Réunion publique
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme
Phase 2 : PADD

Soudan

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamaγ environnement

17 mai 2023

Le programme

1. La procédure de révision de PLU

2. Le PADD

Le procédure

Le Plan Local d'Urbanisme

Plan

Un projet de territoire qui planifie, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à l'horizon 2034.

Local

Sur le territoire de la commune de Soudan.

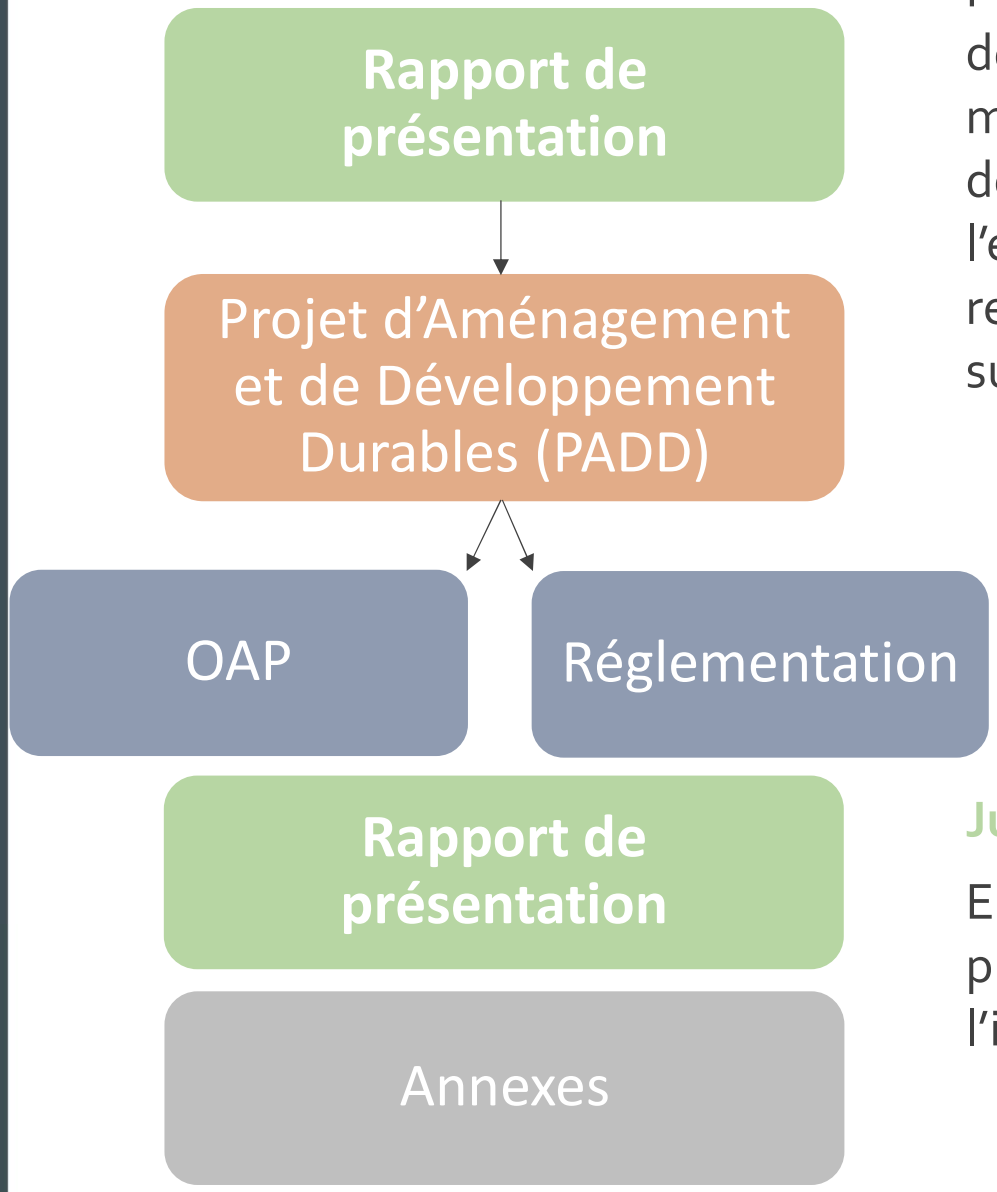
d'Urbanisme

Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.

PLU de Soudan approuvé en 2013

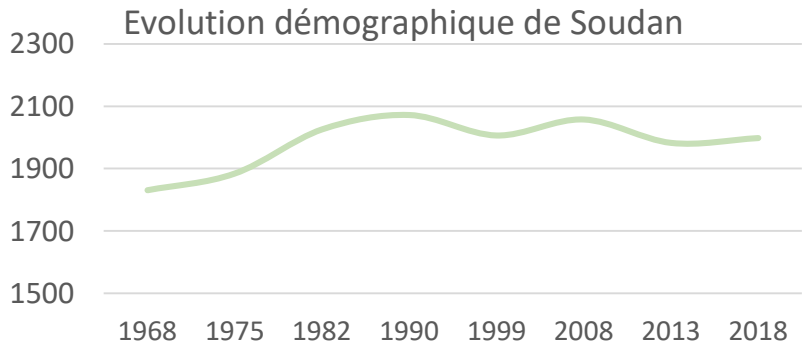
=> Nécessité de le réviser pour prendre en compte les évolutions réglementaires

Le contenu du PLU



Diagnostic & Etat initial de l'environnement

Présente le contexte du PLU, dresse un état des lieux de la commune et son évolution en matière d'environnement, des paysages, de démographie, des mobilités, de l'habitat, de l'économie, des services… Il explique les choix retenus et met en place des indicateurs de suivi.

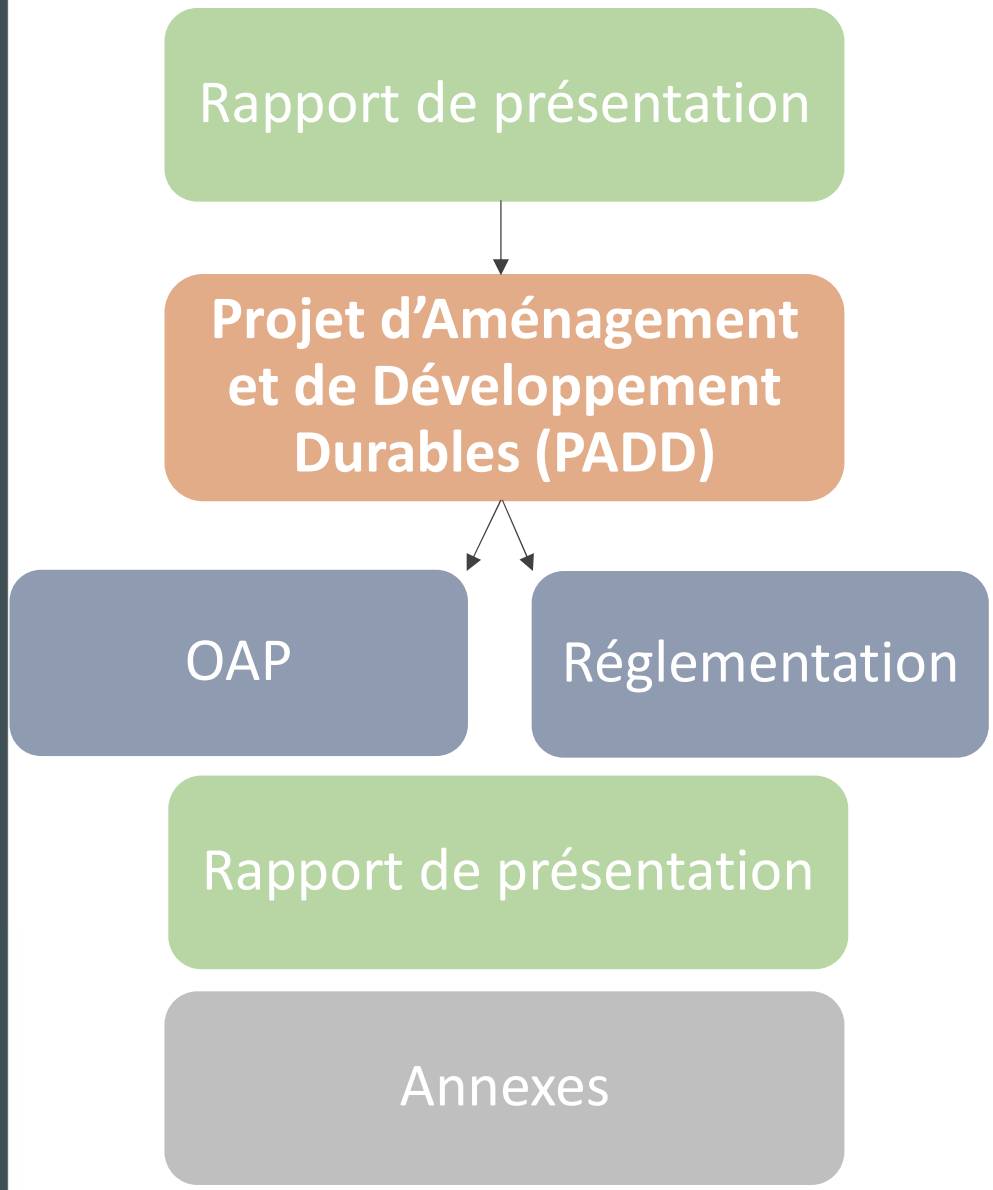


Justifications & évaluation environnementale

Elles expliquent les choix retenus, mettent en place des indicateurs de suivi et mesurent l'impact du PLU sur le plan environnemental

Documents non opposables

Le contenu du PLU



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

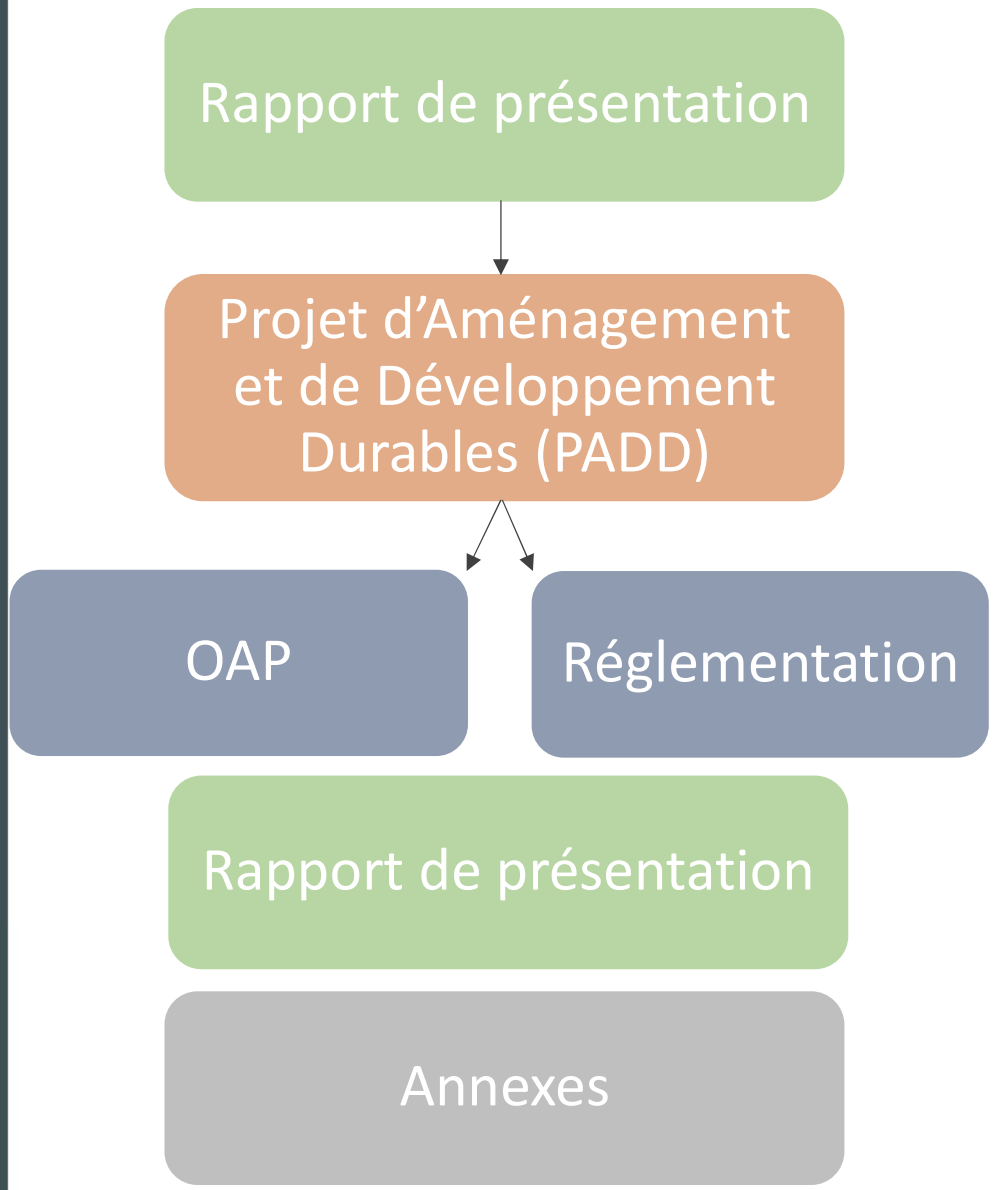
Pièce maîtresse du PLU

Définit le projet politique de développement et de promotion de Soudan, en matière :

- d'évolution démographique,
- d'habitat,
- de mobilité,
- de protection de l'environnement,
- de développement économique,
- Etc.

Document non opposable

Le contenu du PLU



Traduction réglementaire

- Réglementation :
  - Zonage
  - Règlement
- Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP

Documents opposables

Le contenu du PLU

Rapport de présentation

↓

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

↓

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Réglementation fixe les droits de constructions à la parcelle en fonction des objectifs fixés par le projet.

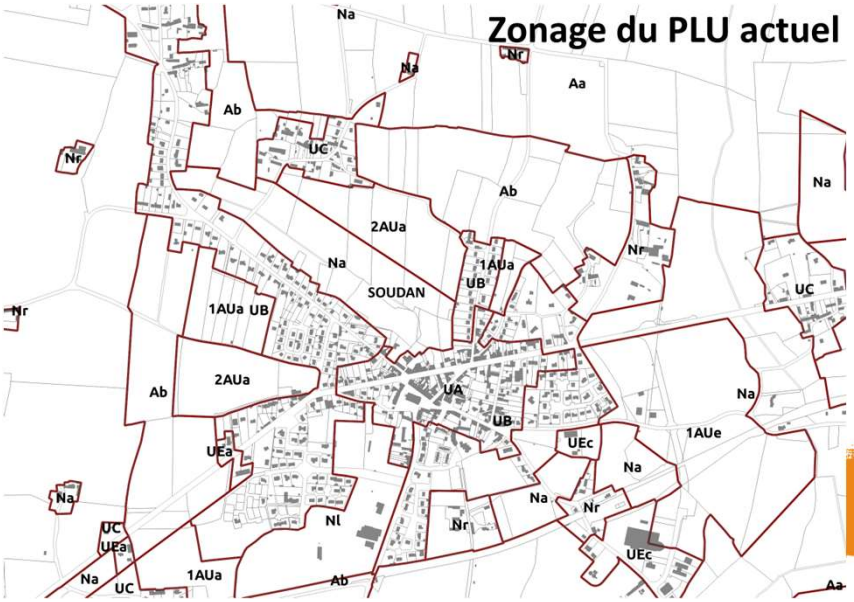
Le zonage : Découpe le territoire en 4 zones :

- Urbaine (U),
- Naturelle (N),
- A Urbaniser (AU) ,
- Agricole (A).

Le règlement : Définit des règles de constructibilité sur une parcelle en fonction des zones.

-> Une écriture selon des thématiques

-> Un règlement simplifié et graphique



Documents opposables

Le contenu du PLU - zonage

U
urbaine

Déjà urbaine ou équipée

L'urbanisation est souhaitée.

AU
A urbaniser

Site non urbanisé et destiné à l'être à court ou moyen terme.

A
Agricole

Espaces agricoles cultivés ou accueillant des bâtiments /exploitations agricoles

N
Naturelle

Espaces boisés ou prairies dont la vocation est de préserver les espaces naturels

Le contenu du PLU

Rapport de présentation

↓

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

↓

OAP | Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

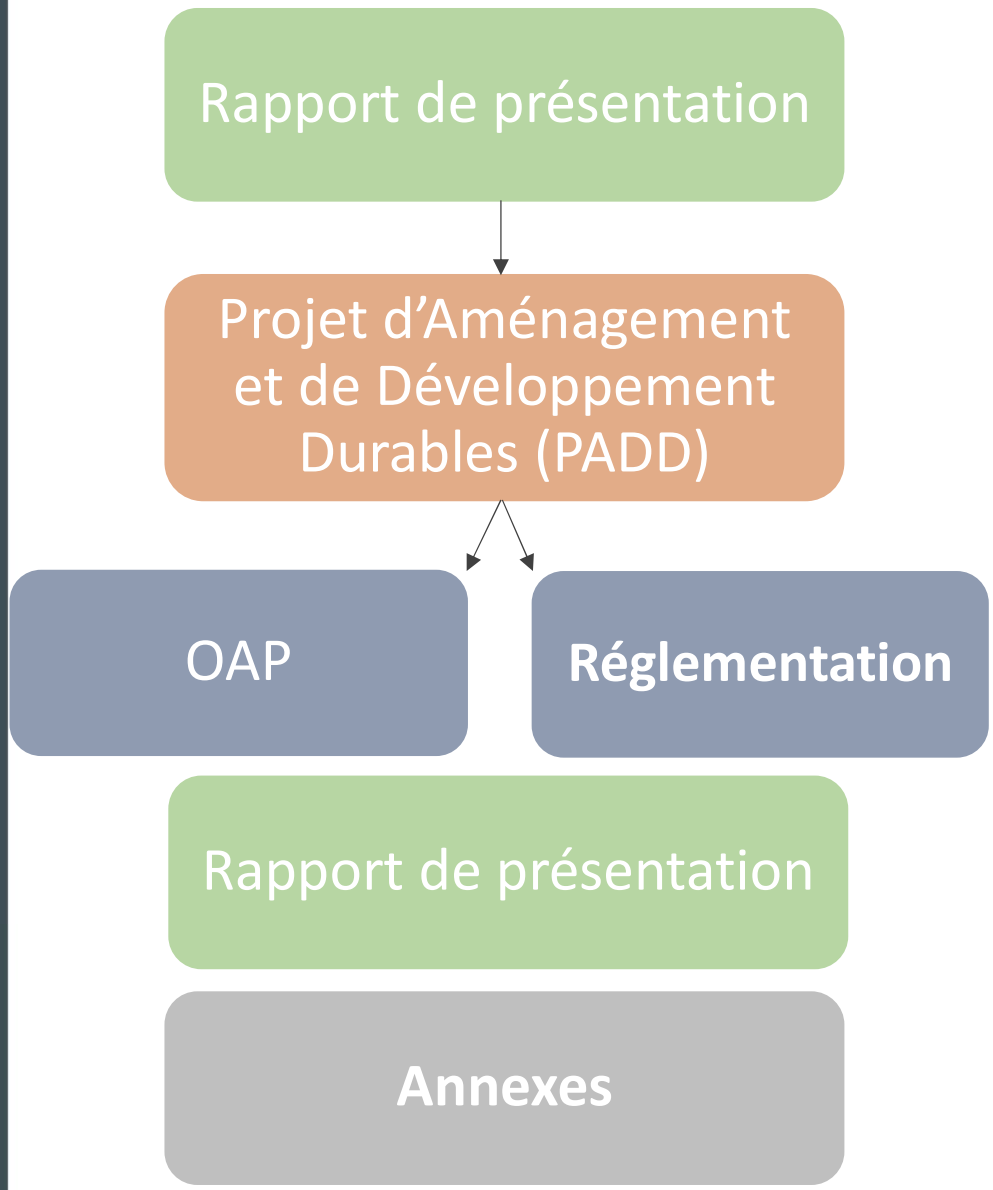
Fixe des stratégies d'aménagement sur certains secteurs (zones U et AU).

Seront précisés (en fonction des caractéristiques) :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité sociale et fonctionnelle,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Exemple d'OAP

Le contenu du PLU



Annexes

Complètent la compréhension du PLU

Plan des servitudes d'utilités publiques, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, PPRI, inventaire bocager, inventaire des zones humides, etc.

Document non opposable

Le calendrier

2022 — 2023 — 2024

Diagnostic

Diagnostic

Etat des lieux (terrain, synthèse des études, investigations complémentaires…)

Etat initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Etabli à partir de scénarios

Exprime le projet politique du territoire

Enonce les objectifs retenus

Traduction réglementaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zonage

Règlement écrit

Traduction des objectifs du PADD

Phase administrative

Formalisation du dossier de PLU

Arrêt et consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Enquête publique

Approbation

Concertation tout au long de la procédure

Le PADD de Soudan

Le PADD

- **Pièce maîtresse du PLU** : il exprime **les choix d'avenir**, à horizon **2034.**
- Les thématiques abordées sont précisées dans le **Code de l'Urbanisme** : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.
- Le PADD doit être **compréhensible**, donc non technique.
- Toutes les orientations inscrites dans le PADD doivent être traduites dans les pièces réglementaires (plan de zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Eléments remarquables du paysage).
- Pièce **non opposable aux tiers**, mais sa traduction réglementaire l'est.
- Le PADD doit être adapté au contexte du territoire.
- Le PADD doit prendre en compte les documents de rang supérieur (SCoT, PLH, etc.)

Le PADD de Soudan

Le PADD de Soudan est structuré autour de **trois** axes,
de même degré d'importance :

Axe A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

Démographie – habitat – organisation spatiale

Axe B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Activités économiques – équipements – mobilités

Axe C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de soudan

Environnement – biodiversité - risques – paysage - patrimoine

Axe A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

Démographie – habitat – organisation spatiale

Axe B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Activités économiques – équipements – mobilités

Axe C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de soudan

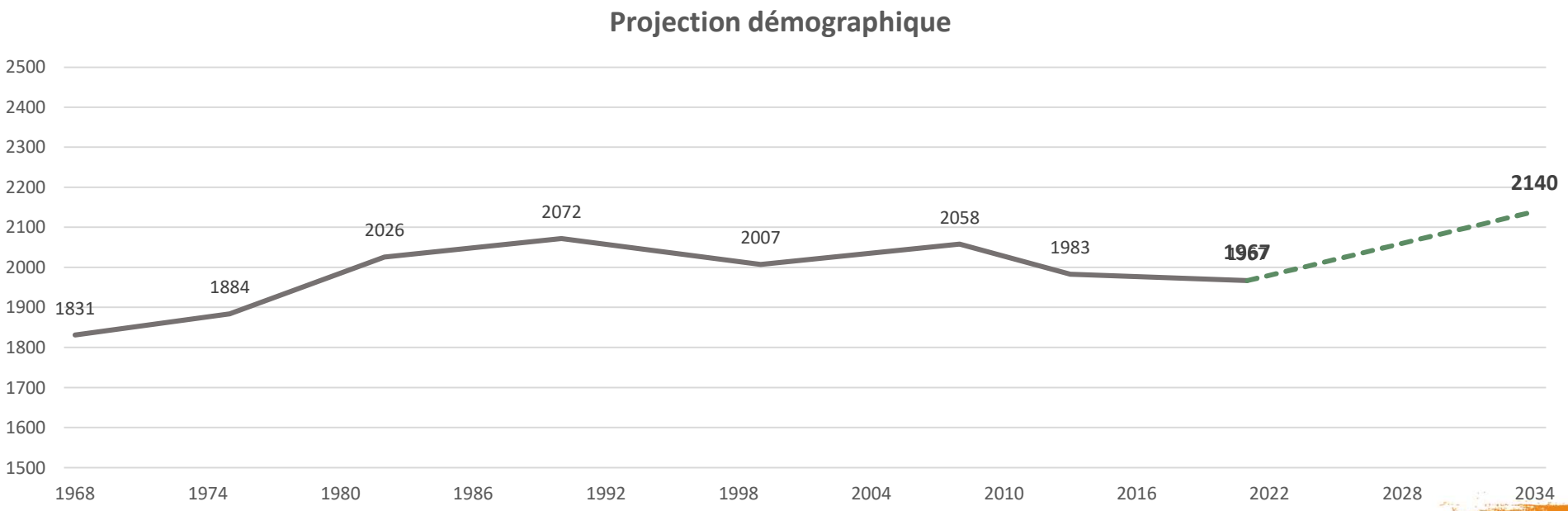
Environnement – biodiversité - risques – paysage - patrimoine

A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

Objectif 1 : Accueillir de nouveaux habitants sur la commune

Entre 2008 et 2021, la population de Soudan a légèrement diminué passant de 2 058 à 1 967 habitants, le taux de croissance annuelle moyen est de -0,34%.

- Accueillir **180 habitants supplémentaires** et atteindre **2 140 habitants** en 2034.
- **Croissance souhaitée à +0,65%/an, à horizon 2034** *(projection du SCoT)*



A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

Objectif 2 : Adapter l'offre de logements a ce projet démographique

En 2018, 2,33 personnes par ménages

- 2,25 personnes par ménage (SCoT) dans les prochaines années
- 180 habitants supplémentaires => **un besoin de 80 résidences principales supplémentaires + 30 logements pour stabiliser la population = 110 logements**

Optimiser le parc de logements existants et sous-occupés

En 2018, 10,8% du parc de logements est vacant et 2,9% de résidences secondaires.

- Mobilisation des logements vacants : **20 logements**
- Pas de mobilisation des résidences secondaires
- promouvoir la rénovation du bâti pour répondre aux enjeux relatifs à la limitation des consommations énergétiques

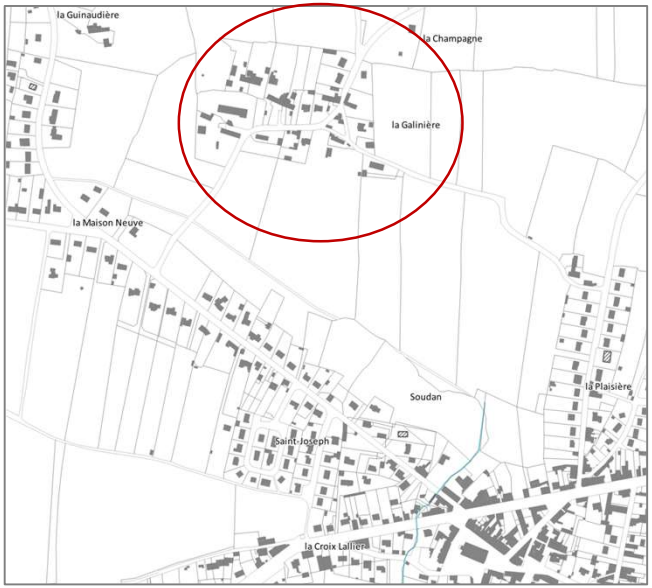
Favoriser la construction de nouveaux logements

- Production de **60 logements neufs** à horizon 2034
- Densité moyenne de 17 logements par hectare

Diversifier l'offre de logements permettant de répondre aux besoins de tous les habitants

A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

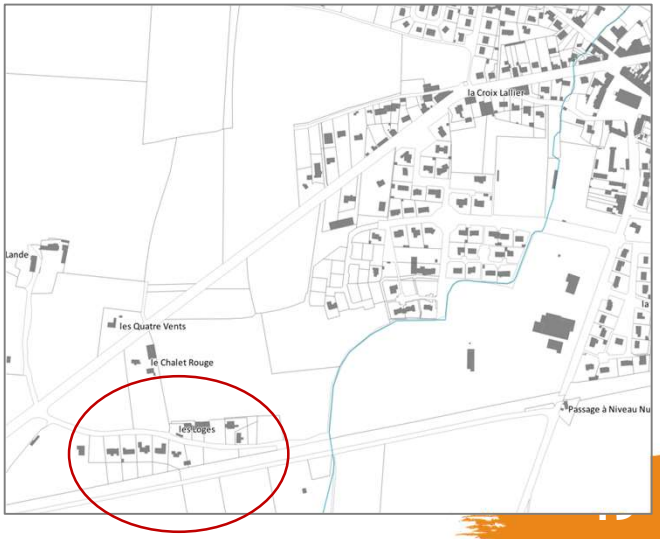
Objectif 3 : organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Soudan



Un centre bourg historique des extensions du bourg et une multitude de hameaux.

Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite :

- Privilégier, en priorité, l'exploitation du **potentiel foncier disponible** à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg
- **S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg si cela s'avère nécessaire**
- Catégoriser **les hameaux** pour cibler les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions :
  - La Galinière
  - Les loges



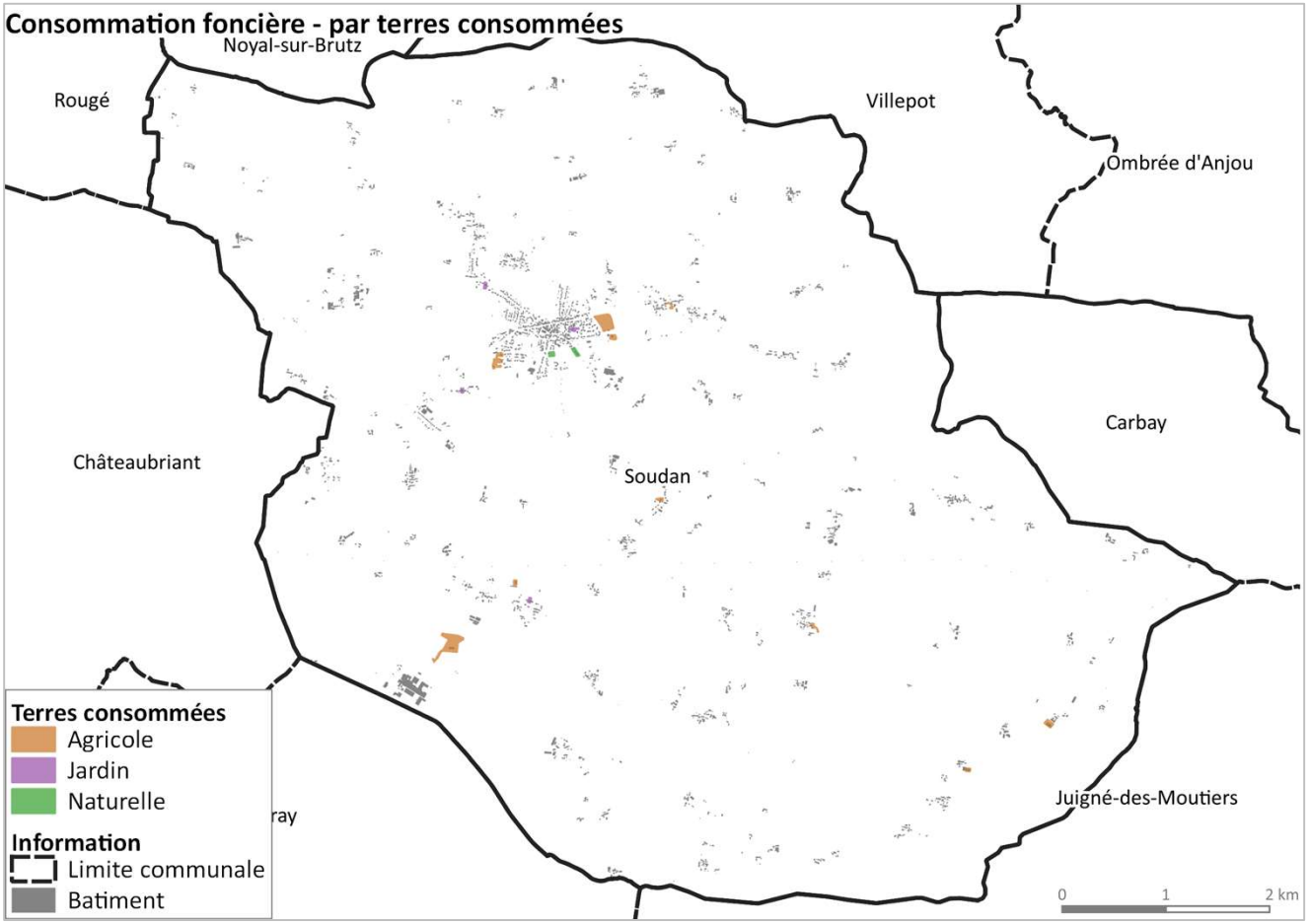
A : Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

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

Analyse fine (photo interprétation réalisée par Géostudio et les élus) :

7,2 ha consommés entre 2011 et 2021 (toute vocation confondue).

*3,9 ha consommés entre 2011 et 2021 (hors activités agricoles) dont 2,9 ha de terres agricoles et 0,5 ha de terres naturelles soit **3,4 ha au total***



Axe A : Une ambition démographique mesurée
et adaptée aux enjeux du territoire

Démographie – habitat – organisation spatiale

Axe B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Activités économiques – équipements – mobilités

Axe C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie
naturel et paysager de soudan

Environnement – biodiversité - risques – paysage - patrimoine

B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Objectif 1 : Garantir le dynamisme économique caractérise par des activités variées

Conforter l'offre commerciale

- Maintenir une **offre commerciale dynamique**
- **Interdire les changements de destinations** des locaux commerciaux implantés en RDC
- Permettre **l'implantation de nouveaux commerces**

Garantir le maintien des activités économiques en place et favoriser l'accueil de nouvelles activités

- Conforter le **rôle des zones économiques**
- Prendre en compte les **besoins d'évolution des entreprises actuellement** en place *(FMGC par exemple)*
- Permettre **l'installation de nouvelles entreprises**
- Prendre en considération le **projet de carrière de sable à la Gourbillière**

B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Objectif 2 : Conserver la dynamique agricole garante des paysages de Soudan

- Maintenir **l'activité agricole** en protégeant les terres valorisées par l'agricultur notamment celles à haute valeur agronomique.
- Prendre en compte les **sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité** dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les **bâtiments pouvant changer de destination**.
- Accompagner la **réalisation des projets liés à l'activité agricole**, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles
- Prendre en considération les **besoins en déplacement des engins agricoles**.

B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Objectif 3 : Accompagner le développement d'activités touristiques

- Veiller à la pérennisation et à la valorisation des **attraits touristiques** de Soudan.
- Développer **l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique.**
- Tirer profit de la proximité avec **la voie verte**.

Objectif 4 : Assurer la pérennité des équipements

- Garantir la **pérennité des équipements implantés**, notamment l'école.
- Permettre la **création de nouveaux équipements et anticiper les besoins futurs**, à l'exemple du restaurant scolaire/accueil périscolaire, des services de santé.
- Répondre aux besoins de tous les habitants.
- Faciliter l'accès aux équipements, notamment en matière de stationnement, de cheminement piéton, piste cyclable.

B : Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer

Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements de l'ensemble des habitants, touristes et travailleurs

Sécuriser la route départementale (RD771)

- **Sécuriser autant que possible cet axe,** en collaboration avec le département
- Porter une attention particulière sur **les entrées de bourgs et de hameaux traversés**

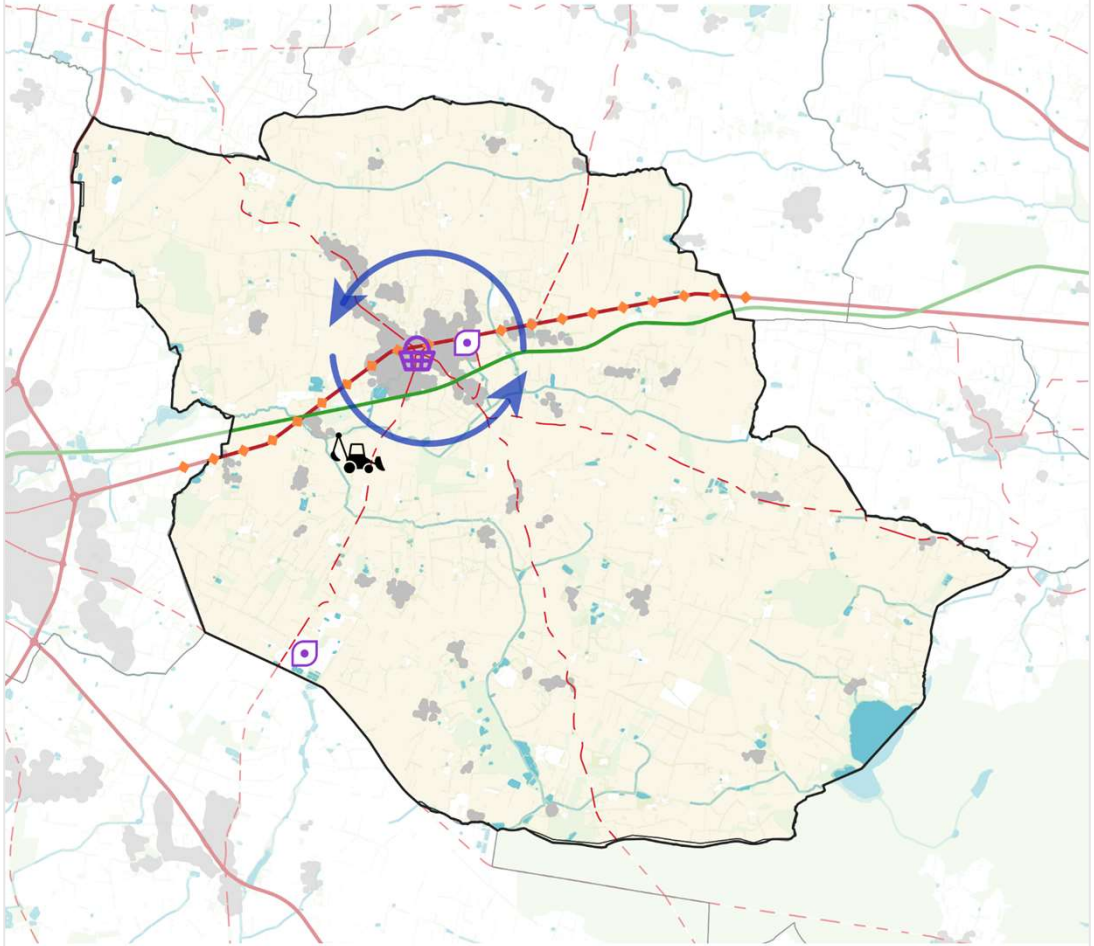
Développer les mobilités douces

- **Relier**, autant que possible, **la voie verte** aux entités bâties de Soudan
- Préserver les **cheminements doux existants**
- **Renforcer**, autant que possible, l'offre de **cheminement doux**

Anticiper les besoins en stationnement

- Maintenir une **offre de stationnement** adaptée aux besoins
- Prévoir des **stationnements visiteurs proportionnées** dans les futures opérations d'habitat
- Prendre en compte les besoins de stationnement des activités économiques (commerces, entreprises, etc.)

AXE B : UNE ATTRACTIVITÉ ET UN DYNAMISME À PRÉSERVER ET À RENFORCER



Garantir le dynamisme économique caractérisé par des activités variées

- Conforter le rôle des zones économiques
- Renforcer l'offre commerciale
- Prendre en considération le projet de carrière de sable à la Gourbillière

Conserver la dynamique agricole garante des paysages

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

Assurer la pérennité des équipements

- Garantir la pérennité des équipements et permettre la création de nouveaux

Prendre en compte les besoins en déplacement

- Sécuriser autant que possible la RD771
- Développer les mobilités douces

Le PADD de Soudan

Axe A : Une ambition démographique mesurée
et adaptée aux enjeux du territoire

Démographie – habitat – organisation spatiale

Axe B : Une attractivité et un dynamisme
à préserver et à renforcer

Activités économiques – équipements – mobilités

Axe C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de soudan

Environnement – biodiversité - risques – paysage - patrimoine

C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager

Objectif 1 : Préserver les atouts naturels qui participent au cadre de vie de la commune

Préserver et maintenir la trame arborée et bocagère

- **Protéger les haies** selon leurs rôles (hydraulique, paysagère) en s'appuyant sur l'inventaire bocager réalisé
- Préserver les **espaces boisés**

Protéger et valoriser les milieux aquatiques

- Identifier et protéger les **mares et plans d'eau** (dans le cadre de l'inventaire réalisé par le SMBV Chère Don Isac)
- Protéger les **ripisylves** (végétation des bords de cours d'eau) et les abords des cours d'eau

C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager

Objectif 2 : Des paysages et des patrimoines à préserver et à valoriser

Valoriser le patrimoine bâti diversifié sur la commune

- Valoriser et prendre en compte les **sites patrimoniaux d'intérêt**, vecteurs de tourisme et d'attractivité (site de la Chopinière, Eglise Saint-Pierre, Chapelle du Dougilard, Château de la Garenne…)
- Identifier et préserver le **petit patrimoine « identitaire » et non classé**

Construire un projet communal qui préserve et valorise les paysages

- Réfléchir à l'amélioration de la **qualité des entrées de bourg**
- Préserver **les terres et les activités agricoles** garantes du maintien des paysages pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné
- Préserver le **patrimoine naturel** (bocage, cours d'eau, arbres…)

C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager

Objectif 3 : Gérer les ressources et prendre en compte les risques pour prémunir les habitants

Assurer la protection des populations et des biens face aux risques et nuisances et intégrer les connaissances du risque au PLU

- Exclure tout projet d'aménagement de terrains concernés par des risques inondations
- Suivre et anticiper la mise en place de solutions d'aménagement pour limiter les risques lors de **prochains évènements orageux** (PPRI)
- Prendre en compte les **activités et infrastructures susceptibles de générer des nuisances** dans les choix de développement résidentiel.

Accompagner le développement de projets durables

- Accompagner le développement des **installations de production d'énergie renouvelable** en restant vigilant à leur **bonne intégration paysagère**,
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments en intégrant une réflexion bioclimatique.

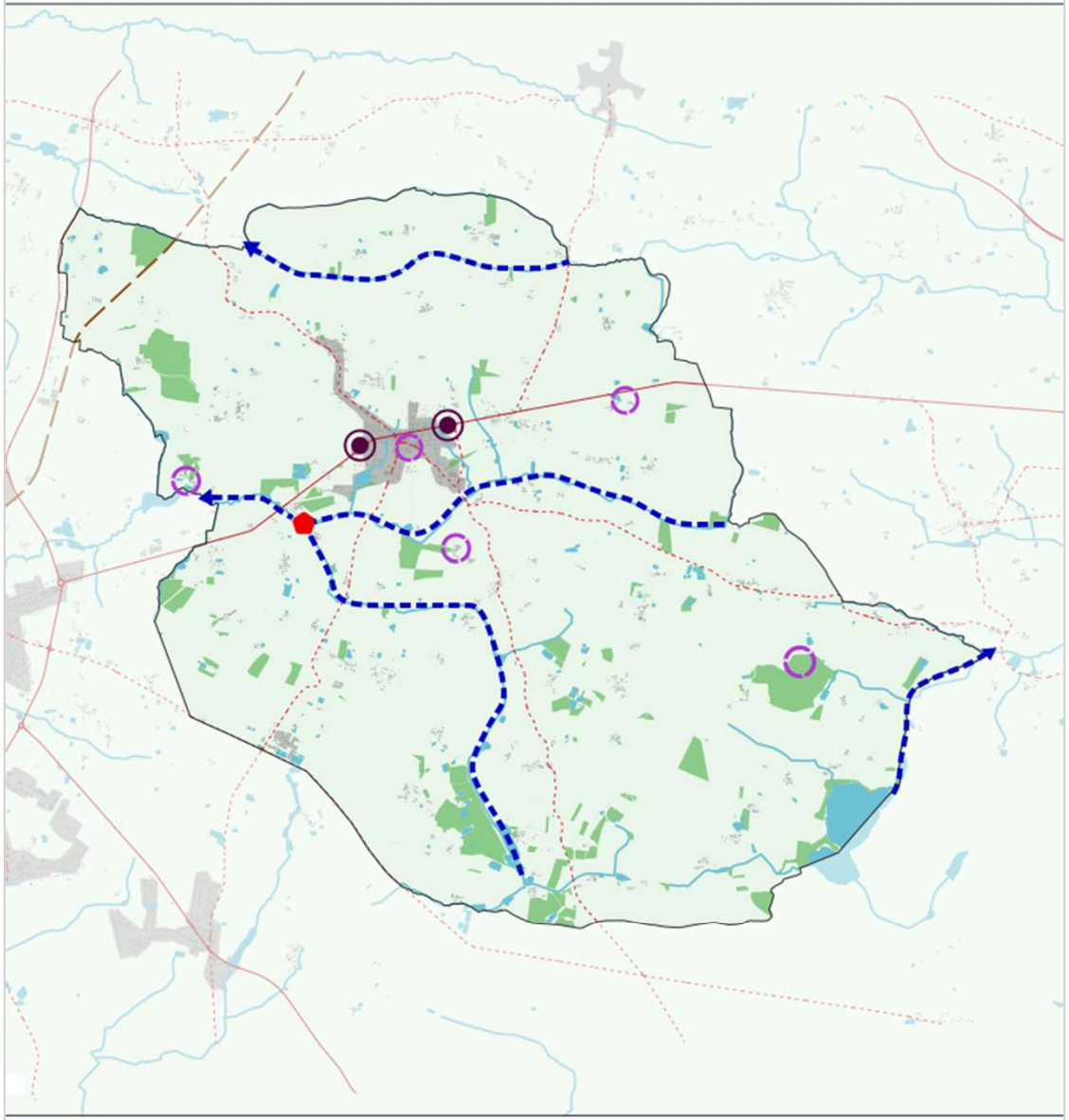
C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager

Objectif 3 : Gérer les ressources et prendre en compte les risques pour prémunir les habitants

Protéger la qualité de la ressource en eau

- Privilégier le développement de l'habitat dans les zones desservies par **l'assainissement collectif**
- Limiter les **écoulements superficiels** vers les milieux récepteurs
- S'assurer de la **conformité et de la capacité des équipements d'assainissement** (STEP) à accueillir de nouveaux raccordements.

AXE C: UN PROJET QUI PRESERVE ET VALORISE LE CADRE DE VIE NATUREL ET PAYSAGER DE SOUDAN



Préserver et valoriser les paysages de la commune

- Réfléchir à l'amélioration de la qualité des entrées de bourg le long de la RD 771
- Valoriser et prendre en compte les sites patrimoniaux d'intérêt

Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation

- Veiller à limiter les risques inondations à la confluence de la Chère et de l'Aujuais

Préserver les atouts naturels qui participent au cadre de vie de la commune

- Préserver les espaces boisés
- Protéger le bocage
- Protéger les mares et plans d'eau
- Préserver les cours d'eau et leurs abords

Des remarques ?
Des questions ?

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

MERCI A TOUS !

Bonne soirée
Excellent weekend !!

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamaγ environnement