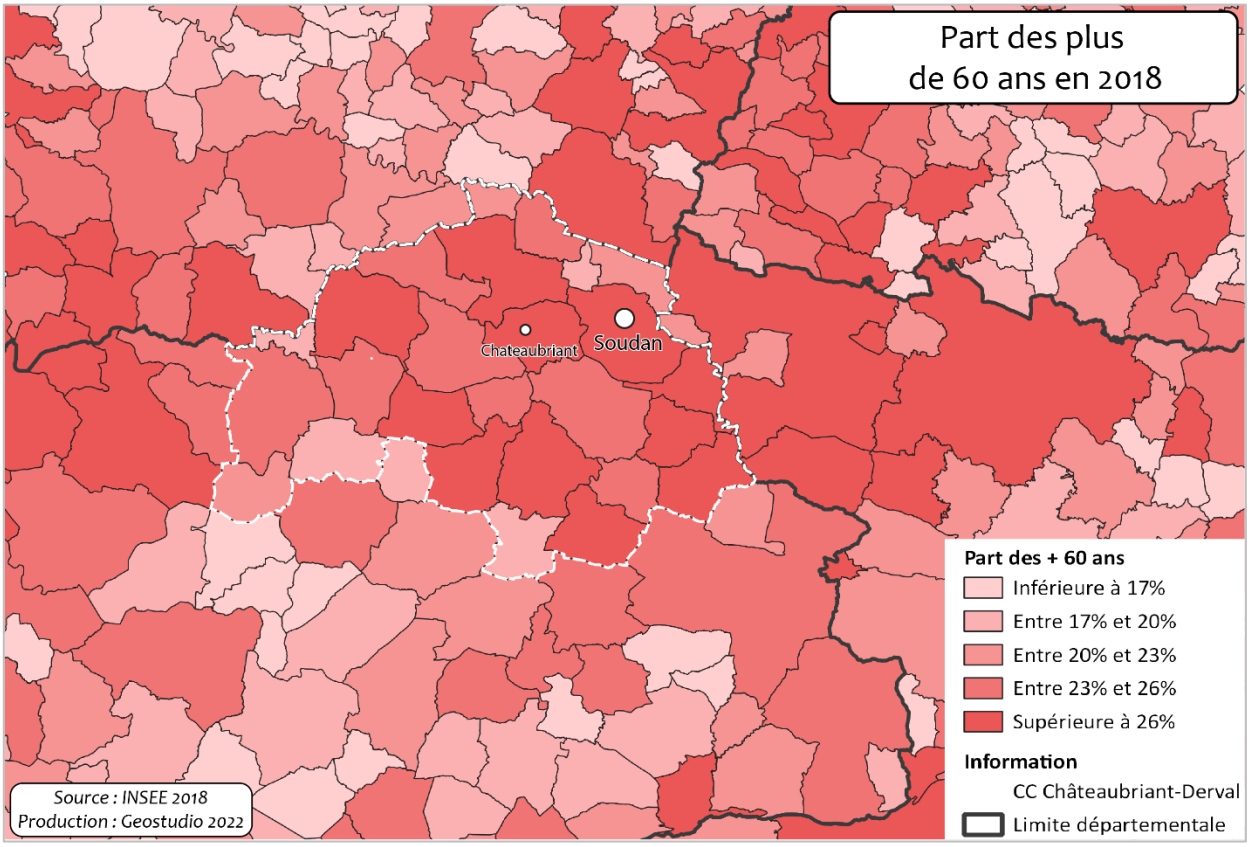



Un autre indicateur souligne le vieillissement de la population, il s'agit de l'indice de jeunesse qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de -20 ans que de plus de 60 ans, s'il est positif cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux. A Soudan, il est de 1,3, ce qui souligne un vieillissement de la population relatif puisque les – 20 ans de plus nombreux que les + de 60 ans. En revanche, ce taux a diminué depuis 2008 passant de 1,6 à 1,3. Cette diminution est enregistrée sur l'ensemble des territoires de comparaison (CC Châteaubriant-Derval -0,2 point ; Loire Atlantique -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également).




Lorsque l'on analyse les parts des personnes de moins de 30 et des plus de 60 ans, on constate que les plus de 60 ans sont plus représentées au niveau du secteur de Châteaubriant-Derval. Plus l'on se rapproche des métropoles (Rennes, Angers et Nantes), plus la part des 60 ans diminue au profit de celle des moins de 30 ans.

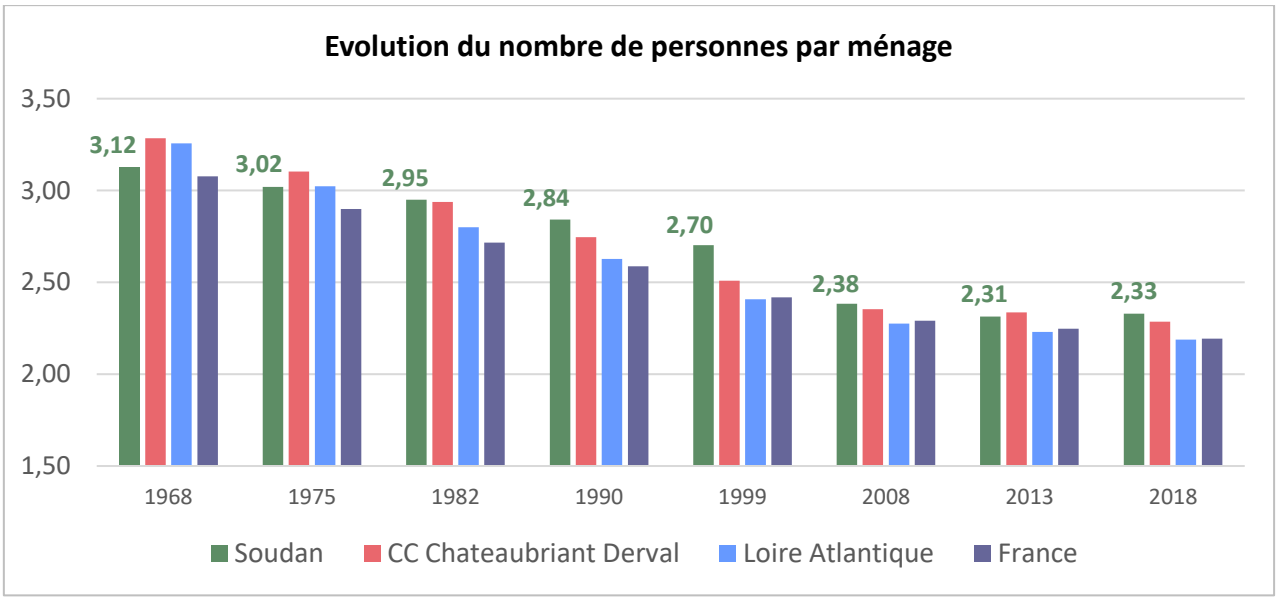





## C. Composition des menages

En 2018, 862 ménages sont recensés à Soudan. Le nombre de ménage est en augmentation, en 2008 on dénombrait 839 ménages. Le nombre de ménage augmente alors que le nombre d'habitants lui est plutôt stable.

Ce constat s'explique par une diminution de la taille des ménages. En effet, en 2018, l'INSEE comptabilise 2,33 personnes par ménage, contre 2,38 en 2008. Le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE.



Ce phénomène est appelé le desserrement des ménages, qui est issu de plusieurs facteurs sociétaux :

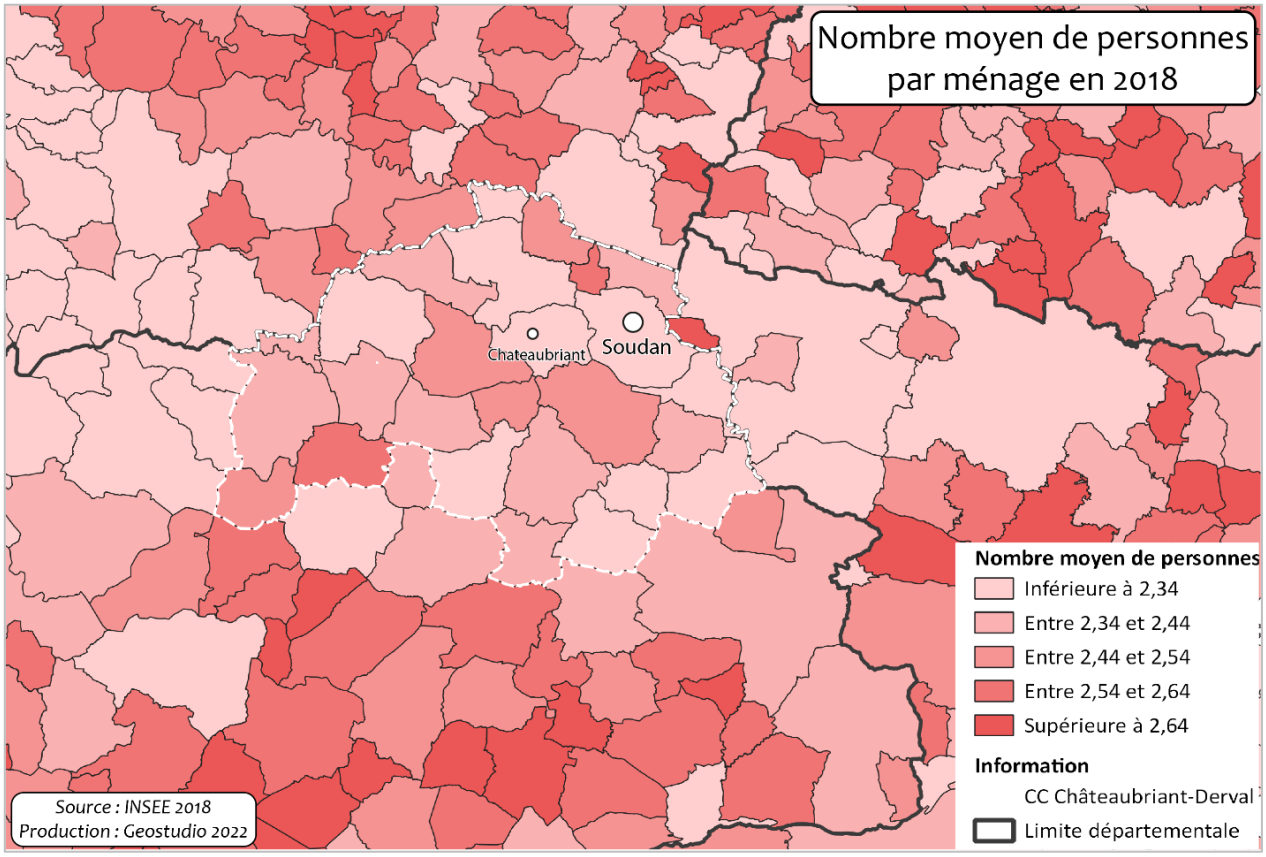
- Vieillissement de la population.
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfant par famille
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

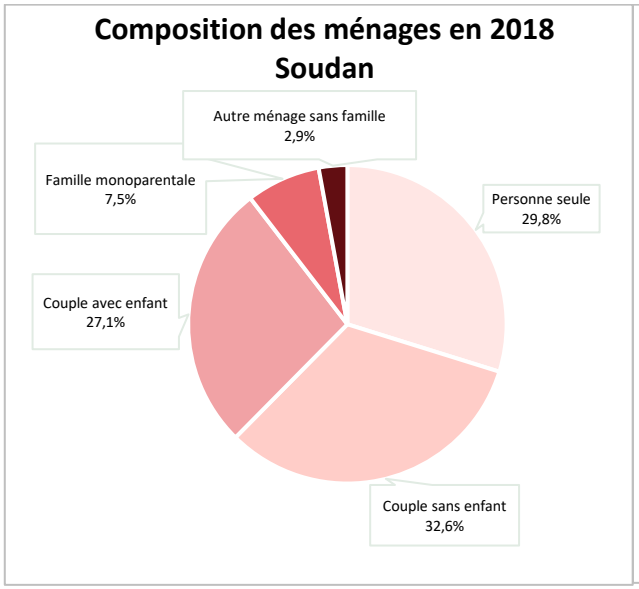
Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

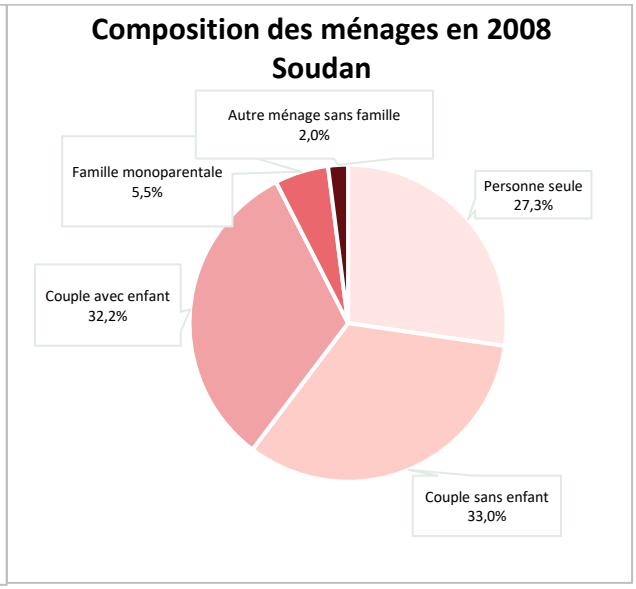
Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,44 pour les communes de la CC Châteaubriant-Derval et pour les communes situées à l'est et à l'ouest de Châteaubriant. En revanche, le nombre moyen de personnes par ménage est plus élevé pour les communes situées au nord et au sud de Château, en direction des métropoles de Rennes, Angers et Nantes.




Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

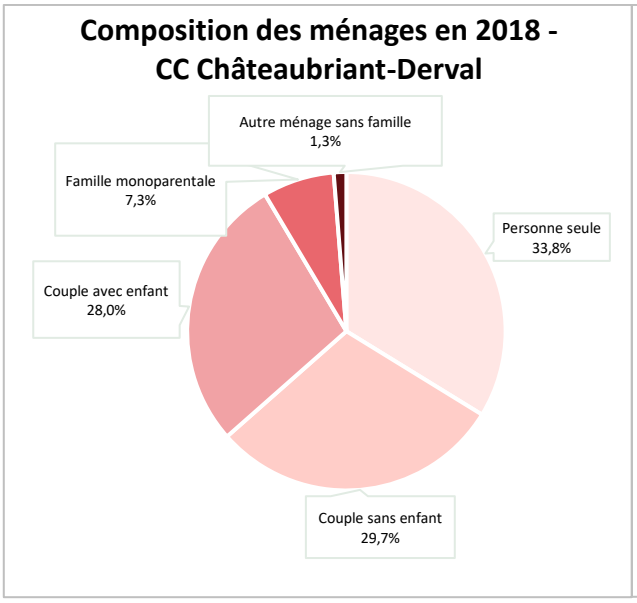
En 2018, sur les 862 ménages à Soudan, 257 sont composés d'une personne seule (131 d'un homme et 126 d'une femme), 580 de ménages avec famille dont 281 ménages avec un couple sans enfant, 234 couples avec enfants et 65 familles monoparentales.

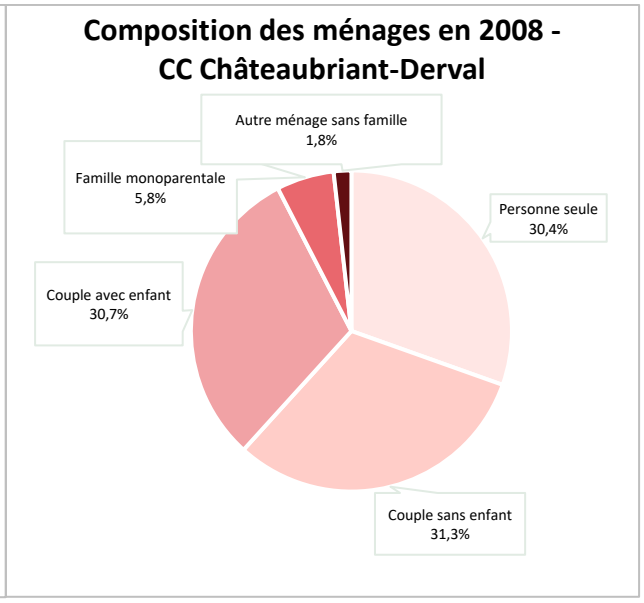



Depuis 2008, la composition des ménages a effectivement évolué. Les personnes seules sont plus nombreuses et plus représentées (+2,5 points), les couples sans enfants sont restés stables, les couples avec enfants ont diminué (- 5,1 pts), les familles monoparentales ont augmenté (+ 2points) et les autres ménages sans famille (colocation par exemple) ont également augmenté (+0,9 point).

A l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté, de même pour les couples avec enfant, les familles monoparentales, en revanche, les couples sans enfants ont diminué et les autres ménages sans famille également.




Ces données traduisent à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Soudan, et elle est à prendre en compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

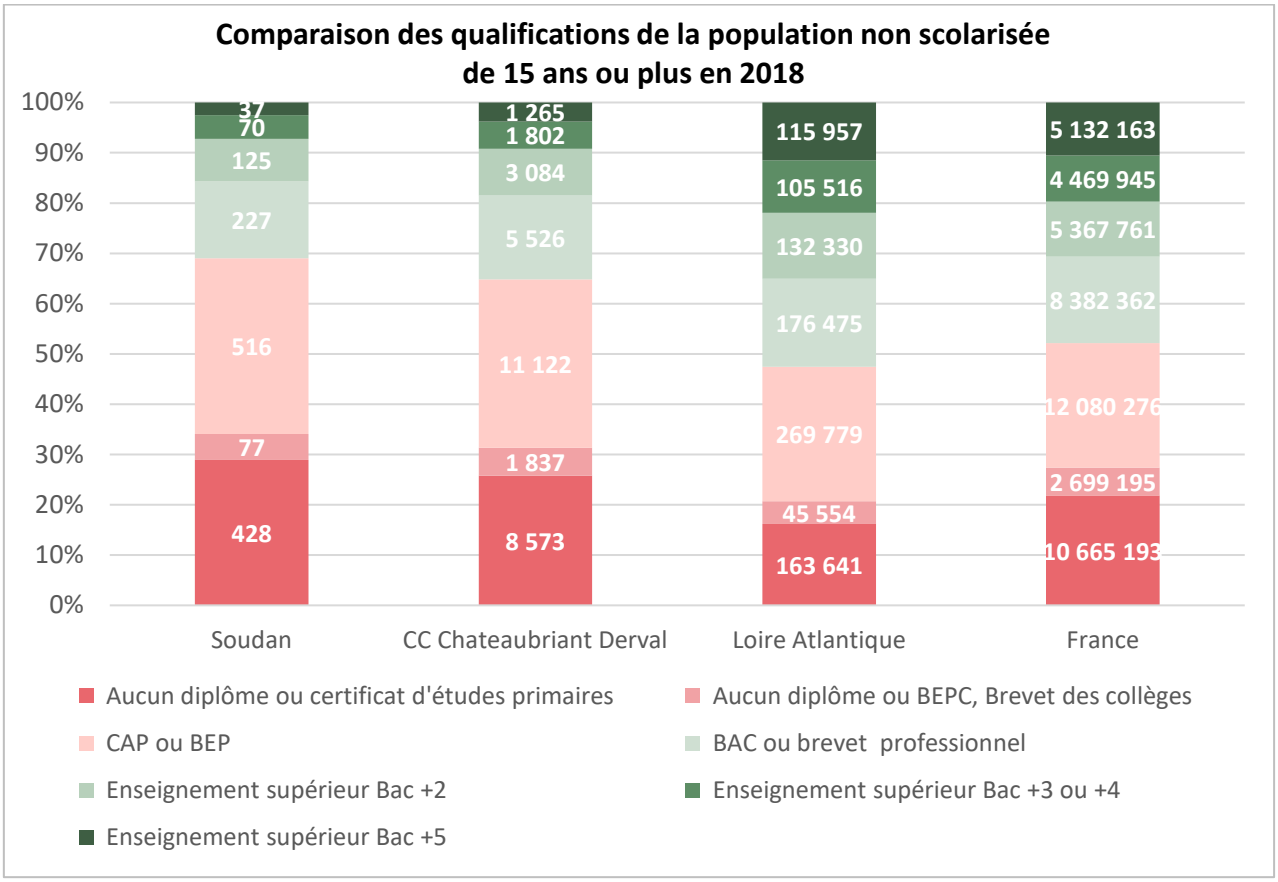
## D. DIPLOME

Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Soudan, on s'aperçoit que près d'un habitant sur trois n'a aucun diplôme ou BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 34,1%), cette proportion a diminué depuis 2008 (39,9%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspond au diplôme le plus élevé obtenu pour 15,3% des soudanais, en forte diminution depuis 2008 (30,9%). Cette part est inférieure à celle enregistrée sur le département en 2014 (17,5% contre 15,3% à Soudan).

Enfin, 15,7% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage est en diminution depuis 2008 (23,1%). Il est inférieur à celui de la Loire Atlantique (35,1%).

*Un changement des termes utilisés par l'INSEE complique la comparaison et les évolutions au fil des années.*



## E. Bilan de l'analyse demographique

### Atouts - Opportunités :

+ Une population stable, qui oscille entre 1 980 et 2 080 habitants depuis 1992.
+ Un solde naturel positif, caractérisé par des naissances plus nombreuses que les décès.
+ Une répartition de la population par tranche d'âge équilibré, mais un vieillissement de la population constaté ces dernières décennies.
+ Une taille des ménages en diminution mais qui reste relativement élevée (2,33 personnes par ménage).

### Points de vigilance - Menaces :

- Une baisse de la population entre 2008 et 2018 (-60 habitants).
- Un territoire qui est en perte d'attractivité, caractérisé par un nombre plus important de départs que d'arrivées de nouveaux habitants.
- Une population globalement moins diplômée que dans le département.

### Objectifs :

➡ Maintenir la population à son niveau actuel et favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

➡ Accueillir de jeunes actifs / familles sur la commune.

➡ Prendre en compte la diminution de la taille des ménages dans la politique de l'habitat.

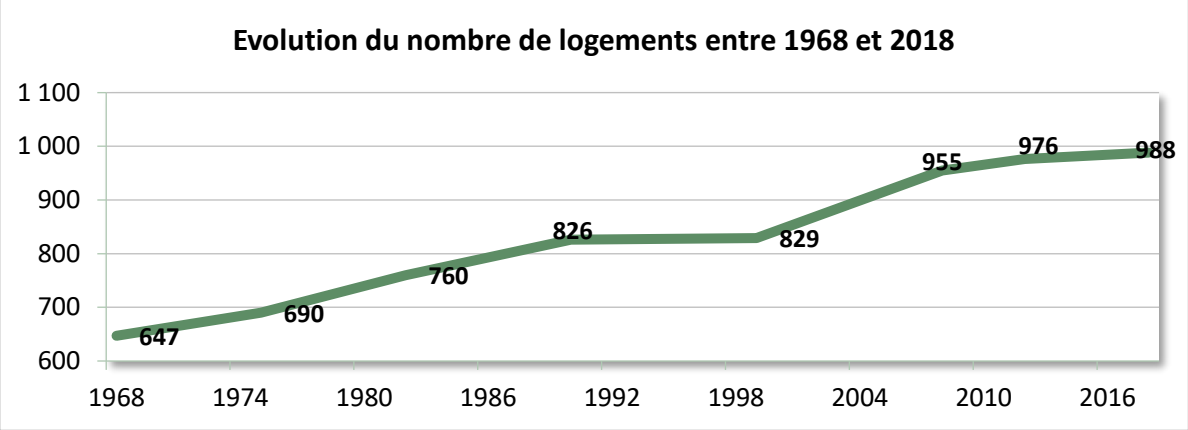
# 2. ANALYSE RESIDENTIELLE

## A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

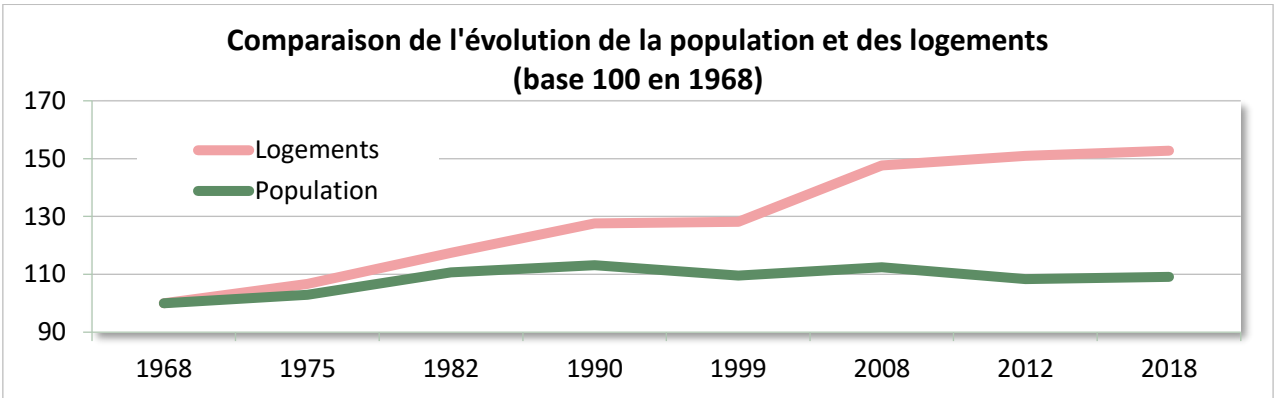
En 2018, on recensait 988 logements à Soudan.

Depuis 1968, le parc de logements est en constante augmentation, passant de 647 à 988, soit l'équivalent d'une augmentation de 6 à 7 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années sauf de 1992 à 1999 où la croissance est presque nulle (seulement 3 logements construits sur cette période). La plus forte augmentation est enregistrée sur la période 1999 à 2008, correspondant à la construction de maisons individuelles construites sous la forme de lotissement, rue d'Anjou, rue des Marchés de Bretagne, ou encore rue des Mésanges. Durant cette période, en moyenne 12 à 13 logements ont été produits chaque année.

Depuis 2012, l'augmentation du nombre de logement ralentit, passant de 976 logements à 988, soit 12 logements supplémentaires en 6 ans, donc une moyenne annuelle de 2 constructions.




Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que les deux courbes suivent la même trajectoire de 1968 à 1982 puis, la population baisse alors que le nombre de logements augmente. Cette situation se retrouve régulièrement dans les communes françaises. Cela indique que la commune de Soudan ne produit plus de logements dans le but d'accueillir de nouveaux habitants mais répond davantage à un besoin plus élevé de logement lié au phénomène de desserrement des ménages.




Concernant la période d'achèvement des constructions, deux périodes ont enregistré le plus de constructions : avant 1919 avec plus d'un quart des logements construits et entre 1971 et 1990, avec un petit peu moins d'un quart des constructions également. Toutes les échelles de comparaison ont également enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 1990, impulsées par des aides à la pierre mises en

place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter (apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et augmentation des zones pavillonnaires.

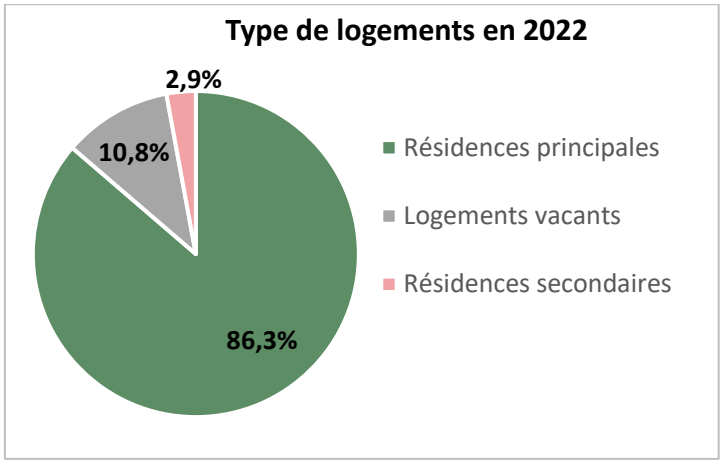
Seulement 1 logement sur 6 a été construits depuis 1991. A l'échelle du département, 1 sur 4 a été construit depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (presque 20% du parc résidentielle de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. Encourager les rénovations énergétiques constitue un enjeu local manifeste.

## B. Logements vacants

Selon le recensement communal, le parc comprend 989 logements en 2022.Les résidences principales représentent 86,2% du parc soit 853 logements. Les résidences secondaires représentent 29 logements soit 2,9% du parc, ce qui est très faible pour une commune.

107 logements vacants ont été recensés en 2022, soit 11,6% du parc. Ce taux élevé dépasse les 10%, ce qui révèle une situation problématique et préoccupante sur le territoire communale. Pour une vacance « correcte », le taux de vacance doit se situer entre 4% et 6%. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Concernant Soudan, il faut donc être très vigilant et s'assurer que le taux n'augmente pas davantage. Notons que ce taux a légèrement baissé depuis 2018 (11,6%), ce qui pourrait indiquer que la situation s'améliore. Les achats et ventes ne semblent pas très fluides. Par conséquent, ce taux élevé témoigne d'une vacance structurelle dans le parc de logement de Soudan.




| 2022 | Parc de logements | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Soudan | 989 | 853 | 86,2% | 29 | 2,9% | **107** | **10,8%** |

Carte localisation à venir

Selon les données de l'INSEE, en 2018, le taux de résidences principales est plus élevé à Soudan (86,3%) que dans la Loire Atlantique (83,9%), et dans la CC Châteaubriant-Derval (85,9%).

Le taux de résidences secondaires est supérieur dans la CC Châteaubriant-Derval (3,6%) et dans la Loire Atlantique (10,5%) en comparaison de Soudan (2,1%). Sur la période 2008 à 2018 à Soudan, le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué, passant de 27 résidences à 21. Elles représentaient

auparavant 2,9%, contre 2,1% en 2018. En 2022, cette part est remontée à 2,9% (soit 29 logements secondaires).

Le taux de logements vacants est plus élevé sur le territoire de Soudan (11,6%) qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (10,5%) et du département (5,6%) en 2018. Le nombre de logements vacants a augmenté dans la commune depuis 2008 (passant de 85 à 114 en 2018). Néanmoins, il a diminué en 2022 avec 107 logements vacants (soit 10,8% du parc immobilier).

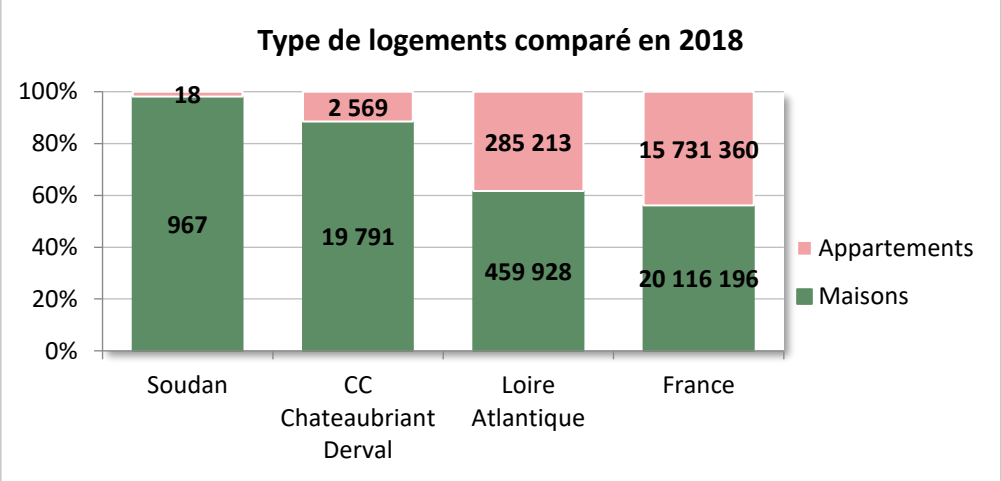
| 2018 | Parc de logements | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Soudan | 988 | 853 | 86,3% | 21 | 2,1% | **114** | **11,6%** |
| CC Châteaubriant-Derval | 22 454 | 19 282 | 85,9% | 808 | 3,6% | 2 364 | 10,5% |
| Loire Atlantique | 752 968 | 631 803 | 83,9% | 79 177 | 10,5% | 41 989 | 5,6% |

| 2008 | Parc de logements | Résidences principales | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Soudan | 955 | 843 | 88,3% | 27 | 2,9% | **85** | **8,9%** |
| CC Châteaubriant-Derval | 19 208 | 17 418 | 90,7% | 924 | 4,8% | 865 | 4,5% |
| Loire Atlantique | 639 599 | 539 006 | 84,3% | 70 600 | 11,0% | 29 993 | 4,7% |

## C. Parc de logement

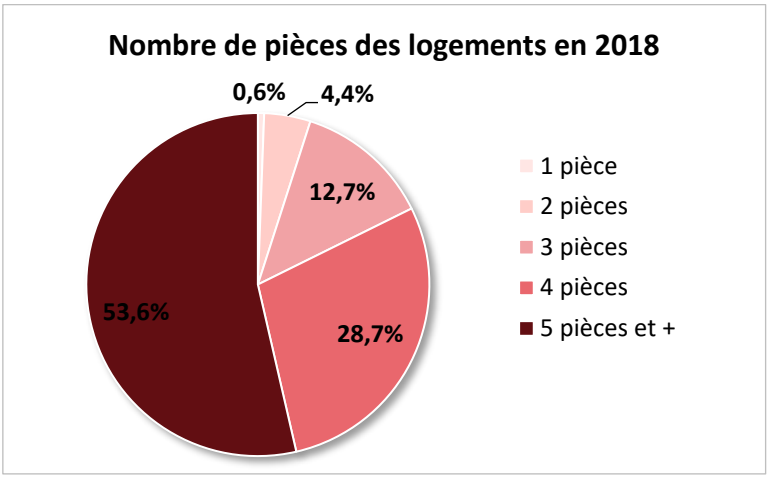
### a) Type de logements

Le parc des logements présents à Soudan n'est pas très diversifié en matière de type de logements. En effet, il est composé de 967 maisons (l'équivalent de 98%) et seulement 18 appartements (2%).




### b) Taille des logements

En 2018, le parc de logements de Soudan était globalement composé de grands logements (en moyenne 4,7 pièces par logement). En effet, plus de la moitié d'entre eux comprend 5 pièces ou plus. Les logements de 4 pièces représentent 29% du parc. Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 151, l'équivalent de 18%.




Depuis 2008, la taille des logements a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 52% en 2008, 54% en 2018. De même pour celle des logements de 4 pièces qui est passée de 27% à 29%. Enfin, la proportion des logements de 3 pièces et moins a diminué, passant de 21% à 18%.

Le nombre moyen de pièces par logement en 2018 est de 4,3, en légère hausse depuis 2008 (4,2).

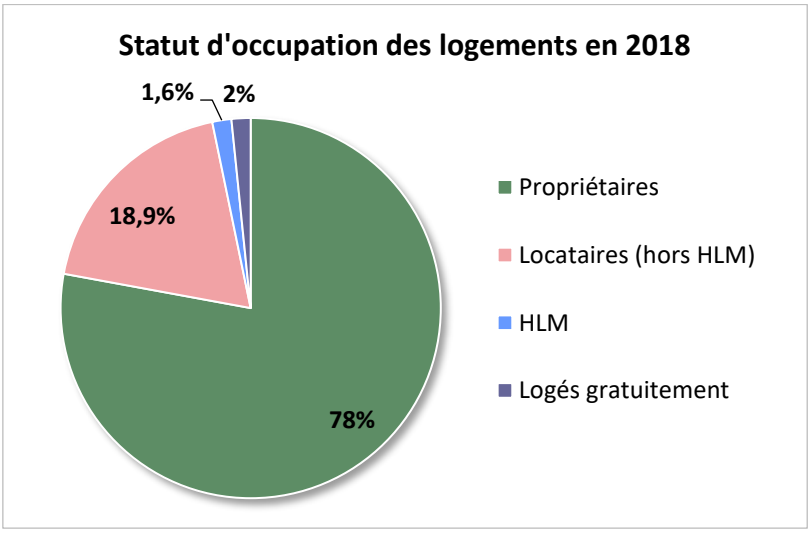
Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation des constructions neuves, généralement plus grandes que dans le passé et éloignées du centre-bourg (où les logements sont plus petits et mitoyens), donc si on augmente le nombre de logements, la part des moyens logements réduit. Cela peut également s'expliquer par une volonté de confort plus présente (qui passe par l'équipement des logements mais également par un espace de vie plus vaste).

### c) Location ou propriété

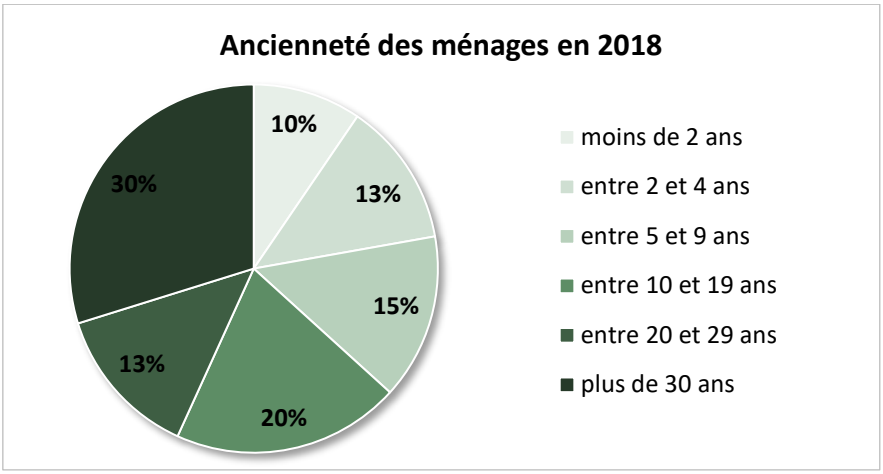
Sur les 862 ménages recensés en 2018, 675 propriétaires (79,2%) contre 178 sont locataires de leur logement (19,2%) (y compris les locataires en HLM) et 14 logé gratuitement.

Cette part est restée stable entre 2008 et 2018, en 2008, les locataires représentés 19,5% des occupants de résidences principales et 79,0% les propriétaires.

La part de location dans le parc privé est élevée pour un territoire rural (supérieure à 20%).



### d) L'ancienneté des ménages



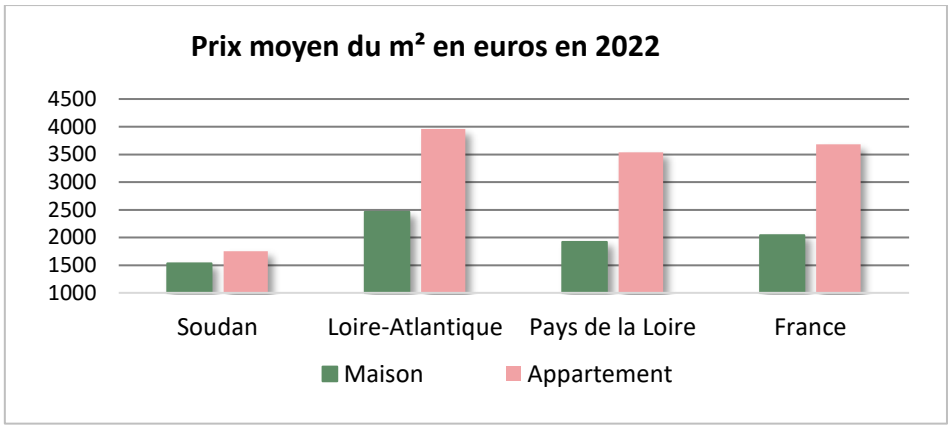

La majorité des ménages qui résident à Soudan occupent leur logement actuel depuis au moins 10 ans (63%). Un ménage sur trois y habite depuis plus de 30 ans (30%) et seulement 10% depuis moins de 2 ans. Ces chiffres montrent que la grande majorité des habitants de Soudan s'y installent pour une longue durée et que la rotation (*turn-over*) est faible.

## D. Prix de l'immobilier

Le prix de l'immobilier à Soudan est inférieur à celui pratiqué en moyenne dans le département de la Loire-Atlantique.

Pour une maison, le prix au m² s'élève, en moyenne, à 1 530 euros du m² à Soudan, contre 2 460€/m² dans la Loire-Atlantique, 1 920€/m² en Pays de la Loire, et 2 040€/m² en France.

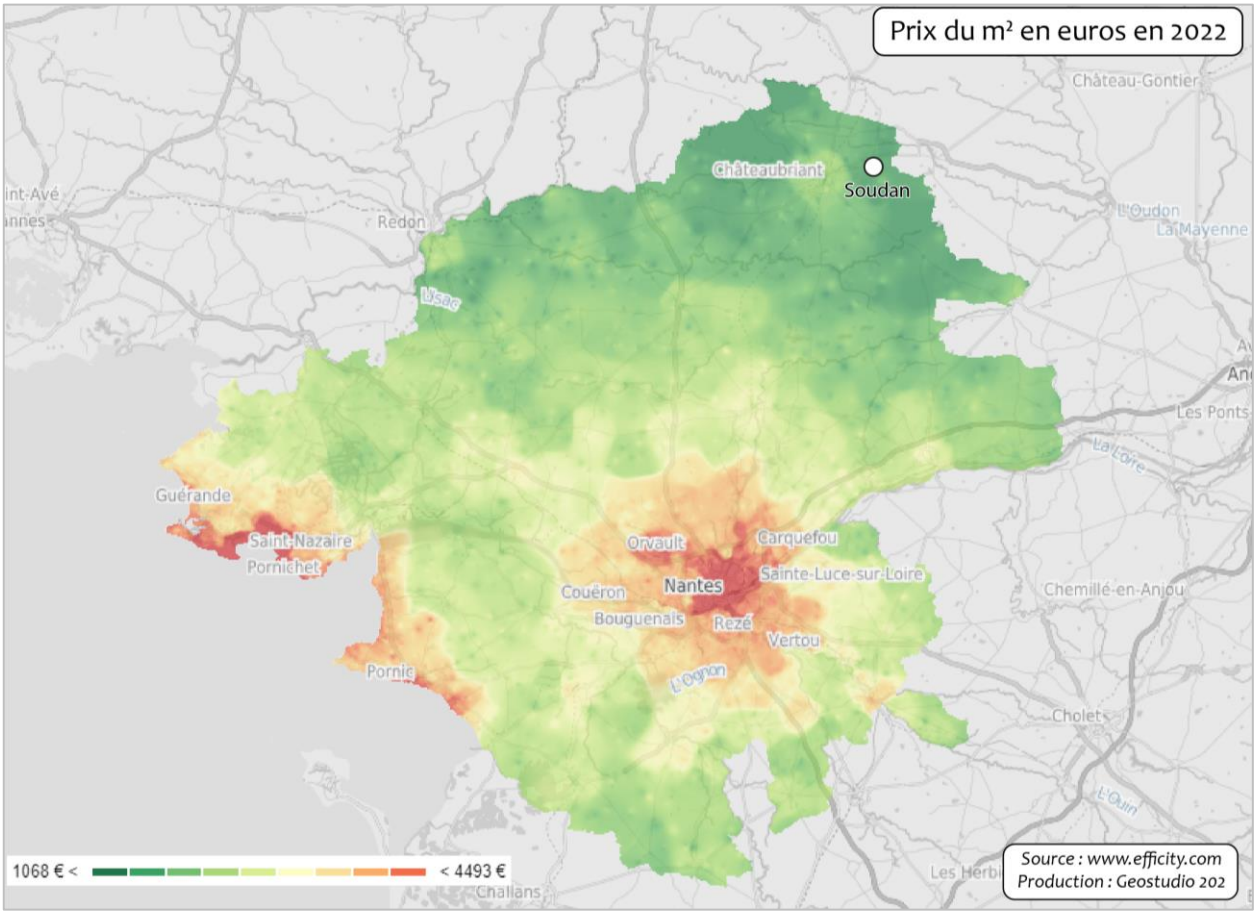
Pour un appartement, le prix du m² est de 1 750€/m² en moyenne à Soudan, contre 3 960€/m² dans la Loire-Atlantique, 3 540€/m² en Pays de la Loire, et 3 680€/m² en France.




Les prix de l'immobilier varient quelque peu sur le territoire de Soudan. Le nord est la zone la plus avantageuse alors que l'est est plus coûteux. Globalement, le prix de l'immobilier est stable à Soudan sur l'année 2021-2022.

Dans la Loire-Atlantique, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole de Nantes et les communes littorales, notamment dans le secteur de Saint-Nazaire/la Baule. Les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans le nord de la Loire-Atlantique.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.



## E. Bilan de l'analyse residentielle

### Atouts - Opportunités :

- + Augmentation du nombre de logements pour atteindre 989 logements en 2022 (+3,4% entre 2008 et 2018 ; +19,1% entre 1999 et 2018).
- + Faible part des résidences secondaires (2,9%).
- + Une part de locatif intéressante sur la commune (20,5%) et une offre variée (privée et publique y compris sociale).
- + Différence entre la taille des logements (4,7 pièces en moyenne) par rapport à la composition des ménages (2,33 personnes par ménage).
- + Un prix du foncier attractif.

### Points de vigilance - Menaces :

- - Forte augmentation du nombre du logements en comparaison à l'évolution de la population (avec une base 100 en 1968, 153 logements en 2018 contre 109 habitants en 2018).
- - Un taux de logements conséquent à prendre en considération (10,8% en 2022), constat partagé pour un certain nombre de communes voisines (CC Châteaubriant-Derval et alentours).

### Objectifs :

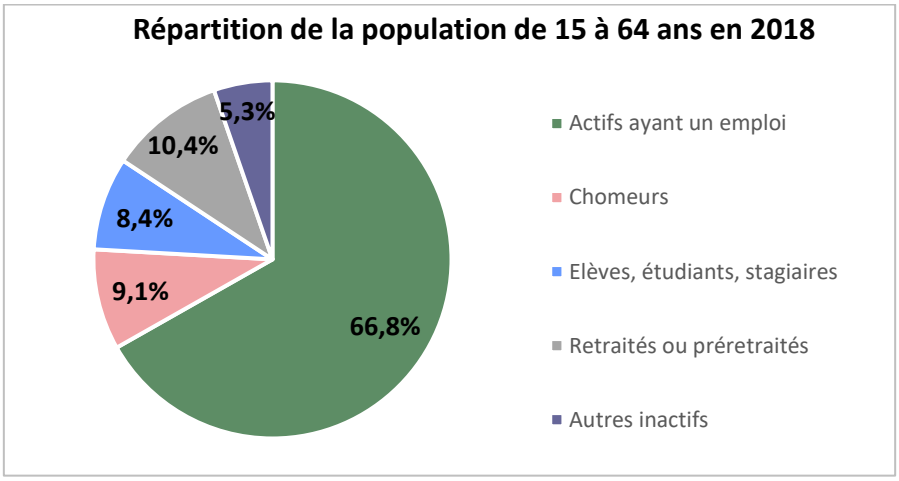
- ➡ Varier l'offre de logements pour correspondre aux différentes étapes du parcours résidentiel (*en cours – résidence séniors*)
- ➡ Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, etc.
- ➡ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personnes vivant seule dans la politique d'habitat.

# 3. Analyse socio-economique

## A. Actifs et emplois a Soudan

A Soudan, 75,9% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2018 dont 88% d'actifs ayant un emploi et 12% de chômeurs. Les 24,1% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 8,4% d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 10,4% de retraités ou préretraités et 5,3% d'autres inactifs.

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.
Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en complétements de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler…



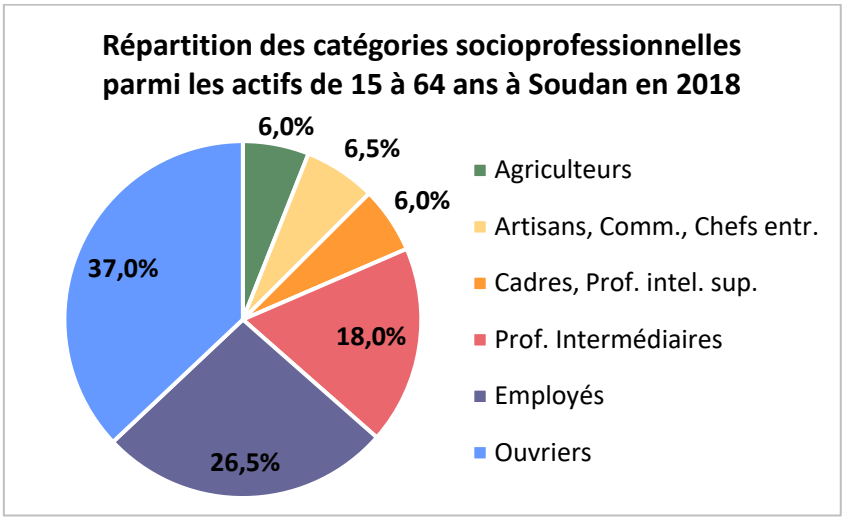

### a) Des actifs travaillant en grande partie dans le secteur tertiaire

En 2018, à Soudan, le secteur tertiaire est celui au sein duquel travaille le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

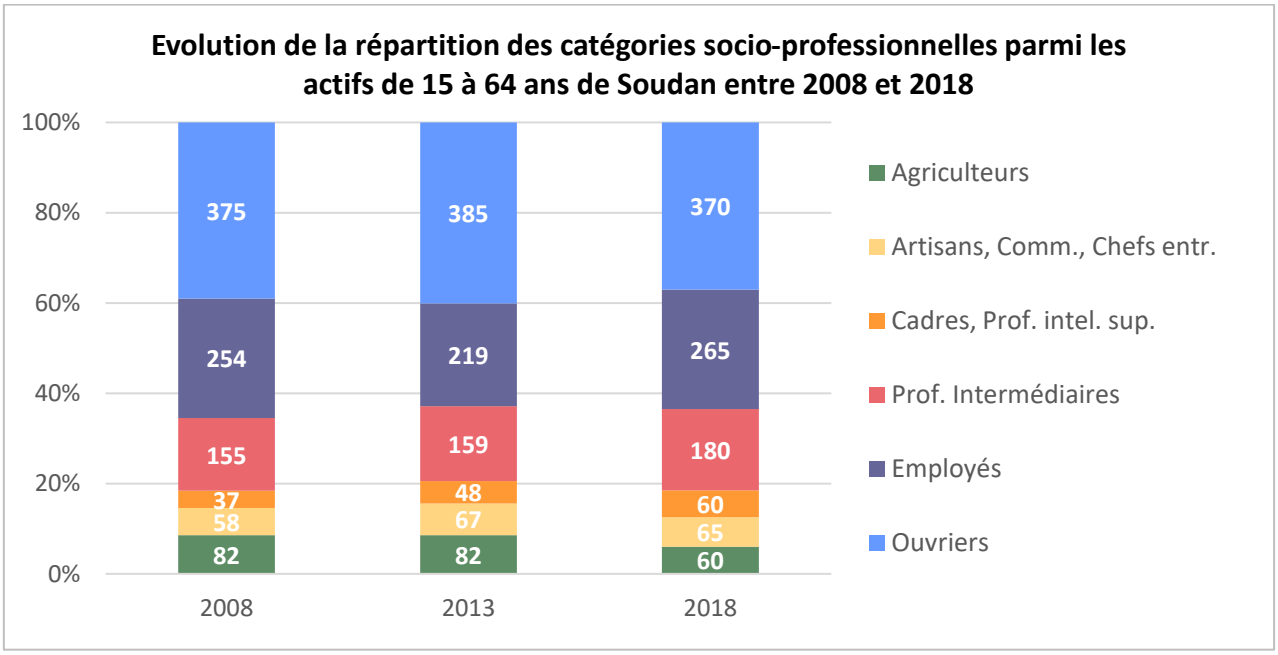
Parmi les 999 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 370 sont ouvriers (soit 37%).
- 265 sont employés (l'équivalent de 26% des actifs ayant un emploi)
- 180 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 28% des actifs ayant un emploi.

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 6% et celle des agriculteurs 6%. Les « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » sont au nombre de 65, soit 7%.



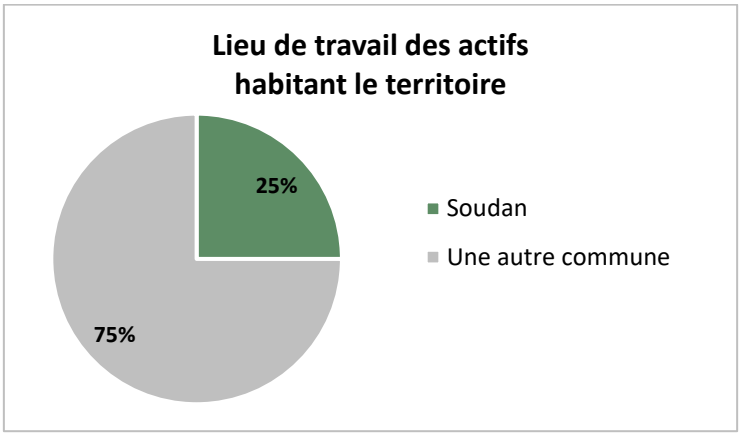

Depuis 2008, la structure des actifs ayant un emploi a légèrement évolué. Les catégories « agriculteurs » et « ouvriers » sont moins représentées au profit de toutes les autres catégories socio-professionnelles. La structure de l'emploi à Soudan reste globalement la même mais elle est légèrement plus diversifiée qu'en 2008, bien que les ouvriers représentent encore une part importante des emplois exercés par les actifs de la commune.




## b) Une dépendance aux territoires voisins

En 2018, 657 emplois sont proposés sur Soudan.

Parmi les 831 actifs ayant un emploi, 206 d'entre eux travaillent à Soudan (soit 25%). L'écrasante majorité travaillent dans le département, 466 (soit 56%), puis dans un autre département de la région Pays de la Loire (12%) et enfin dans une autre région en France métropolitaine (7%). Ces données s'expliquent principalement par la position géographique de Soudan. En effet, celle-ci se situe à la frontière de trois territoire, l'Ille-et-Vilaine au nord (appartenant à la région Bretagne), et le Maine-et-Loire et la Mayenne à l'est. Cette localisation favorise les mobilités pendulaires extra-départementales.



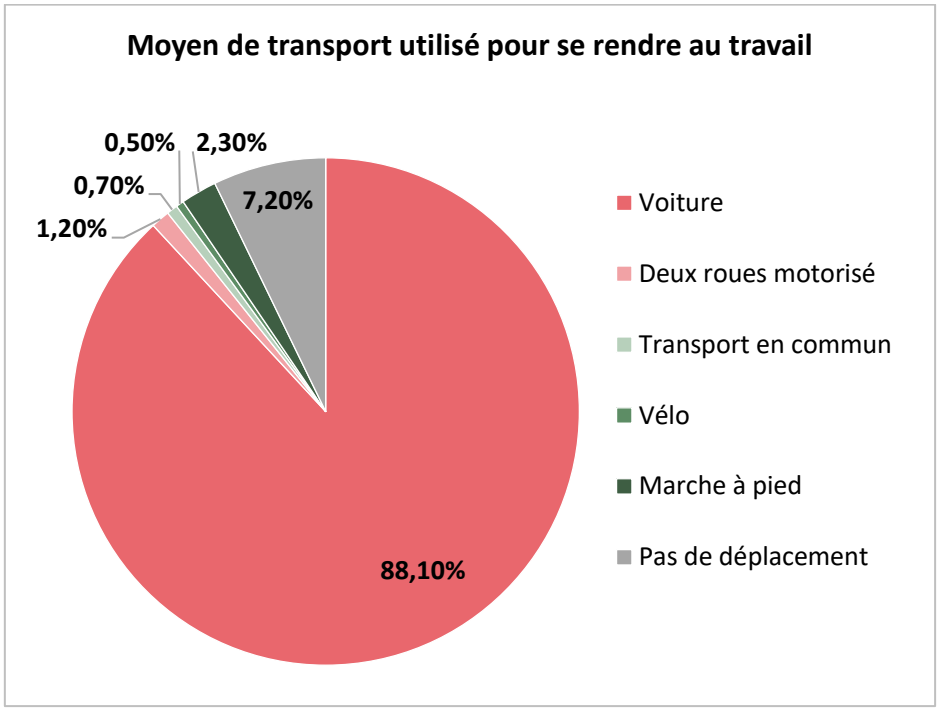

En effet, le territoire est dit multipolarisé, et ainsi dépendant de plusieurs pôles : une majorité des actifs travaille à Châteaubriant, Pouancé, Martigné-Ferchaud pour les communes les plus proches et également à Rennes, Angers, Nort-sur-Erdre pour les plus éloignées.

| **Emplois et activités**<br>*Source : Recensement 2018* | **Soudan** | |
|---|---|---|
| | **2018** | **2008** |
| **Nombre d'emplois dans la zone** | 657 | 764 |
| **Actifs ayant un emploi résidant dans la zone** | 831 | 902 |
| **Indice de concentration d'emploi** | 79 | 85 |

79 emplois sont proposés à Soudan pour 100 actifs ayant un emploi y résidant. Cet indice montre que la commune de Soudan concentre un nombre assez important d'emploi sur son territoire. Néanmoins, celui-ci ne rassemble que 25% de sa population. Ce qui représente une part non négligeable mais cela met également en évidence la dépendance de Soudan face aux territoires voisins en matière d'emploi.

Toutefois, cet indice de concentration d'emploi est en légère baisse entre 2008 et 2018. En 2008, 85 emplois étaient proposés pour 100 actifs.

La voiture est le moyen de locomotion le plus utilisé par les actifs de Soudan pour se rendre au travail : 88,09% d'entre eux se déplacent en voiture. 7,22% n'utilisent aucun moyen de locomotion : il s'agit notamment des auto-entrepreneurs, des artisans ou des agriculteurs. La marche à pied arrive en troisième position avec 2,29%, suivie de l'utilisation de deux-roues avec 1,20%, des transports en communs avec 7,72% et des vélos 0,48%. Le faible nombre d'actifs utilisant les transports en commun s'explique notamment par une offre en transport en commun très peu développée sur le territoire.




## c) Emploi majoritairement stable à Soudan

En 2018, les emplois des actifs semblent majoritairement « stables » : 69,07% des actifs sont titulaires de la fonction publique ou possèdent un contrat à durée indéterminée. Seuls 10,59% des actifs ont un contrat à durée déterminée ou travaillent en intérim.

Notons que 16,85% des actifs ont un emploi non-salarié, 11,43% sont indépendants et 5,66% sont employeurs.

16,49% des actifs ont un emploi à temps partiel. 30,13% des femmes actives sont concernées par un emploi à temps partiels contre seulement 4,7% des hommes.

## d) Taux de chômage

Au sens de l'INSEE, le taux de chômage à Soudan s'élevait à 12% en 2018. Ce taux est en augmentation par rapport à 2008 (7,7%).

Le taux ne varie que légèrement selon le genre de l'individu : 6,30% chez les femmes et 5,66% chez les hommes. Cependant, ces taux ont évolué avec le temps. En effet, en 2008, le taux de chômage chez les hommes était bien inférieur (2,67%) et celui chez les femmes était également inférieur (5,04%).

Parmi les chômeurs, 52,68% sont des femmes en 2018. Cette part a diminué par rapport à celle enregistrée en 2008 (65,33%). En 2018, les femmes restent majoritaires parmi les chômeurs tout comme en 2008.

En prenant en considération les âges et le genre des individus, les personnes les plus touchées par le chômage sont les femmes âgées de 25 à 54 ans (32,14% des chômeurs) et les hommes de 25 à 54 ans (28,57%). Pour les autres catégories, les taux varient entre 9,8% et 14,29% pour les hommes et les femmes de 15-24 ans, et 8,9% et 6,3% chez les hommes et les femmes de 55-64 ans des chômeurs. De manière générale, les femmes sont davantage touchées par le chômage, sauf pour la catégorie 55-64 ans où le taux de chômage est moins élevé pour les femmes que pour les hommes.

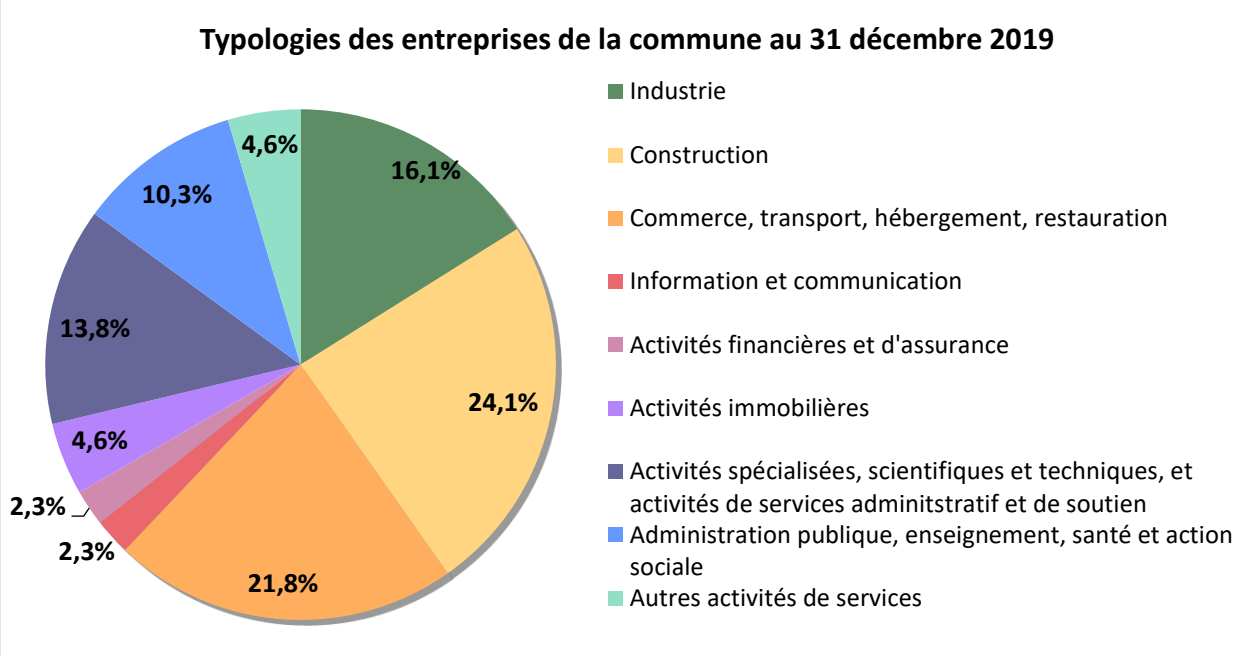
# B. Tissu d'entreprises et d'etablissements

## a) Les entreprises et établissements

Soudan dispose d'un tissu dynamique d'entreprises et d'établissements.

Au 31 décembre 2019, 87 entreprises étaient installées à Soudan dont 33 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 21 dans la construction, 19 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, et 14 dans l'industrie.

En 2020, on recensait 10 créations d'entreprises, dont 8 individuelles. La majorité d'entre elles agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers, le reste concernent l'industrie et la construction.




Au 31 décembre 2019, on recensait 102 établissements à Soudan, dont 36 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 24 dans l'industrie, 21 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, et 21 dans la construction.

Au cours de l'année 2020, 13 établissements ont été créés. Une majorité d'entre eux agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.
L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.
La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

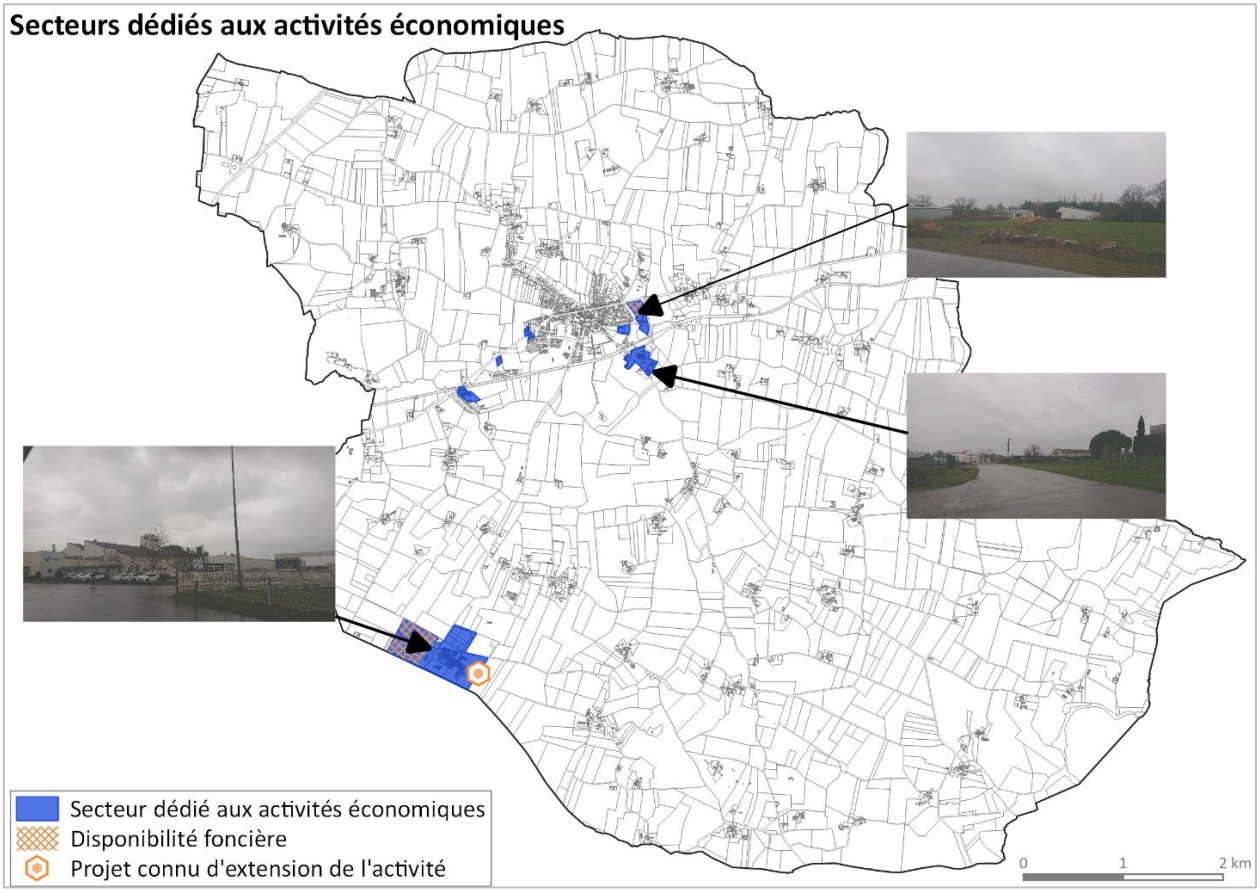
## b) Les commerces de proximité

Des commerces de proximités sont implantés dans le centre-bourg (épicerie, boulangerie, bar) et le long de la RD 771 (coiffeur et pharmacie). Ils bénéficient d'une bonne fréquentation (plutôt locale).

Aucune cellule commerciale n'est disponible, alors que les élus ont fait part de quelques demandes d'implantation.

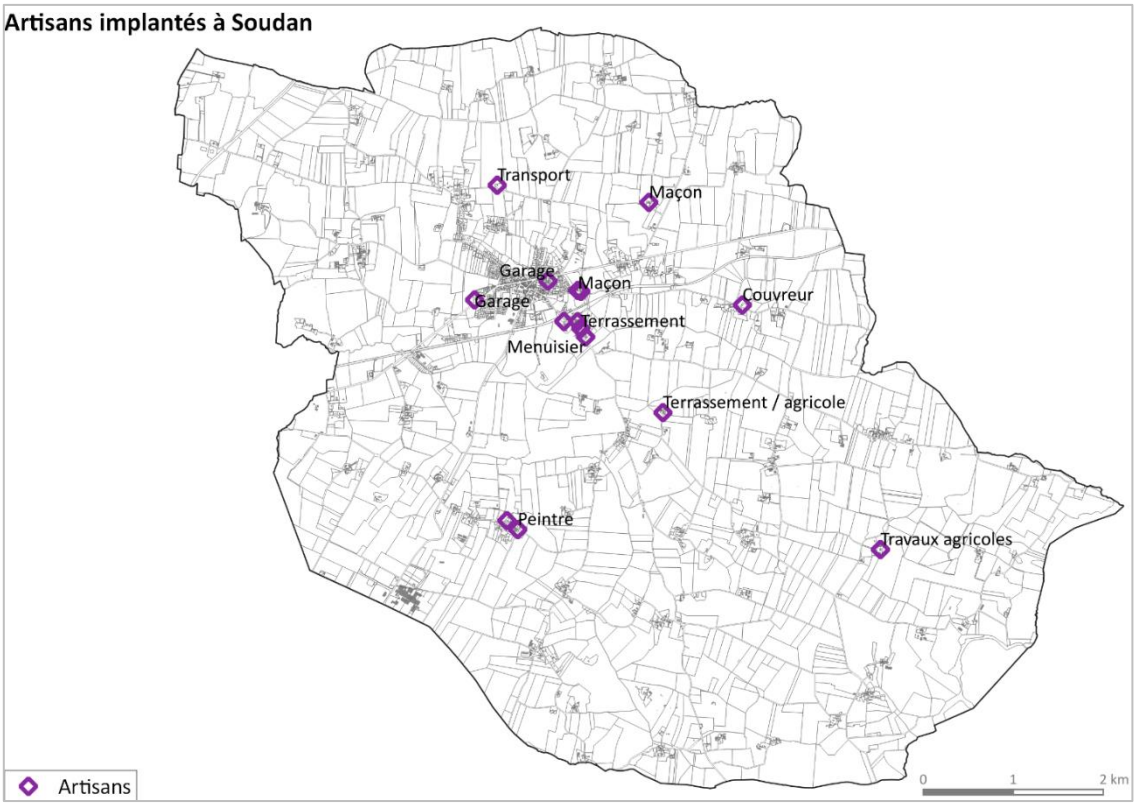
## c) Les zones d'activités économiques

Sur le territoire communal, il existe des zones dédiées aux activités économiques présentant des capacités d'accueil pour de nouvelles entreprises. Notons également que des projets d'agrandissement sont en cours, ceux-ci sont à prendre en compte.



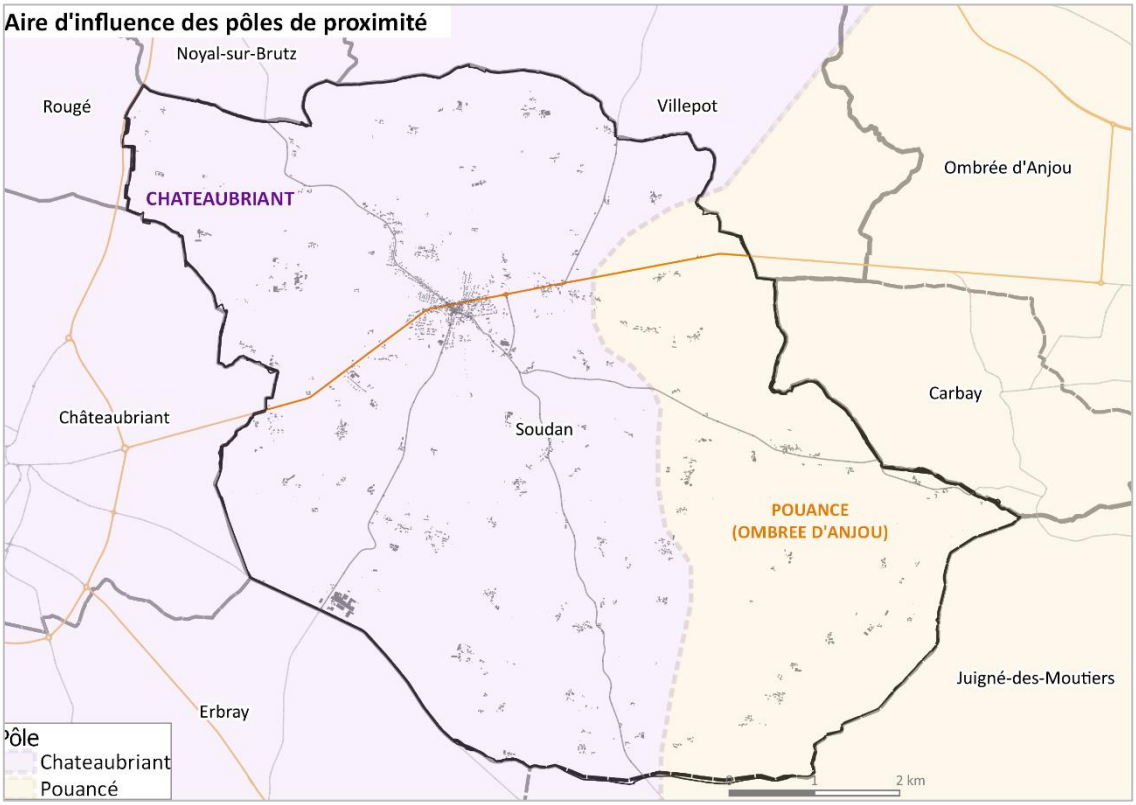
## d) L'activité artisanale

De plus, des activités artisanales sont implantées en dehors de ces espaces dédiés aux activités économiques, en l'occurrence au sein du tissu à dominante résidentielle.




## e) Les aires d'influence des pôles de proximité voisins

La commune de Soudan est polarisée par deux pôles de proximité : Châteaubriant pour la partie ouest du territoire et Pouancé (Ombrée d'Anjou) pour sa partie est.



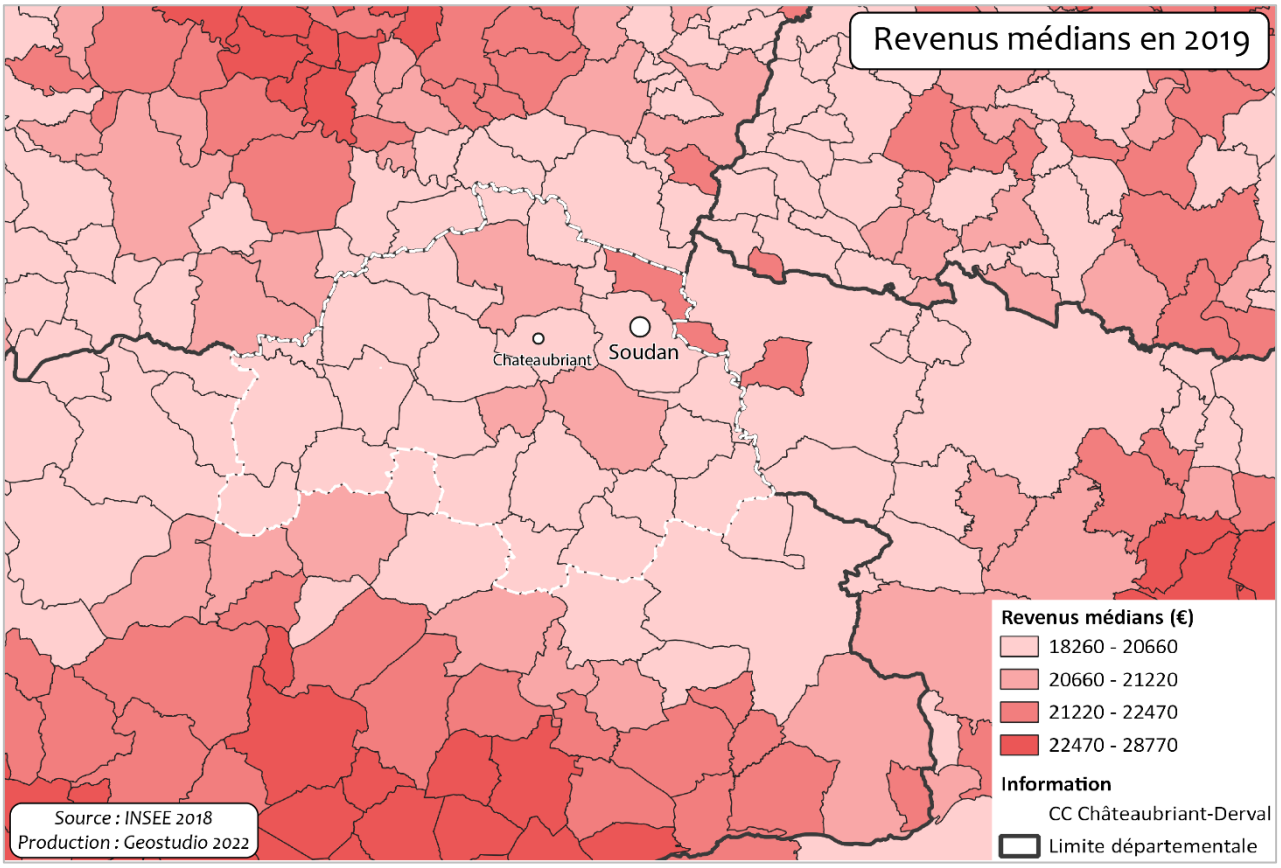
Cette bipolarité s'explique par la proximité entre ces deux pôles et par leur accès facilités grâce à la RD 771 et le réseau secondaire.

Cette attractivité porte sur les commerces, les achats hebdomadaires, les équipements notamment de santé et les services.

## C. Les revenus medians

En 2019, on recensait 839 ménages fiscaux à Soudan, le revenu médian annuel était de 20 660€. Cette médiane est supérieure à celle de la CC de Châteaubriant-Derval (19 930€) mais inférieure à celle de la Loire-Atlantique (22 910€).

Lorsque que l'on analyse le territoire dans son ensemble, on constate que Soudan se situe dans la tranche basse des revenus médians. De nombreuses communes rurales autour se trouvent dans la même situation économique. Ainsi, on observe une augmentation des revenus médians en corrélation avec la proximité aux pôles d'attractivité, représentés par les villes de Rennes, Nantes et Angers, plus on se rapproche de ces métropoles, plus les revenus médians augmentent.



**Atouts - Opportunités :**

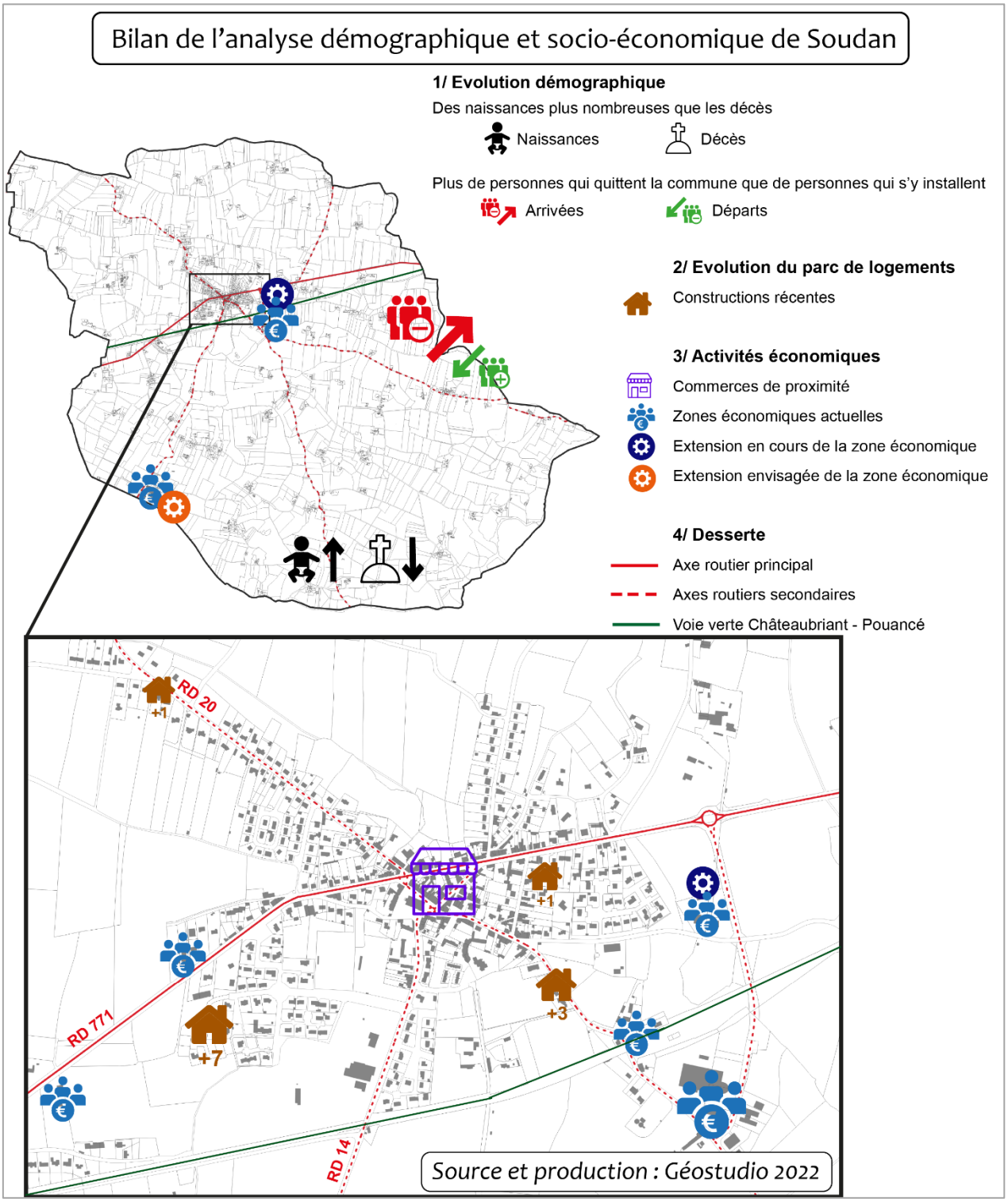
- + Une majorité d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires au sein des actifs occupés.
- + Une dynamique économique mesurée par la présence de 87 entreprises, la création de 10 entreprises en 2020, des projets d'extension d'activité actuellement en place et des commerces de proximité.
- + Une majorité d'entreprises dans le domaine de la construction (24,1%), du commerce/transport/ restauration/hébergement (21,8%) et industrie (16,1%).
- + Une cohérence de profil entre les postes proposés et les actifs habitant à Soudan.
- + Des zones économiques présentes sur la commune offrant des possibilités d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- + Un tissu de commerces de proximité fréquenté.

**Points de vigilance - Menaces :**

- Des cadres et des professions intellectuelles supérieures sous représentés.

**Objectifs :**

- ➡ Conserver la dynamique économique observée à Soudan.
- ➡ Maintien de l'attractivité commerciale du centre-bourg.
- ➡ Faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques sur la commune et favoriser le développement des entreprises actuellement en place.
- ➡ Encourager les initiatives locales.

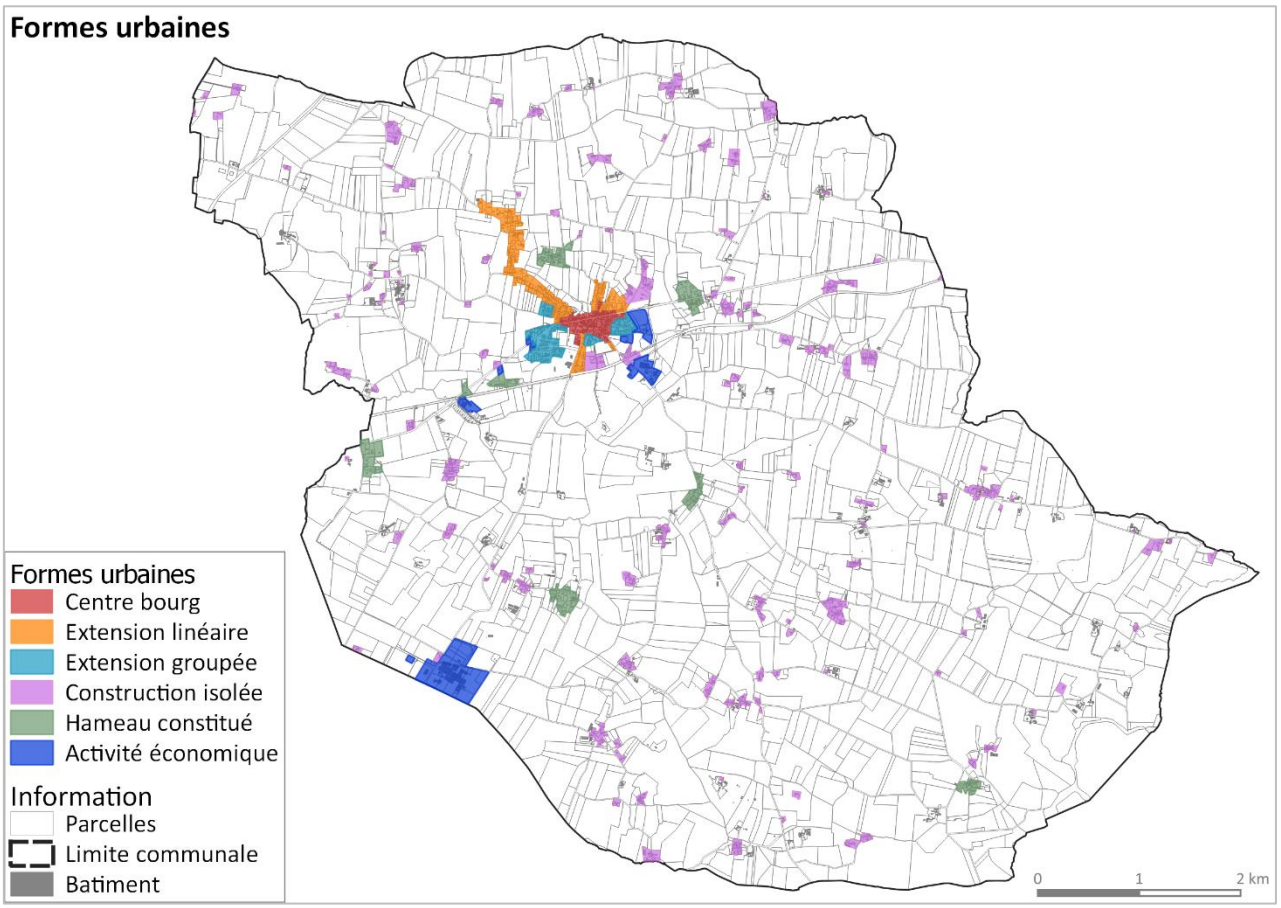

Bilan de l'analyse démographique et socio-économique de Soudan
1/ Evolution démographique
Des naissances plus nombreuses que les décès
Naissances
Décès
Plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui s'y installent
Arrivées
Départs
2/ Evolution du parc de logements
Constructions récentes
3/ Activités économiques
Commerces de proximité
Zones économiques actuelles
Extension en cours de la zone économique
Extension envisagée de la zone économique
4/ Desserte
Axe routier principal
Axes routiers secondaires
Voie verte Châteaubriant - Pouancé
RD 20
+1
RD 771
+7
+1
+3
RD 14
Source et production : Géostudio 2022

# MORPHOLOGIE URBAINE

## 1. LES FORMES URBAINES

La commune de Soudan est très étendue (53,82 km²), et présente un centre-bourg historique, des extensions en périphérie du centre-bourg et une multitude de hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

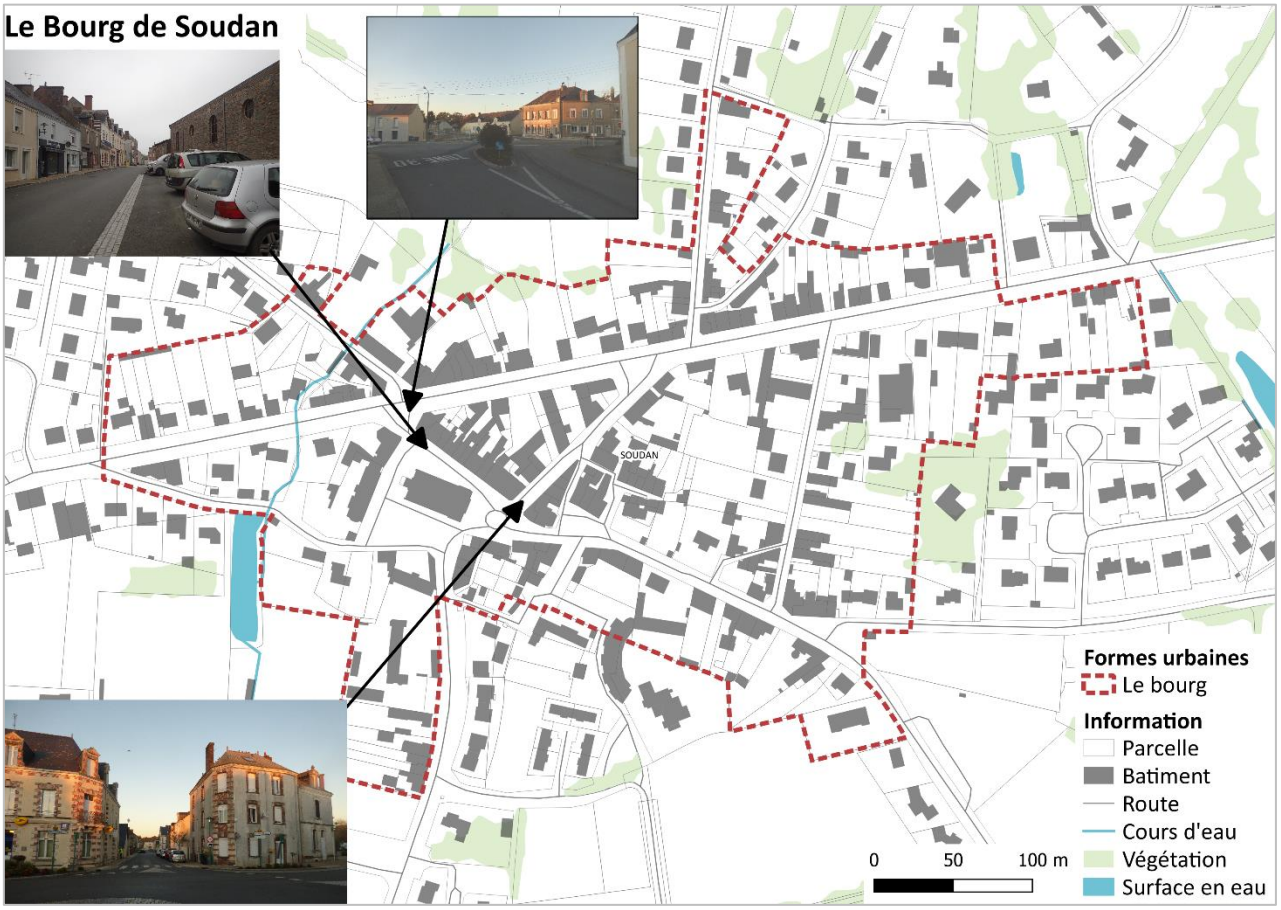
Des activités économiques sont également implantées sur la commune.




### A. LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien appelé communément le bourg est facilement repérable lorsque nous regardons le plan de la commune ou que nous la parcourons à pied. En effet, il présente des caractéristiques, que partagent de nombreux centres-bourgs :

- Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;
- Du bâti implanté à l'alignement de la voirie ;
- Une hauteur des constructions relativement élevées, marquée par RDC + 2 étages + combles aménagés ou non ;
- Quelques cellules commerciales en RDC des constructions.



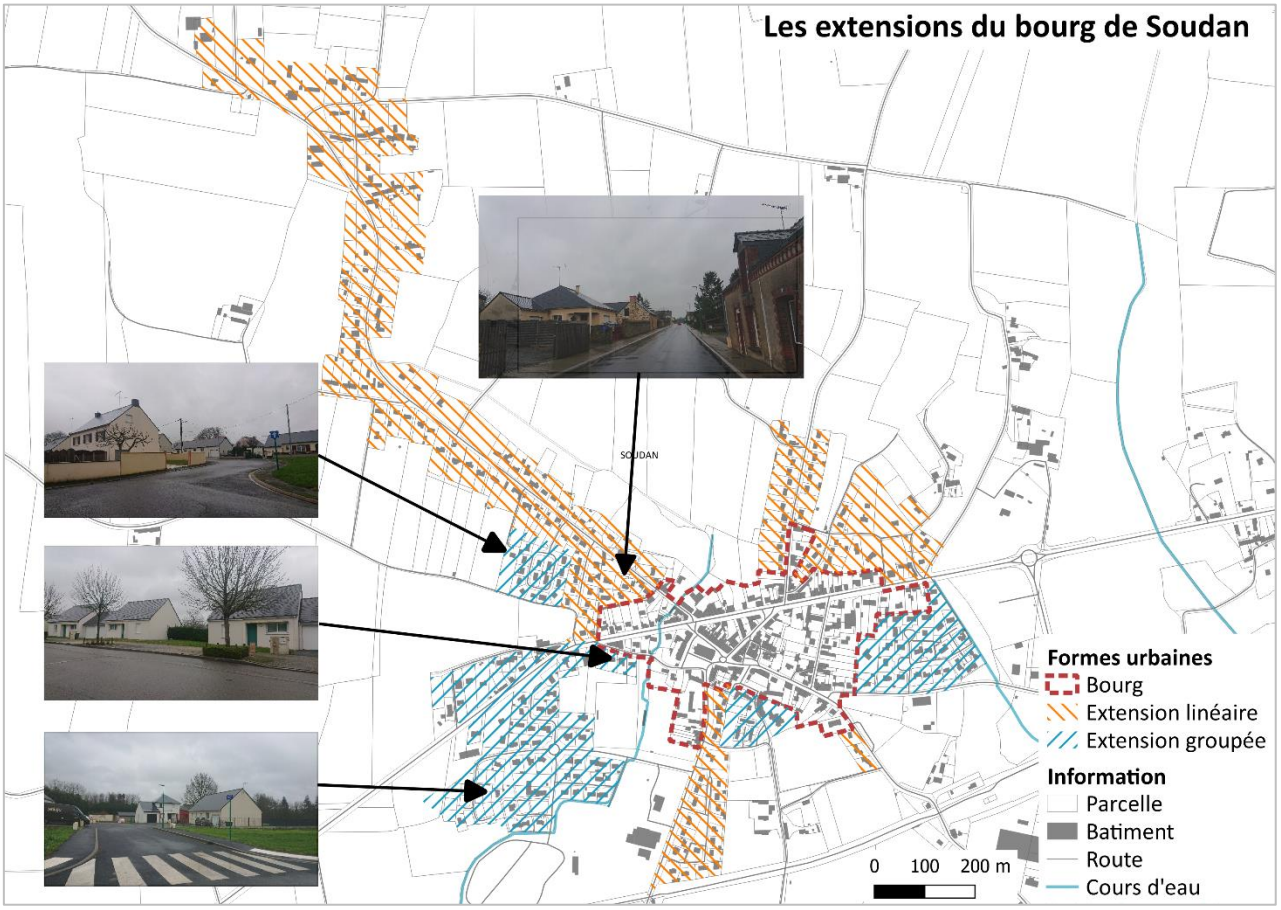

Le centre bourg allie ambiance minérale et végétale, les espaces publics arborés et des arbustes plantés le long de certaines voies viennent compenser des façades minérales en pierre ou recouverte d'enduit, des trottoirs minéraux et des voiries bitumées. En revanche, les jardins des particuliers sont peu visibles depuis l'espace public, ce qui accentue la sensation minérale du secteur.

## B. Les extensions du centre ancien

Il existe, de manière schématique, deux types d'extension du centre ancien :

- Les extensions linéaires, qui se caractérisent par des constructions implantées soit de part et d'autre d'un axe de communication, soit d'un seul côté de cet axe. Leur avantage réside dans la présence des réseaux le long de la voirie, en revanche, elles viennent agrandir l'étendu du bourg, sous la forme d'une étoile, sans en épaissir les contours. Elles n'offrent que très peu d'espace public.
- Les extensions groupées consistent à venir épaissir l'enveloppe du bourg, et suppose une création de voirie interne desservant les nouvelles constructions.

A Soudan, les extensions du centre bourg sont plurielles, tant linéaires que groupées. On constate qu'au nord de la RD 771, les extensions ont davantage pris la forme d'extension linéaire, des constructions se sont implantées le long des voies de communication (rue Joseph Lardeux – RD 20, rue Joseph Belliot), laissant place à un tissu monofonctionnel à vocation d'habitat tandis qu'au sud de la RD 771, les extensions sont davantage groupées, notamment dans le secteur de la rue des Mésanges, rue des Hirondelles ou encore la rue de l'Abbé Cussonneau. Des équipements publics et des espaces verts sont présents au sud de la RD 771, caractérisant ainsi un espace mixte entremêlant habitat, équipements sportifs, scolaires, culturels ou de santé.




Les extensions se sont réalisées sous la forme de maisons individuelles ou bien de petits collectifs.

Les constructions individuelles présentent des caractéristiques différentes de celles du centre bourg, elles sont implantées en observant un recul de la voirie, de quelques mètres, elles sont implantées au cœur de la parcelle et sont donc non mitoyennes. La densité est plus faible que celle observée dans le centre. Les hauteurs sont inférieures, les constructions sont composées d'un RDC et des combles aménagés. La hauteur ne dépasse que très rarement RDC + 1 étage.

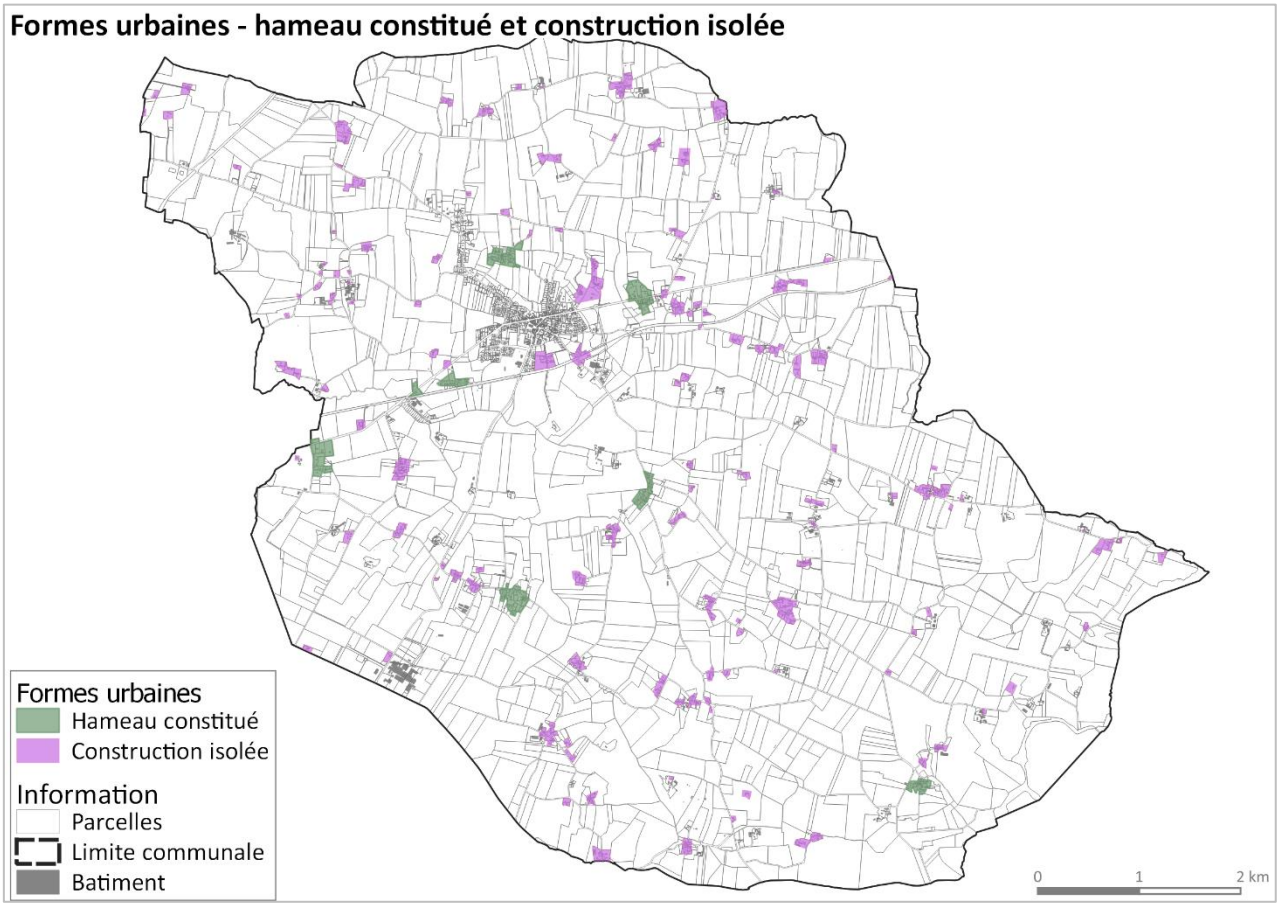
## C. Les villages ou hameaux

Le tissu bâti, en complément, du centre bourg, est composé d'une multitude de hameaux couramment appelés des villages. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, le long des axes de communication locale.

L'activité agricole a façonné le paysage bâti, les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certain et pour d'autre elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

Ces corps de ferme sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. Traditionnellement, les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre. Cette configuration est avant tout fonctionnelle et se retrouve dans de nombreux corps de ferme français.

Ces constructions sont relativement basses (RDC+comble) et réalisées avec des matériaux traditionnels de couleur sombre.



*Le Levinais*

*La Leu*

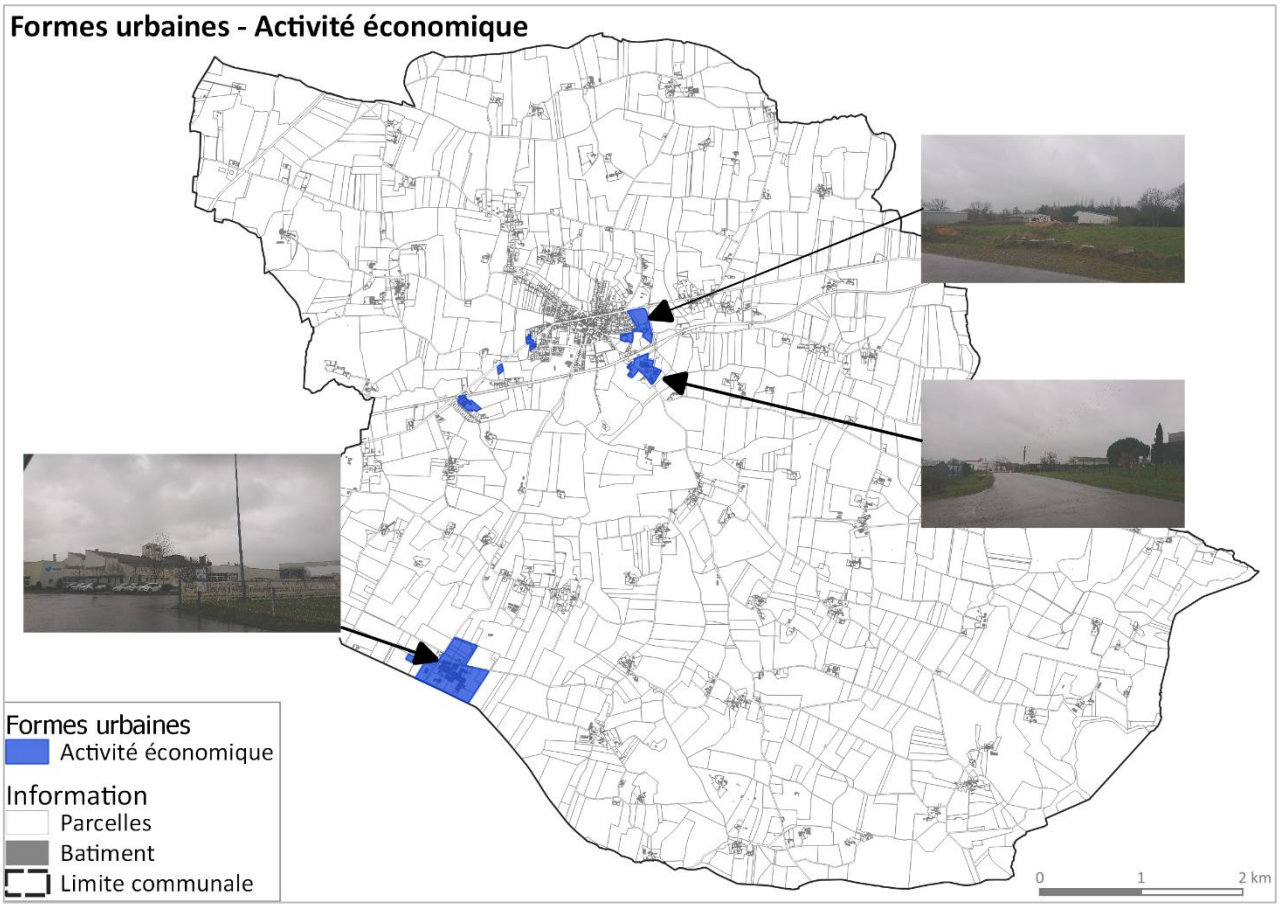
*Le Tertre*

## D. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

A Soudan, les activités économiques sont implantées en pourtour du tissu bâti résidentiel ou au sud de la commune, dans des zones dédiées.

Les bâtiments économiques apparaissent plus impactant visuellement, notamment par leur hauteur, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.

Notons qu'il faut rester vigilant quant à l'intégration des constructions afin de ne pas entraver la fonctionnalité du bâti.




## E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Habituellement, les équipements se révèlent imposants dans l'espace par leur hauteur et leur emprise au sol. A Soudan, l'intégration de ces derniers est réussie car les hauteurs restent relativement faibles pour des équipements structurants (notamment la bibliothèque ou la mairie par exemple).

De plus, la commune a pensé à l'intégration paysagère des bâtiments qui sont principalement implantés au sein de l'espace de loisirs de Soudan.

# 2. Evolution de l'urbanisation

## A. Les Evolutions passees

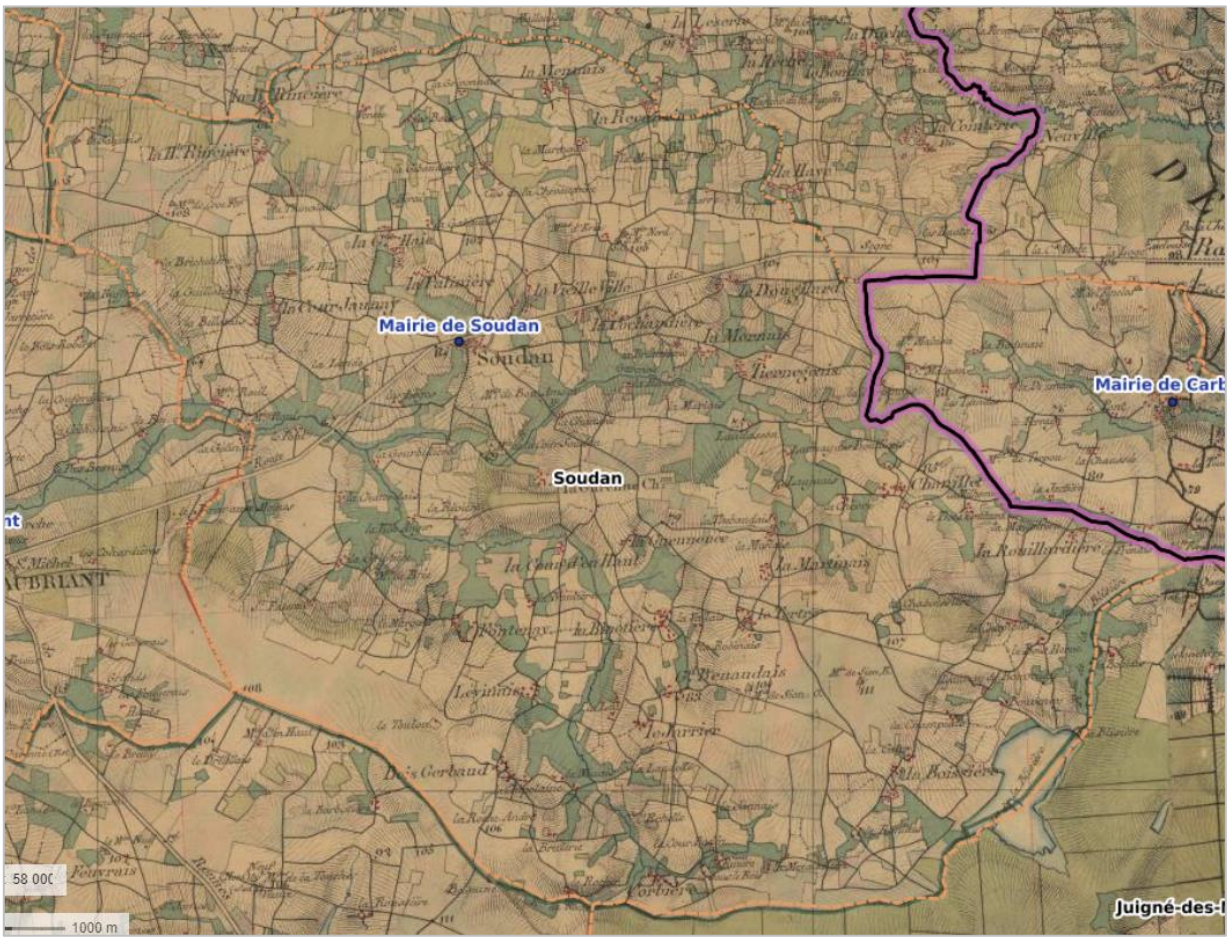
Lorsque l'on compare la carte de Cassini, réalisée au XVII$^{ème}$ siècle et une carte actuelle, on s'aperçoit qu'une grande majorité des hameaux étaient déjà présents. Certains noms ont évolué au fil des siècles.

La Carte de l'Etat Major met en évidence les secteurs déjà urbanisés au XIX$^{ème}$ siècle. Lorsque l'on compare cette carte à une actuelle, les limites des parties urbanisées n'ont que très peu évolué. Cette carte met également en évidence l'existence ancienne d'un axe de communication ouest-est qui suit le même tracé que la RD 771 actuelle.

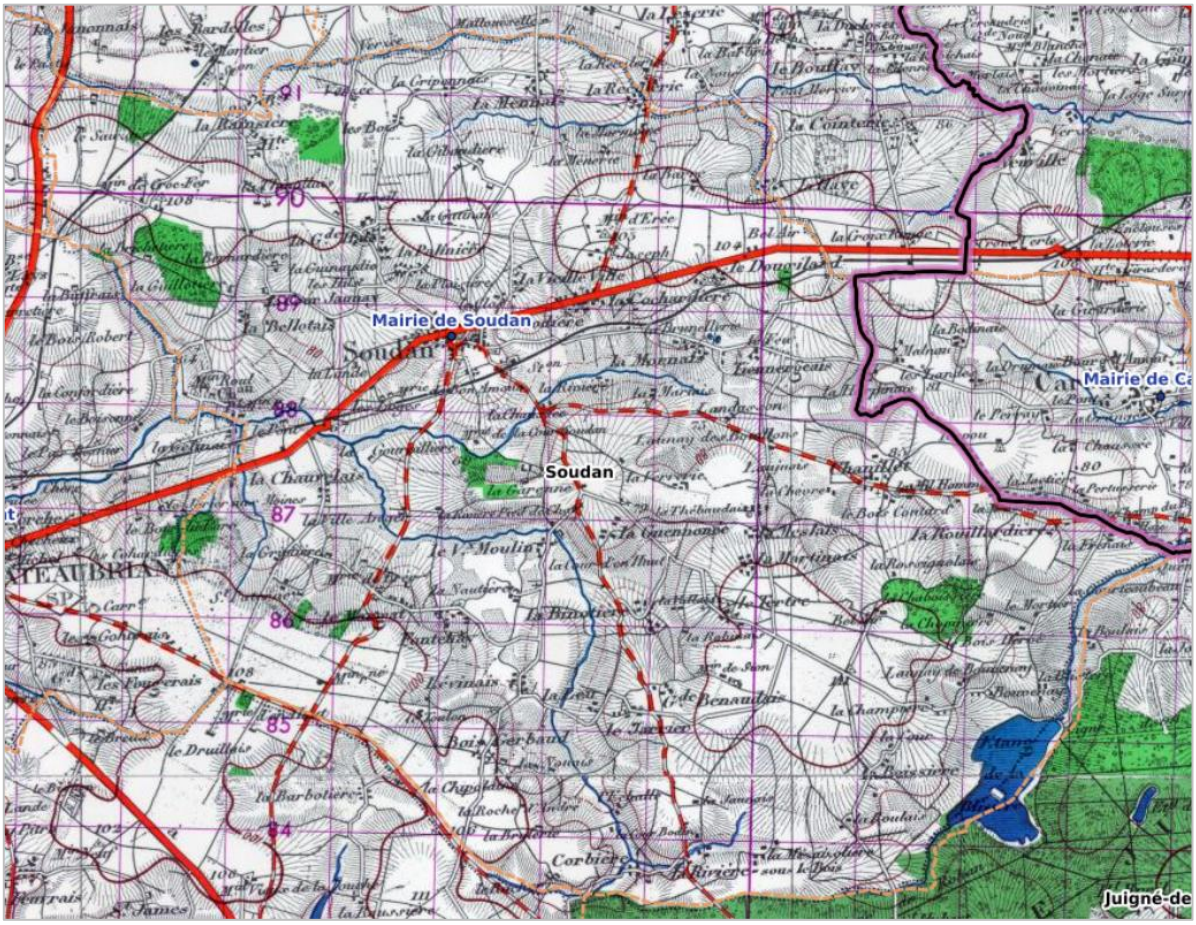
La carte suivante datant de 1950 souligne, quant à elle, l'expansion concentrique du réseau routier entre le XXème et le XXI$^{ème}$ siècle, depuis Soudan. Cela montre une importance grandissante des liens avec les communes avoisinantes.

A travers l'analyse de ces quatre cartes, il apparait que les zones boisées actuelles, déjà présentes au XVIIème siècle, ont fortement rétrécies au fil des siècles. Notons également l'assèchement de la région, les eaux de surface étant bien plus étendues au XVII$^{ème}$ siècle qu'aujourd'hui.

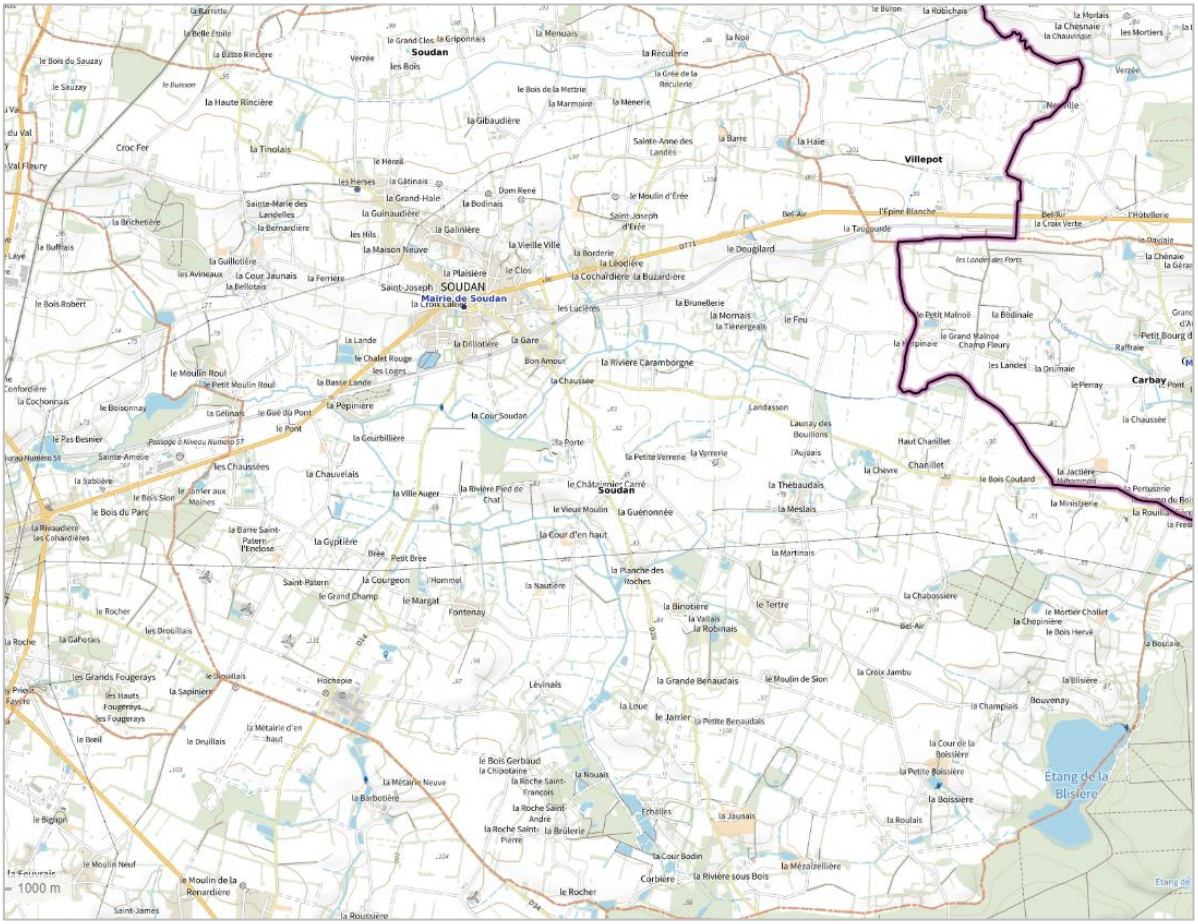
*Carte de Cassini, XVIIème*




*Carte Etat Major – 1820 à 1866*




*Carte IGN 1950*




*Carte IGN 2022*

## B. Les evolutions recentes

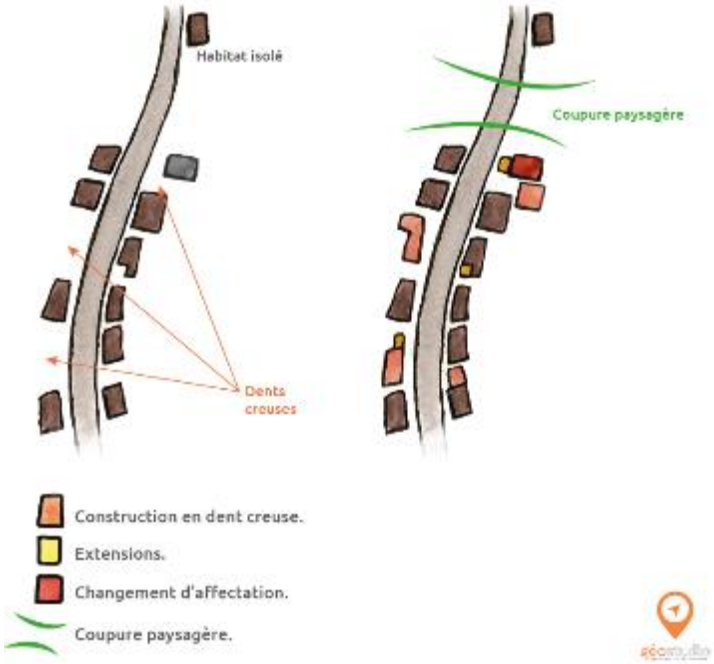
Le bourg de Soudan a connu plusieurs extensions (à la fois groupées et linéaires). Ces extensions sont essentiellement à vocation résidentielle et concentrent des logements de type pavillonnaire. En moyenne, les différentes opérations d'extension affichent une densité de 8 logements par hectare et une surface bâtie équivalente à 12% de la surface totale de l'extension.

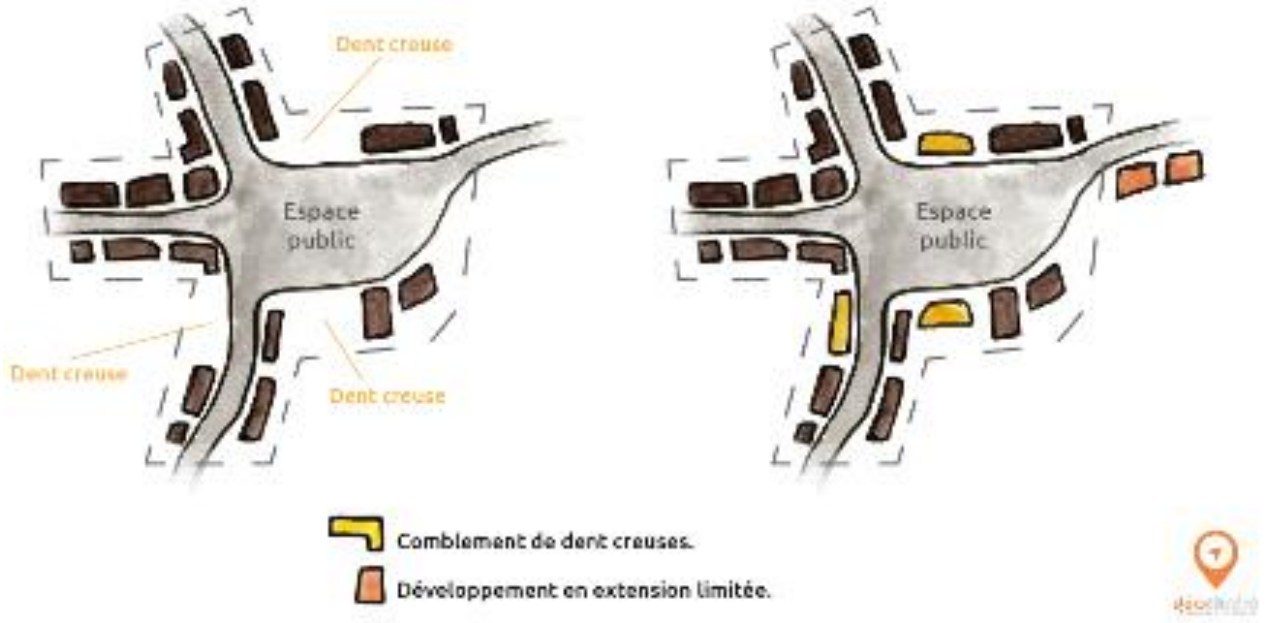
Durant ces dix dernières années, la morphologie urbaine de Soudan a très peu évolué. Néanmoins, une majorité des nouvelles constructions ont été réalisées en extension, notamment au sud et à l'est du bourg. Concernant les nouveaux logements, ce sont essentiellement des pavillons réalisés en extension et en densification.

## C. Principes d'evolution

### a) Favoriser la densification

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



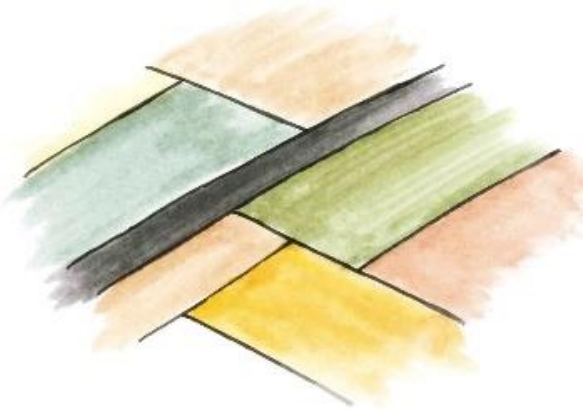
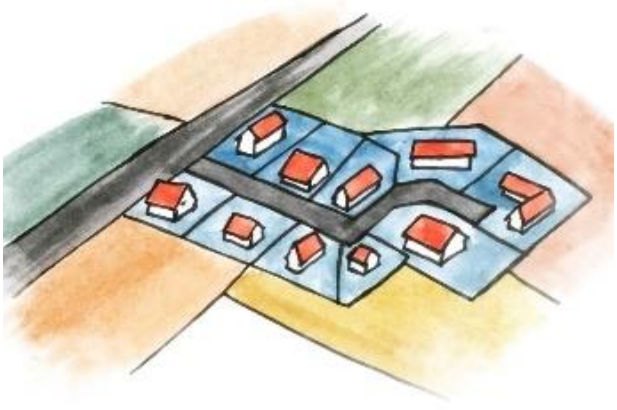
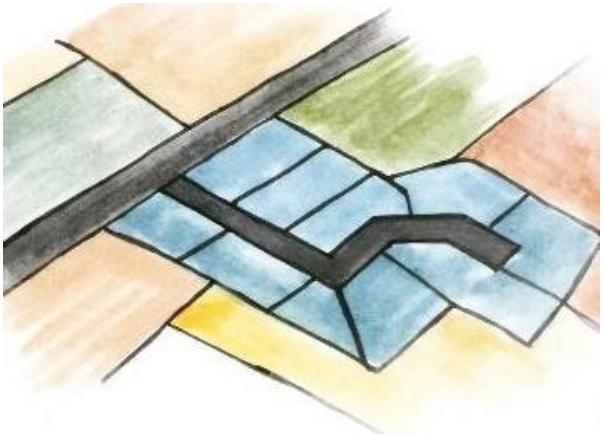



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

**Intégration de nouvelles constructions au sein du village**

**Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg**

## b) Limiter les lotissements objets

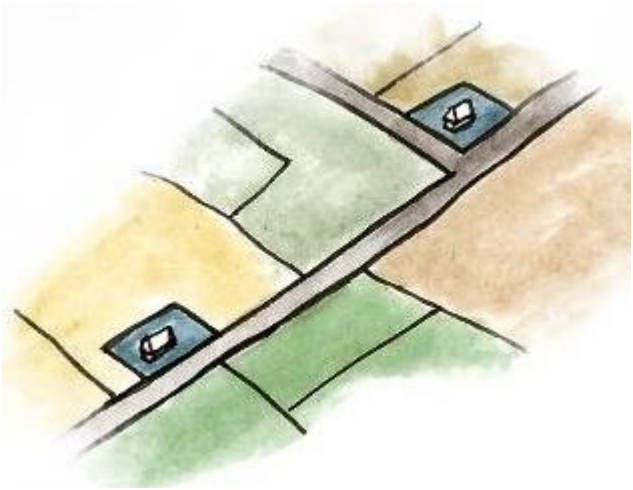
| 1) Le parcellaire agricole initial | 3) Un site d'habitat isolé |
|---|---|
|  |  |
| **2) Un aménagement « posé »** | **4) Une « collection » de lotissements « objets »** |
|  | |

Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

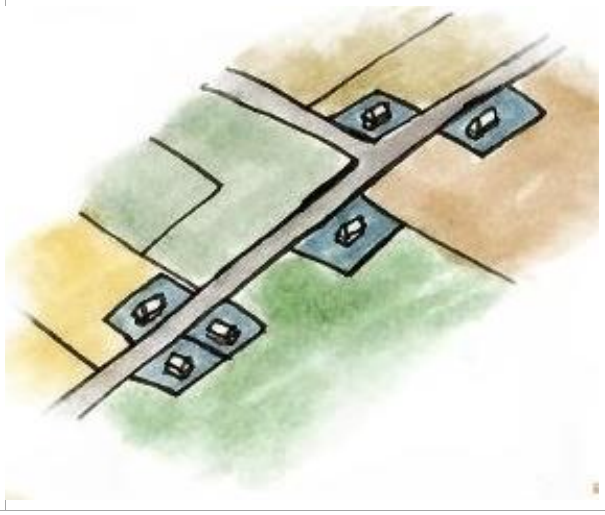
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

## c) Limiter les constructions le long de la voirie

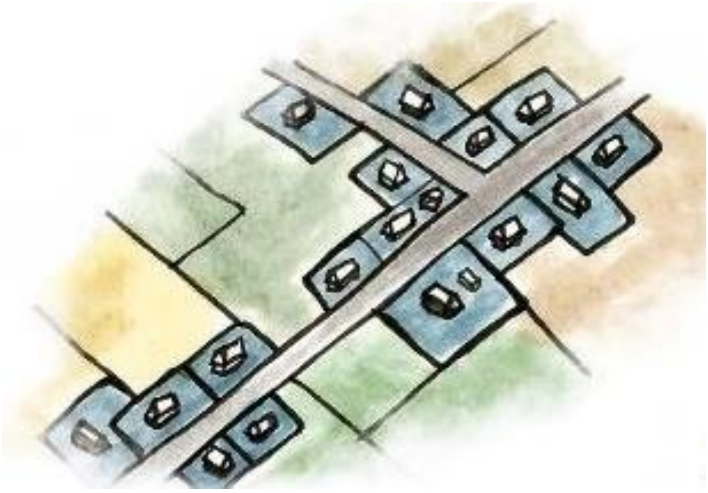
**1) Le site initial agricole et de bâti isolé**



**2) Un mitage au « coup par coup »**



**3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?**



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

# 3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'analyse de la consommation foncière permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

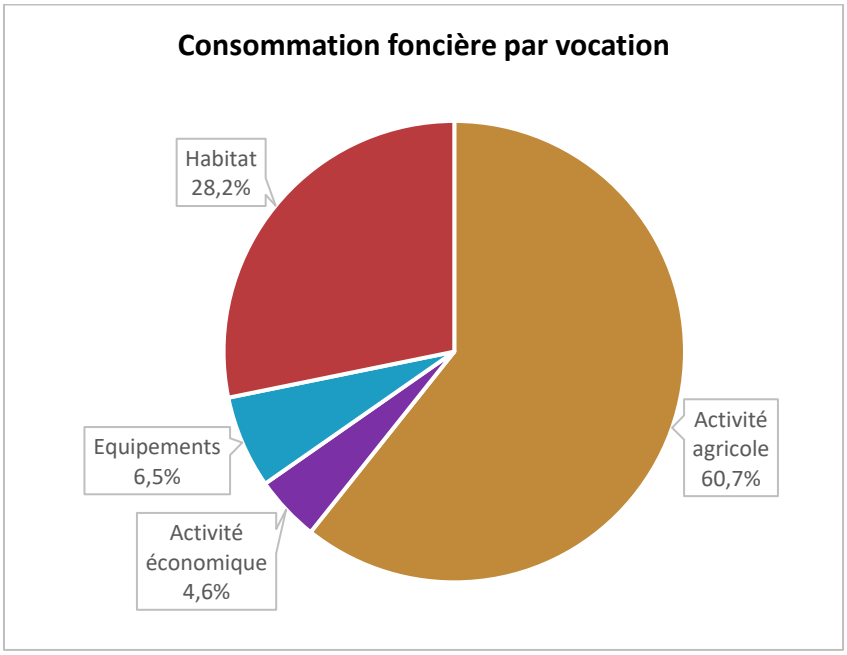
L'analyse de la consommation foncière de Soudan est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2012 et celle de 2020. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home, serres ou encore boxes à chevaux.

Cette première version sera complétée par une validation des élus, une analyse des permis de construire acceptés.

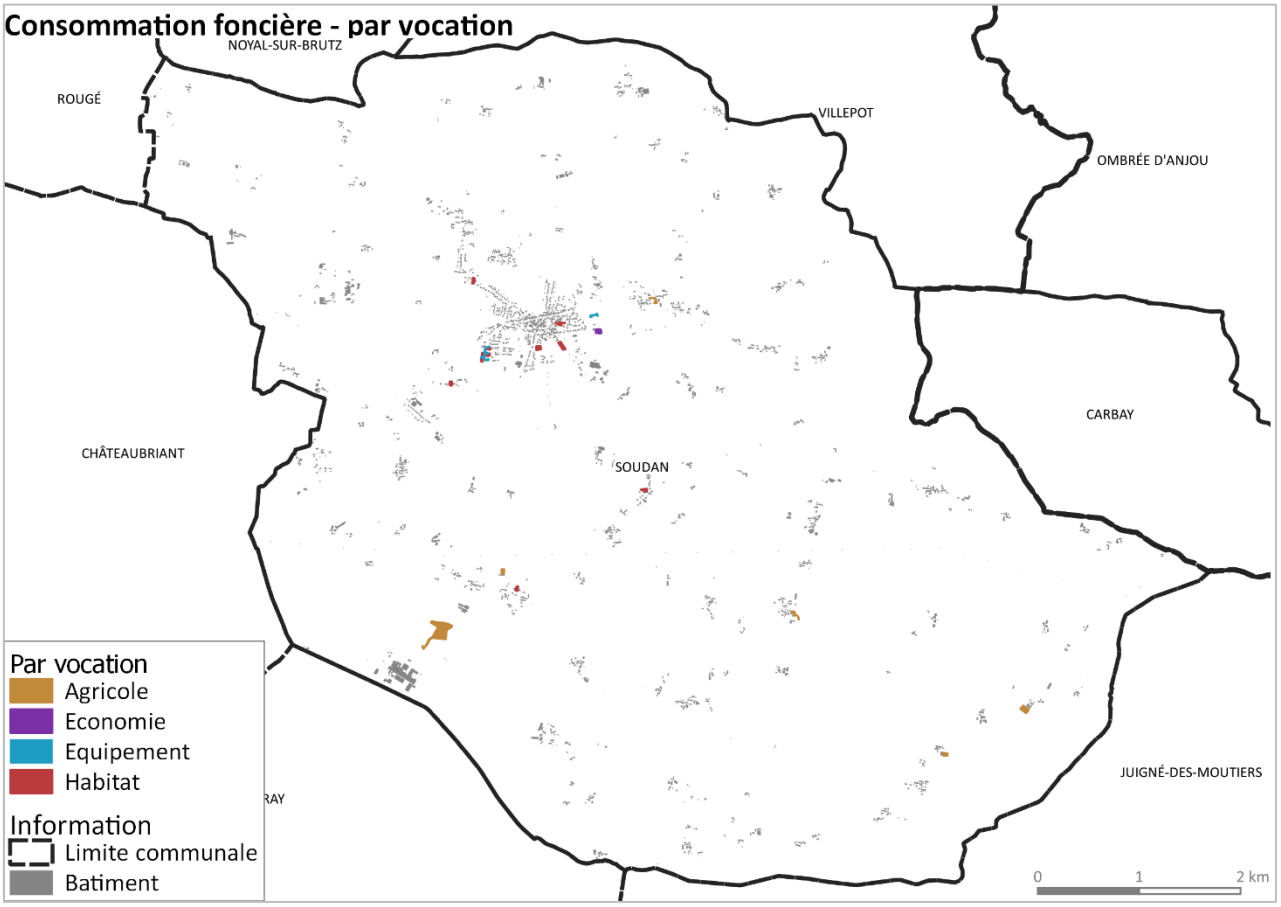
## A. CONSOMMATION FONCIERE PAR VOCATION

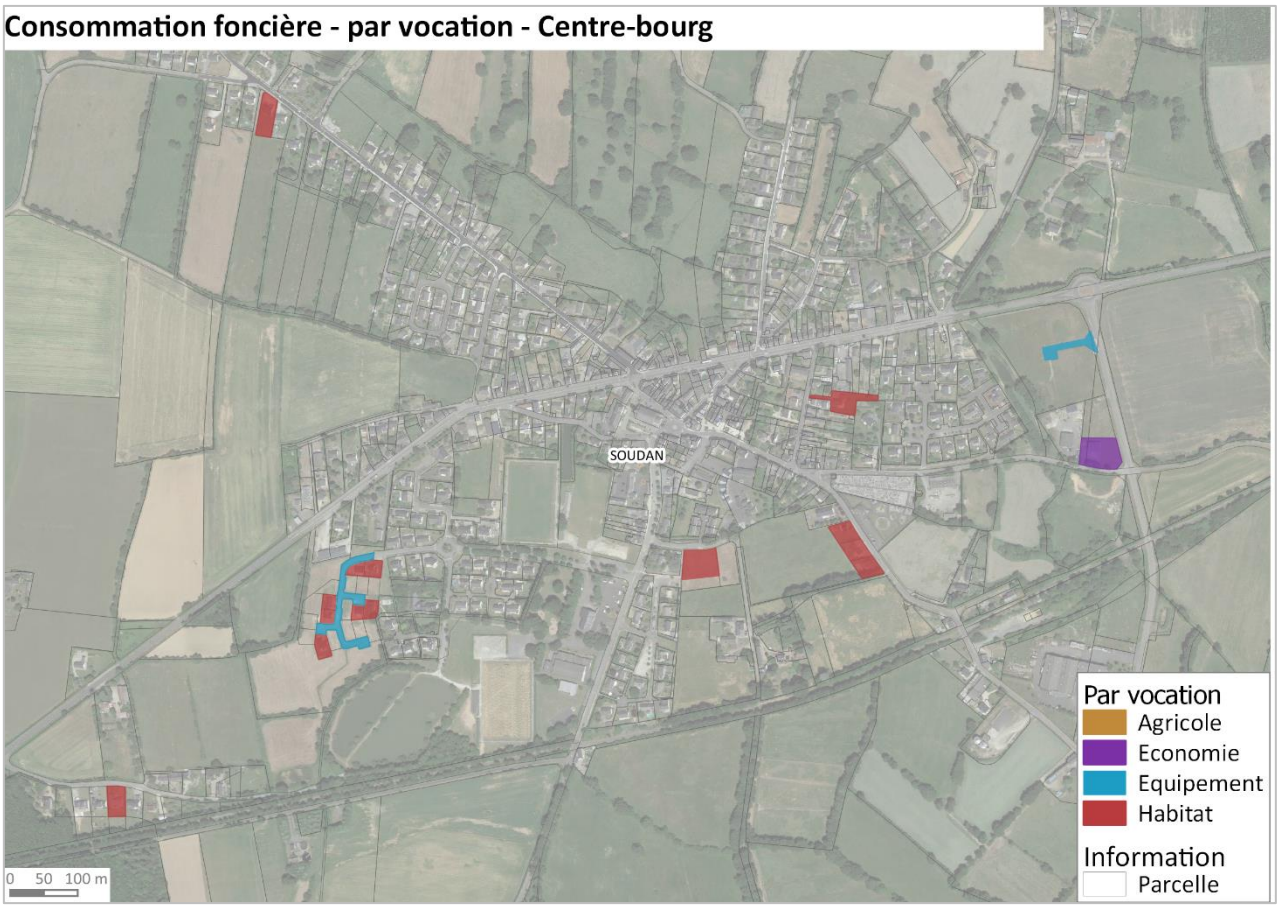
Sur l'ensemble du territoire de Soudan, **5,4 ha** ont été consommés entre 2012 et 2020, repartis de la façon suivante :

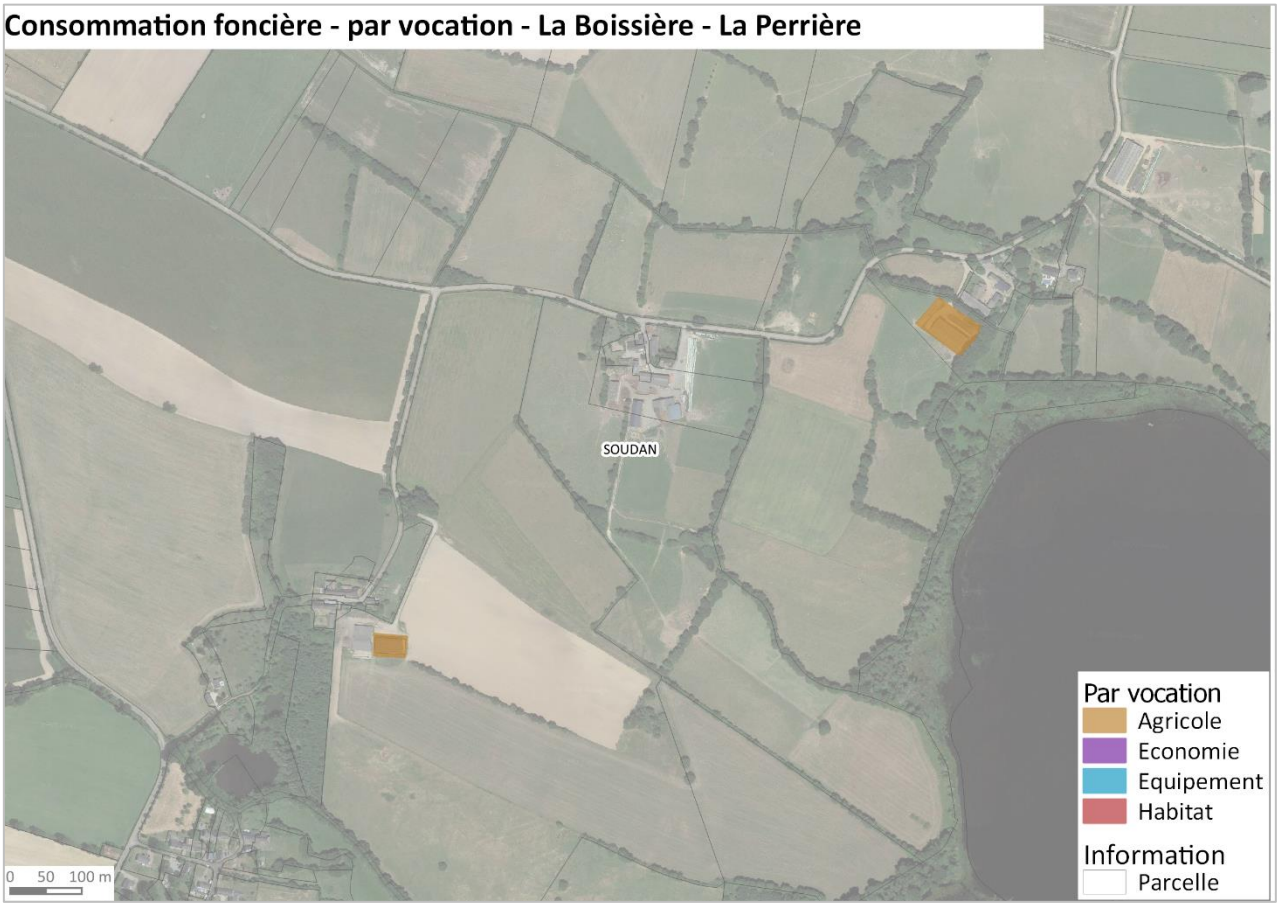
- **3,29 ha** à vocation d'**activité agricole** : construction de nouveaux bâtiments agricoles.
- **1,53 ha** à vocation d'**habitat**, sous la forme de maisons individuelles ou de logements groupés.
- **0,35 ha** à vocation d'**équipements,** exclusivement de voirie (desserte interne d'un lotissement et d'une zone d'activité économique.
- **0,25 ha** à vocation d'**activité économique** (hors activité agricole), pour la construction d'un bâtiment économique.

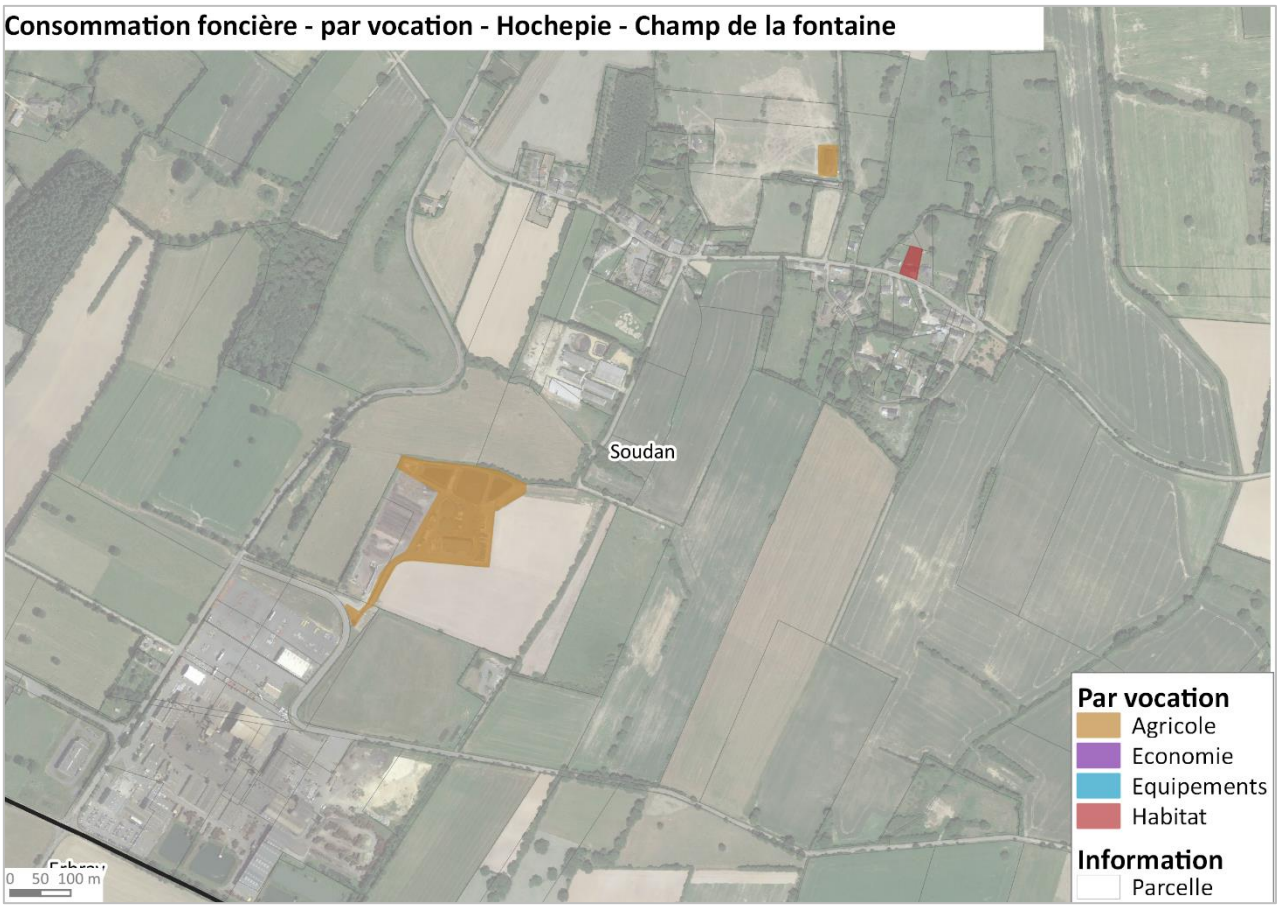



Si l'on ne comptabilise pas la consommation d'espace liée à l'activité agricole, 2,13 ha ont été consommés entre 2012 et 2020.


Consommation foncière - par vocation
NOYAL-SUR-BRUTZ
ROUGÉ
VILLEPOT
OMBRÉE D'ANJOU
CARBAY
CHÂTEAUBRIANT
SOUDAN
JUIGNÉ-DES-MOUTIERS
Par vocation
Agricole
Economie
Equipement
Habitat
Information
Limite communale
Batiment
0
1
2 km

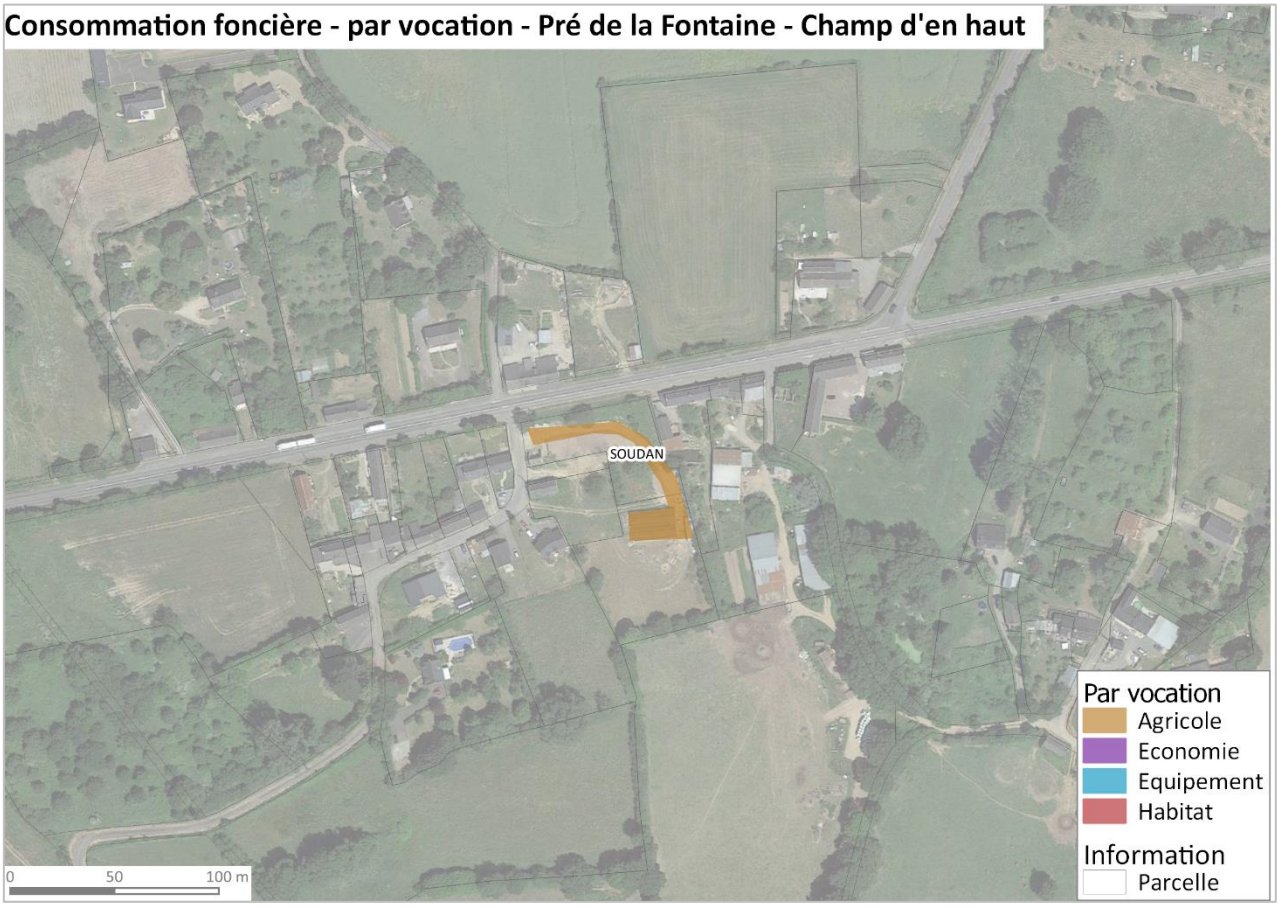

Consommation foncière - par vocation - Centre-bourg
SOUDAN
Par vocation
Agricole
Economie
Equipement
Habitat
Information
Parcelle
0 50 100 m


Consommation foncière - par vocation - La Boissière - La Perrière
SOUDAN
0 50 100 m
Par vocation
Agricole
Economie
Equipement
Habitat
Information
Parcelle


Consommation foncière - par vocation - Hochepie - Champ de la fontaine
Soudan
0 50 100 m
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Parcelle

Consommation foncière - par vocation - Le Tertre
SOUDAN
Par vocation
Agricole
Economie
Equipement
Habitat
Information
Parcelle
0
50
100 m

Consommation foncière - par vocation - Le Vieux Moulin
SOUDAN
Par vocation
Agricole
Economie
Equipement
Habitat
Information
Parcelle
0
50
100 m

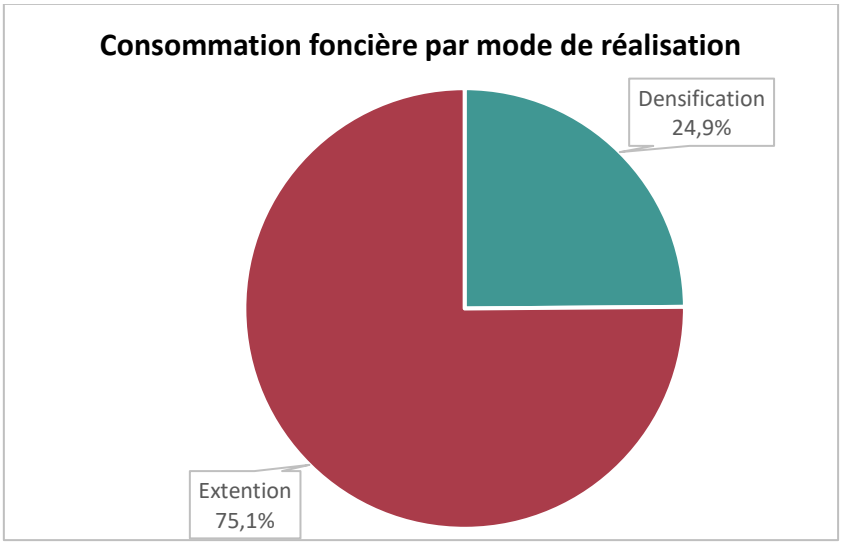


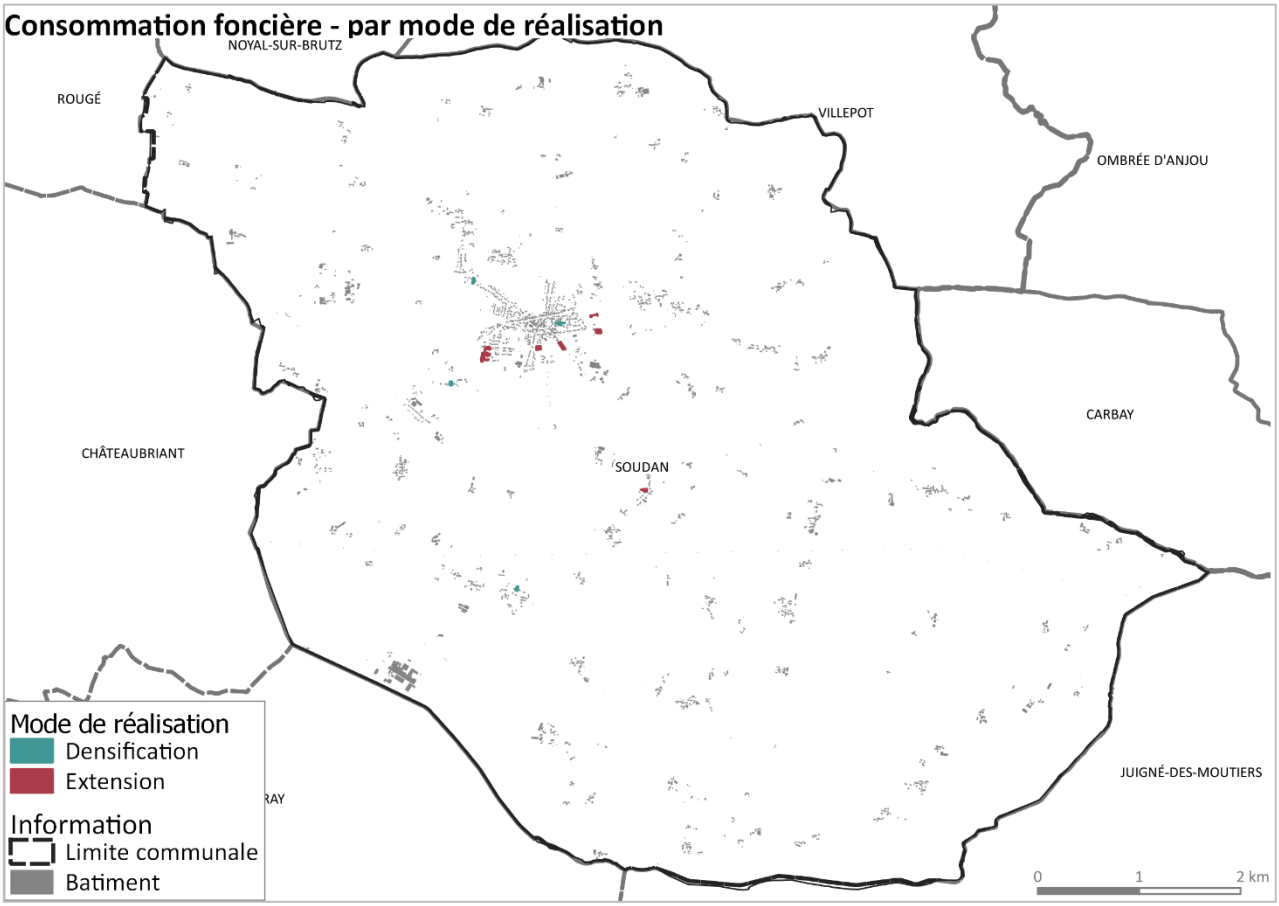

## B. CONSOMMATION FONCIERE PAR MODE DE REALISATION

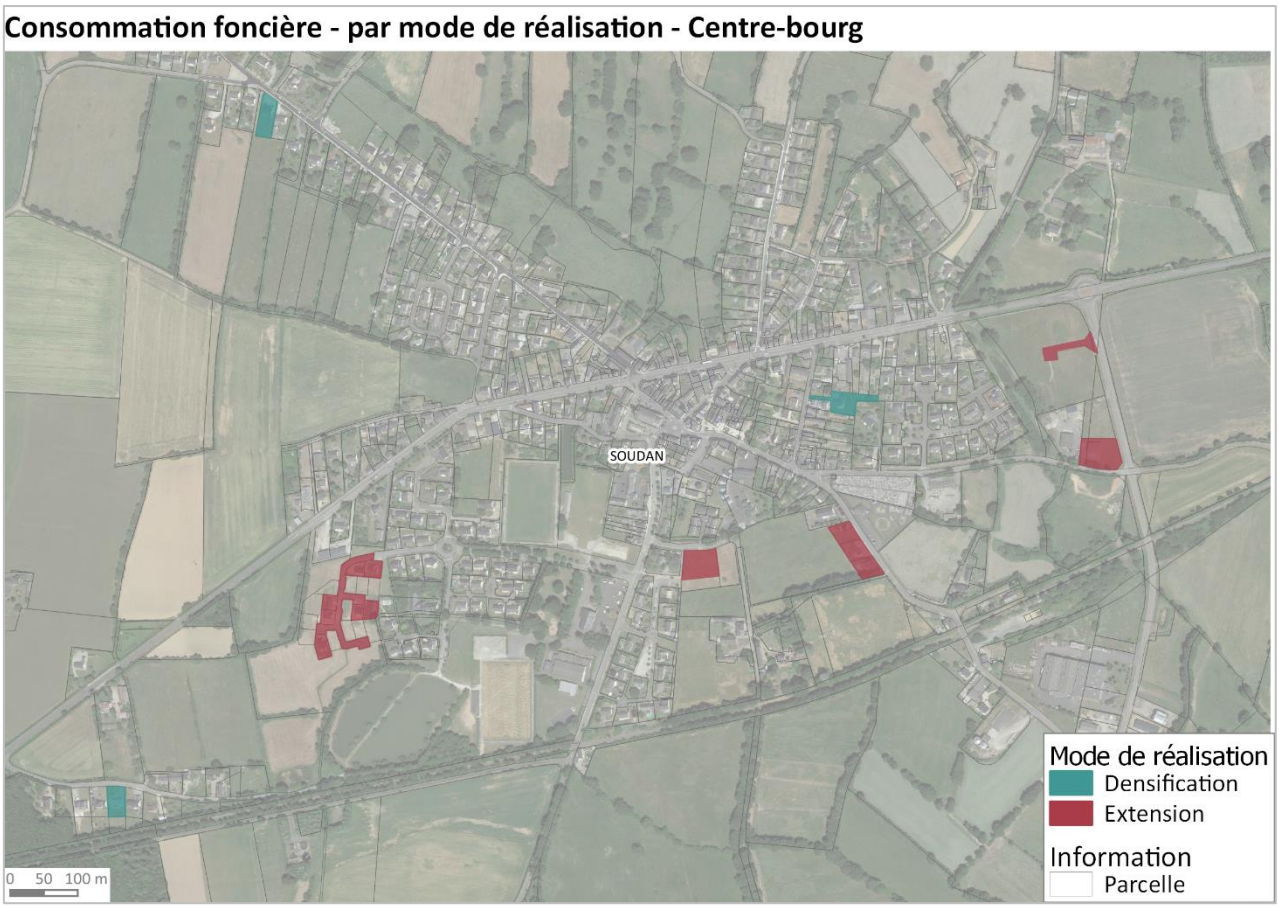
Le mode de réalisation permet d'identifier la consommation foncière réalisée sous la forme de densification du tissu bâti existant de celle effectuée en extension.

A Soudan, sur les 2,13 ha consommés (hors activité agricole), 24,9% était compris dans le tissu bâti existant et répond donc au principe de densification, soit 0,53 ha.

En revanche, 1,6 ha soit 75,1% a été consommé sous la forme d'extension de l'enveloppe bâtie, participant le plus souvent à la consommation de terres agricoles et naturelles.




Consommation foncière - par mode de réalisation
NOYAL-SUR-BRUTZ
ROUGÉ
VILLEPOT
OMBRÉE D'ANJOU
CARBAY
CHÂTEAUBRIANT
SOUDAN
JUIGNÉ-DES-MOUTIERS
Mode de réalisation
Densification
Extension
Information
Limite communale
Batiment
0
1
2 km


Consommation foncière - par mode de réalisation - Centre-bourg
SOUDAN
Mode de réalisation
Densification
Extension
Information
Parcelle
0 50 100 m

## Consommation foncière - par mode de réalisation - Hochepie - Champ de la fontaine

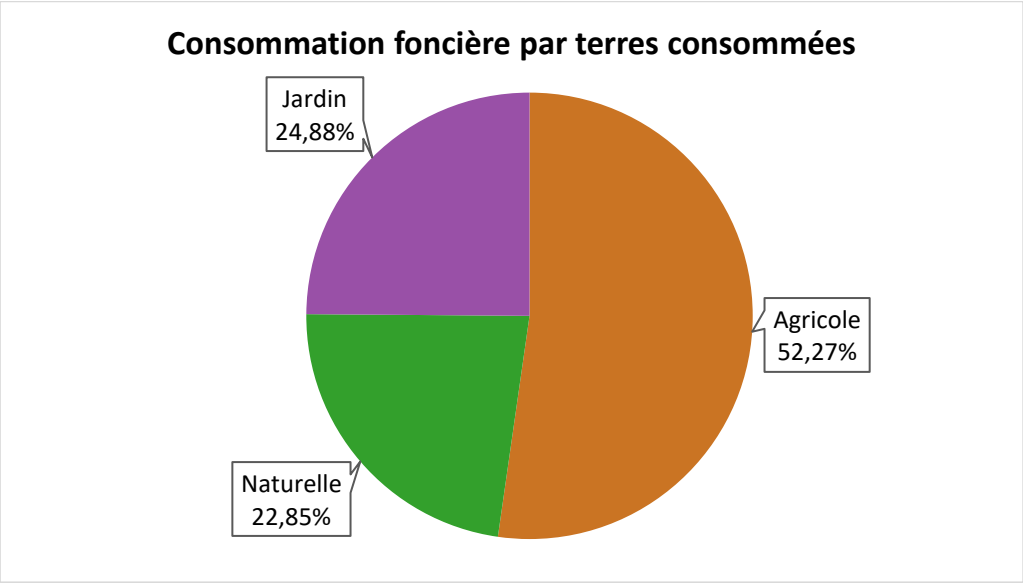
## Consommation foncière - par mode de réalisation - Le Vieux Moulin

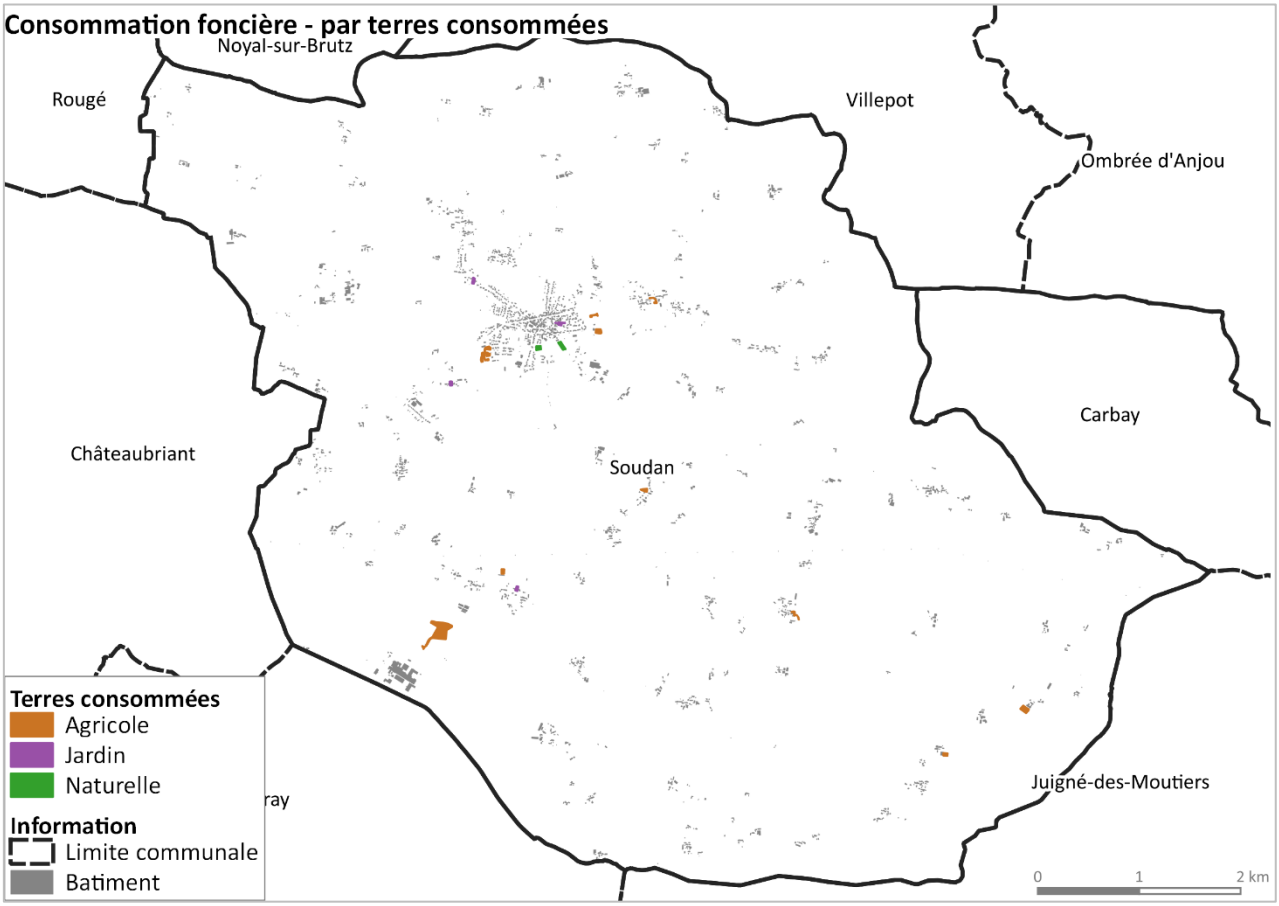
## C. Consommation foncière par terres consommées

Pour réaliser cette analyse, les registres parcellaires graphiques (RGP) de 2010 et 2009 ont été utilisés pour distinguer les terres agricoles. Concernant les terres naturelles, les bases de données suivantes ont été utilisées : ZNIEFF de type 1 et 2, Natura 2000 et également les secteurs non agricoles de superficie de plus de 2 000m², considérant qu'il s'agit d'habitat de biodiversité.

Parmi les 5,4 ha consommés entre 2012 et 2020, 81,25% étaient auparavant des terres valorisées par l'agriculture (soit 4,40 ha), 0,49 ha était des terres naturelles (9%), 0,53 ha correspondait à des jardins ou des dents creuses (9,8%).

Si l'on ne comptabilise pas les activités agricoles, parmi les 2,13 ha, 52,3% (soit 1,1 ha) correspondent à des terres agricoles, 0,49 ha des terres naturelles (22,9%) et 0,53 ha (soit 24,9%%) des jardins ou des dents creuses.



## Consommation foncière - par terres consommées - Centre-bourg

## Consommation foncière - par terres consommées - La Boissière - La Perrière

## Consommation foncière - par terres consommées - Hochepie - Champ de la fontaine

## Consommation foncière - par terres consommées - Le Tertre

## Consommation foncière - par terres consommées - Le Vieux Moulin

## Consommation foncière - par terres consommées - Pré de la Fontaine - Champ d'en haut

### D. ZOOM SUR LA CONSOMMATION A VOCATION D'HABITAT

1,52 ha a été consommé pour la production de logement, il s'agit de construction de logement individuel non mitoyen et d'une résidence sénior implantée à proximité du centre-bourg. 27 logements ont été ainsi créés, la densité moyenne s'élève à 17,7 logements par ha.

Concernant le mode de réalisation, 34,6% des logements ont été construits en densification (soit 0,53 ha) et 65,4% en extension de l'enveloppe urbaine, soit 1,00 ha.

Enfin, au niveau des terres consommées, 33,6% des terres étaient auparavant des terres agricoles (0,51 ha), 31,8% des terres naturelles (0,49 ha) et 34,6% des jardins (0,53 ha).

## 4. LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

# A compléter avec le pré-zonage

## 5. BILAN DE L'ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

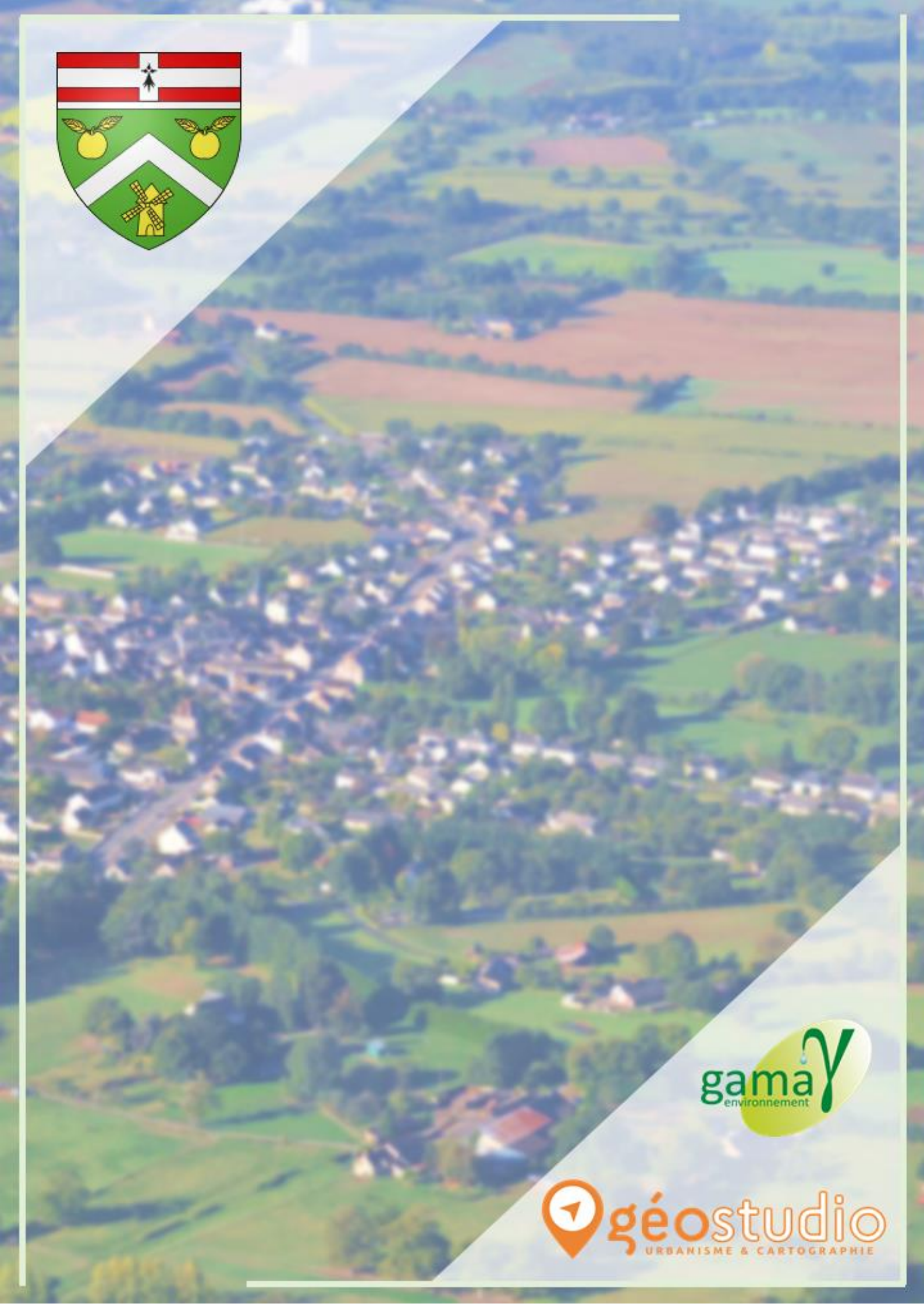
**Atouts - Opportunités :**

+ Une commune étendue avec un tissu bâti dispersé, issu d'une histoire liée au monde agricole.
+ Une mixité des fonctions dans le centre bourg : logements, commerces, activités économiques, administrations, équipements.
+ Des extensions du centre bourg majoritairement linéaires au nord du bourg et plus groupées au sud du bourg.
+ Une consommation foncière relativement peu élevée :
    - 5,4 ha en comptabilisant l'ensemble des vocations (81,2% de terres agricoles et 9% de terres naturelles)
    - 2,13 ha (hors activités agricoles) – 75,1% en extension du bâti.

**Objectifs :**

➡ Préserver l'équilibre territorial actuellement en place.

➡ Modérer la consommation foncière tout en assurant un développement de la commune


gamaγ
environnement
géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE