



**SARZEAU**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

**CONCERTATION PUBLIQUE**

***par secteurs***

Février 2024

# 1 – Présentation de la démarche de concertation

## Déroulement des atelier (1h30)

Présentation

1 – Présentation de la démarche de concertation

2 – Objectifs du projet de révision du PLU

– *diagnostics à l'échelle des secteurs*

3 – Constats et enjeux pour les grands thèmes du PLU

45 min

➤ Temps d'échange sur les thèmes du PLU

45 min

# La démarche de concertation

## ETUDES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

## CONCERTATION / INFORMATION DU PUBLIC

Publications papier et internet, exposition publique évolutive, registre,...

### 1er TEMPS

DIAGNOSTIC

### 2ème TEMPS

PROJET  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE

### 3ème TEMPS

ETUDES  
REGLEMENTAIRES  
ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION

ARRET DU  
PROJET

PHASE  
ADMINISTRATIVE  
APPROBATION

Février /  
mars 2024

Automne  
2024

Printemps  
2025

5 concertation publique  
(par secteur)

1 réunion  
publique

1 réunion  
publique

Enquête  
Publique

3 ateliers participatifs  
(nombre de participants restreint)

*Démarche de construction du projet avec les habitants*

*Requêtes  
individuelles*

## Objectif de la concertation :

Aider à l'élaboration du projet

Formulation des enjeux à l'échelle du secteur

Emergence d'idées

Apport de connaissances locales

La concertation publique n'est pas une instance décisionnelle. Elle sert à faire remonter des idées pour aider à la l'élaboration du projet.

---

---

Pour l'expression des **demandes individuelles** en lien avec la révision du PLU



D'ici au printemps 2025



**revisionplu@sarzeau.fr**  
ou courrier en mairie



Automne 2025



**Enquête publique**

## 2 – Présentation des objectifs du projet de révision de PLU



# 2 – Présentation des objectifs de la révision de PLU

## Les motifs justifiant la révision du PLU :



redéfinir les objectifs

Délibération du  
20 novembre 2023



assurer  
l'accès au logement



conforter le  
tissu économique



cibler le foncier



améliorer la cohérence urbaine



# 2 – Présentation des objectifs de la révision de PLU

## Les motifs justifiant la révision du PLU :

Délibération du 20 novembre 2023 :



améliorer  
l'accessibilité



prendre en compte  
les risques et contraintes

Délibération du  
20 novembre 2023



protéger les espaces  
naturels et agricoles

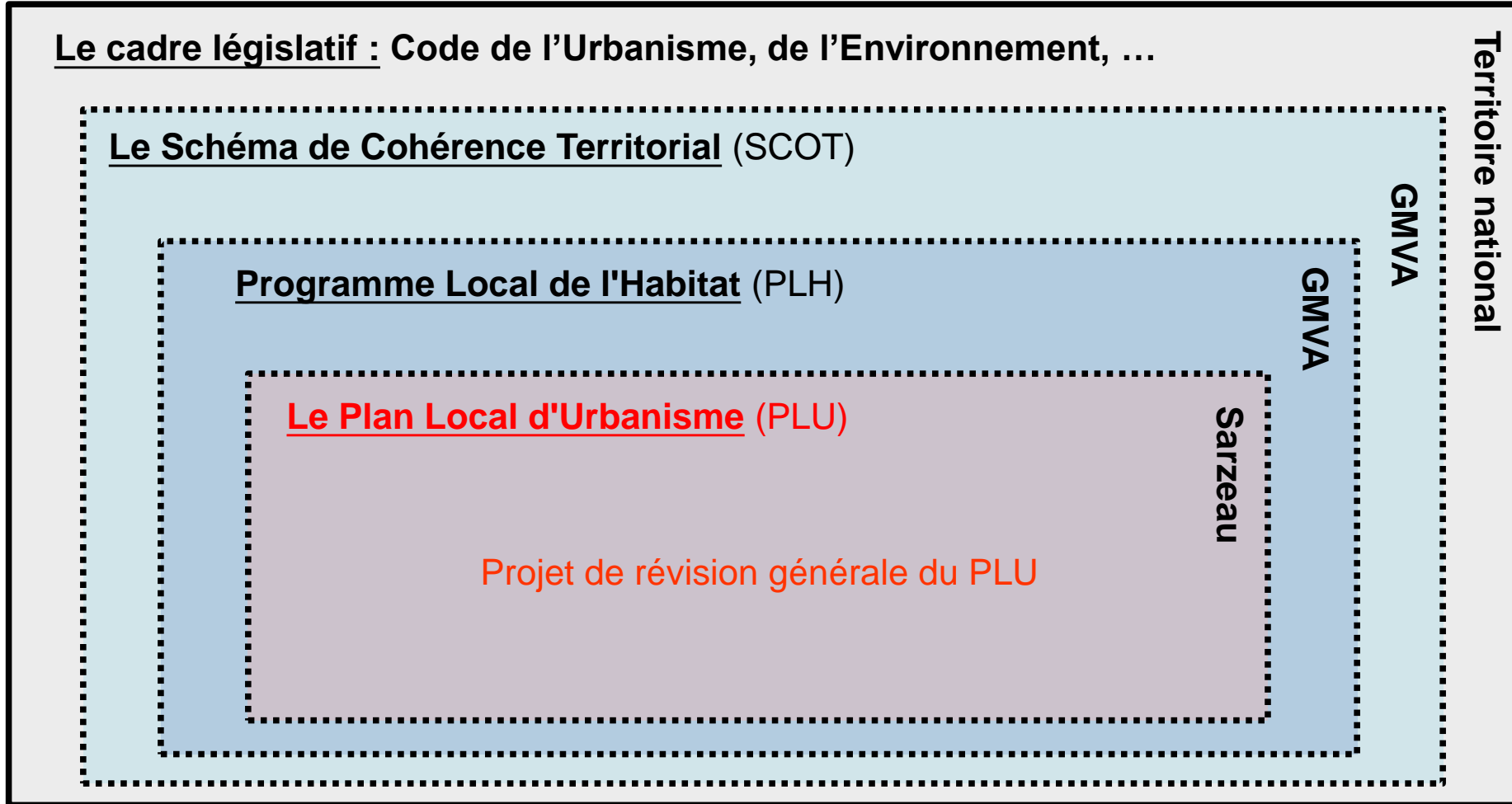


préserver le patrimoine

## 2 – Présentation des objectifs de la révision de PLU

### La démarche de révision de PLU est régie par un cadre supra-communal et législatif :

Des documents-cadre sont à prendre en compte (programmation, règles d'urbanisme, qualité urbaine, sociale et environnementale des projets,...) pour une harmonisation du territoire.



# Les enjeux généraux traités par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

sont les suivants :

Diversité des formes et des fonctions urbaines / densité

Déplacements

Gestion de l'eau

Economies d'énergie

Traitement des déchets

Biodiversité /Paysage

Nuisances sonores



**EN COMPLEMENT, depuis 2021,**

**la nouvelle loi « Climat et Résilience » renforce les outils pour répondre à certains enjeux majeurs des PLU :**



L'artificialisation  
des sols

L'adaptation au  
changement climatique

L'urbanisation  
des espaces  
agricoles et naturels

L'érosion du  
trait de côte

**La révision du PLU de Sarzeau doit intégrer ces nouveautés.**

### le nouveau PLU révisé devra ainsi viser à :

- ✓ **une sanctuarisation à court terme des espaces agricoles, naturels, et forestiers (ENAF)**



- ✓ **une sanctuarisation à moyen terme de tous les espaces végétalisés (saufs jardins privés)**



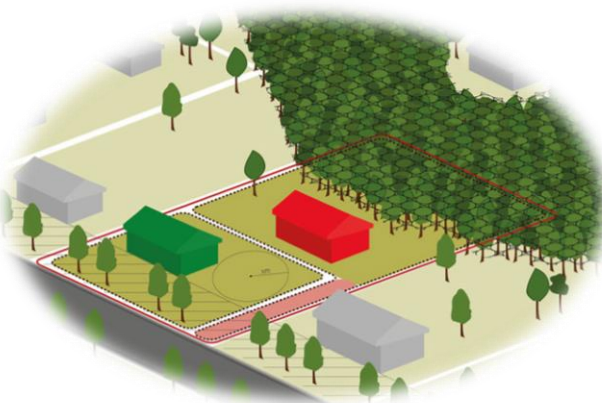


### le nouveau PLU révisé devra ainsi viser à :

- ✓ **Urbaniser les espaces DÉJÀ artificialisés**
  - ✓ **Par le biais du renouvellement urbain**



- ✓ **...ou par la densification des espaces bâtis**



# 3 – Constats et enjeux pour les principaux thèmes environnementaux et urbains du PLU

l'environnement  
la biodiversité  
l'insertion urbaine et paysagère



**La biodiversité : l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie et leurs relations et interactions.**

**L'érosion de la biodiversité s'accélère**, due à

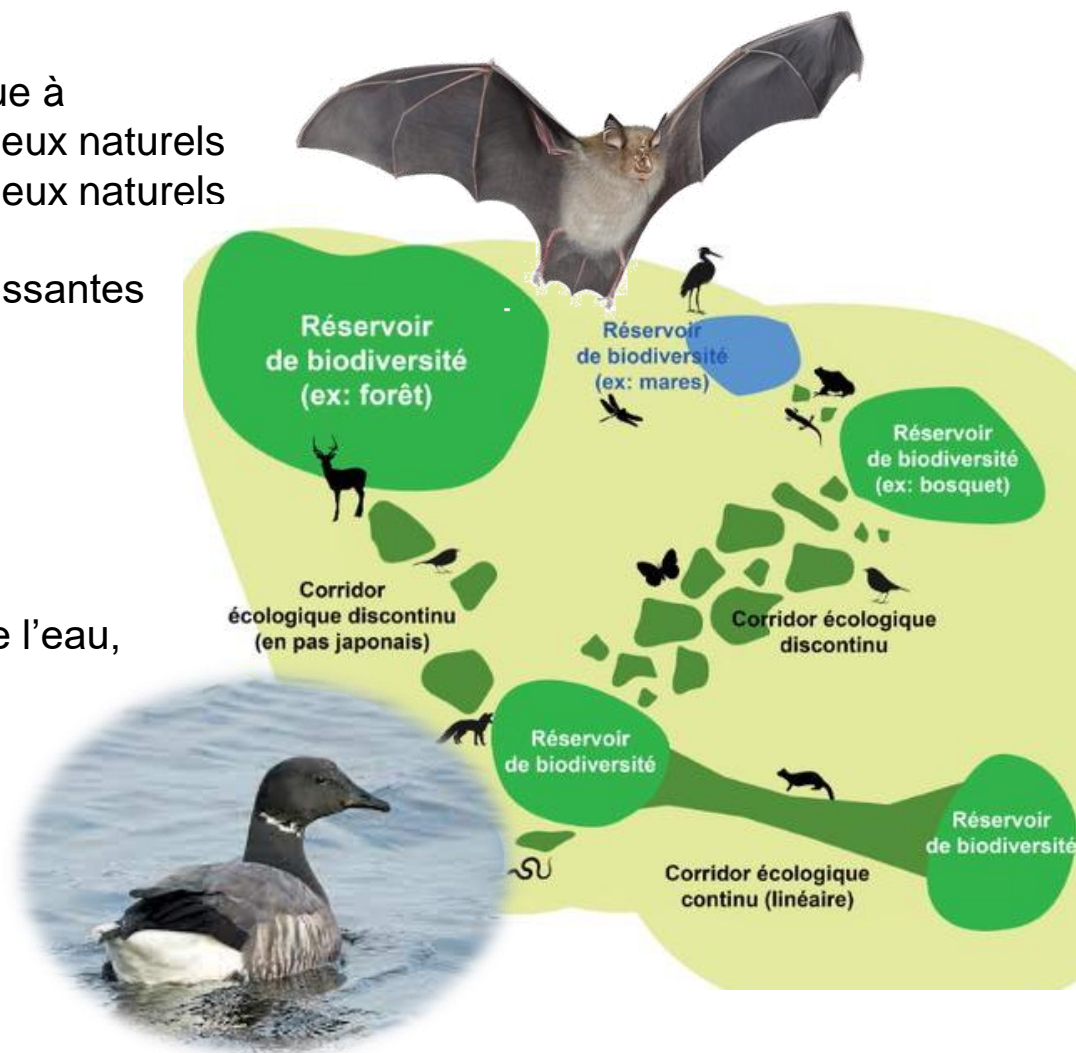
- la fragmentation et la destruction des milieux naturels
- la fragmentation et la destruction des milieux naturels
- la surexploitation d'espèces sauvages
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes
- les pollutions
- le changement climatique

**Une dimension économique**

- services d'approvisionnement,
- services de régulation du climat, des inondations, des maladies et de la qualité de l'eau,
- services d'auto-entretien,
- services culturels

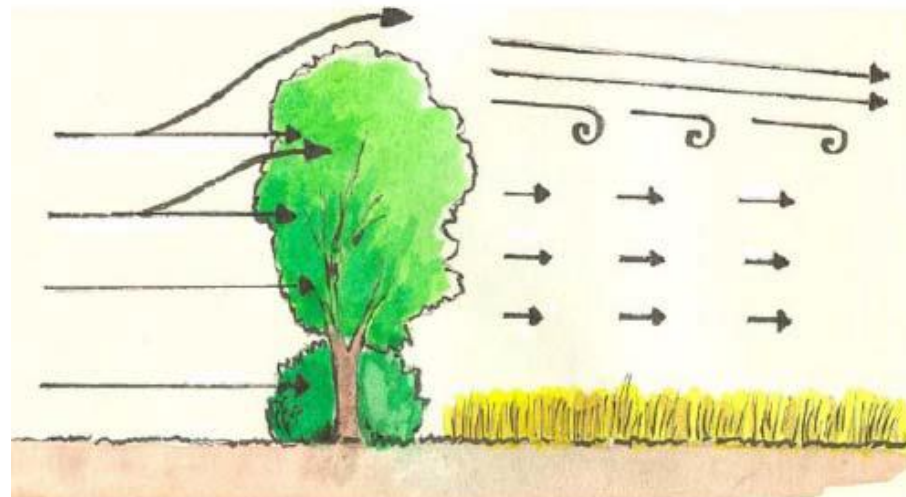
**Une dimension sociale** : un besoin de

- « sociabilité »,
- de « lieux à vivre »,
- de diminuer « la sensation de stress »,
- de « retour aux sources »



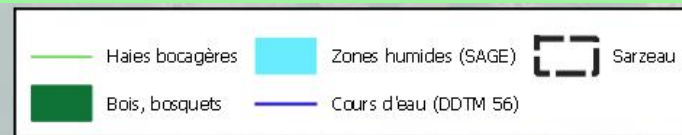
### Rôles importants du bocage:

- au maintien de la biodiversité
- au maintien de la structure des sols
- à la protection des bâtiments d'élevage et des cultures
- à la mise en valeur des paysages
- à la production de bois
- participe à la réduction des îlots de chaleur
- participe à la captation du CO<sub>2</sub>





# ENVIRONNEMENT / BIODIVERSITE / PAYSAGE – SARZEAU



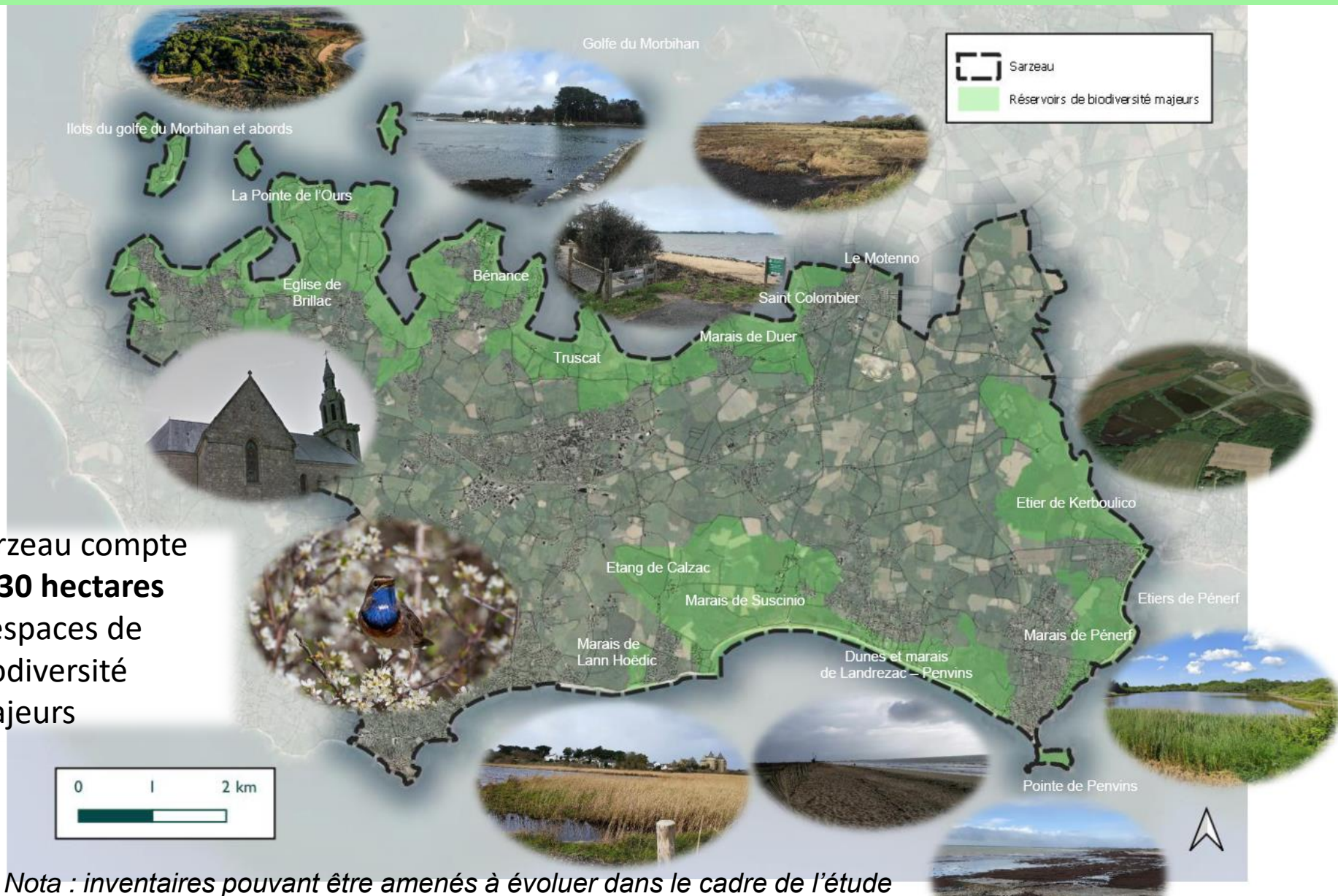
- Sarzeau compte ...
- 954 hectares de boisements
  - 1008 ha hectares de zones humides
  - 40 km de cours d'eau



*Nota : inventaires pouvant être amenés à évoluer dans le cadre de l'étude*



# ENVIRONNEMENT / BIODIVERSITE / PAYSAGE – SARZEAU



Sarzeau compte **1830 hectares** d'espaces de biodiversité majeurs

*Nota : inventaires pouvant être amenés à évoluer dans le cadre de l'étude*

# formes urbaines

## Une forte dynamique démographique

### ... et constructive

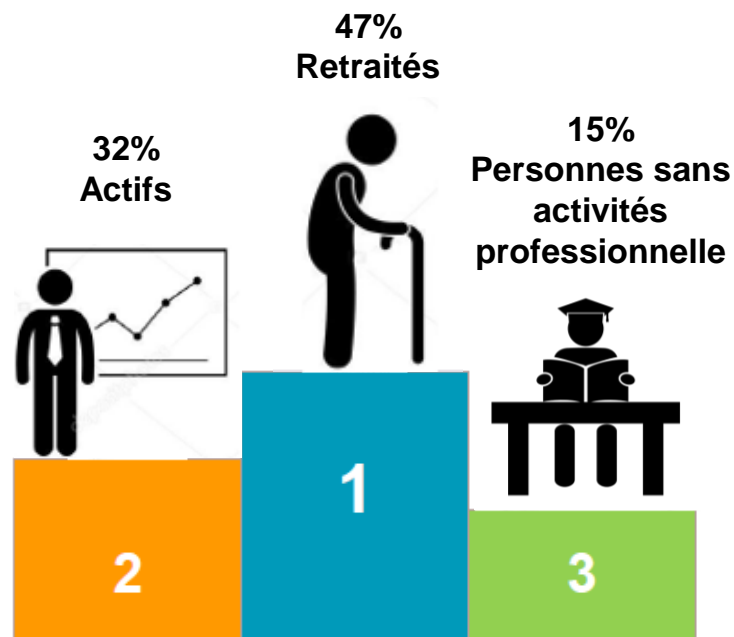
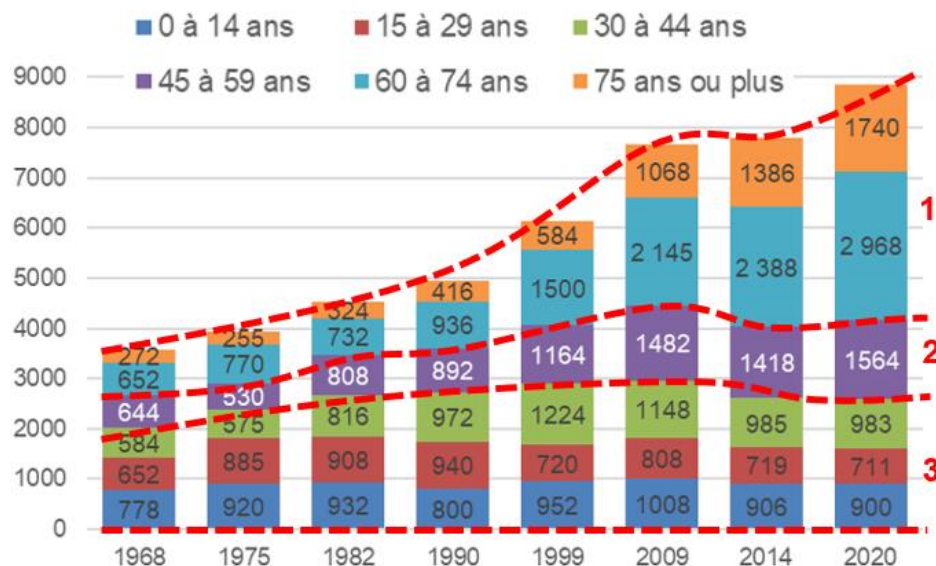
... portée uniquement par l'arrivée de nouveaux habitants venus d'autres territoires

La population des + de 45 ans a doublé, alors que celle des - de 45 ans stagne.

8791 habitants à l'année en 2022  
+ 170 habitants par an  
ces 6 dernières années



Taille moyenne des ménages : 1,91 pers.



source : insee



# FORMES URBAINES – les enjeux de la gestion économe de l'espace

## Constat : forte artificialisation des sols pour l'activité humaine

→ se loger (50%)

→ travailler et se divertir (30%)

→ se déplacer (20%)

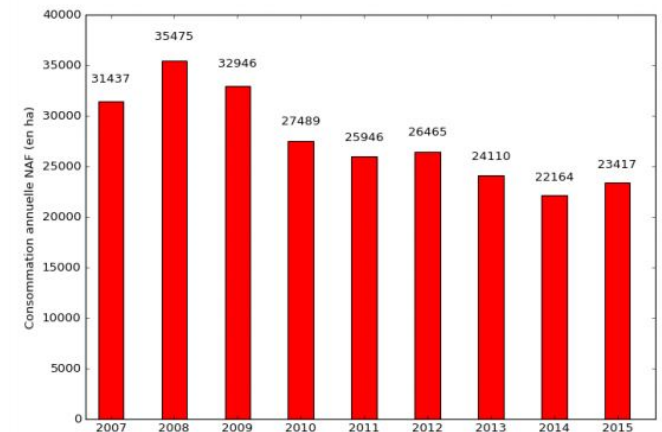
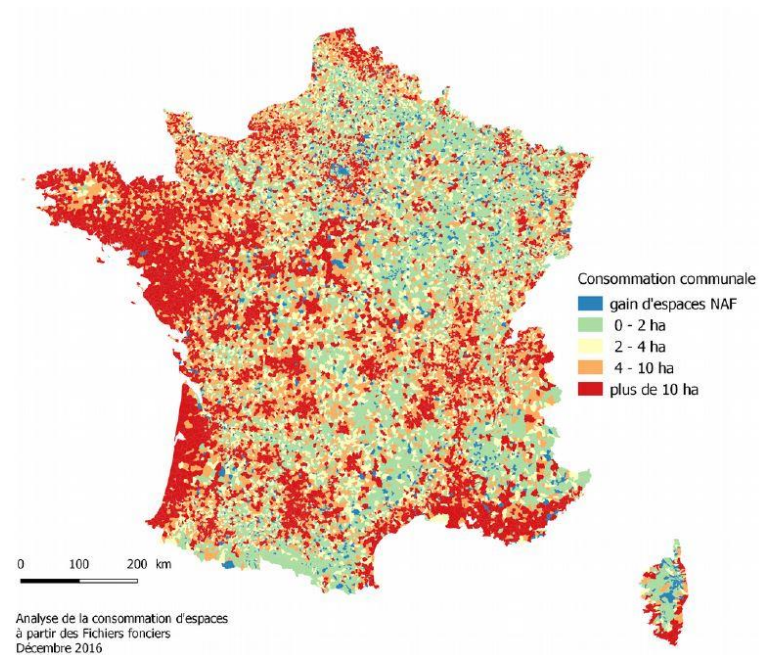
= Pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

= Coûts pour la collectivité

Problématique : lutter contre l'étalement urbain tout en :

- répondant aux besoins des habitants actuels (parcours résidentiels)

- accueillant de nouveaux habitants



Consommation espaces NAF en France

•Source : cerema

# FORMES URBAINES – les enjeux de la gestion économe de l'espace

## Pour répondre aux enjeux démographiques

→ construire principalement en renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville)

## Comment construire, quelles formes urbaines ?

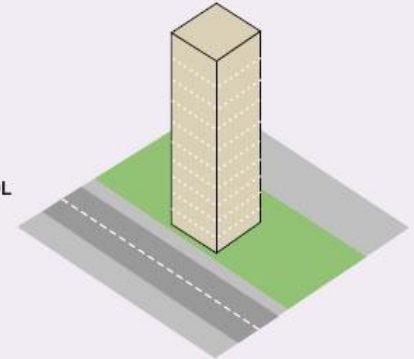
→ adaptée à un contexte urbain (tissu existant, paysage, topographie, etc.)

→ répondant à des obligations réglementaires (gabarits, densité, types logements, risques)

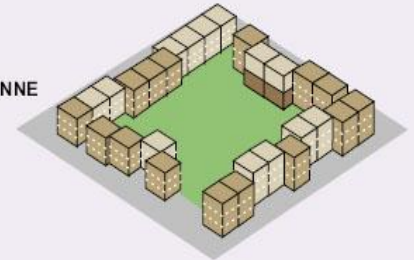


## MODULATION MORPHOLOGIQUE DE LA DENSITÉ DES TRADUCTIONS URBAINES POUR UNE MÊME DENSITÉ

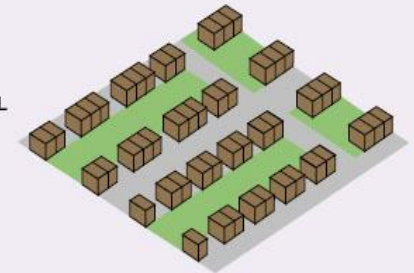
GRANDE HAUTEUR  
FAIBLE EMPRISE AU SOL  
50 LOGEMENTS/HA



HAUTEUR MOYENNE  
EMPRISE AU SOL MOYENNE  
50 LOGEMENTS/HA



FAIBLE HAUTEUR  
FORTE EMPRISE AU SOL  
50 LOGEMENTS/HA



APPARTEMENTS HABITAT INTERMÉDIAIRE MAISONS

© AURA mai's 2007



Des besoins (toujours) forts  
en logements, bâtiments  
d'activité, équipements

Des surfaces constructibles  
bien moindres (par rapport  
au PLU de 2013)

```
graph TD; A[Des besoins (toujours) forts en logements, bâtiments d'activité, équipements] --> B[Nécessité d'optimiser le foncier]; C[Des surfaces constructibles bien moindres (par rapport au PLU de 2013)] --> B; B --> D[Une densité (nombre de logements / ha) nécessairement plus forte]; D --> E[Enjeu de réflexion sur les formes urbaines adaptées à Sarzeau];
```

Nécessité d'optimiser le foncier

Une densité (nombre de logements / ha)  
nécessairement plus forte

Enjeu de réflexion sur les formes urbaines adaptées à Sarzeau

# FORMES URBAINES – grands ensembles urbains – SARZEAU



secteurs d'habitat collectifs / Centre-bourg  
= **Densité similaire** (environ 50 log/ha)



# les mobilités douces

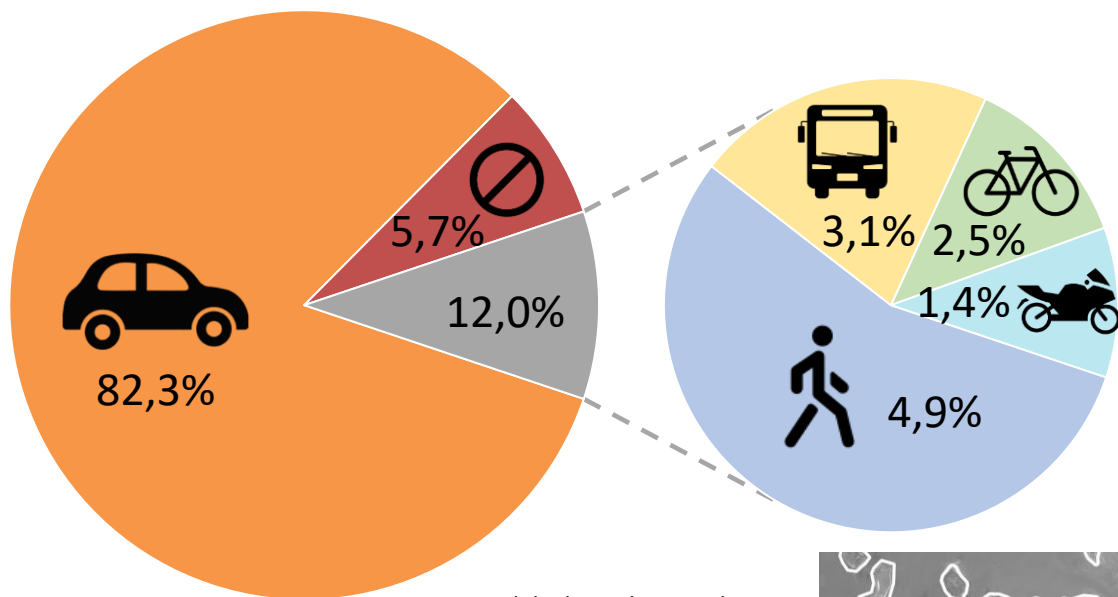


# LES MOBILITES DOUCES – enjeux globaux

- **Transporter « moins »**  
en réduisant les volumes de trafic
- **Transporter « mieux »**  
en favorisant un report des trafics routiers vers les modes moins consommateurs et moins polluants



## LES MOBILITES DOUCES – SARZEAU



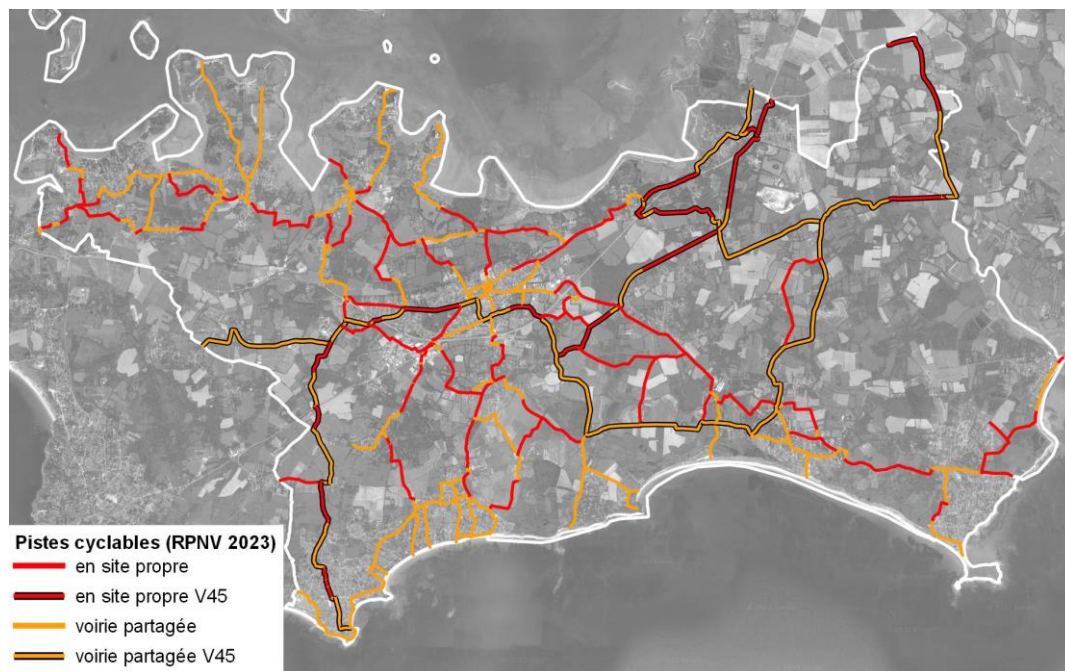
Part modale domicile-travail

Dans le cadre des déplacements domicile-travail :

- Les déplacements automobiles restent largement prédominants
- L'usage du vélo reste modéré

Un effort significatif s'observe en matière de créations des liaisons et voies cyclables sur la commune ces dernières années.

52 km de pistes en site propre  
+ 66 km en voie partagée



# énergie



# ENERGIE – le contexte global

## La ville a besoin d'énergie pour fonctionner

- pour les bâtiments d'habitation, d'activités et d'équipements (chauffage, eau chaude, électricité technique et domestique)
- pour l'espace public (éclairage, signalisation)
- pour les transports (personnes, marchandises, déchets, etc.)
- pour la fabrication des matériaux, des éléments du mobilier et de l'immobilier

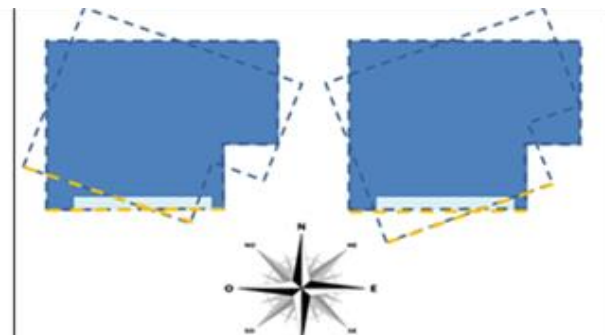


## Avec quelle énergie ?

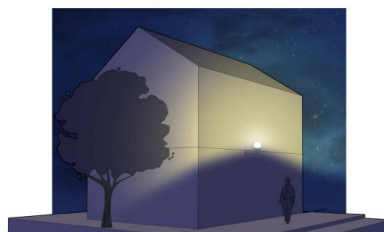


## Quelles solutions ?

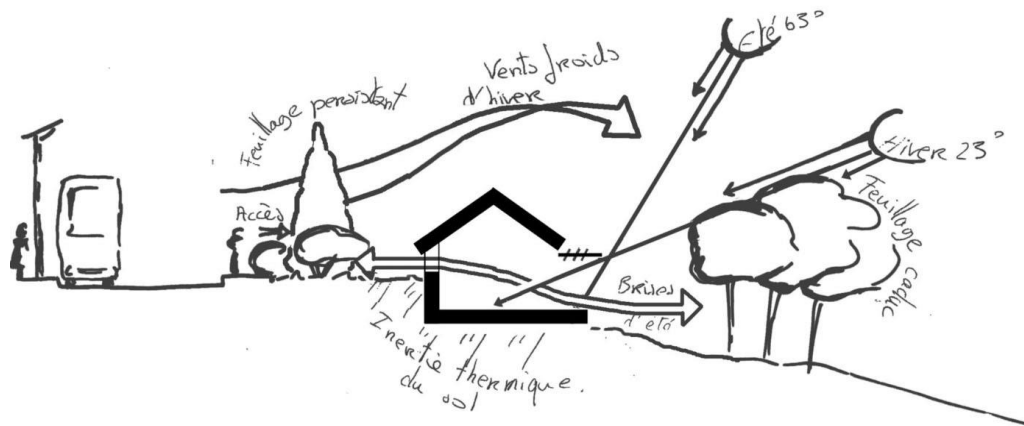
- sobriété énergétique : l'énergie la moins coûteuse (pour l'environnement et les finances) est celle que l'on ne consomme pas
  - éléments qui consomment moins
  - bâtiments mieux isolés, mieux implantés
- utiliser des énergies alternatives aux énergies fossiles (énergie renouvelables)
- optimisation énergétique (cycle de vie des produits moins impactants)
  - pendant leur construction
  - pendant leur durée de vie
  - après leur utilisation



**Éclairage bon :**  
le flux lumineux est dirigé vers le bas et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal. La pollution lumineuse est limitée.



**Éclairage très mauvais :**  
une grande partie du flux lumineux est perdue dans le ciel avec pour conséquences un gaspillage d'énergie et une pollution lumineuse très importante.



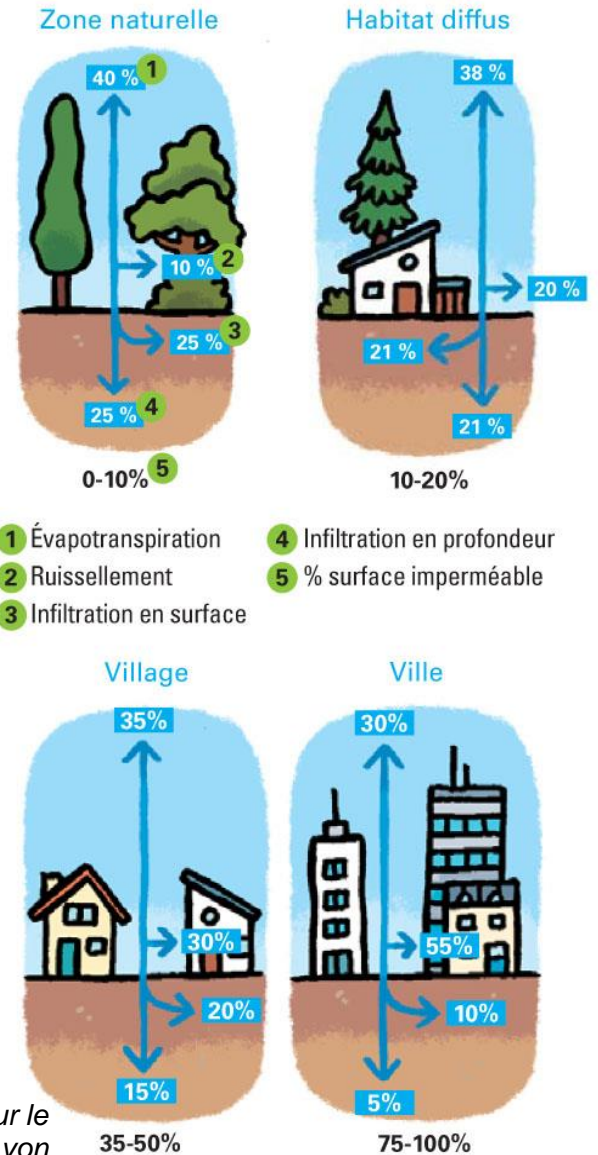


# la gestion de l'eau

# GESTION DE L'EAU – CONTEXTE

La construction de la ville modifie le cycle de l'eau, sans parler des modifications liées au climat. L'imperméabilisation des sols diminue l'infiltration naturelle de l'eau et augmente son ruissellement.

1. Les nappes phréatiques et les ruisseaux reçoivent de moins en moins d'eau de façon naturelle.
2. La température augmente dans les villes.
3. Les inondations se multiplient.
4. Les risques de pollution.



Source : Aménagement des eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon

# Temps d'échange

## Idées / observations / remarques / questions



A l'avenir : quelles solutions pour préserver l'environnement, la biodiversité, et les paysages à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ?





A l'avenir : quelles solutions pour améliorer le cadre de vie à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ?





## FORMES URBAINES – grands ensembles urbains – SARZEAU

A l'avenir : quels types de formes urbaines plus denses à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ?





## DEPLACEMENTS – LA MOBILITE COMMUNALE – SARZEAU

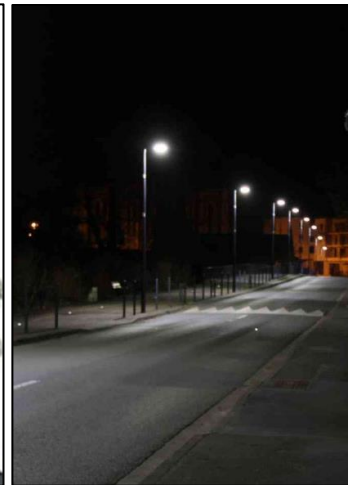
A l'avenir : quelles solutions de **mobilités douces** privilégier à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ?





## ENERGIE – usages énergétiques – SARZEAU

A l'avenir : quelles solutions pour favoriser la sobriété énergétique à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ? des opérations d'urbanisme ?





## GESTION DE L'EAU – SARZEAU

A l'avenir : quelles solutions pour améliorer la gestion de l'eau à l'échelle du secteur ? et de la commune de Sarzeau ?







**Merci de votre participation**

**Contributions et requêtes :**

**revisionplu@sarzeau.fr**