

SOUDAN

Plan Local d'Urbanisme

BILAN DE CONCERTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION	5
BILAN DE L'EFFICACITE DES PROCEDURES ET OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE	22
CONCLUSION	24

PREAMBULE

Soudan a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme par délibération en date du 15 décembre 2020. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune est l'autorité compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités définies dans la délibération du 15 décembre 2020 étaient les suivantes :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires.
- Mise en place d'un comité de pilotage qui aura pour mission entre autres, d'aller informer et écouter la population des nombreux villages que compte la commune.
- Parution d'un ou de plusieurs articles dans le bulletin municipales et/ou sur le site internet de la commune,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population. En plus de ces réunions, ou au cours de celles-ci, le cabinet d'urbanisme que nous retiendrons présentera à la population l'état d'avancement de ses réflexions, de ses études. Le suivi de l'avancement de ce projet pourrait également être facilité par l'affichage et la mise à disposition réguliers en mairie des éléments de réflexion que le cabinet d'études nous aura adressés.
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Organiser un débat qui aura lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PAFF, deux mois avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.
- La Municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. [...]. Les personnes publiques mentionnées aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme seront associées à l'élaboration du projet de révision du PLU.

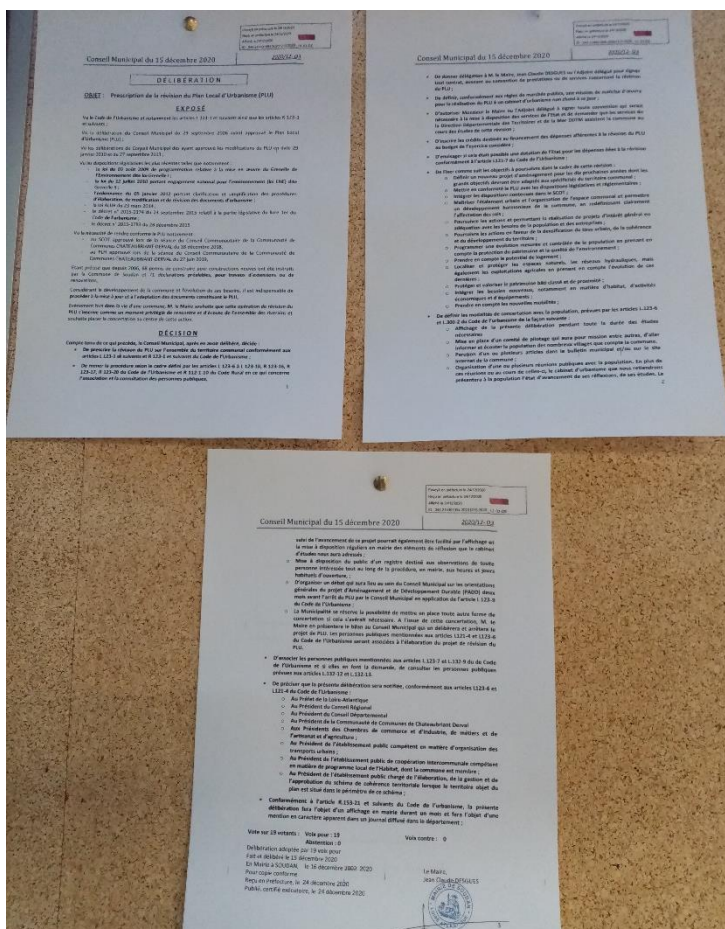
LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, Soudan a renseigné la population et a recueilli ses remarques selon les modalités prévues par la délibération du 15 décembre 2020.

MODALITES DE CONCERTATION INSCRITES DANS LA DELIBERATION

AFFICHAGE DE LA DELIBERATION

La délibération a été affichée dans le hall de la mairie à différentes phases de la procédure.



MISE EN PLACE D'UN COMITE DE PILOTAGE

Les élus souhaitant participer à la démarche de la révision du PLU ont formé un Comité de pilotage, qui rassemble une dizaine d'élus, en plus deux techniciens.

Une diversité des profils était à l'œuvre : ils représentaient des lieux dits, le bourg, le monde économique, les activités agricoles, de tous les âges, permettant ainsi une pluralité d'avis autour de la table de discussion.

Ce comité de pilotage s'est réuni environ 25 fois, soit dans le cadre de réunion en mairie soit en visite terrain, notamment en campagne en fin d'année 2022, notamment au sujet des changements de destination et du patrimoine bâti.

BULLETIN MUNICIPAL

Le bulletin municipal de Soudan est réalisé par les élus et est disponible à la Mairie. Un article a été publié dans le bulletin municipal 2023 de Soudan pour expliquer l'utilité d'un PLU, la procédure et la présentation des grandes lignes du PADD (cf. page suivante).

En plus de l'article sur le bulletin municipal, la commune a mis à jour son site internet pour y faire apparaître un onglet qui informe la population de la révision du PLU.

The screenshot shows the website of the commune of Soudan. The main navigation menu includes: NOTRE COMMUNE, LA VIE À SOUDAN, **VIE MUNICIPALE**, VIE ÉCONOMIQUE, INFOS UTILES, and PHOTOS. The page title is "Révision globale n°2". Below the title, it states: "Le PLU doit être révisé pour se rendre conforme au SCOT approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Châteaubriant - Derval du 18 décembre 2018." The page lists the objectives of the revision and a calendar of key dates: 15 décembre 2020 (Délibération de prescription), 15 octobre 2021 (Délibération pour retenu le bureau d'études - GEOSTUDIO), 21 février 2022 (Concertation avec les habitants - Phase diagnostic), and 22 février 2022 (Concertation avec les agriculteurs - Phase diagnostic). The "Révision PLU - État d'avancement" section lists several milestones: 1. Délibération 15.12.2020 Prescription de la révision du PLU 1, 2.1 Diagnostic Diagnostic territorial Soudan 3, 2.2 Diagnostic EE Soudan 1, 3. PADD Présentation Réunion Publique 17.05.2023 1, 4. Délibération 09.06.2023 Débat sur le PADD 1, DCM 2023-067 Urbanisme Révision PLU PADD Second Débat, DCM 2023-067 Urbanisme Révision PLU PADD Second Débat ANNEXE, and 5. PLU Travaux règlementaire et Zonage Réunion publique 04.10.2023. At the bottom, there is a section for "PPRI Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin Amont de la".

Site internet de la commune de Soudan – Présentation du PLU

VIE MUNICIPALE

Soudan révisé son Plan Local d'Urbanisme

A QUOI SERT LE PLU ?

Le droit à bâtir en France est lié au Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document réglementaire qui définit les règles de constructibilité pour chaque secteur de la commune : Puis-je construire sur mon terrain ? Quel type de construction ? Quelle hauteur et quels gabarits ? Le PLU définit l'ensemble du cadre réglementaire permettant d'assurer une intégration architecturale, paysagère et environnementale du projet.

Le PLU a également pour mission de protéger et valoriser les éléments naturels (mare, baie, espace boisé, etc.), de prendre en compte les différents risques environnementaux et technologiques, d'allier constructibilité et préservation des terres agricoles et naturelles.

La commune de Soudan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en septembre 2006 en Conseil Municipal. Le PLU est un document qui est pensé à horizon 10 – 15 ans : comment imaginer l'avenir de la commune dans 10 ans ?

Bien qu'ayant connu des modifications pour prendre en compte des erreurs matérielles, des évolutions législatives (modifications simplifiées), il est nécessaire de réviser le PLU de Soudan. Cette révision intervient à la suite de l'adoption de nouvelles lois et de l'approbation de documents supra-communautaires tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle de la Communauté de communes Chateaubriant-Derval.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (LE PADD) DE SOUDAN

Le PADD constitue le socle du PLU, il comprend des objectifs et des orientations en matière d'aménagement du territoire, d'accueil d'activités économiques, de préservation et valorisation des espaces naturels, etc. Il apporte des réponses aux questions suivantes : Comment imaginer Soudan dans une dizaine d'années ? Quelles mobilités ? Quelles activités économiques ? Comment intégrer le changement climatique ?

Le PADD de Soudan s'articule autour de trois axes :

- Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire.
- Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer.
- Un projet qui préserve et valorise le cadre naturel et paysager de Soudan.

Ces trois axes comprennent les orientations suivantes :

- **Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire**
- Accueillir de nouveaux habitants sur la commune.

LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU :

- 2021 : Prescription de la révision en Conseil Municipal
- 2022 :
 - Diagnostic et enjeux.
 - Scénario de développement. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- 2023 :
 - Traduction réglementaire : Plan de zonage, Règlement écrit, Orientation d'Aménagement et de programmation.
 - Arrêt en conseil municipal et bilan de la concertation.
 - Phase administrative : Consultation des Personnes publiques associées (PPA), Enquête publique.
- 2024 : Approbation en conseil municipal



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



- Préserver et valoriser les paysages de la commune**
- Réfléchir à l'orientation de la qualité des cadastres de Soudan le long de la RD 772
 - Valoriser et prendre en compte les sites patrimoniaux d'intérêt
- 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 zones d'eau et leurs abords
- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation**
- Valer à limiter les risques inondation à la confluence de la Chère et de l'Aupais

8 • Bulletin Municipal • SOUDAN • Janvier 2023

VIE MUNICIPALE

- Adapter l'offre de logements à ce projet démographique.
- Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Soudan.
- Modérer la consommation d'espace agricole et naturel.

- **Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer**
- Garantir le dynamisme économique caractérisé par des activités variées.
- 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.

- **Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de Soudan**

- Préserver les atouts naturels qui participent au cadre de vie de la commune.
- Des paysages et des patrimoines à préserver et à valoriser.
- Gérer les ressources et prendre en compte les risques pour prémunir les habitants.

COMMENT VOUS INFORMER ET COMMENT VOUS EXPRIMER ?

Le PADD sera présenté à la population courant le premier trimestre 2023. Un registre de concertation est disponible en mairie aux horaires d'ouverture.

Extrait du bulletin municipal 2023 – Explication de la procédure et présentation du PADD

REUNIONS PUBLIQUES LORS DES ETAPES IMPORTANTES DE L'ELABORATION DU DOCUMENT

Deux réunions publiques suivies de débats publics ont été organisées à Soudan, le 17 mai 2023 et le 4 octobre 2023. Chacune de ces réunions a été annoncée par voie d'affiches, site internet de la commune de Soudan. Pour faciliter la venue des habitants, elles ont toutes deux eu lieu en soirée (après 18h30).

La première réunion publique avait pour objet de présenter la procédure PLU, les constats et enjeux du diagnostic et enfin les orientations envisagées à travers le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Une trentaine de personnes ont participé à la réunion.

La réunion suivante a permis de présenter la traduction réglementaire du PADD à savoir les plans de zonage, les grandes lignes du règlement écrit et les orientations d'aménagement de programmation. Les deux plans de zonage ont été imprimés en format A0 en plusieurs exemplaires et ont été exposés dans la salle afin de favoriser la prise d'information des habitants. Le bureau d'études Géostudio se tenait à disposition des habitants pour répondre à leurs interrogations ou expliciter les éléments des plans de zonage. Une quarantaine de personnes étaient présentes.



Photo prise lors de la première réunion publique – PADD



Photo prise lors de la seconde réunion publique – Zonage et Règlement



Photo prise lors de la seconde réunion publique – Zonage et Règlement

Votre prochain rendez-vous dans votre commune !



RÉUNION PUBLIQUE pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Présentation de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)
- Échanges

**Mercredi 17 mai
à 18h30**
à la salle polyvalente
à Soudan



Votre prochain rendez-vous dans votre commune !



RÉUNION PUBLIQUE pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Présentation de la procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation et explication du Plan de Zonage et du Règlement Écrit

**Mercredi 4
octobre 2023
à 18h30**
à la salle polyvalente



Flyers des deux réunions publiques

En plus de ces deux réunions publiques, **un atelier participatif** a été organisé en phase de diagnostic, le 21 février 2022. Il avait pour objectif dans un premier temps d'expliquer la démarche PLU et dans un second temps de partager les constats avec les habitants et également de définir ensemble des enjeux du territoire, à l'aide de plans A0 de Soudan et de vignettes. Une trentaine de personnes ont répondu à l'appel.

Votre prochain rendez-vous dans votre commune !



ATELIER DE CONCERTATION pour le plan local d'urbanisme

- Présentation de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Atelier cartographie permettant d'identifier les enjeux, les atouts et les contraintes de votre territoire
- Comment imaginez-vous Soudan dans 10 ans ?

**Lundi 21 février
à 18h30**
à la salle polyvalente
à Soudan



Dans le respect du protocole sanitaire en vigueur.

Flyer de l'atelier participatif avec les habitants



Photo prise lors de l'atelier concertation avec les habitants en phase diagnostic



Exemple de communication de l'atelier concertation avec les habitants en phase diagnostic et de la réunion publique en phase PADD

MISE A DIPPOSITION D'UN REGISTRE D'OBSERVATION

Un registre destiné aux observations étaient accessibles aux heures d'ouverture de la Mairie.

L'ensemble des remarques reportées sur le registre sont des courriers adressés à M. le Maire.

Tout au long de la procédure, la commune a réceptionné plusieurs courriers. Les suggestions soulevées ont été analysées avec les bureaux d'études chargés de la révision du PLU et les élus membres de la commission PLU.

Au total 36 courriers ont été adressés.

Beaucoup de demandes portent sur la constructibilité de terrains, qui le sont ou non dans l'ancien PLU.

Il ressort, tout de même des observations d'ordre général, plusieurs grands thèmes ont été soulevés par les habitants de Soudan :

- La préservation du patrimoine bâti et naturel (haie, bois),
- Les enjeux environnementaux (préservation des mares, ripisylves...)
- La préservation et l'entretien des chemins ruraux.
- La constructibilité des nombreux hameaux de Soudan.
- Les outils pour la préservation du commerce dans le bourg et leurs limites.
- La démographie et le développement communal.
- La réutilisation des logements vacants.
- L'implantation de la carrière.

Il n'a pas été possible de répondre favorablement à l'ensemble des demandes de constructibilité. Ceci s'explique en partie par l'étendue de la commune de Soudan et de la multitude de hameaux qui la composent. Dans une logique de centrer les habitants, logements et activités dans le bourg, il a été fait le choix dans le cadre de la révision du PLU de densifier 2 hameaux à l'aide de critères objectifs (Proximité avec le bourg, présence et capacité des réseaux, desserte, nombre de constructions, proximité commodités, etc.).

DEBAT DU PADD

Le PADD a été débattu à deux reprises au sein du Conseil municipal :

- 9 juin 2023
- 22 septembre 2023.

Ce deuxième débat fait suite aux remarques des Personnes publiques associées, notamment sur la rédaction du volet consommation foncière et sur la rédaction de certaines orientations.

Le débat du PADD intervient au moins deux mois avant l'arrêt du PLU, comme stipuler à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) ont été réunies tout au long de la procédure pour leur présenter l'état d'avancement. Ces réunions permettent aux PPA d'exprimer leurs attentes, leurs points d'alerte sur la procédure et d'assurer la compatibilité avec les lois et les documents de rang supérieur (tel que le Schéma de Cohérence Territoriale de Chateaubriant Derval, le Programme Local de l'Habitat, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux, etc).

Les réunions ont permis d'alimenter le projet de PLU.

Date de réunions	Objectif	PPA présentes
27 avril 2022	Diagnostic et premières orientations du PADD	Chambre d'agriculture DDTM 44 CC Chateaubriant Derval Syndicat Cher Don Isac Commune voisine : Carbray.
2 février 2023	PADD et premières traductions réglementaires	DDTM 44 CC Chateaubriant Derval Chambre d'agriculture Chambre des métiers et de l'artisanat Chambre de commerces et d'industrie Union départementale de l'architecture et du patrimoine Communes voisines : Carbray, Villepot
15 septembre 2023	Traduction réglementaire et cohérence du projet de PLU	Syndicat Eaux et Vilaine CC Chateaubriant Derval DDTM 44 Chambre d'agriculture Chambre des métiers et de l'artisanat Chambre de commerces et d'industrie Communes voisines : Erbray.

MODALITES SUPPLEMENTAIRES MISES EN PLACE

PANNEAUX D'INFORMATIONS

La commune a procédé à l'affichage de 3 panneaux d'informations au format A1, à l'accueil de la Mairie de Soudan, durant la procédure. Ces panneaux présentaient les éléments suivants :

- Panneau n°1 : Procédure du PLU et diagnostic du territoire
 - ⇒ L'utilité d'un plan local d'urbanisme,
 - ⇒ Le contenu d'un PLU,
 - ⇒ Les thématiques abordées,
 - ⇒ Les principales étapes de la démarche PLU,
 - ⇒ Les chiffres clés issus du diagnostic.

- Panneau n°2 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - ⇒ Le rôle du PADD
 - ⇒ Les différents axes du PADD,
 - ⇒ Les objectifs associés à chaque axe,

- Panneau n°3 : Présentation de la traduction réglementaire, dans sa philosophie
 - ⇒ Présentation du contenu du règlement écrit
 - ⇒ Présentation des différentes grandes zones (U, AU, A et N) ainsi que la conception des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

A chaque réunion publique, les panneaux étaient déplacés et installés dans les lieux de réunion avec la population.



**EXPO
PLU
#01**

SOUDAN révisé son PLU.



À quoi sert le PLU ?

Le droit à bâtir en France est lié au Code de l'Urbanisme.

Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) détermine la règle générale pour définir des critères permettant de juger du caractère constructible d'une parcelle et structurer les projets de construction. Cette règle, nationale donc globale, est quelquefois jugée contraignante ou imprécise. Les collectivités qui le souhaitent ont alors la possibilité de se doter d'un document d'urbanisme pour définir des règles adaptées à leur territoire. Document réglementaire d'urbanisme, le PLU définit les modalités de gestion du sol, dans un souci de cohérence urbanistique et de qualité de vie pour les habitants.

La commune de Soudan s'est dotée d'un document d'urbanisme en septembre 2006, un Plan local d'urbanisme, qui traduit les règles de droit du sol et des projets adaptés aux enjeux du territoire. Le PLU a ensuite connu trois procédures de révision simplifiée, 2010, 2013 et 2022.

Le cadre réglementaire a évolué à la suite de l'adoption de nouvelles lois (notamment la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové - ALUR - ou encore la Loi Climat et Résilience) et de l'approbation de documents supra-communaux. Afin de répondre aux nouveaux enjeux nationaux, il est essentiel de **réviser le PLU de Soudan**.



Les pièces du PLU

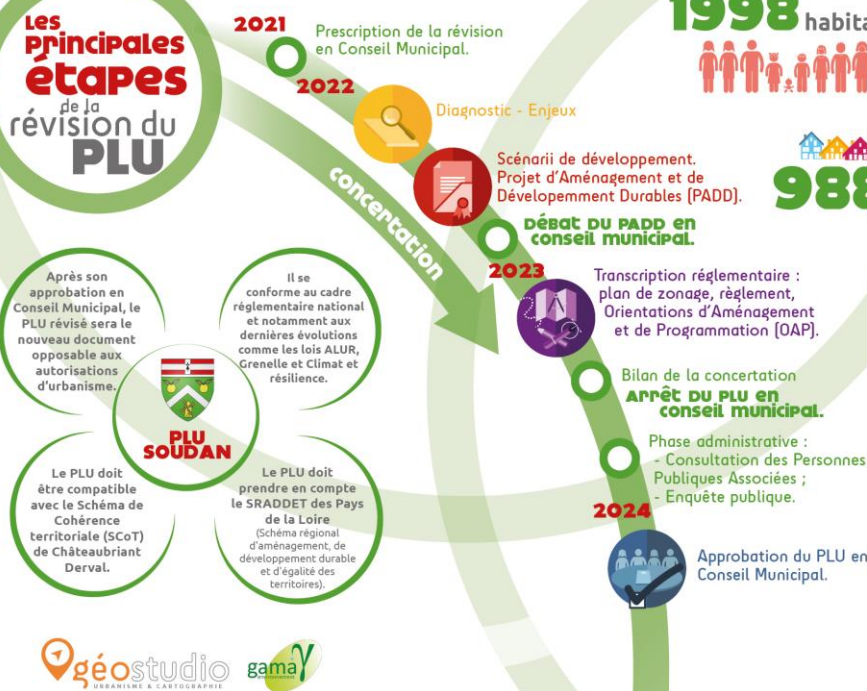
Le contenu du PLU est réglementé par le Code de l'Urbanisme, il s'articule autour de plusieurs documents :

- Le **rapport de présentation** expliquant les choix retenus, à partir d'un diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il comprend également une évaluation environnementale.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), document politique, est la pièce maîtresse du PLU, fixant les orientations du projet en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme et également un objectif de modération de consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) - déclinaison géographique de la stratégie à l'échelle du quartier, opposable aux autorisations d'urbanisme.
- Les **documents graphiques** et le **règlement écrit** fixent les règles d'utilisation du sol à l'échelle des zones du PLU : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)
- **Annexes** intégrant d'autres documents dont les règles s'imposent au PLU.

EXPRIMEZ-VOUS !

Atelier de concertation, réunions publiques, registre de concertation, etc. Autant d'outils pour vous donner la parole.

Les principales étapes de la révision du PLU



SOUDAN en quelques chiffres.

1998 habitants en 2018



19,3%

de moins de **15 ans**.

988 logements en 2018.



36 logements produits entre 2010 et 2021 soit environ **4/an** pendant 10 ans.

86,1% d'espaces agricoles.



LES THÉMATIQUES ABORDÉES PAR LE PLU



SOUDAN

révise son PLU

**EXPO
PLU
#02**

Etape 2

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables : Les orientations retenues

Le PADD constitue la pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme. Son rôle est de définir les orientations pour le développement de la commune sur les grands sujets traités par le PLU (démographie, logement, développement économique, transports, environnement, agriculture, ...).

Le contenu du PADD doit ensuite trouver une traduction dans les pièces réglementaires du PLU (règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le projet de PADD envisagé par les élus de la commune de Soudan porte sur les axes suivants :

- Axe A :** Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire
- Axe B :** Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer
- Axe C :** Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de Soudan

AXE A

Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

PRODUIRE 110 NOUVEAUX LOGEMENTS EN VEILLANT À LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

ACCUEILLIR ENVIRON 180 HABITANTS À L'HORIZON 2034

AXE B

Une attractivité à préserver et à renforcer

GARANTIR LE DYNAMISME ET ÉCONOMIQUE FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES DE DÉPLACEMENT DES HABITANTS, TOURISTES ET TRAVAILLEURS

AXE C

Un environnement rural de qualité à préserver et à valoriser

PRÉSERVER LES ATOUTS NATURELS PARTICIPANT AU CADRE DE VIE

PRÉVENIR LES RISQUES D'INONDATIONS

PRÉSERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE GARANTE DES PAYSAGES

ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

ACCOMPAGNER LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET VEILLER À LEUR INTÉGRATION PAYSAGÈRE

EXPRIMEZ-VOUS !

Atelier de concertation, réunions publiques, registre de concertation, etc. Autant d'outils pour vous donner la parole.

EXPO
PLU
#03

SOUDAN

révise son PLU



La phase réglementaire, qu'est ce que c'est ?

C'est la phase de travail qui permet de traduire sur le plan réglementaire les objectifs qui ont été définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Soudan.

La phase réglementaire comprend quatre étapes :

- L'élaboration du plan de zonage ;
- La conception des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui définissent les grands principes d'aménagement des secteurs stratégiques ;
- La rédaction du règlement écrit encadrant la constructibilité des différentes zones qui auront été retenues ;
- La rédaction des justifications des choix opérés et la finalisation de l'évaluation environnementale du projet de PLU.



Le zonage

Il s'agit d'un plan qui permet de représenter l'application du règlement de façon visuelle, en découpant le territoire communal en zones.

Le plan de zonage se compose de quatre grands types de zones :



ZONE U

La zone urbaine couvre les principales zones bâties du territoire (centre-bourg, extension sous la forme pavillonnaire, zones d'activités économiques, d'équipements...). Le règlement de chaque sous-secteur déterminera les règles de constructibilité dans les secteurs concernés.



ZONE AU

La zone à urbaniser s'applique sur les secteurs ouverts à une urbanisation nouvelle et donc sur des terrains jusqu'ici non bâtis. Une zone AU est systématiquement couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminera un cadre à respecter pour l'aménagement du site.



ZONE A

La zone agricole protège le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle permet l'évolution des sites agricoles. Elle comprend un certain nombre de sous-secteurs dont la vocation peut être d'autoriser la création d'habitations nouvelles (sous conditions) ou de protéger certains espaces d'intérêt paysager ou de développer une activité économique isolée.



ZONE N

La zone naturelle et forestière protège la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Des sous-secteurs sont possibles et ont pour but soit d'autoriser des habitations nouvelles (sous conditions), soit de préserver strictement des espaces vis-à-vis de toute forme de construction en raison de leurs propriétés paysagères et/ou écologiques, ou encore en raison de risques naturels importants.

Le zonage s'accompagne de prescriptions diverses indiquant les risques [naturels, industriels] existants, les protections appliquées pour des éléments naturels et bâtis, les emplacements réservés, etc.



La conception DES OAP

Cette phase porte sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à prévoir au niveau des futurs sites de projets et d'ouverture à l'urbanisation.

Un travail de repérage sur le terrain et d'échanges sur plan permet de déterminer des orientations pour chaque site concerné.



Ecriture du règlement écrit

L'ultime étape de cette troisième phase de la procédure correspond à la rédaction du règlement écrit. Il s'agit de retravailler le règlement écrit actuel, s'interroger sur l'utilité de la règle, de sa formulation et sa compréhension. L'objectif est d'aboutir à un règlement écrit compréhensible de tous pour chaque zone définie.



EXPO PLU #01 SOUDAN révisé son PLU.

À quoi sert le PLU ?

Le PLU est le document qui définit les règles d'urbanisme de la commune. Il est approuvé par le conseil municipal. C'est le seul document qui a autorité sur le territoire de la commune.

Les pièces du PLU

Le PLU est composé de plusieurs documents :

- Le règlement de zonage (RZ) : définit les règles d'urbanisme pour chaque zone.
- Le plan de zonage (PZ) : indique les zones d'urbanisme sur le territoire.
- Le projet d'aménagement et de programmation (PAP) : définit les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) : définit les orientations d'aménagement et de programmation pour plusieurs communes.

LES PRINCIPALES ETAPES DE LA RÉVISION DU PLU

- 2021 : Préparation de la révision.
- 2022 : Définition des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- 2023 : Rédaction du règlement de zonage et du plan de zonage.
- 2024 : Approbation du PLU en Conseil Municipal.

SOUDAN en quelques chiffres

- 1998 habitants en 2010
- 19,3% de plus en 10 ans
- 988 logements en 2018
- 36 logements en 2021
- 4,4% de plus en 2021
- 86,1% d'espaces agricoles
- LES SPÉCIMENS COUVRÉS PAR LE PLU

EXPO PLU #02 SOUDAN révisé son PLU.

Etape 2 Le Projet d'Aménagement et Développement Durables : Les orientations retenues

Le projet de PLU définit les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune. Ces orientations sont définies par le conseil municipal et ont autorité sur le territoire de la commune.

AXE A : Une aménagement démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire

- Produire 110 nouveaux logements en veillant à limiter la foncière.
- Accueillir environ 180 habitants à l'horizon 2034.
- GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

AXE B : Une attractivité à préserver et à renforcer

- ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES
- RÉPONDRE AUX MOUVEMENTS DE DÉPLACEMENT DES HABITANTS, TOURISTES ET TRAVAILLEURS
- PRESERVER LE PATRIMOINE
- ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET VEILLER À LEUR INTÉGRATION PAYSAGÈRE

AXE C : Un environnement rural de qualité à préserver et à valoriser

- PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PASTORAUX AU CASER DE VIE
- PRÉVENIR LES RISQUES D'INONDATIONS
- PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET GARANTIR DES PAYSAGES

EXPO PLU #03 SOUDAN révisé son PLU.

La phase réglementaire, qu'est-ce que c'est ?

C'est la phase de travail qui permet de traduire sur le plan réglementaire les objectifs qui ont été définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Soudan.

Le zonage

Il s'agit d'un plan qui permet de représenter l'application du règlement de façon spatiale, en découvrant le territoire communal en zones.

- ZONE U** : Zone d'urbanisme à vocation résidentielle.
- ZONE A** : Zone agricole.
- ZONE N** : Zone naturelle.
- ZONE AU** : Zone agricole à vocation agricole.

La conception des OAP

Cette phase porte sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à prévoir au chapitre des Actions et des Projets en faveur de l'aménagement. Un travail de réflexion est réalisé et d'échanges ont permis de déterminer des orientations pour chaque axe concerné.

Écriture du règlement écrit

L'ultime étape de cette troisième phase de la procédure correspond à la rédaction du règlement écrit. Il s'agit de reformuler le règlement écrit actuel, d'intégrer sur l'outil de la règle, de sa formulation et de son contenu. L'objectif est d'aboutir à un règlement écrit compréhensible de tous pour chaque zone définie.

Exposition des panneaux de concertation de Soudan lors de la réunion publique du 4 octobre 2023

CONCERTATION AGRICOLE

Un atelier avec les exploitants agricoles a été réalisé, en plus de ce qui était indiqué dans les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription de la révision.



Photo prise lors de l'atelier concertation agricole en phase diagnostic

Le 22 février 2022, un atelier auquel étaient conviés tous les exploitants agricoles ayant leur siège d'exploitation à Soudan a été organisé. Le but était de recueillir les informations concernant leur exploitation (exemple : vocation des bâtiments, périmètre de réciprocité agricole), la pérennité ou la reprise de l'activité et également les projets à court et long termes.

Les exploitants agricoles avaient reçu un questionnaire, une quinzaine de jours en amont. Puis lors de l'atelier, il s'est agi de le restituer et de cartographier les enjeux (secteurs de projets, de bonnes terres agricoles, etc.) et les bâtiments/périmètres de réciprocité.

Les éléments recueillis ont permis d'alimenter :

- Le diagnostic agricole,
- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La traduction réglementaire : règlements écrit et graphique.

Mairie de Soudan
3, Place Jeanne d'Arc
44 110 SOUDAN

Objet : Invitation à l'atelier de concertation agricole dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Soudan – Le 22 février à 15h à la mairie de Soudan

Madame, Monsieur,

La commune de Soudan a lancé la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui deviendra le document d'urbanisme de référence pour le développement de notre territoire. Le PLU a pour vocation de délimiter les zones de projets d'urbanisme et d'aménagement, les zones agricoles et naturelles, ainsi que les paysages à protéger.

Dans le cadre de la réalisation du PLU nous vous invitons à participer à un atelier de concertation dédié aux activités agricoles qui se tiendra **le 22 février 2022 à 15h, à la mairie de Soudan.**

L'objectif de cet atelier est de faire le point sur la pratique de votre activité et de recueillir l'ensemble de vos besoins, difficultés rencontrées et projets sur le territoire. Ce temps d'échange permettra d'établir un diagnostic précis pour guider les choix à venir. Votre participation et contribution sont donc indispensables pour la bonne prise en compte de l'activité agricole dans le futur PLU.

Vous trouverez en accompagnement de ce courrier un questionnaire permettant de connaître les situations et projets de chacun.e sous format papier. Ce questionnaire est à remplir et à apporter lors de votre participation à l'atelier. Si toutefois vous êtes dans l'impossibilité de participer à cet atelier, veuillez déposer ou envoyer ce questionnaire rempli en mairie.

Le PLU se construira dans une démarche concertant étroitement les agriculteurs. Vous serez donc régulièrement consulté au cours de ce projet.

En comptant sur votre participation.

Monsieur Le Maire
Jean-Claude DESGUES

Invitation transmise aux exploitants agricoles ayant leur siège d'exploitation à soudan.

SAU totale de l'exploitation sur le territoire ha
Surfaces dont vous êtes propriétaire sur le territoire ha
Surfaces dont vous êtes locataire sur le territoire ha

Sur la carte jointe, localisez les parcelles que vous exploitez.

1- Avez-vous des productions en AOC et / ou IGP ?

- Oui
 Non

Si oui, quelle(s) AOC et / ou IGP ?

2- Avez-vous des parcelles sur le territoire de la commune concernées par des mesures agro-environnementales ?

- Oui
 Non

Sur la carte jointe, localisez ces parcelles

Avez-vous des productions en agriculture biologique ?

- En cours de certification ou en conversion AB
 Oui
 Non
 - Si oui, l'exploitation est intégralement conduite en AB ?
 - Oui
 - Non

L'exploitation est-elle engagée dans d'autres démarches de qualité et/ou environnementales ?

- Oui
 Non

Si oui, laquelle ou lesquelles ?

3- Utilisez-vous des terres de marais ?

- Oui
 Non

Si oui, quelle surface ?

4- Avez-vous des vergers sur votre exploitation ?

- Oui
 Non

Si oui, quelle surface ?

5- Pratiquez-vous de la vente directe sur votre exploitation ?

- Oui
 Non

Ailleurs que sur votre exploitation. Si oui, précisez : (magasins, marchés...)

Extrait du questionnaire envoyé en amont de la concertation agricole

BILAN DE L'EFFICACITE DES PROCEDURES ET OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE

MESURES PREVUES DANS LE CADRE DE LA DELIBERATION DU 15 DECEMBRE 2020

<p>Affichage de la délibération</p>	<p>Bilan neutre</p> <p>La délibération a été affichée à différentes phases d'élaboration de la révision du PLU.</p> <p>Cet affichage n'a appelé aucune remarque de la part des administrés.</p>
<p>Mise en place d'un comité de pilotage</p>	<p>Bilan positif</p> <p>Une dizaine d'élus, réunis en comité de pilotage, ont participé à la révision du PLU. Une pluralité de profils était représentée : les bourgs, les campagnes, des actifs, des retraités, des agriculteurs, des chefs d'entreprises, des parents de jeunes enfants, etc. Des élus ont formulé des souhaits d'habitants qu'ils ont pu rencontrer et ce tout au long de la procédure.</p> <p>Les différentes réunions ont permis de réaliser le PLU.</p>
<p>Bulletin municipal</p>	<p>Bilan positif</p> <p>De nombreux retours témoignent d'une lecture attentive, par les administrés, des éléments figurant dans le bulletin municipal.</p>
<p>Réunions publiques</p>	<p>Bilan positif</p> <p>Deux réunions publiques ont été organisées.</p> <p>Il faut se satisfaire de l'efficacité de la démarche participative. En effet, les échanges ont été riches autour des enjeux du territoire. La réunion sur le PADD a intéressé de nombreuses personnes étant en adéquation avec les grandes orientations du PADD (prise en compte des risques, préservation du patrimoine bâti et naturel...).</p> <p>La réunion sur la traduction réglementaire a permis également d'échanger autour du plan de zonage, les demandes formulées dans le cadre de la réunion zonage concernent essentiellement des demandes individuelles portant sur la constructibilité ou un projet précis (extension, annexe, changement de destination). Des remarques d'ordre général ont été soulevés notamment le recensement des mares ou bien les commerces.</p> <p>En conclusion, les réunions publiques ont vu de nombreuses personnes participer aux débats et elles ont tous apprécié ces moments d'échanges.</p>
<p>Mise à disposition d'un registre</p>	<p>Bilan positif</p> <p>36 courriers ont été intégrés au registre de concertation. Ces remarques correspondent à des courriers reçus en Mairie.</p> <p>Elles concernent principalement des demandes de constructibilité.</p>

Débat PADD en conseil municipal	<p>Bilan positif</p> <p>Cette étape a permis à l'ensemble des élus du conseil de prendre connaissance des avancées du PLU.</p>
Réunions avec les personnes publiques associées	<p>Bilan positif</p> <p>Les PPA ont été rencontrées à trois reprises. Ces temps d'échanges ont permis d'une part de présenter l'évolution des documents, l'avancée des travaux et donc d'expliquer les différents choix. Les PPA ont également pu s'exprimer au sujet de leurs attentes, des orientations inscrites dans les documents supérieurs, etc.</p> <p>Ces réunions ont permis d'alimenter le PLU.</p>

AUTRES MESURES MISES EN PLACE

Atelier de concertation avec les habitants en phase diagnostic	<p>Bilan positif</p> <p>De nombreuses personnes ont répondu présentes sur ce premier temps de concertation. En effet, les échanges autour des enjeux liés au diagnostic du territoire à l'aide de gommettes sur photo aérienne de Soudan ont permis de mettre en place un climat d'échange et de dégager des enjeux du territoire.</p>
Atelier de concertation agricole en phase diagnostic	<p>Bilan positif</p> <p>Cet atelier, auquel étaient conviés les exploitants agricoles de la commune, a rassemblé une quinzaine d'agriculteurs. Il a permis de dégager les informations essentielles pour la révision du PLU, de dresser un diagnostic agricole complet et de prendre en compte les futurs projets dans la traduction réglementaire.</p> <p>Les questionnaires remplis ont été transmis avant, pendant et après l'atelier.</p>
Panneaux d'informations	<p>Bilan moyen</p> <p>L'exposition présente dans le hall de la mairie, lieu de passage, a été consultée par les personnes se rendant à la mairie, et aux différents temps de concertation.</p> <p>En revanche, il y a peu de retour par rapport aux informations communiquées.</p>

CONCLUSION

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU. La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire d'atelier participatif et de réunions publiques ou par la publication d'article dans son bulletin communal.

Durant toute la procédure, la commune a réceptionné des courriers concernant la révision du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure, d'autres ont été ajoutées pour favoriser l'implication des habitants (concertation agricole et atelier participatif en phase de diagnostic). Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre et/ou de communiquer et d'alimenter le PLU.

