Réunion publique
Règlement
Zonage

Plan Local d'Urbanisme
Phase 3 : Réglementation

Soudan

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamaγ environnement

4 octobre 2023

Le programme

- Où en sommes-nous ?
- Synthèse du PADD de Soudan
- Traduction règlementaire – Zonage
- Temps d’échanges

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.

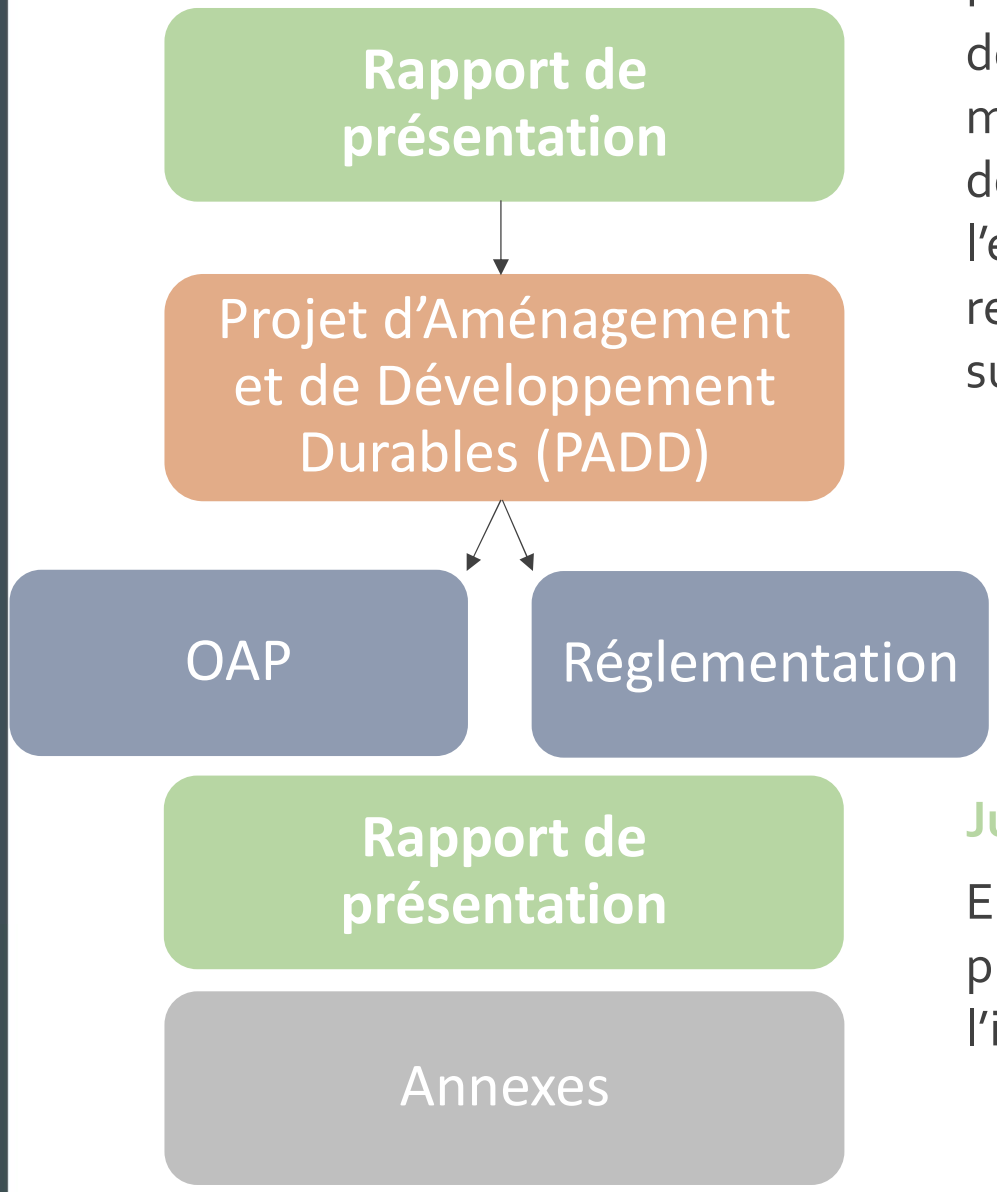
d'Urbanisme

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

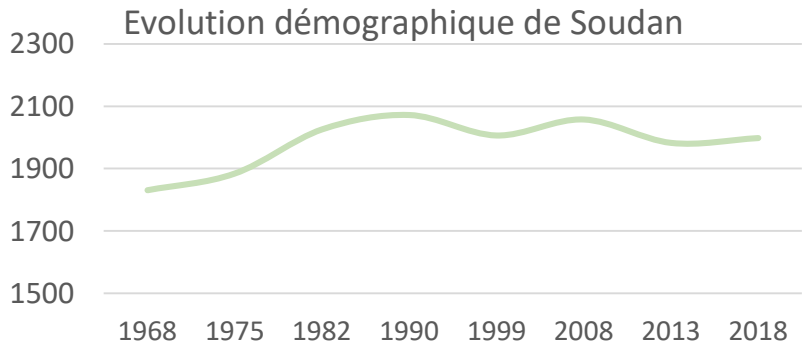
=> Nécessité de le réviser pour prendre en compte les évolutions réglementaires

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.

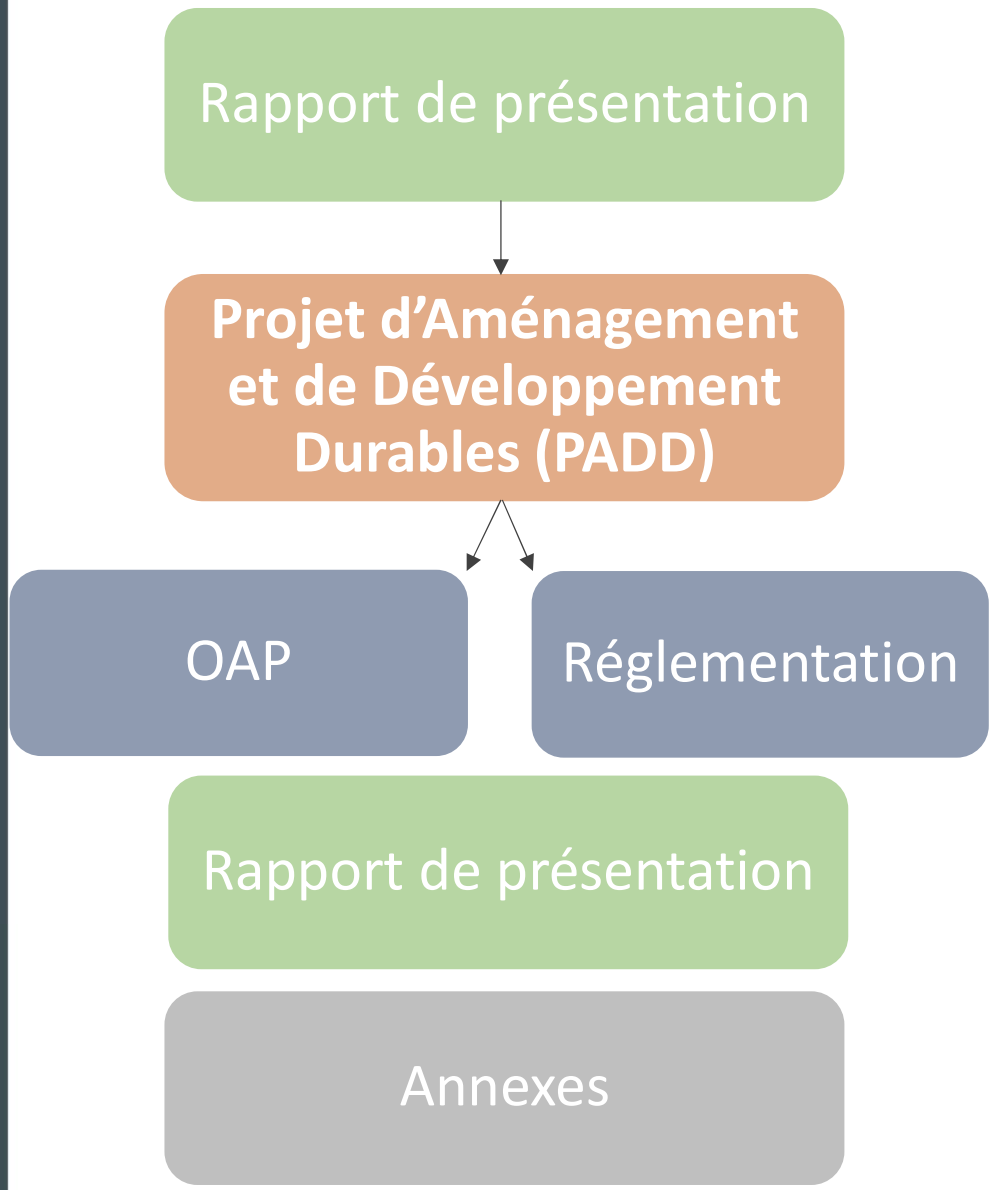


Justifications & évaluation environnementale

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 :

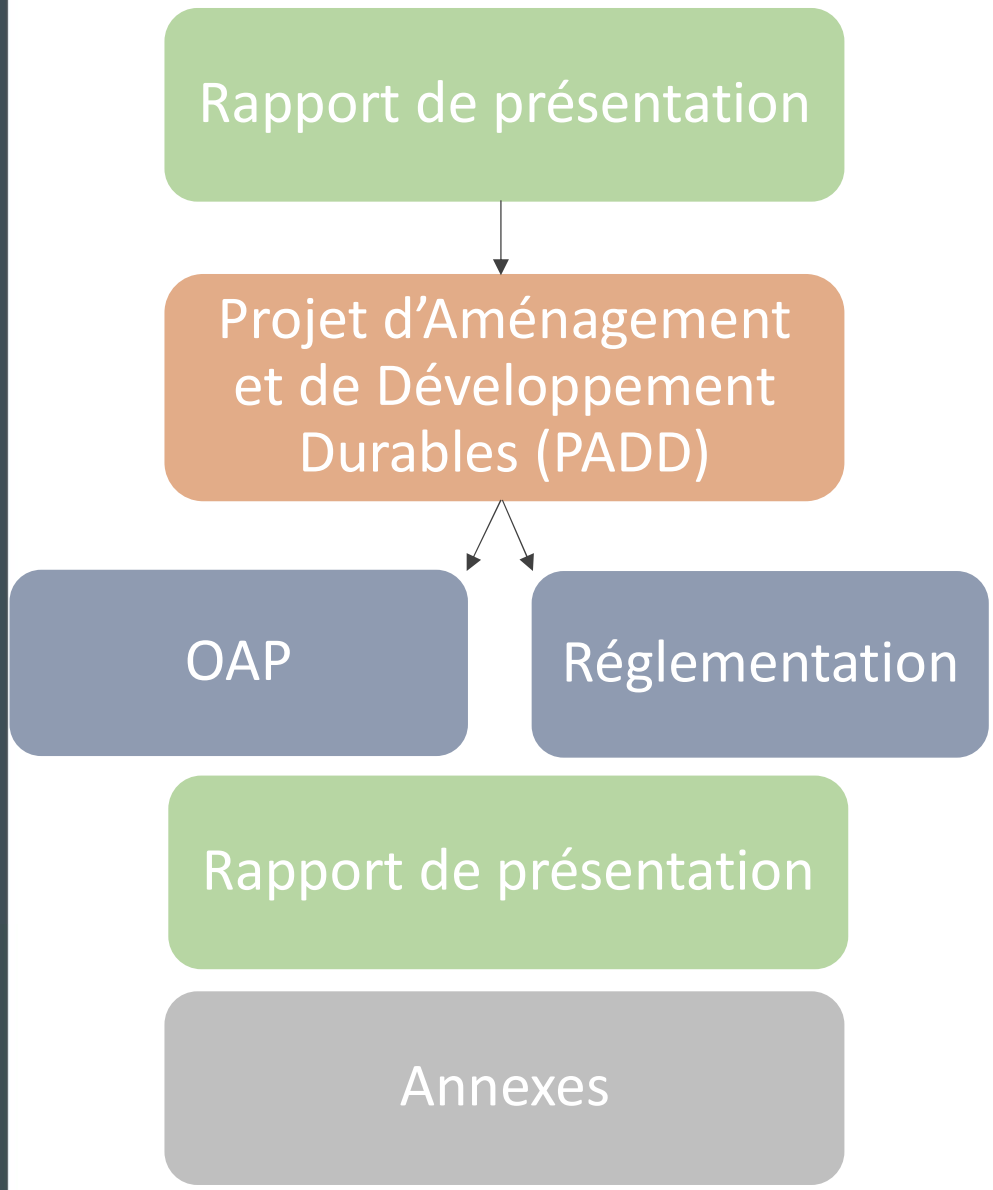
- d'évolution démographique,
- d'habitat,
- de mobilité,
- de protection de l'environnement,
- de développement économique,
- Etc.

Document non opposable

Présentée ce jour

Le contenu du PLU

Documents opposables



Traduction réglementaire

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

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.

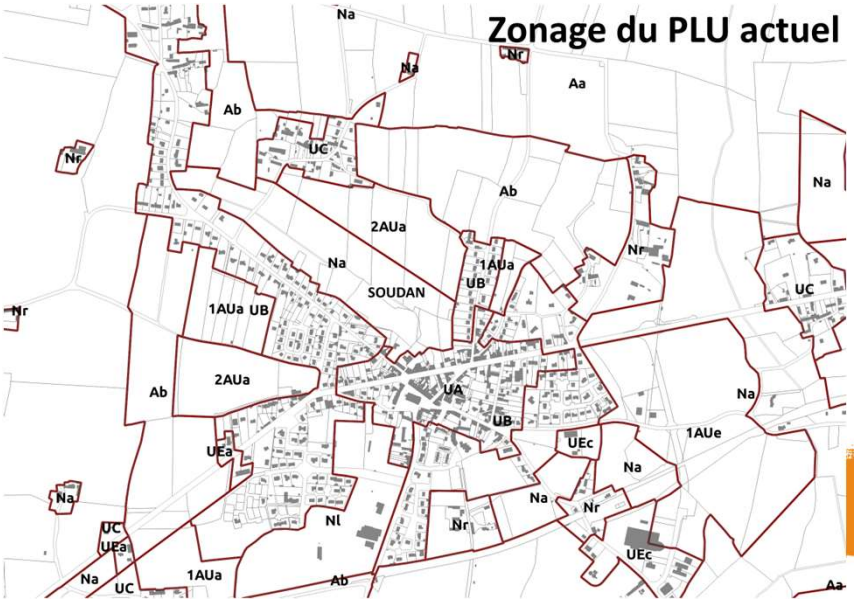
Le zonage : Découpe le territoire en 4 zones :

- 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



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 cours d'eau 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

Documents opposables

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

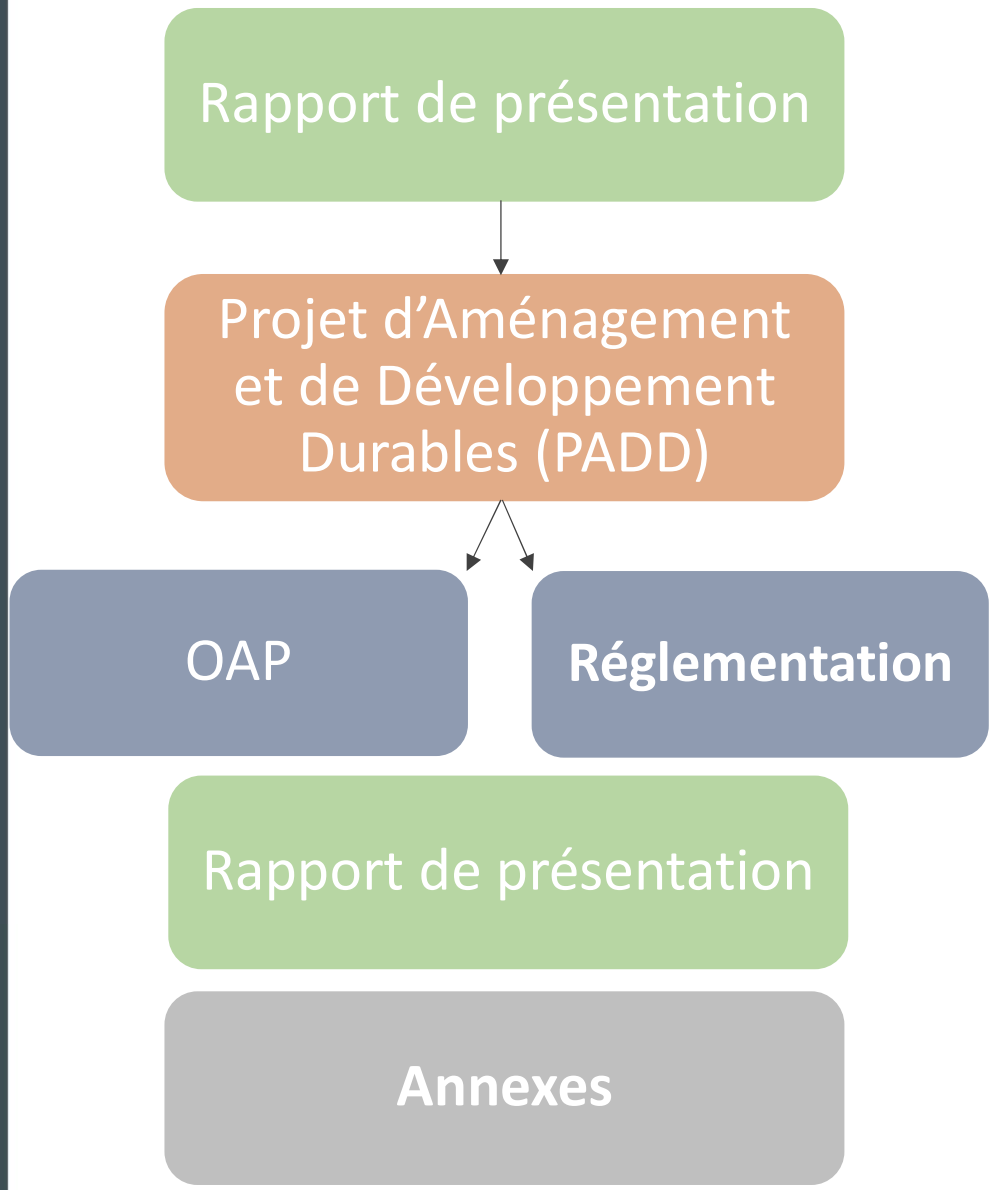
Fixe des stratégies d'aménagement sur certains secteurs (zones U et AU).

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

Où en sommes-nous ?

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

Eté 2023

Phase administrative

Formalisation du dossier de PLU

Arrêt du PLU (décembre 2023)

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) – 3 mois

Enquête publique

Approbation

Printemps-Eté 2024

Concertation tout au long de la procédure

On en est là !

Synthèse du PADD de Soudan

Le PADD de Soudan

PADD articulé en 3 axes :

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

  Démographie - habitat

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

  Activités économiques – équipements - mobilités

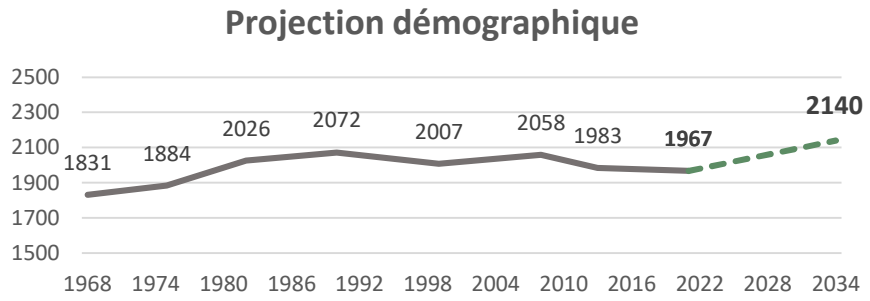
- **Axe C : Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de soudan**

  Environnement – biodiversité - risques – paysage - patrimoine

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

• Accueillir de nouveaux habitants sur la commune

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



• Adapter l'offre de logements à ce projet démographique

- **Environ 30 logements** pour stabiliser la population **+ un besoin de 80** résidences principales supplémentaires pour accueillir de nouveaux habitants **= environ 110 logements**
- **Optimiser le parc de logements existants et sous-occupés** (20 logements vacants mobilisés)
- **Comptabiliser les changements de destination** (15 à 20 logements)
- **Favoriser la construction de nouveaux logements** (environ 70 logements neufs)
- **Diversifier l'offre de logements permettant de répondre aux besoins de tous les habitants**

• Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Soudan

- Catégoriser **les hameaux** pour cibler les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions *(Les Loges et la Galinière)*
- Privilégier, en priorité, l'exploitation du **potentiel foncier disponible** à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg

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

- **Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**

=> En application de la loi Climat et Résilience, il est nécessaire de réduire la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières (qui était de 4,9 ha entre 2011 et 2021, soit en moyenne **0,5 ha par an**).

=> A l'horizon 2034, l'objectif est de tendre vers une réduction de la consommation **de 50%** par rapport à celle enregistrée entre 2011 et 2021, soit une enveloppe **annuelle d'environ 0,25 à 0,3ha par an**. Ainsi sur la période 2021 à 2034, l'enveloppe approximative globale est de **4 ha pour toutes les vocations** (équipement, habitat et économie locale

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

- **Garantir le dynamisme économique caractérise par des activités variées**
  - **Conforter l'offre commerciale** et se doter de moyens pour maintenir cette offre
  - **Garantir le maintien des activités économiques** en place **et favoriser l'accueil** de nouvelles activités
- **Conserver la dynamique agricole garante des paysages de Soudan**
- **Accompagner le développement d'activités touristiques**
- **Assurer la pérennité des équipements**
- **Prendre en compte les besoins en déplacements de l'ensemble des habitants, touristes et travailleurs**
  - **Sécuriser la route départementale** (RD 771)
  - **Développer les mobilités douces**
  - **Anticiper les besoins en stationnement**

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

- **Préserver les atouts naturels qui participent au cadre de vie de la commune**
  - **Préserver et maintenir** la trame arborée et paysagère
  - **Protéger et valoriser** les milieux aquatiques

- **Des paysages et des patrimoines à préserver et à valoriser**
  - **Valoriser le patrimoine** bâti diversifié sur la commune
  - Construire un projet communal qui valorise les paysages

- **Prendre en compte les risques pour prémunir les habitants et les ressources**
  - **Assurer la protection** des populations et des biens face aux risques et nuisances et intégrer les connaissances du risque au PLU (notamment risque inondations)
  - Protéger **la qualité de la ressource en eau**
  - Accompagner le développement de projets durables **(transition énergétique)**

La traduction réglementaire

Le zonage

Le Zonage

Proposition de zonage PLU

ZONE URBAINE (U)

- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

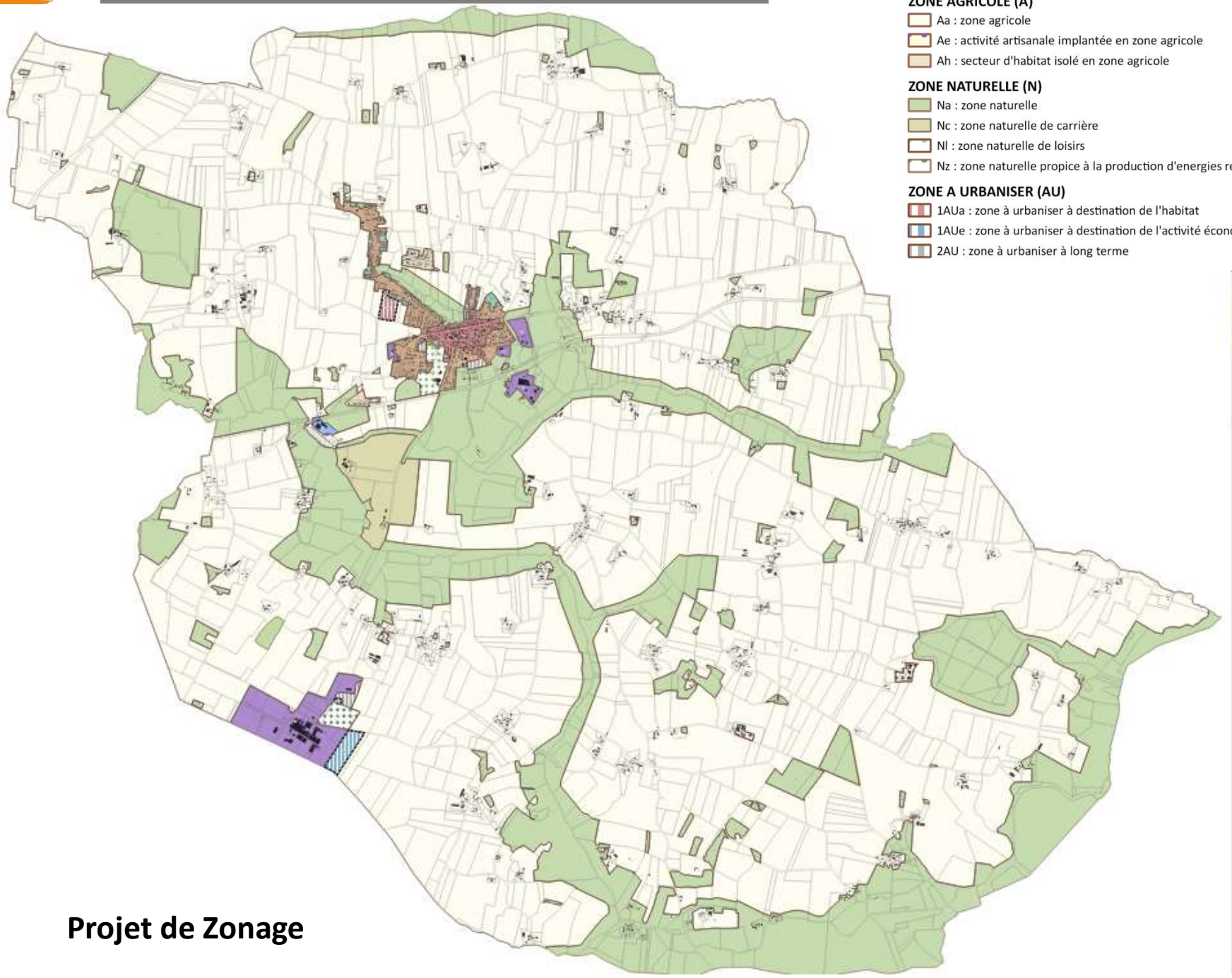
ZONE NATURELLE (N)

- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs

ZONE AGRICOLE (A)

- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole
- Az : zone agricole propice au développement des énergies renouvelables

Le Zonage



ZONE URBAINE (U)

- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain

ZONE AGRICOLE (A)

- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole

ZONE NATURELLE (N)

- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nz : zone naturelle propice à la production d'energies renouvelables

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

Projet de Zonage

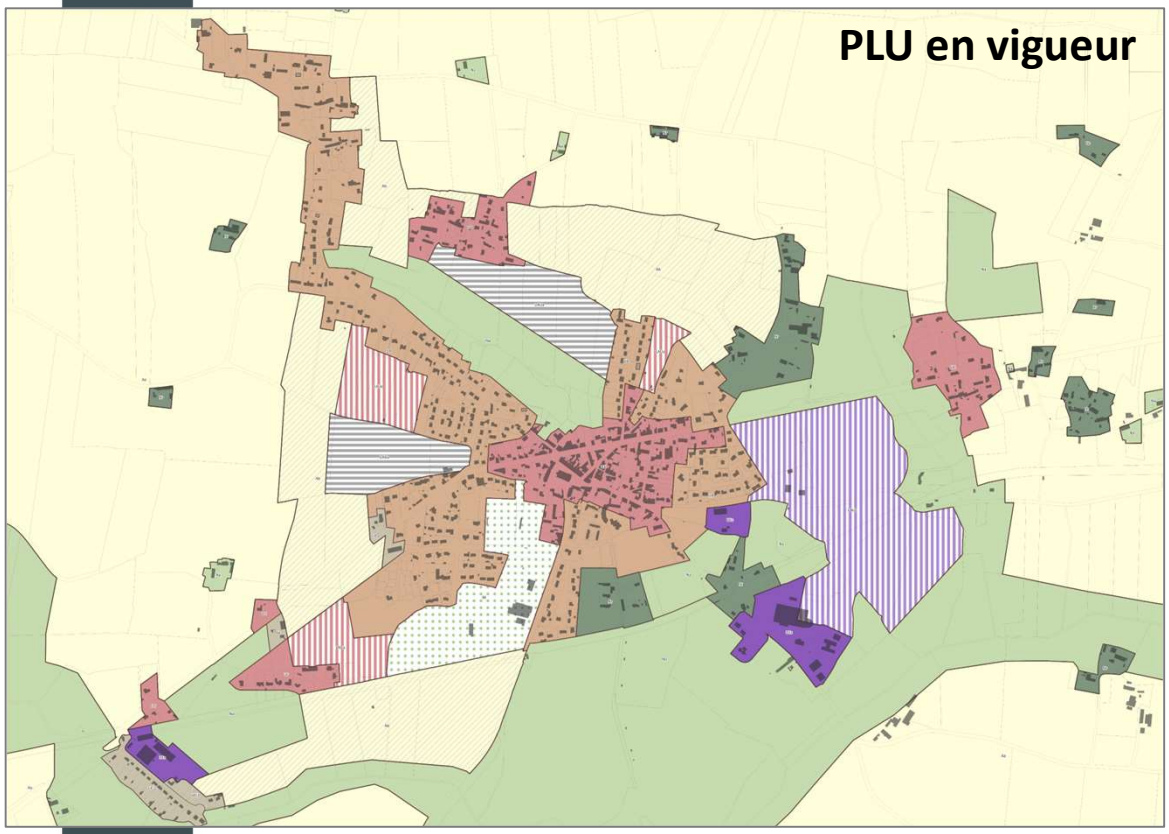
Le Zonage – Bourg

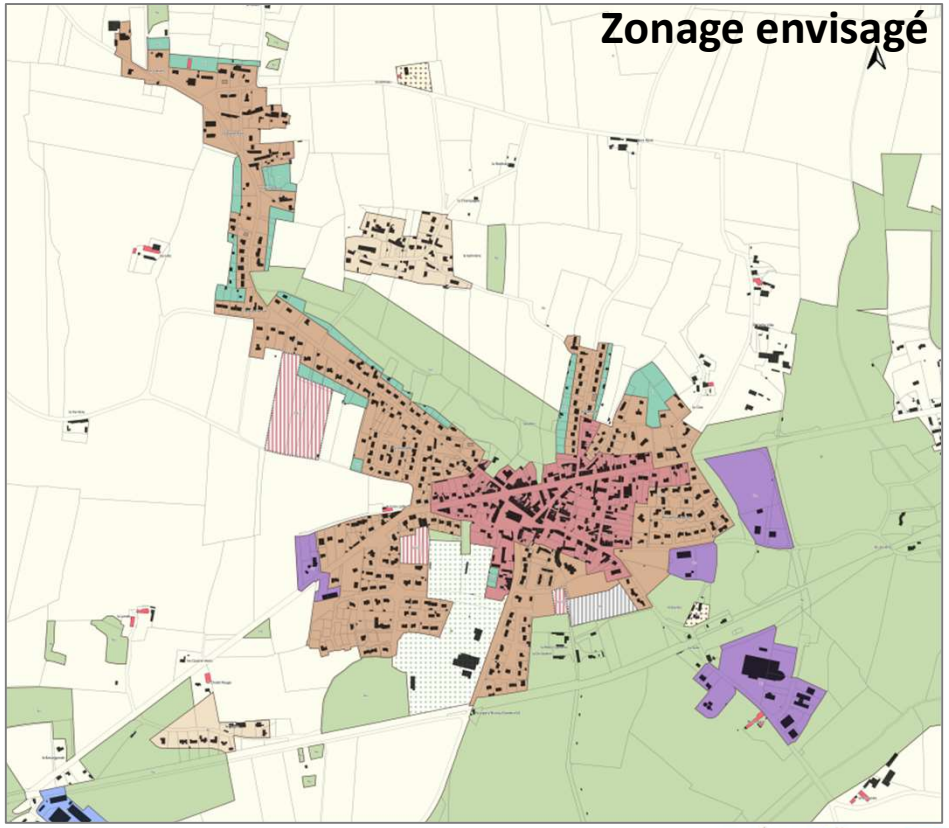
ZONE URBAINE (U)
- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain

ZONE AGRICOLE (A)
- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole

ZONE NATURELLE (N)
- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nz : zone naturelle propice à la production d'energies renouvelables

ZONE A URBANISER (AU)
- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme



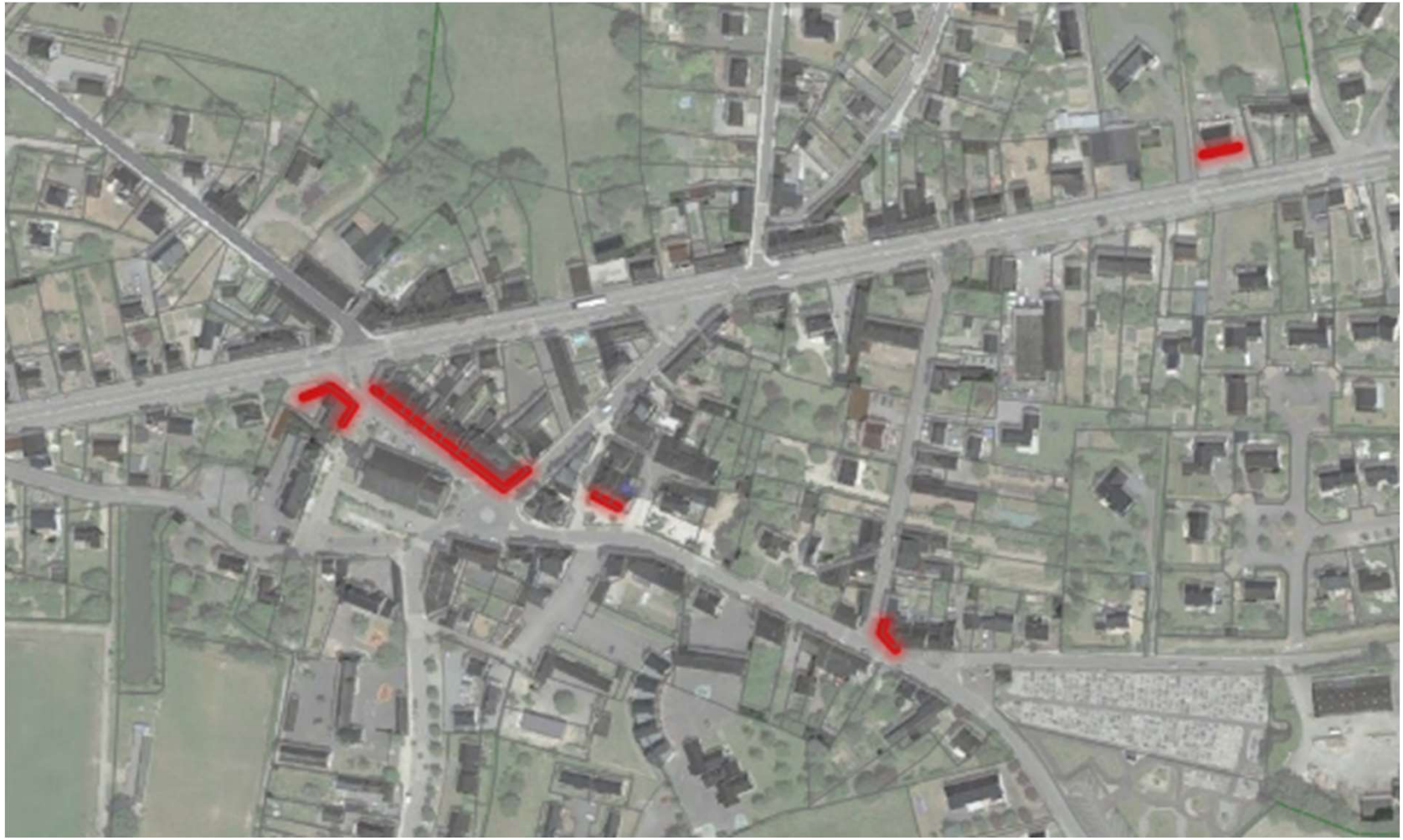


Projet de Zonage

La traduction réglementaire

Le zonage – Linéaire commercial

Le Zonage – Linéaire commercial

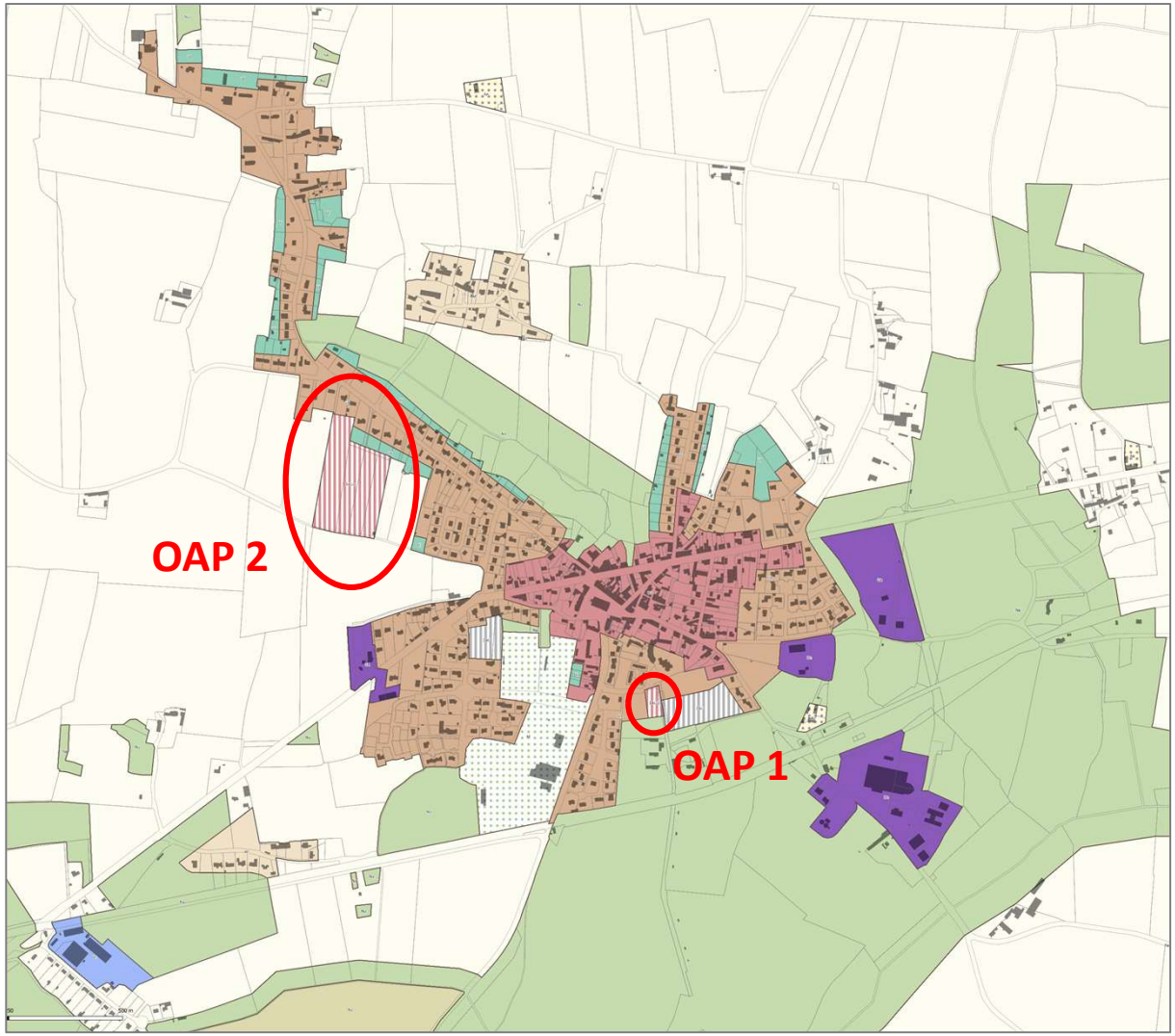


Version non définitive

La traduction réglementaire

Les OAP

Le Zonage



ZONE URBAINE (U)

- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain

ZONE AGRICOLE (A)

- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole

ZONE NATURELLE (N)

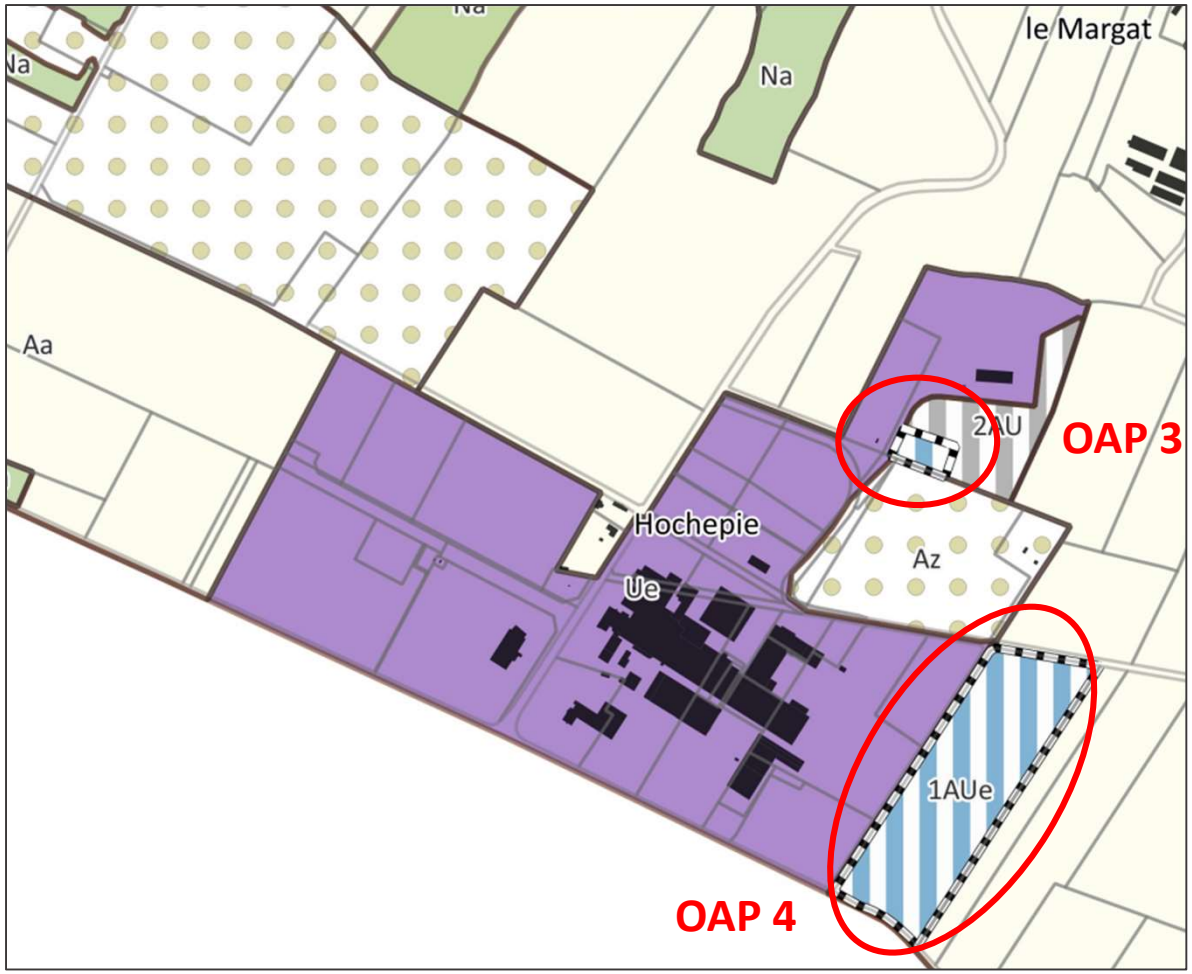
- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nz : zone naturelle propice à la production d'energies renouvelables

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

Version non définitive

Le Zonage



ZONE URBAINE (U)
- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain

ZONE AGRICOLE (A)
- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole

ZONE NATURELLE (N)
- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nz : zone naturelle propice à la production d'energies renouvelables

ZONE A URBANISER (AU)
- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

Version non définitive

OAP La Petite Garenne

Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale et paysagère

Haie à préserver

Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

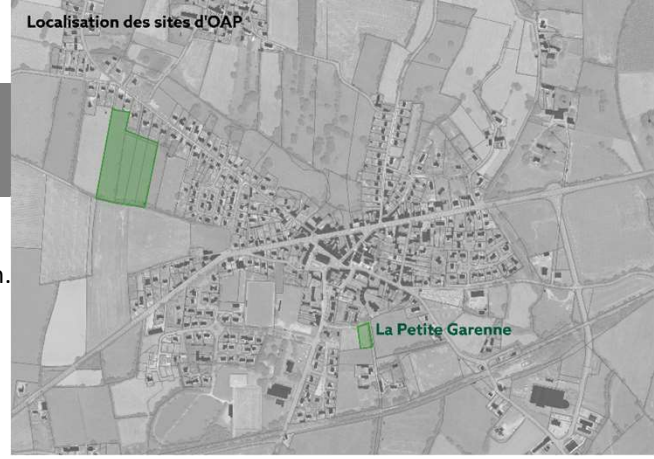
Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

Occupation actuelle et situation

Le site d'OAP se situe au sud-est de la commune de Soudan.
Le site ne présente pas de risque naturel particulier.



N°	Nom	Nombre de logements minimum	Superficie (en ha)
1	La Petite Garenne	4	0,2

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Cependant, une attention sera portée afin de favoriser la diversification de l'offre de logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies bocagères existantes au sud du site sont à préserver et renforcer.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par des accès directs directement reliés à la voie de la Petite Garenne au nord de la parcelle ainsi qu'à l'est.

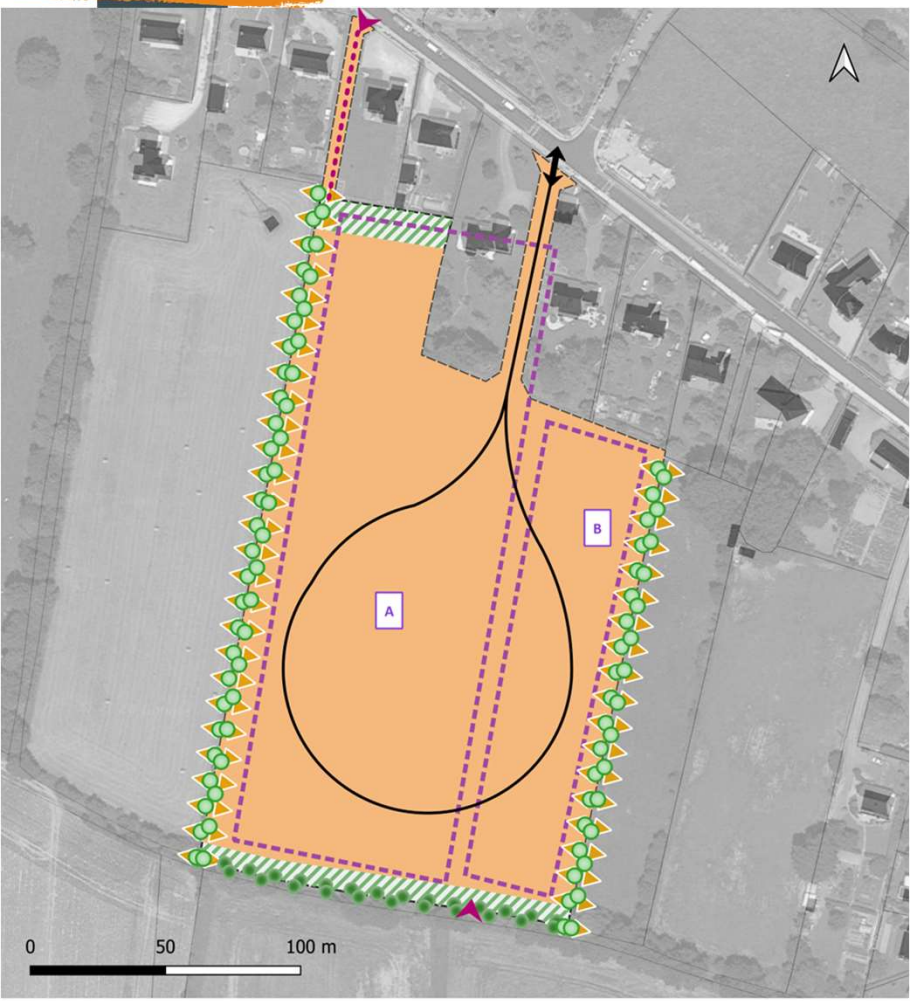
STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

Projet d'habitat social en cours

Version provisoire

OAP Les Landelles



Périmètre OAP

Desserte par les voies

Desserte locale à créer

Sente piétonne à créer ou à préserver

Accès double sens à créer

Accès piéton à créer ou à maintenir

Programmation

Aménagement de l'opération soumise à programmation

Qualité environnementale et paysagère

Haie à préserver

Haie d'essences locales à planter

Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Espace naturel ou de jardin à préserver

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat à densité de 17 log/ha

Projet en cours

Le site d'OAP se situe au nord-ouest de la commune de Soudan.
Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

N°	Nom	Nombre de logements minimum	Superficie (en ha)
2	Les Landelles	Environ 50	3,0

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'objectif est de produire au minimum 50 logements sur ce secteur, réalisés via une opération d'ensemble, réalisée en deux phases.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.
Les haies bocagères existantes situées au sud du site sont à préserver. A l'ouest et le l'est du site, des haies bocagères sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Au sud du site, il est demandé de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition l'espace bâti futur, le chemin piéton et la haie. Au nord-ouest du site, un espace de transition ou de récupération des eaux de pluie est attendu.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue Joseph Lardeux. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne avec un système de bouclage. Un cheminement piéton depuis la rue Joseph Lardeux sera à prévoir. Enfin, une connexion piétonne sera également à réaliser depuis le cheminement existant au sud du site.

STATIONNEMENT

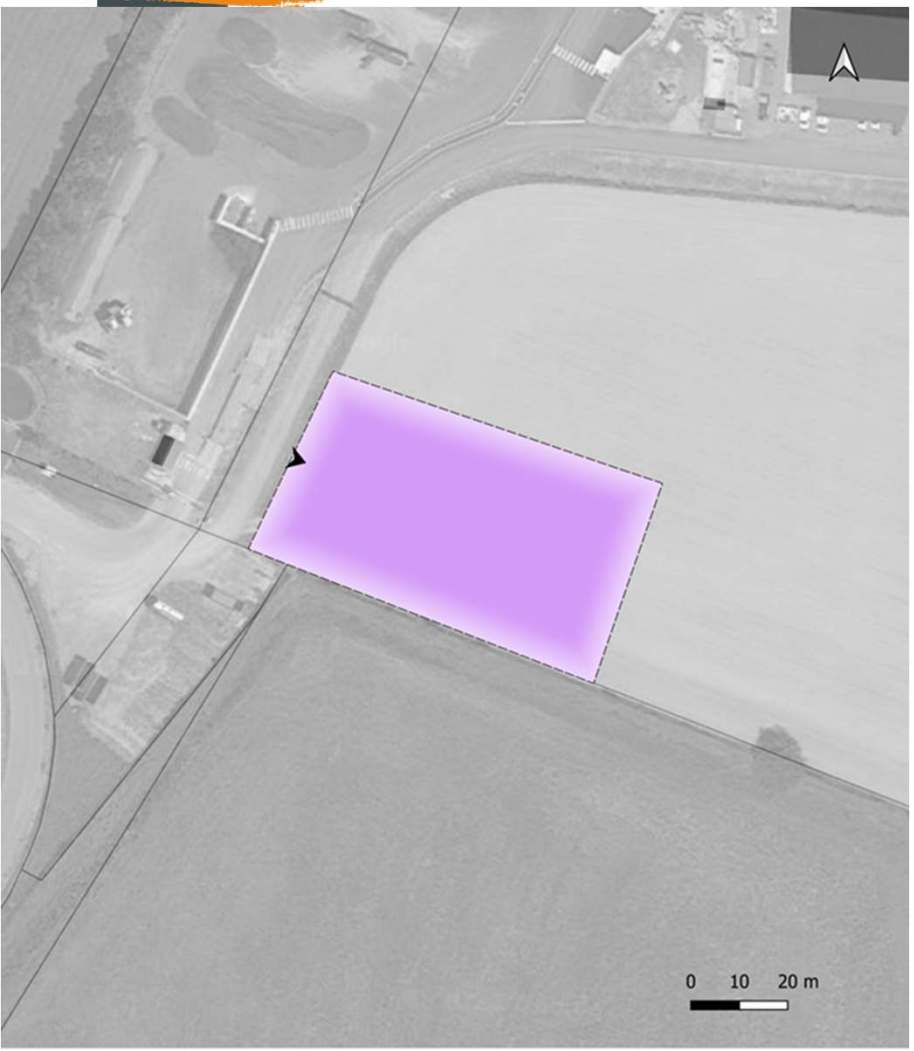
2 places de stationnement privé sont attendues par logement. Le stationnement visiteur est exigé, à hauteur d'une place de stationnement pour 3 logements.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser en deux phases, la phase A en priorité puis la B ensuite.

Version provisoire

OAP Hochepie Nord



Périmètre de l'OAP

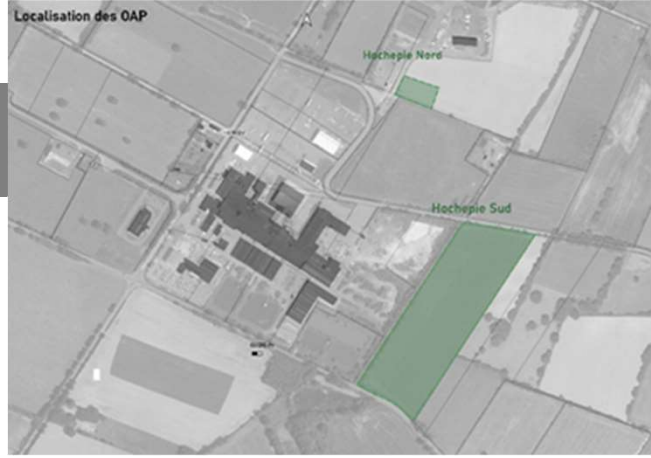
Desserte par les voies

Accès direct aux constructions à proposer

Organisation et vocation de l'espace

secteur à dominante d'activités économiques

Le site d'OAP se situe au sud de la commune de Soudan. Ce secteur a pour objectif d'accompagner le développement de l'activité de méthanisation, qui est implantée au nord du site. Le site ne présente pas de risque naturel particulier.



N°	Nom	Superficie (en ha)
3	Hochepie Nord	0,3

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques, de préférence orientées vers le développement d'énergie renouvelable ou de bâtiments en lien avec l'activité de méthanisation implantée au nord du site.

DESSERTE PAR LES VOIES

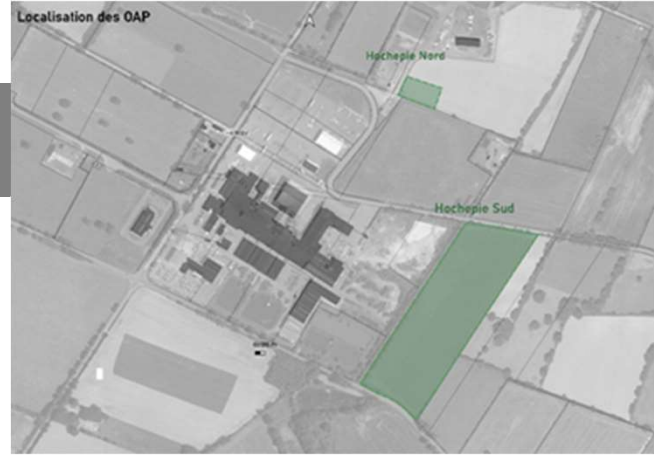
L'accès au site s'effectuera depuis la voie existante, située à l'ouest.

STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

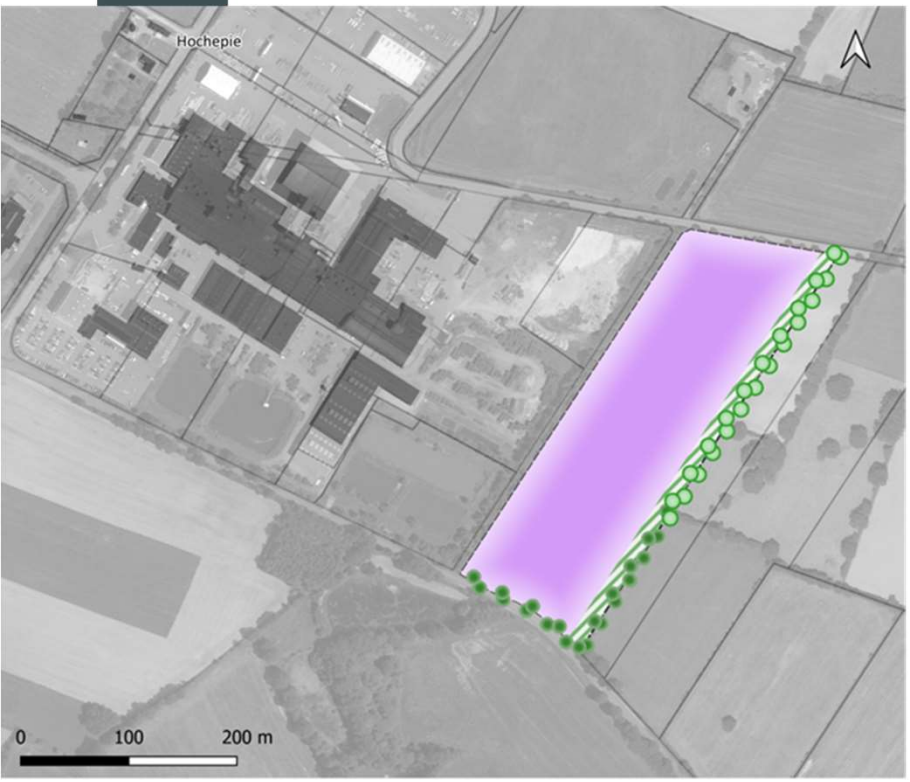
OAP Hochepie Sud



Le site d'OAP se situe au sud de la commune de Soudan, à l'est de l'entreprise FMGC. Il s'agit d'une propriété de cette entreprise d'envergure internationale. L'objectif est d'accompagner son développement.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

N°	Nom	Superficie (en ha)
4	Hochepie Sud	5,3



Périmètre de l'OAP

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Haie à préserver

Haie d'essences locales à planter

Organisation et vocation de l'espace

secteur à dominante d'activités économiques

Espace naturel ou de jardin à préserver

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Ce site est destiné à l'implantation d'activités économiques.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les haies présentes au sud du site doivent être préservées et renforcées, tel que reporté au schéma d'aménagement. Une haie est à planter au nord-est en limite avec la zone agricole.

Une bordure est à maintenir enherbée à l'est du site, en limite de la zone agricole.

DESSERTE PAR LES VOIES

L'accès au site s'effectuera depuis la voie existante, située au nord. Une connexion depuis le site existant est également possible. D'autres connexions peuvent être envisagées, à condition qu'elles permettent d'accéder au site en sécurité.

STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

OAP thématique Trame Verte et Bleue

OBJECTIFS

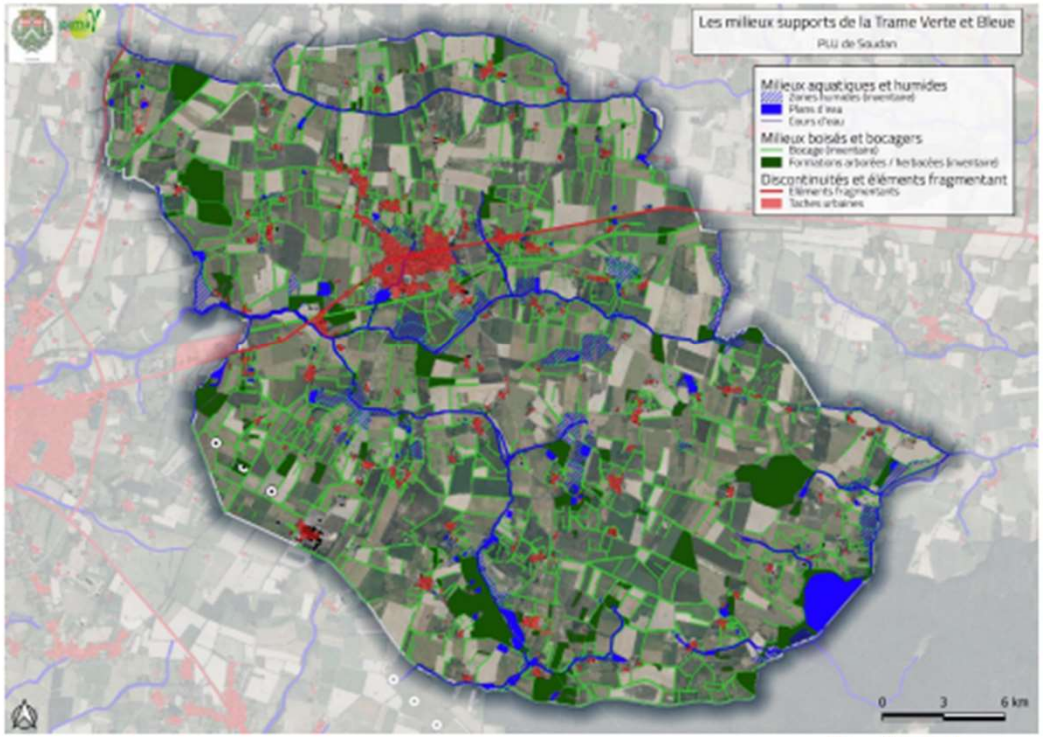
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue a pour vocation, dans le respect des orientations définies dans le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau sur la commune de Soudan. Elle vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Elle comprend plusieurs objectifs déclinés ci-après:

- **Préserver et entretenir le bocage communal,**
- **Préserver les zones humides et milieux aquatiques,**
- **Encourager la présence de la nature dans les bourgs et hameaux.**

Orientation avec un rapport de compatibilité

Recommandations pour les porteurs de projet



Visualisation du projet de zonage sur plans et réponses aux questions

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamaγ environnement

Que puis-je faire sur ma propriété ?

ZONE URBAINE (U)
- Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation
- Ue : Zone économique
- Uj : zone urbanisée de jardin (annexes uniquement)
- Ur : zone urbaine de renouvellement urbain

ZONE AGRICOLE (A)
- Aa : zone agricole
- Ae : activité artisanale implantée en zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole

ZONE NATURELLE (N)
- Na : zone naturelle
- Nc : zone naturelle de carrière
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nz : zone naturelle propice à la production d'energies renouvelables

ZONE A URBANISER (AU)
- 1AUa : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser à destination de l'activité économique
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

Zones	Possibilités
Ua - Ub	•Agrandir mon habitation. •Construire une annexe ou une habitation. •Diviser mon terrain.
Ue	Construire un bâtiment à vocation économique
AU	•Respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit
Uj	•Aucune construction principale (pas de division de terrain possible) •Construire une piscine et/ou une annexe à la construction principale (hauteur maximale 3,5m, 20m² de surface maximale)
Aa	•Construire des bâtiments agricoles •Possibilité de construire des logements liés à l'exploitations agricole (sous condition) •Réhabilitation ou changement de destination de bâtiment identifié. •Agrandir son habitation ou un bâtiment sans dépasser 150m² d'emprise au sol. •Construire des annexes à 20 m de distance maxi de la construction principale et surface cumulée de maxi 50 m².
Ae	•Mêmes règles que la zone Aa pour les habitations et les annexes. •Développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol).
Ah	•Agrandir mon habitation. •Construire une annexe ou une habitation. •Diviser mon terrain.
Na	•Réhabilitation ou changement de destination de bâtiment identifié possible. •Même règle que Aa pour les habitations et annexes

Planning

Prochaines étapes :

- Ajustement et finalisation des pièces du PLU
- Arrêt du projet de PLU au prochain Conseil municipal

Merci à tous !

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement