

**DCM 2023-039**

## COMMUNE DE SOUDAN

### REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

### 09 JUIN 2023

#### Extrait du Procès-verbal des Délibérations

**L'an deux mille vingt-trois, le 09 Juin à 20h30**

Le neuf juin deux mille vingt-trois, à vingt heures trente minutes, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances dans la Salle du Conseil Municipal, 3 Place Jeanne d'Arc, 44110 SOUDAN, les membres du Conseil Municipal de la Commune de SOUDAN sur la convocation et la présidence de **M. Jean-Claude DESGUÉS, Maire**.

**Sont présents :**

Jean-Claude DESGUÉS, Hubert POTIER, Pascal GAULTIER, Gildas LORANT, Christèle CERISIER, Thérèse CHAUVIN, Romain DUDOUE, Florence FLIPOT, Nicolas GITEAU, Gaëtan GUÉRIF, Bernard LEBRETON, Florence LEGRAS, Annie MADIOT-GIRAUD, Xavier PARSY, Nathalie PIGRÉE, Elisabeth VEILLON.

**Excusés :**

Alexandra MESTRARD, Morgane JAHIER, Antoine GUIGOURESE.

**Pouvoirs :**

Alexandra MESTRARD a donné pouvoir à Florence FLIPOT

Morgane JAHIER a donné pouvoir à Nathalie PIGRÉE

Antoine GUIGOURESE a donné pouvoir à Gildas LORANT

Date de la convocation : 02 juin 2023

Nombre de conseillers en exercice : 19

Conseillers présents : 16

Conseillers votants : 19

Secrétaire de séance : Bernard LEBRETON

Date de publication : 12 Juin 2023

Heure début de réunion : 20h30

\*\*\*\*\*

### DCM 2023-039 Urbanisme – Révision du plan Local d'Urbanisme – débat sur les orientations générales du projet du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Monsieur le Maire invite M. Pascal GAULTIER, 3<sup>ème</sup> adjoint en charge de l'urbanisme, à présenter les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

En préambule, M. GAULTIER indique qu'une réunion publique s'est tenue le 17/05/2023, préalablement à la tenue de ce débat sur le PADD.

**EXPOSE :**

**I. Contexte réglementaire**

Par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2020, la commune a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Après une phase de diagnostic territorial, d'études et d'échanges avec les élus communaux, le temps est venu de débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Le PADD constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PADD est d'abord l'expression d'un projet

stratégique pour les 10 prochaines années. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra-communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc...

Au regard des constats et enjeux identifiés lors du diagnostic, le PADD de Soudan est orienté autour de trois axes:

### **Axe A – Une ambition démographique mesurée et adaptée aux enjeux du territoire**

- **Objectif 1 : accueillir de nouveaux habitants sur la commune**

Sur la dernière décennie, entre 2008 et 2021, la population a légèrement diminué passant de 2 058 à 1 967 habitants ; le taux de croissance annuelle moyen est de **-0,34%**. Il est souhaité une inversion démographique, avec un taux moyen de variation de **+0,65%/an**, à **horizon 2034** (projection du SCoT), soit l'accueil de **180 habitants supplémentaires** d'ici 2034, permettant d'atteindre **2 140 habitants**.

- **Objectif 2 : adapter l'offre de logements à ce projet démographique**

Pour atteindre 2 140 habitants et pour prendre en compte le desserrement des ménages, il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales (80) + le nombre de logements pour stabiliser la population (30), soit au total 110 logements. Pour ce faire, il faut :

- Optimiser le parc de logements existants et vacants (objectif : 20 logements),
- Promouvoir la rénovation du bâti pour répondre aux enjeux relatifs à la limitation des consommations énergétiques
- Favoriser la construction de nouveaux logements (objectif : 60 logements neufs), avec une densité moyenne de 17 logements par hectare
- Diversifier l'offre de logements permettant de répondre aux besoins de tous les habitants.

*Concernant les logements vacants sur la commune, Mme CERISIER et Mme FLIPOT souhaitent avoir des précisions sur les freins qui compliquent la remise sur le marché de ces logements. M. le Maire indique qu'il peut y avoir des problèmes de succession, mais aussi des choix des propriétaires de conserver ces biens. La commune doit accompagner les propriétaires avec les moyens dont elle dispose, mais peut aussi faire le choix de taxer plus fortement ces logements pour pousser à la location ou à la vente de ces logements.*

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

- 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 et Les loges.

- **Objectif 4 : modérer la consommation d'espace agricole et naturel**

Sur l'ensemble du territoire communal, 7,2 ha ont été consommés entre 2011 et 2021. Horizon 2031, temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, Soudan se fixe comme objectif de réduire sa consommation de terres agricoles ou naturelles (qui était de 3,4 ha entre 2011 et 2021).

## **Axe B – Une attractivité et un dynamisme à préserver et à renforcer**

- **Objectif 1 : garantir le dynamisme économique caractérisé par des activités variées**
- **Conforter l'offre commerciale** : Des commerces de proximité sont implantés dans le centre-bourg et le long de la RD 771. Pour assurer la dynamique commerciale, les élus souhaitent :
  - Maintenir une offre commerciale dynamique qui réponde aux besoins des habitants, des touristes et des personnes de passage à Soudan
  - Interdire, pour une durée à définir, les changements de destination des locaux commerciaux implantés en RDC, notamment rue Henri Poulain.
  - Permettre l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-bourg et le long de la RD 771.
- **Garantir le maintien des activités économiques en place** (environ 90 entreprises implantées à Soudan) et favoriser l'accueil de nouvelles activités :
  - Conforter le rôle des zones économiques de Soudan en autorisant l'implantation de nouvelles entreprises : la zone économique d'Hochevieille ; la zone artisanale de la Gare.
  - Prendre en compte les besoins d'évolution des entreprises actuellement en place : extension, agrandissement, construction de nouveaux bâtiments, implantés en zone économique ou de manière dispersée dans le tissu bâti.
  - Permettre l'installation de nouvelles entreprises
  - Prendre en considération le projet de carrière de sable à la Gourbillière
- **Objectif 2 : conserver la dynamique agricole garante des paysages de Soudan**

Les terres valorisées par l'agriculture représentent 86,1% du territoire communal de Soudan. L'agriculture est une composante essentielle : elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. En effet, 37 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à Soudan.

L'objectif est de :

- Maintenir l'activité agricole, en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique.
- Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocity 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.

- **Objectif 3 : accompagner le développement d'activités touristiques**

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Veiller à la pérennisation et à la valorisation des attraits touristiques de Soudan : itinéraires de randonnée, voie verte, offre commerciale, cadre paysager, etc...
- Développer l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique : gîte, chambre d'hôte, hôtel, camping, camping à la ferme, etc.
- Tirer profit de la proximité avec la voie verte, qui traverse le sud du territoire communal, vers Chateaubriant, Sergé-en-Anjou Bleu, et permet de relier le Mont-Saint-Michel, Nantes et la Vélocéan.

- **Objectif 4 : assurer la pérennité des équipements**

L'offre en équipements culturels, sportifs, scolaires et de santé est riche et variée sur la commune. Il s'agit de :

- Garantir la pérennité des équipements implantés, notamment l'école.
- Permettre la création de nouveaux équipements et anticiper les besoins futurs, notamment le 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.

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

- **Sécuriser la route départementale**

La route départementale RD 771 traverse le territoire communal, d'un axe est-ouest. Il s'agit d'un axe structurant qui accueille près de 6 500 véhicules par jour en 2013. Cet axe présente de nombreux atouts puisqu'il permet de relier facilement les communes de Chateaubriant, Nozay ou encore Pouancé ; en revanche il constitue une fracture entre le nord et le sud du territoire communal.

Il faut :

- Sécuriser, autant que possible, cet axe, notamment aux carrefours et aux entrées de centre-bourg, en collaboration avec le Département.
- Porter une attention particulière sur les entrées de bourgs et de hameaux traversés par cet axe structurant.

- **Développer les mobilités douces**

La commune est parcourue, au sud, par la voie verte, qui relie Chateaubriant à Segré-en-Anjou Bleu et permet de relier le Mont-Saint-Michel, le canal de Brest à Nantes ou encore la Vélocéan. Afin d'encourager les déplacements doux, Soudan souhaite :

- Relier, autant que possible, la voie verte aux entités bâties de Soudan, pour faciliter son accès et ainsi augmenter sa fréquentation.
- Préserver les cheminements doux existants, tant dans le bourg que dans les campagnes.
- Renforcer, autant que possible l'offre de cheminement doux.

- **Anticiper les besoins en stationnement**

En milieu rural, la voiture est prédominante. Soudan dispose ainsi d'environ **520 places** de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions. Il s'organise 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. Concernant le stationnement privé, près de 80% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé. L'objectif est de :

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

### **AXE C – Un projet qui préserve et valorise le cadre de vie naturel et paysager de Soudan**

- **Objectif 1 : préserver les atouts naturels qui participent au cadre de vie de la commune**

- **Préserver et maintenir la trame arborée et bocagère de la commune**
  - 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

- **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 de la commune**



- 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...)

*Mme VEILLON et Mme MADIOT-GIRAUD souhaitent disposer de précisions sur la préservation des haies. M. GAULTIER indique que les haies à préserver ont été identifiées dans l'inventaire bocager réalisé sur le territoire agricole. Les haies doivent être maintenues et entretenues, et il faut encourager la replantation de haies. Mme VEILLON souhaite que les haies bocagères dans la zone agglomérée soient également préservées.*

- **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 événements 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.
- **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.

*M me MADIOT-GIRAUD soulève la question des nouveaux modes d'habitat (yourtes, ...). Est-ce que ce mode d'habitat pourra être envisagé ? M. le Maire répond que ce mode d'habitat peut être réfléchi pour développer des projets touristiques et des zones ciblées sur la commune pourraient être définies. Envisager ce type d'habitat comme un habitat pérenne sera soulevé auprès des instances en charge de l'urbanisme pour disposer d'une réponse à ce sujet*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme ;

**Vu** la délibération n°20-12-99 en date du 15 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU ;

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois, au moins avant l'examen du projet de PLU ;

**Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **ACTE** la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement tel que prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme,
- **APPROUVE** les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Jean-Claude DESGUÉS,  
Maire

