

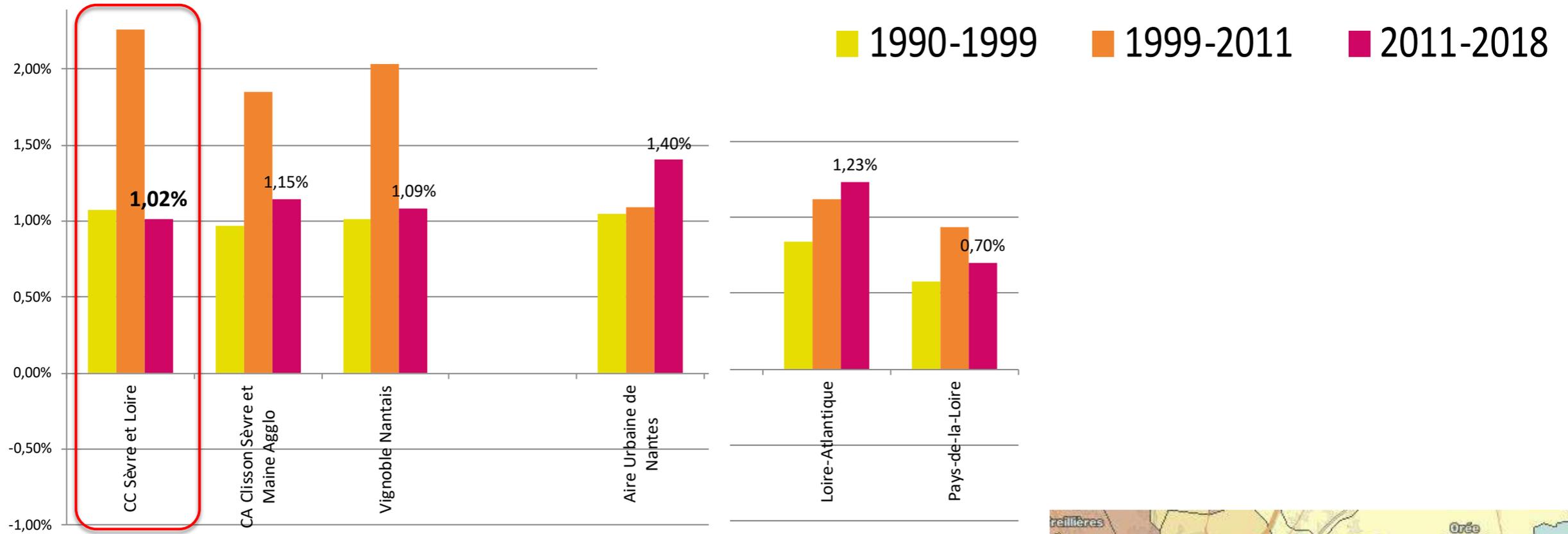
# DIAGNOSTIC et ETAT INITIAL de l'ENVIRONNEMENT

# I. Un territoire attractif au contact d'un système métropolitain



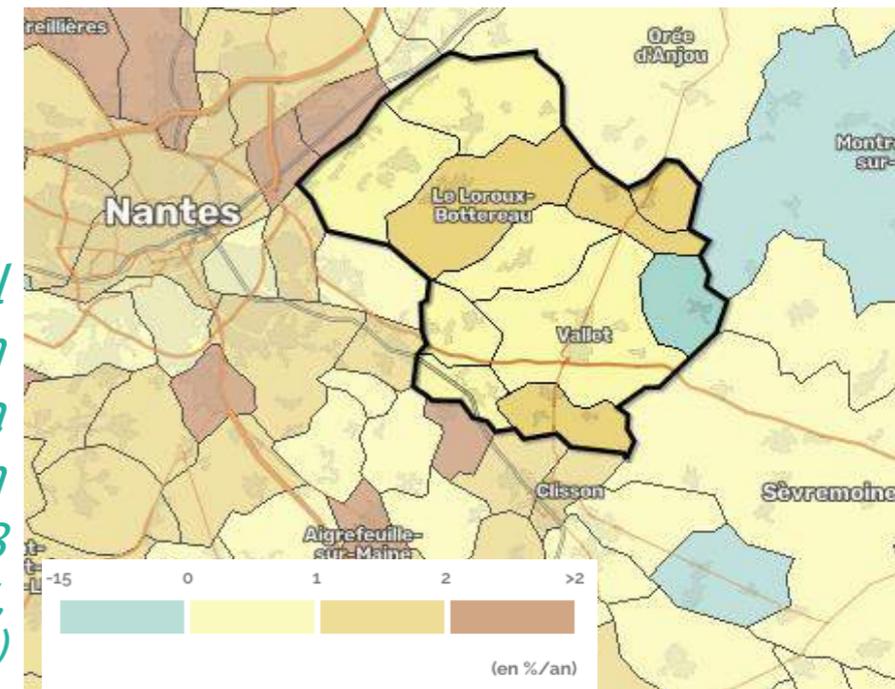
**Rythme démographique élevé + 1%/an mais en repli**

*Taux annuel d'évolution de la population de 1990 à 2018 (INSEE)*



**47 805\* habitants en 2018**  
**+ 2 070 entre 2013 et 2018**

*Taux annuel d'évolution de la population de 2012 à 2018 (INSEE, Observeau)*

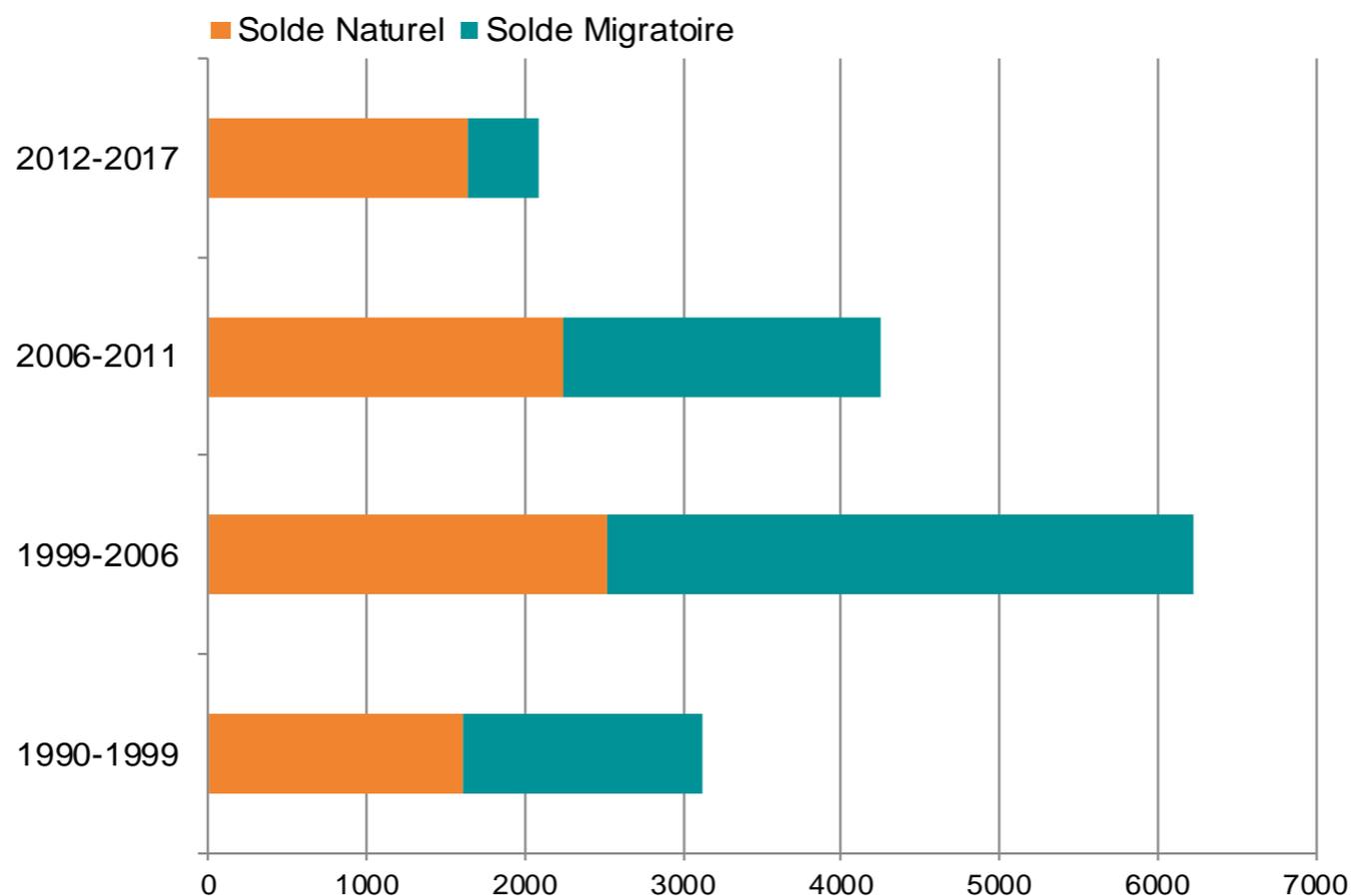


## Attractivité des ménages

### Ralentissement de la dynamique démographique :

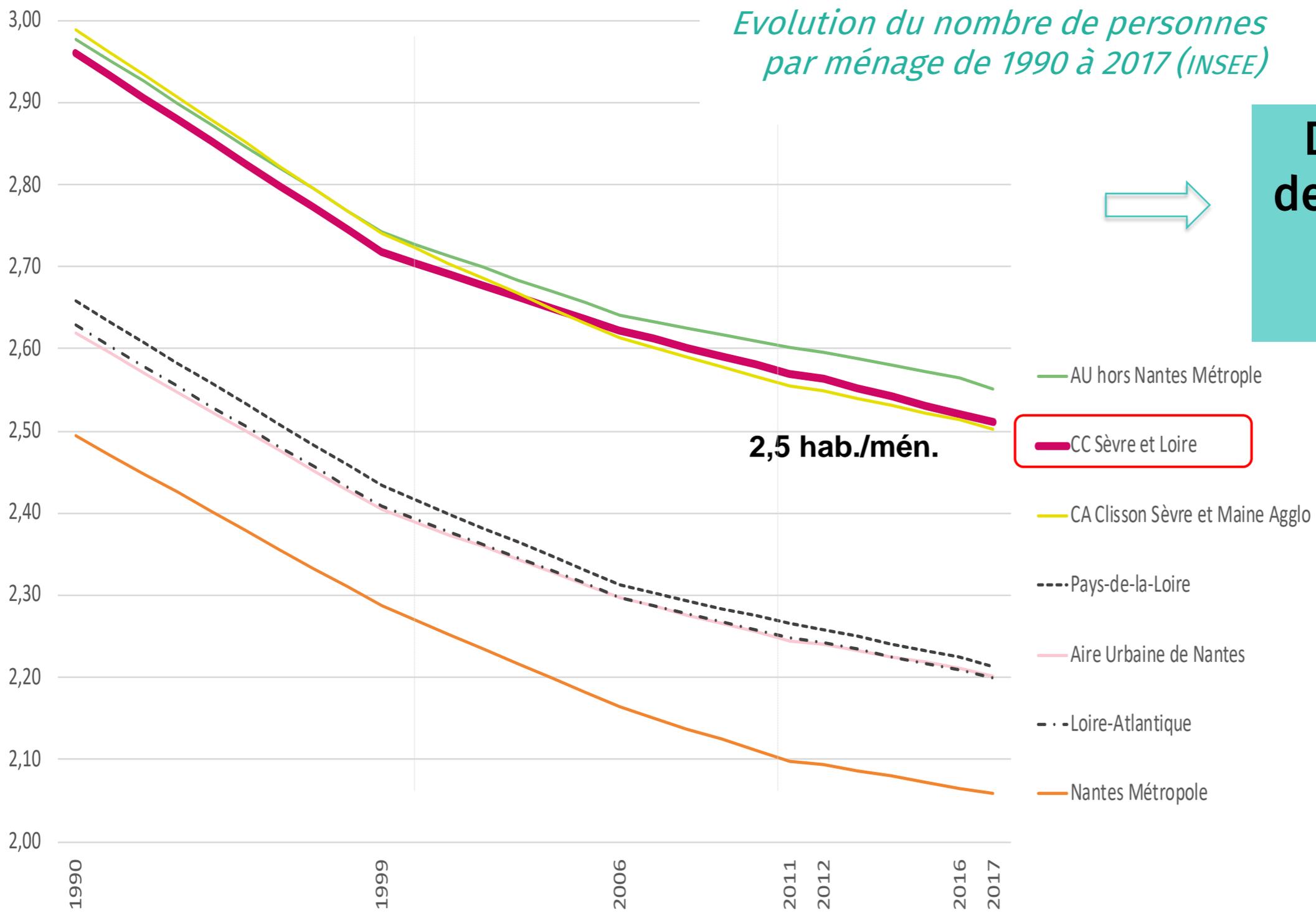
- ✓ Baisse du solde migratoire
- ✓ Léger tassement du solde naturel

*Soldes naturel et migratoire de la CC Sèvre-et-Loire de 1990 à 2017 (INSEE)*



# Attractivité des ménages

*Evolution du nombre de personnes par ménage de 1990 à 2017 (INSEE)*

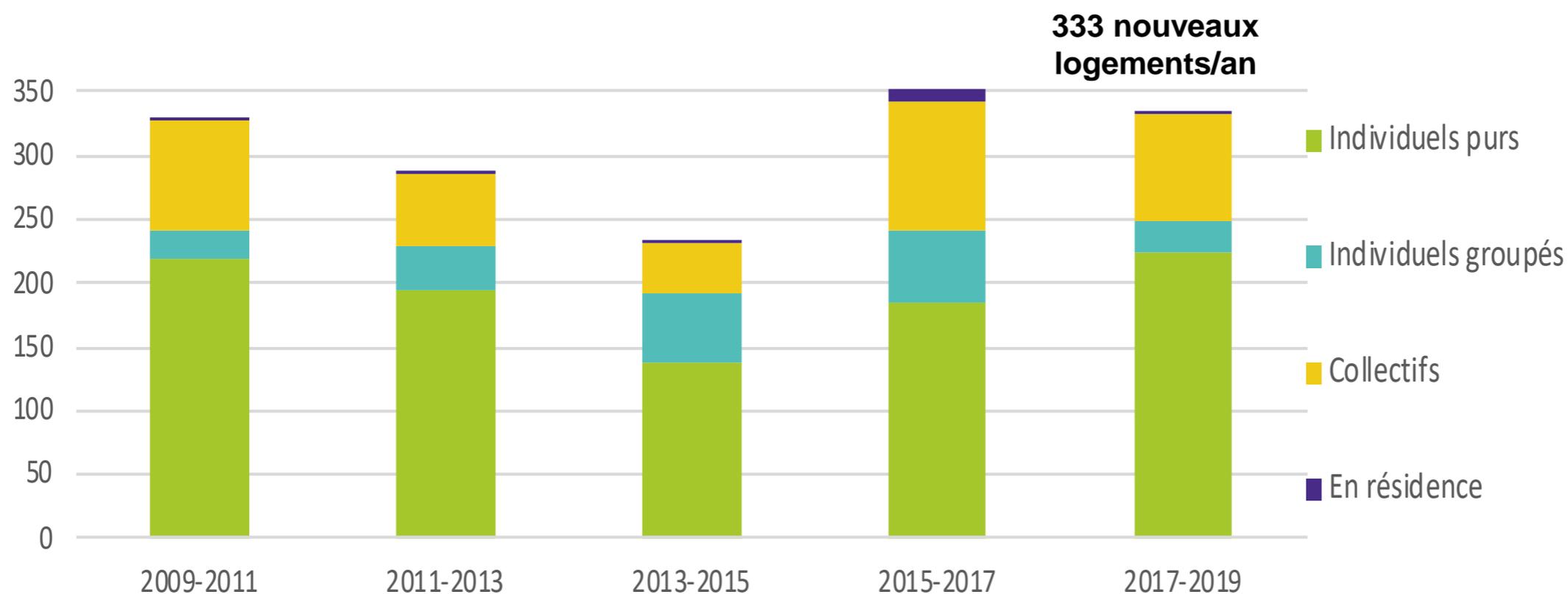


**Desserrement des ménages sur la période récente**



## Cycle de productions de logements

*Moyenne annuelle triennale de logements commencés par typologie entre 2009 et 2019 pour la CC Sèvre-et-Loire (SITADEL)*



- ✓ Les pôles accueillent 3 nouveaux logements sur 4
- ✓ Rythme de 333 nouveaux logements par an entre 2017 et 2019
- ✓ Faiblesse de la vacance 5%

## Cycle de productions de logements



Poids plus conséquent de l'habitat nécessaire pour maintenir le nombre d'habitants par rapport aux décennies précédentes



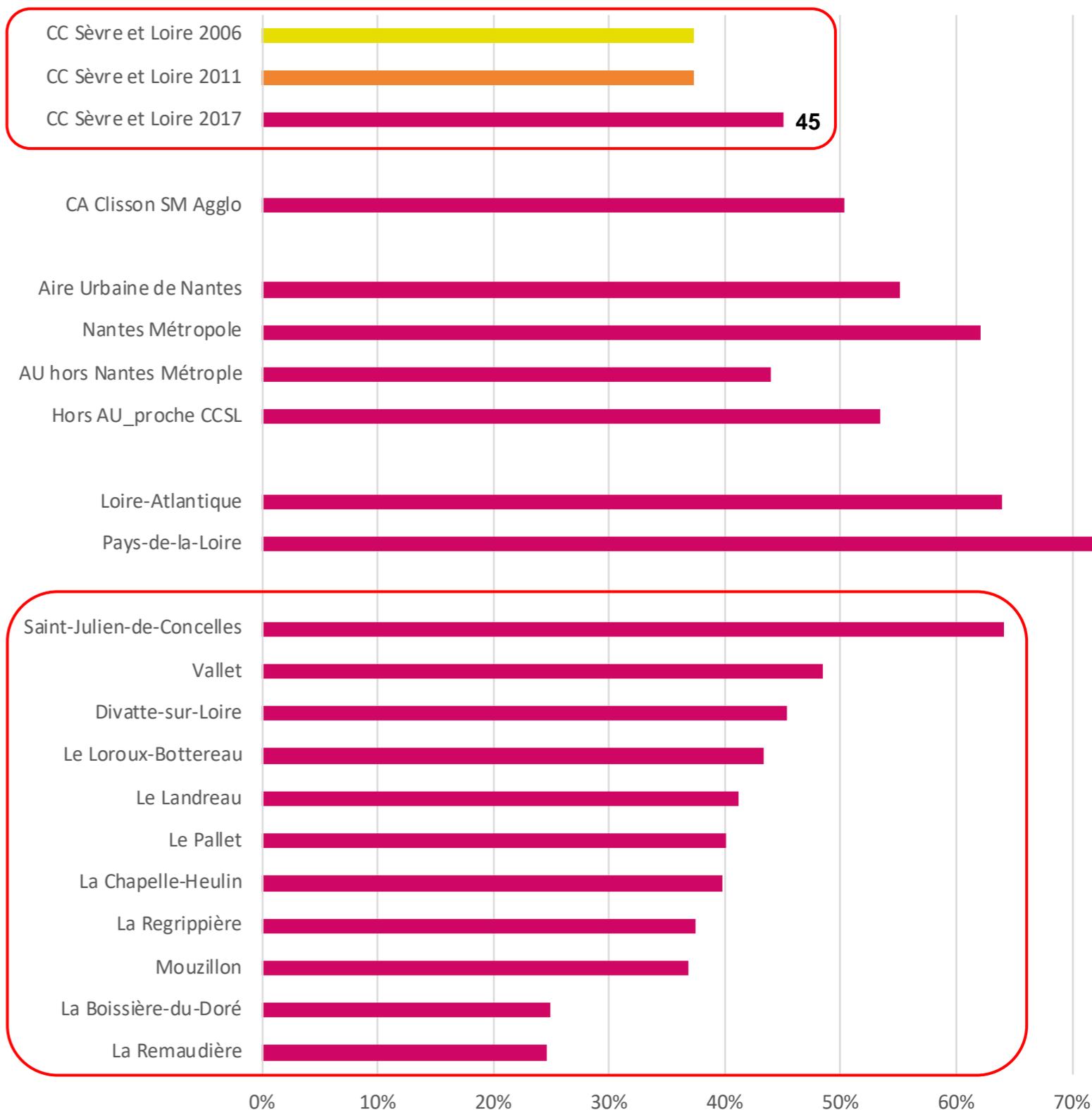
Tension sur le marché de l'immobilier



*Indice de vieillissement en 2017 (INSEE- Population des ménages)*  
*Nombre de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans*

✓ Vieillessement de la population : +3,8%/an des 65 ans et plus entre 2011 et 2018

✓ Accentuation de l'indice de vieillissement davantage marquée dans les communes pôles (offre de services de proximité des seniors)

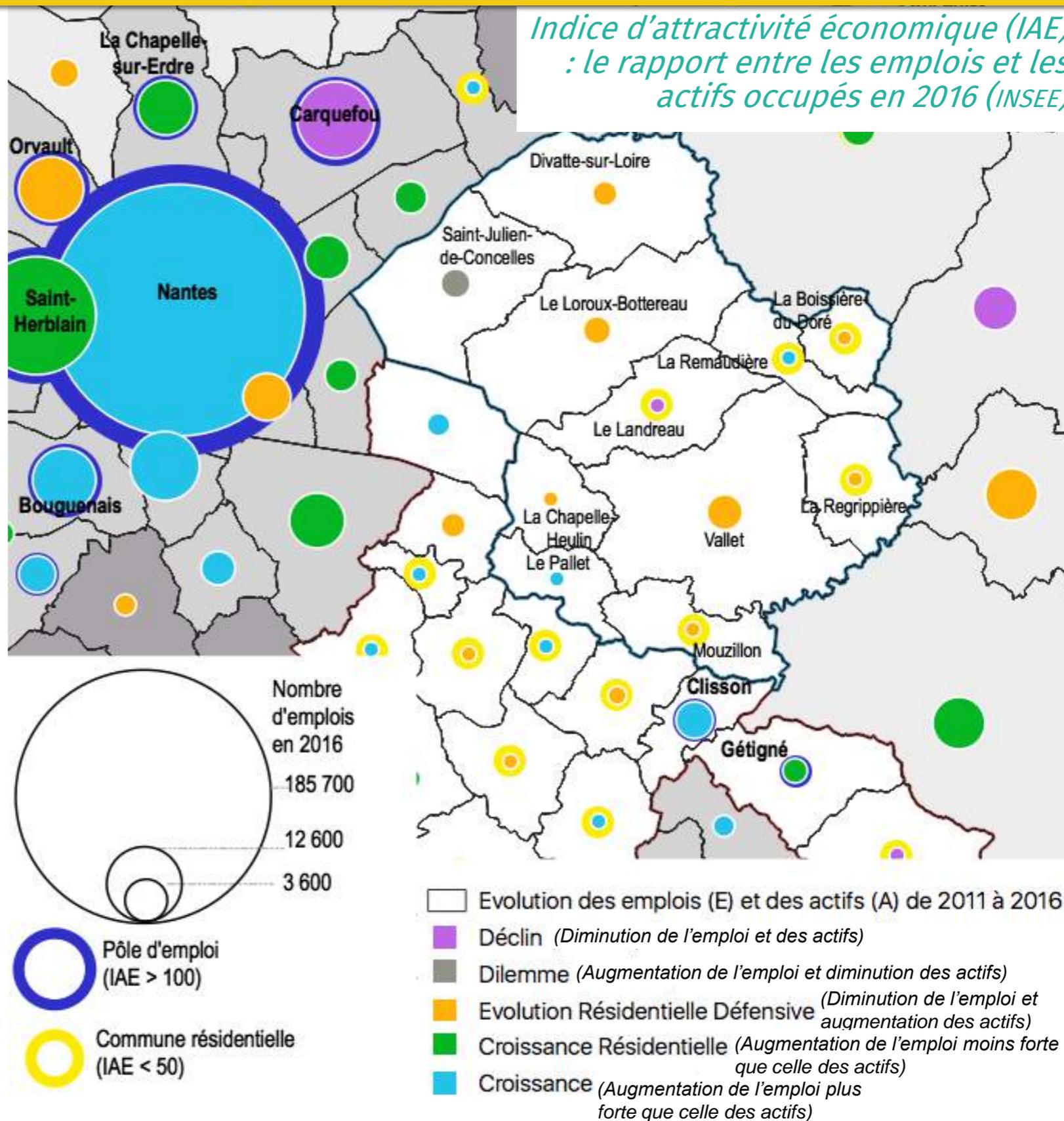


Des jeunes ménages allant habiter hors du territoire, à l'Est, freinant la capacité de renouvellement de la population



## Les emplois

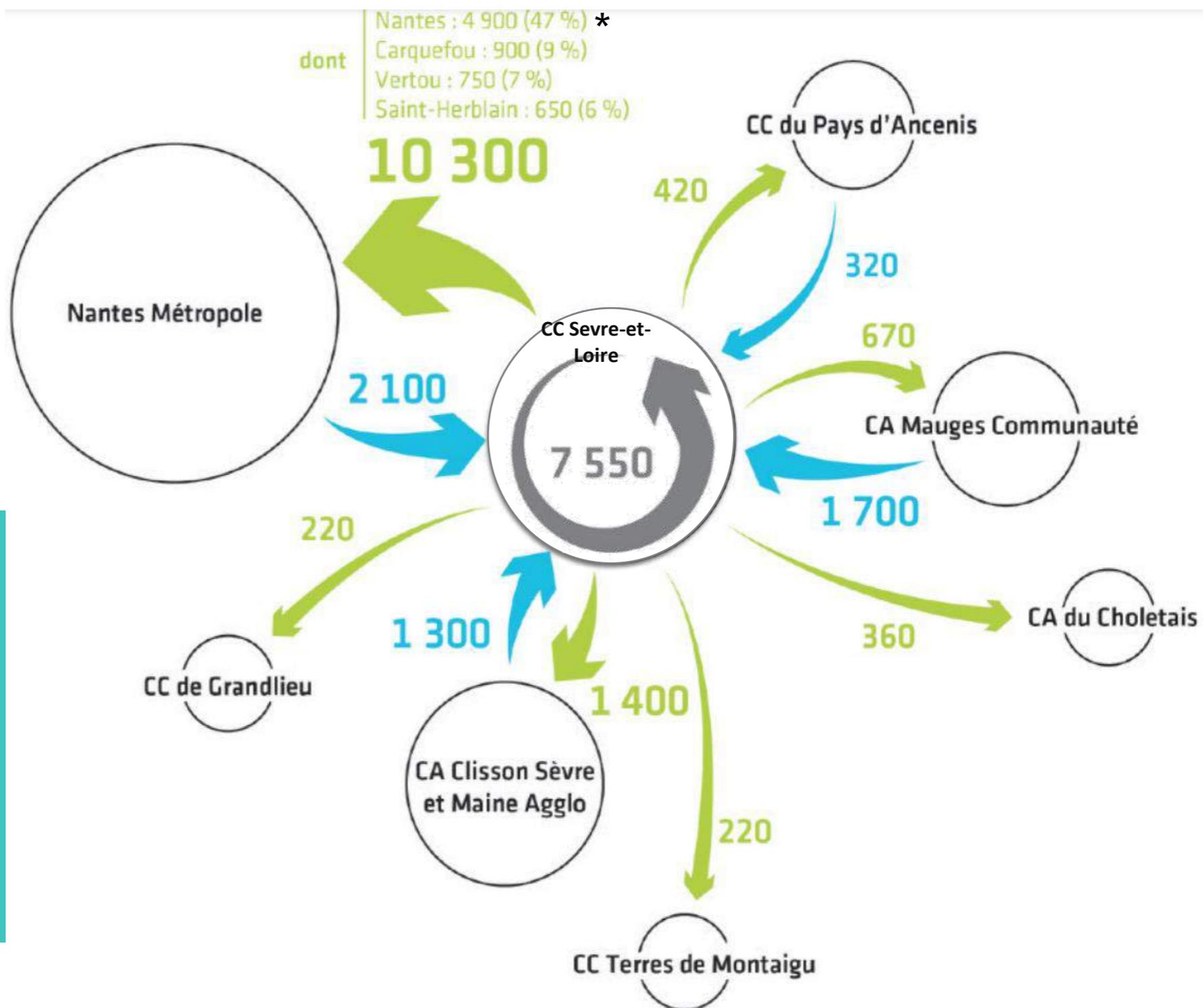
- ✓ 14 383 emplois recensés dans les entreprises du territoire
- ✓ Une absence de pôle d'emplois sur le territoire (nombre d'emplois en entreprises inférieurs au nombre d'actifs occupés)
- ✓ Un déficit d'emplois sur le territoire par rapport au nombre d'actifs : 69 emplois en entreprises pour 100 actifs occupés domiciliés en 2017 (INSEE)



➔ **Un profil résidentiel**

## L'indice d'attractivité économique et les navettes domicile travail

*Déplacements domicile travail (AURAN, INSEE, 2016)*

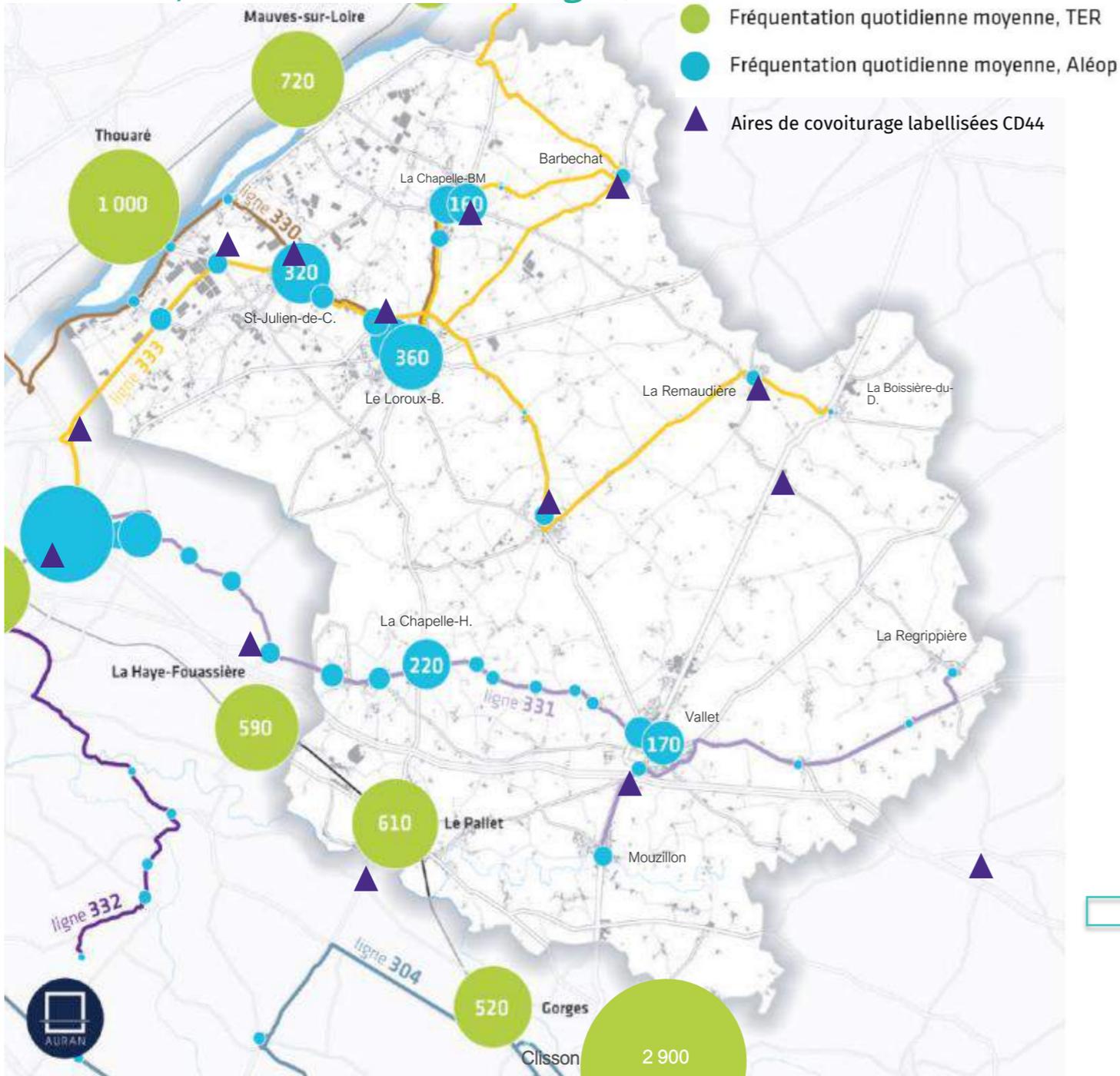


Une situation d'entre-deux :

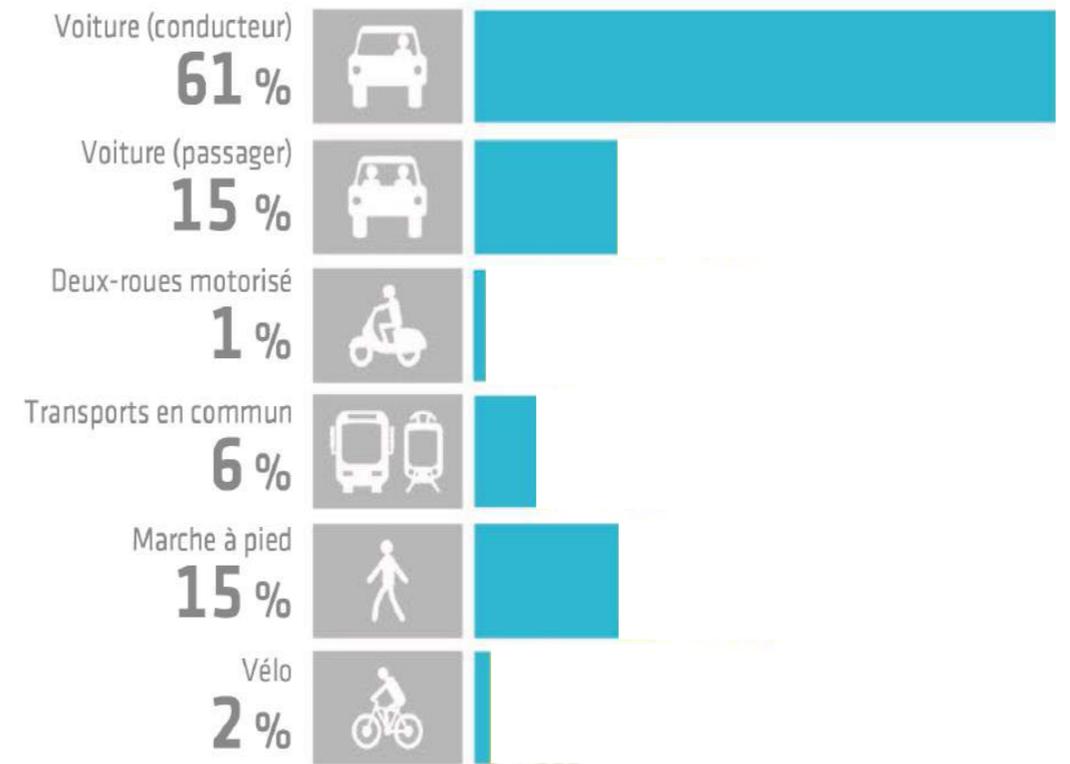
- ✓ un bassin résidentiel d'actifs travaillant sur la métropole nantaise
- ✓ et une relation productive avec les Mauges

# Infrastructures de mobilités et usages

## Structure et fréquentation des réseaux de transports collectifs, et aire de covoiturage (AURAN)



## Part modale des déplacements de Sèvre-et-Loire en 2017 (AURAN, selon EDGT)



**Une saturation des flux aux portes d'entrée de Nantes aux horaires de pointes (matin et soir)**

## Maillage des ZAE et offre d'accueil des entreprises

### ZA Stratégiques

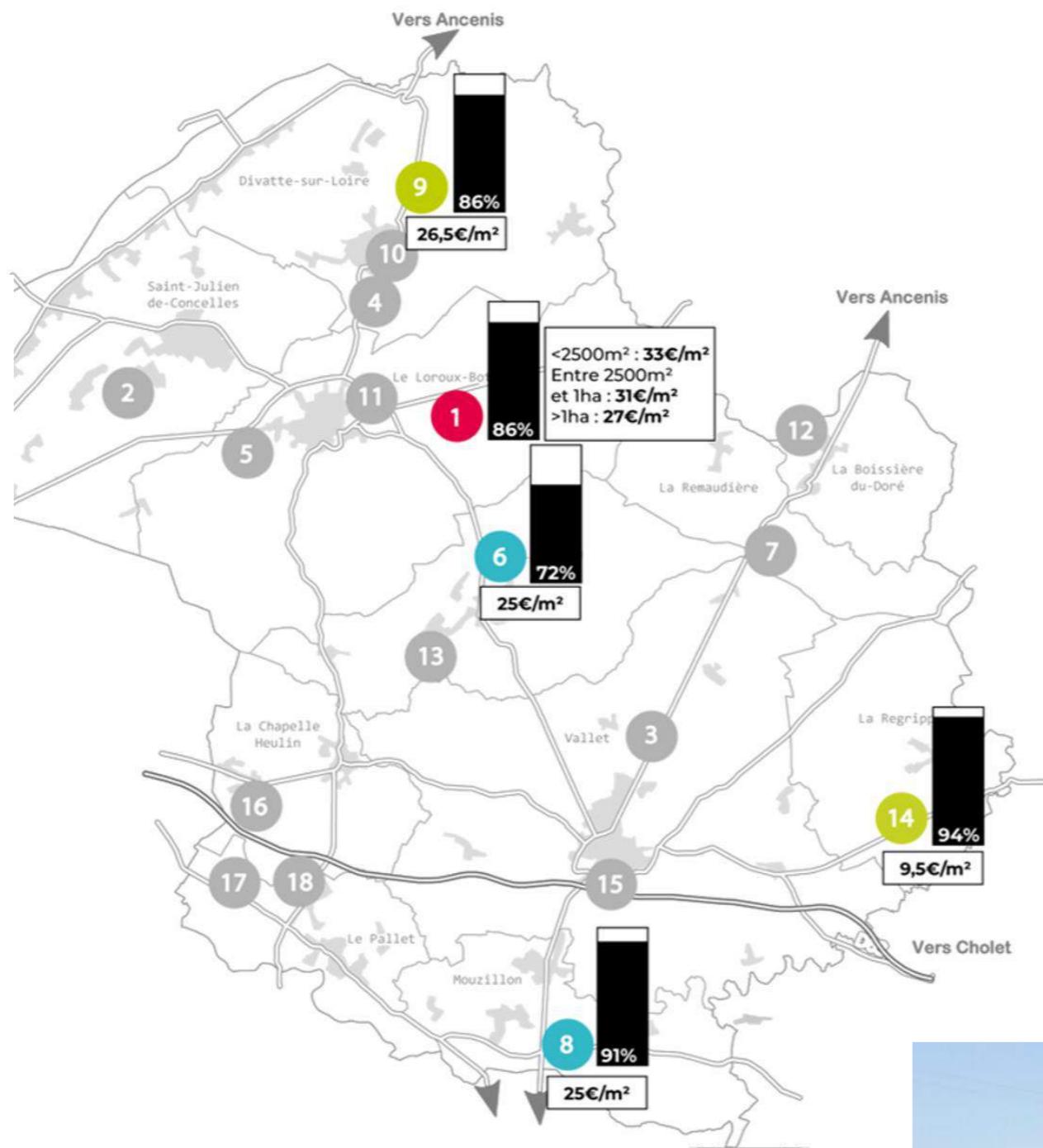
- 1 ZAC du Plessis  
Le Loroux-Bottereau
- 2 ZA Beausoleil  
Saint-Julien-de-Concelles
- 3 ZI Les Dorices  
Vallet

### Parcs d'équilibres

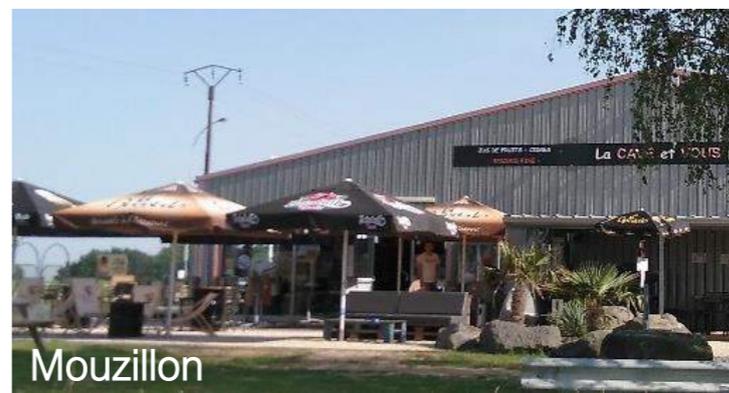
- 4 ZA La Sensive  
Divatte-sur-Loire
- 5 ZA La Noé Bachelon  
Le Loroux-Bottereau
- 6 ZA Le Hautbois  
Le Landreau
- 7 ZA Les Tuileries  
La Remaudière
- 8 ZA Les Quatre Chemins  
Mouzillon

### Parcs de proximité

- 9 ZA Saint-Clément  
Divatte-sur-Loire
- 10 ZA L'Étang de la Noue  
Divatte-sur-Loire
- 11 ZA La Fidèle  
Le Loroux-Bottereau
- 12 ZA le Sapin Vert  
La Boissière-du-Doré
- 13 ZA La Bossardière  
Le Landreau
- 14 ZA Les Treize Vents  
La Regrippière
- 15 ZA Les Grandes Jeannettes  
Vallet
- 16 ZA Les Ragonnières  
La Chapelle-Heulin
- 17 ZA Les Petits Primeaux  
Le Pallet



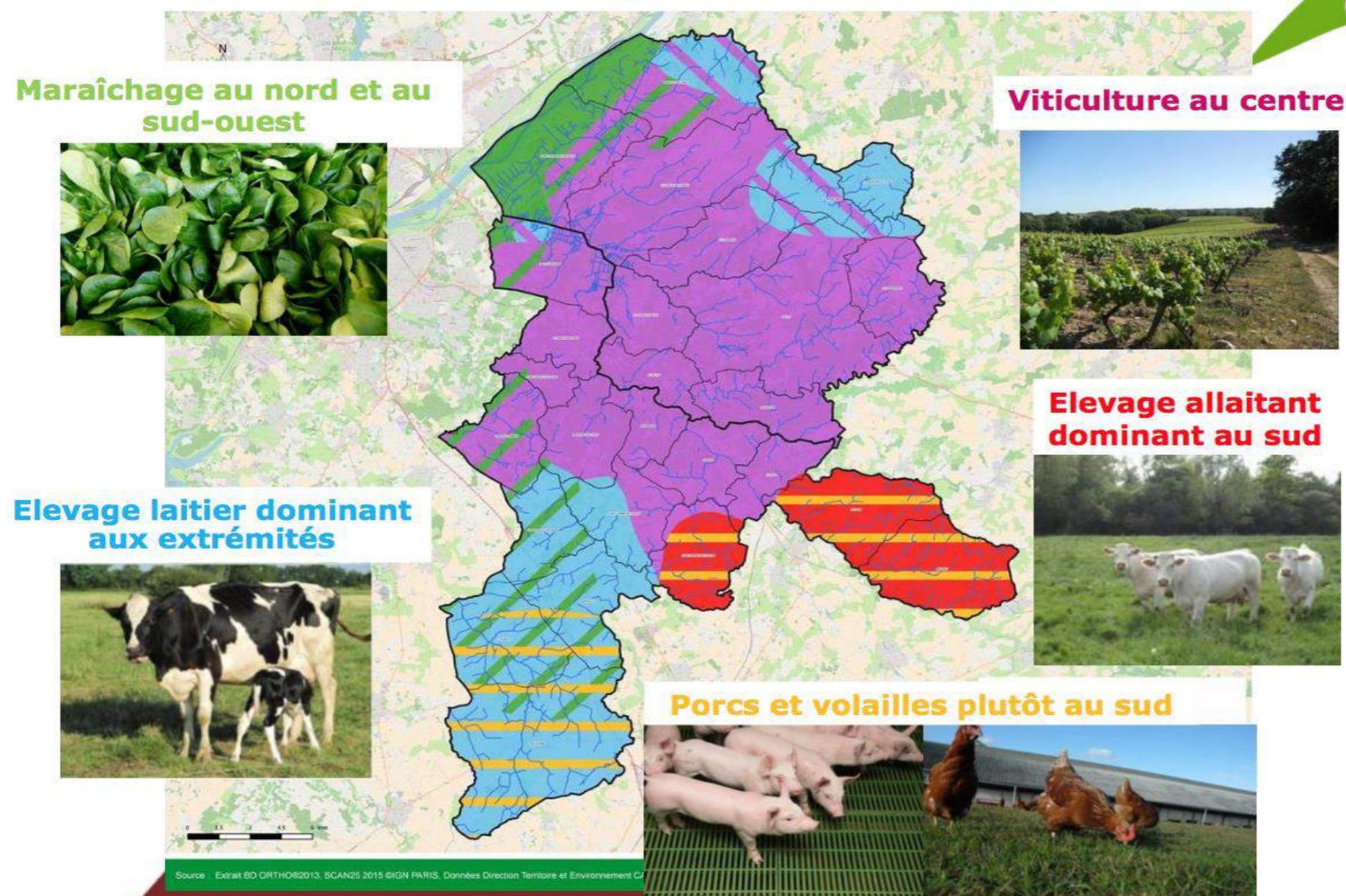
- ✓ 35% des emplois localisés dans les zones d'activités
- ✓ Plus ou peu d'espaces disponibles au sein des ZA
- ✓ Une optimisation et diversification des activités sur les ZAE
- ✓ Au côté des services et de commerces à la population, le tissu urbain enregistre de nouvelles implantations d'activités de services aux entreprises, dont l'essor du coworking



## II. Une diversité des paysages source d'une multiplicité d'initiatives



## Des paysages façonnés par les productions agricoles : bocage/élevage, maraîchage, viticulture

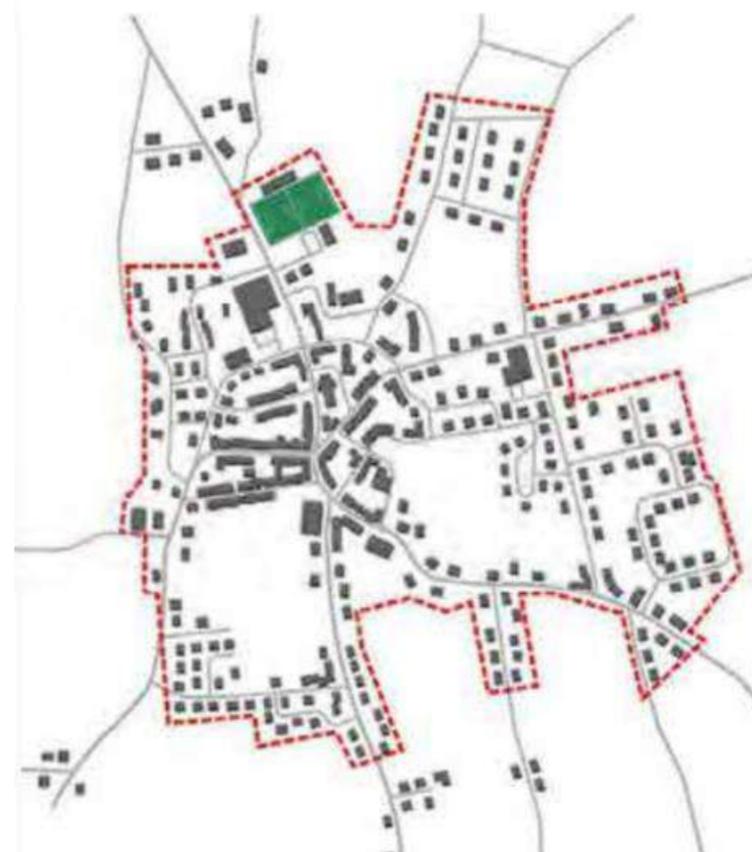
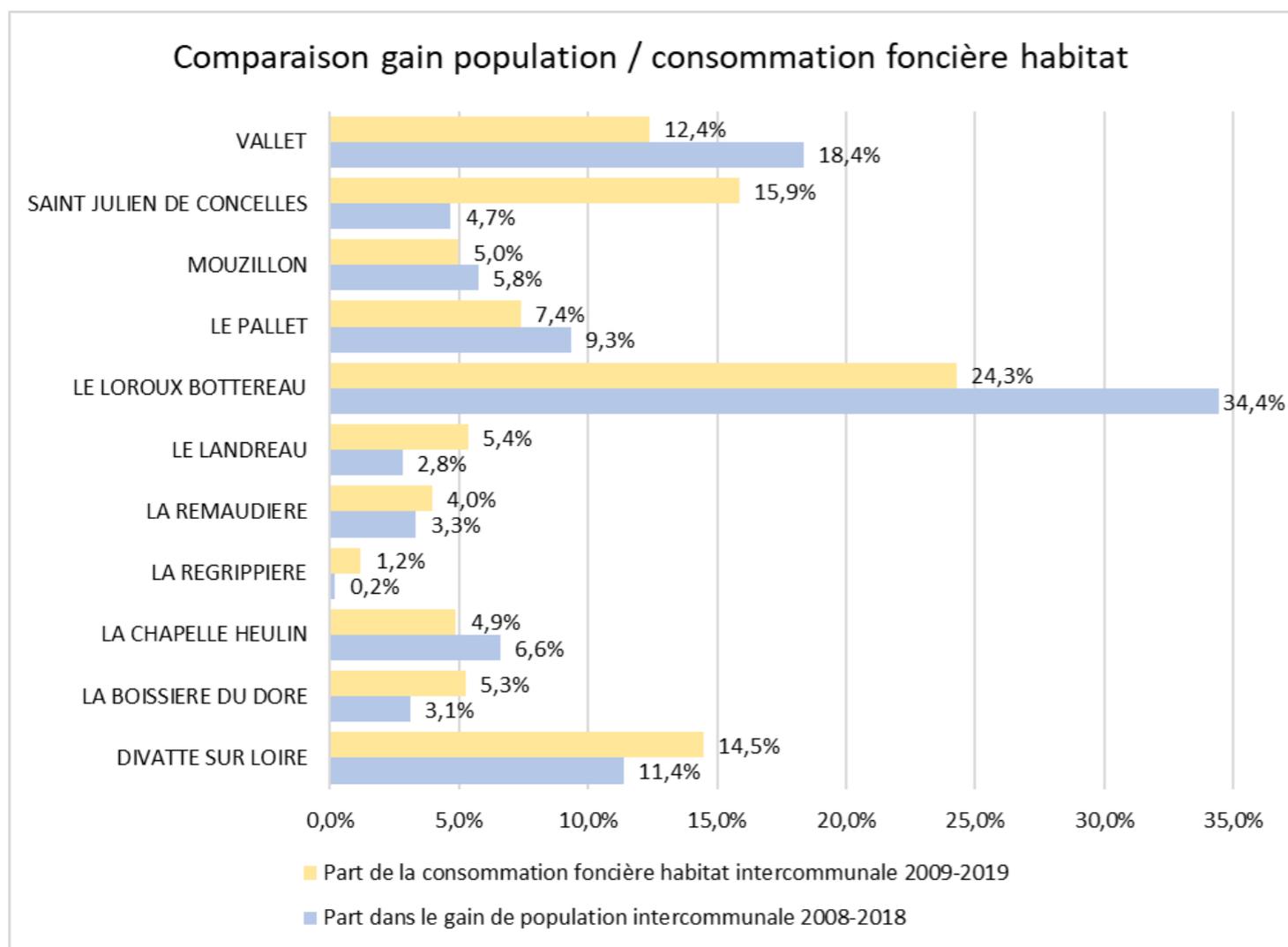


- ✓ La vigne et le maraîchage : une empreinte forte sur l'identité du territoire
- ✓ Un peu plus de la moitié\* de la surface du territoire est dédiée à l'agriculture
- ✓ Plus de 300 exploitations professionnelles en 2018 génératrices de 7 emplois induits en amont et en aval

Une pression sur les surfaces agricoles en particulier au contact des espaces urbanisés (bourgs et zones d'activités)



## Lien entre consommation d'espace et évolution démographique



Dynamique de développement des surfaces à vocation résidentielle répartie sur les 10 dernières années :

- ✓ 56% en extension
- ✓ 44% au sein des enveloppes urbaines

## Une ressource en eau sous pression



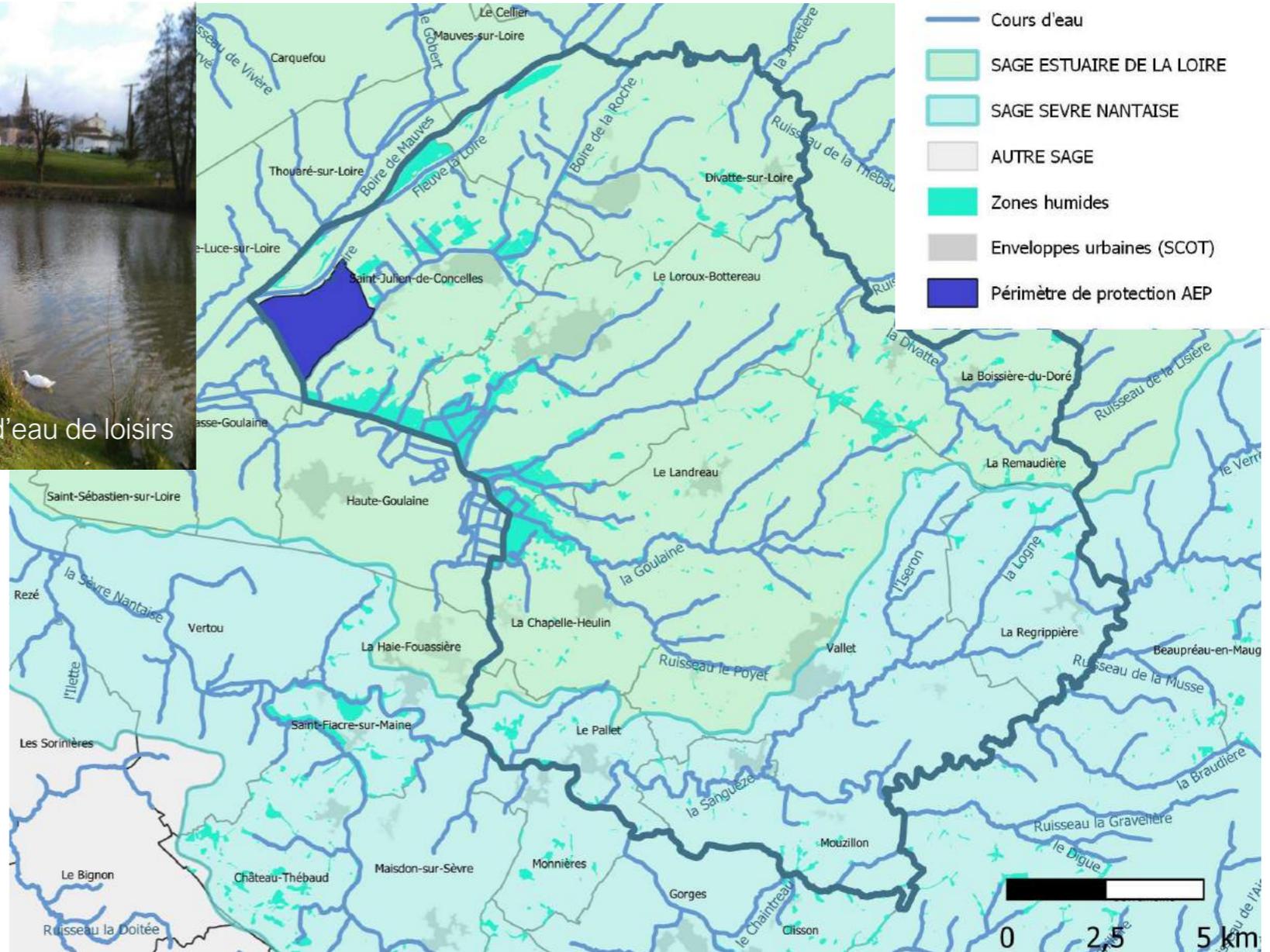
St Julien : Noue paysagère



Le Landreau : plan d'eau de loisirs



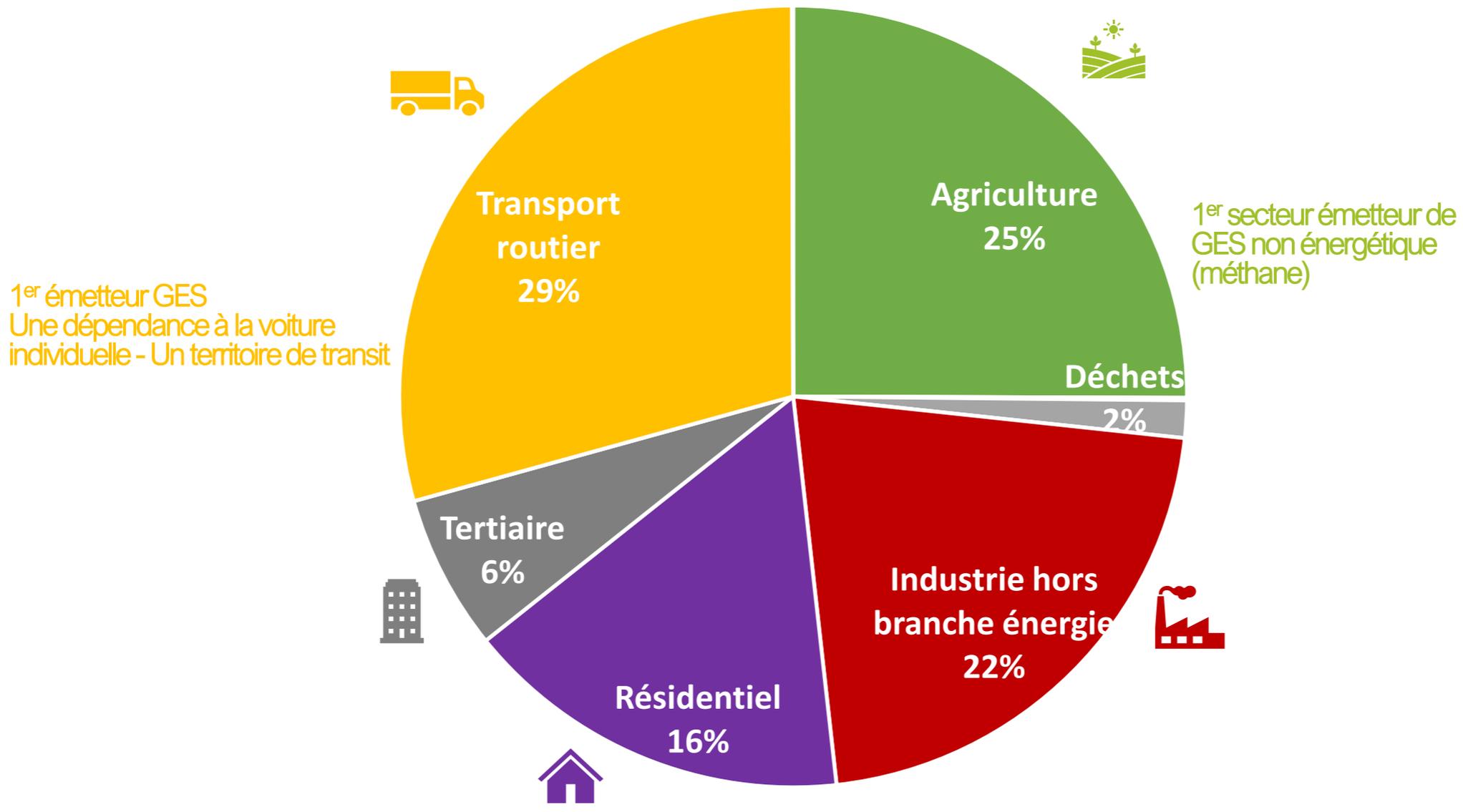
La Regrippière : plan d'eau privé



Des besoins en eau en augmentation avec l'évolution de la population et des modes de productions

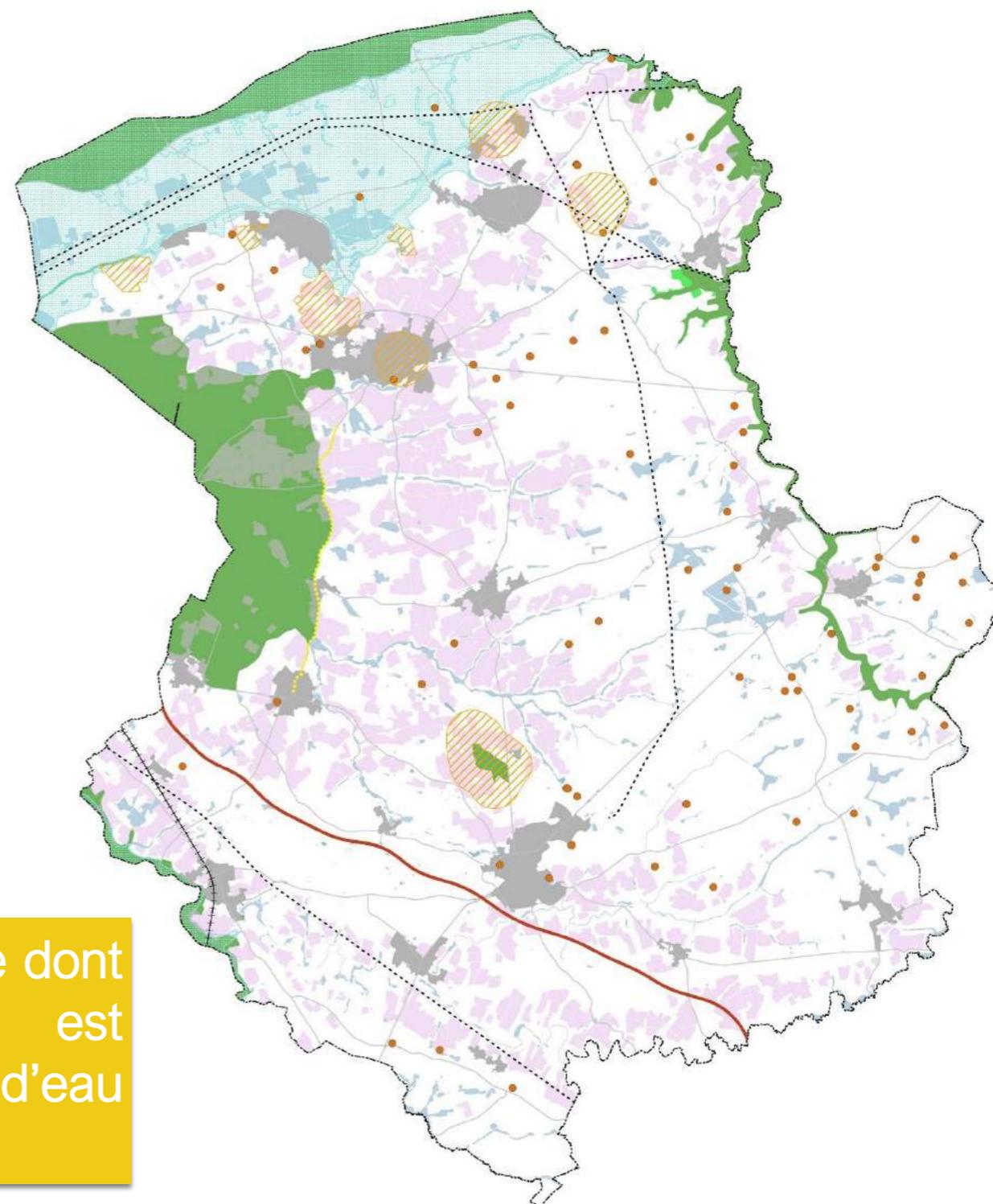
## Des consommations énergétiques en lien avec un mode de développement péri-urbain

Répartition des émissions de GES par secteur en 2016 (tkteqCO<sub>2</sub>)



## Une vulnérabilité liée au risque inondation et au changement climatique

-  Enveloppe urbaine
-  Zone inondable (PPRN)
-  Monument historique protégé (classé ou inscrit)
- Milieux naturels et agricoles**
-  Coeur majeur de biodiversité
-  Zone humide
-  Principaux ensembles boisés
-  AOC
  
- Risques industriels et technologiques**
-  Installation Classée
-  Ligne électrique Haute Tension
-  Conduite de gaz Haute Pression
- Transports**
-  Route départementale
-  RN249
-  Voie ferrée



11%\* du territoire concerné par le PPRI

Une trame verte et bleue dont l'armature principale est constituée par les cours d'eau et les zones humides

# Une mise en scène du cadre de vie et du patrimoine dans la continuité des itinéraires touristiques

## Des patrimoines variés



Château de la Berrière à Divatte-sur-Loire



Chapelle Saint-Barthélemy à Saint-Julien-de-Concelles



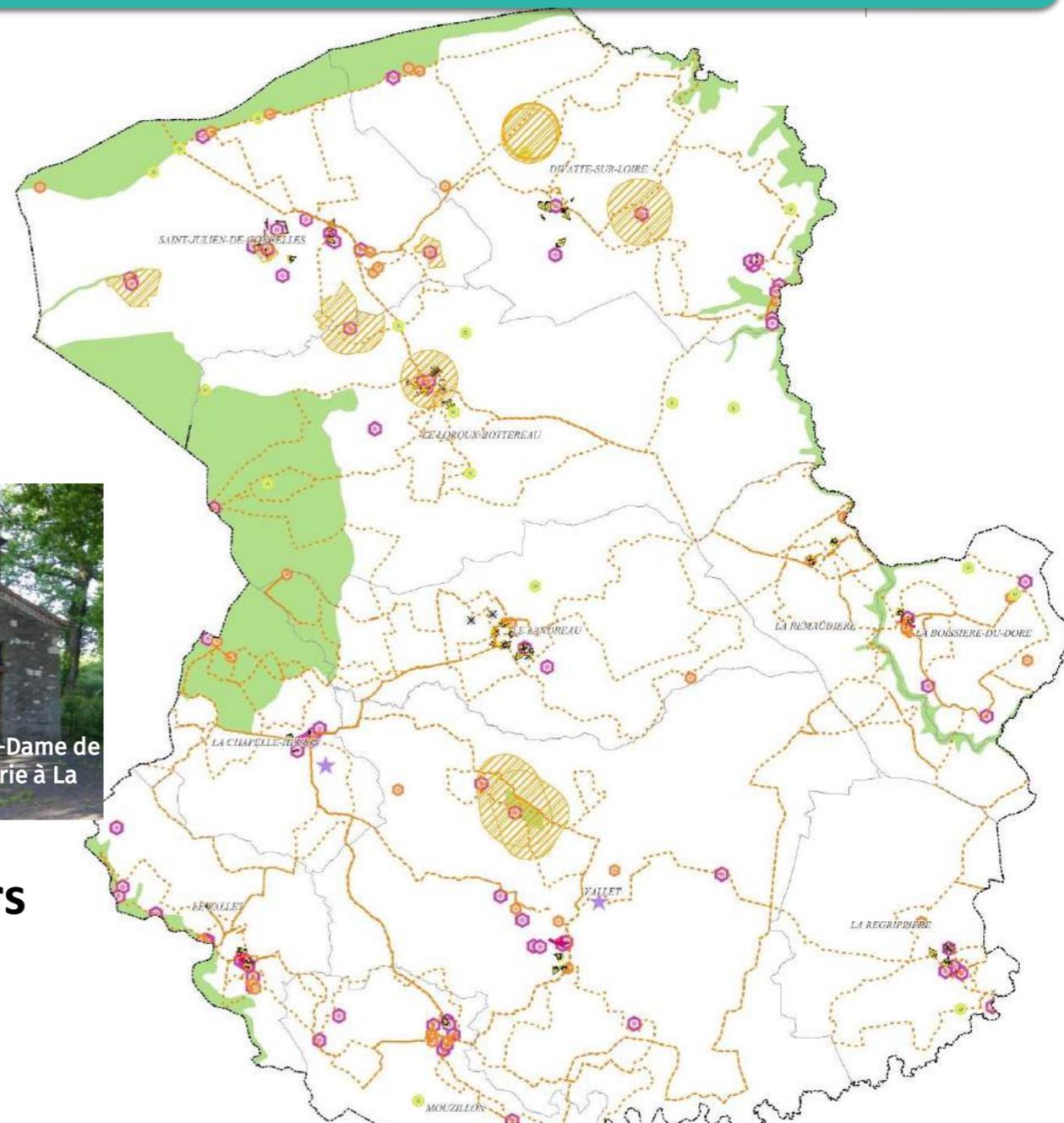
Musée du Vignoble nantais et conservatoire des cépages au Pallet



Château de la Noë Bel-Air à Vallet



Chapelle Notre-Dame de La Fleurancellerie à La Regrippière



## La dynamique touristique et des espaces de loisirs phares



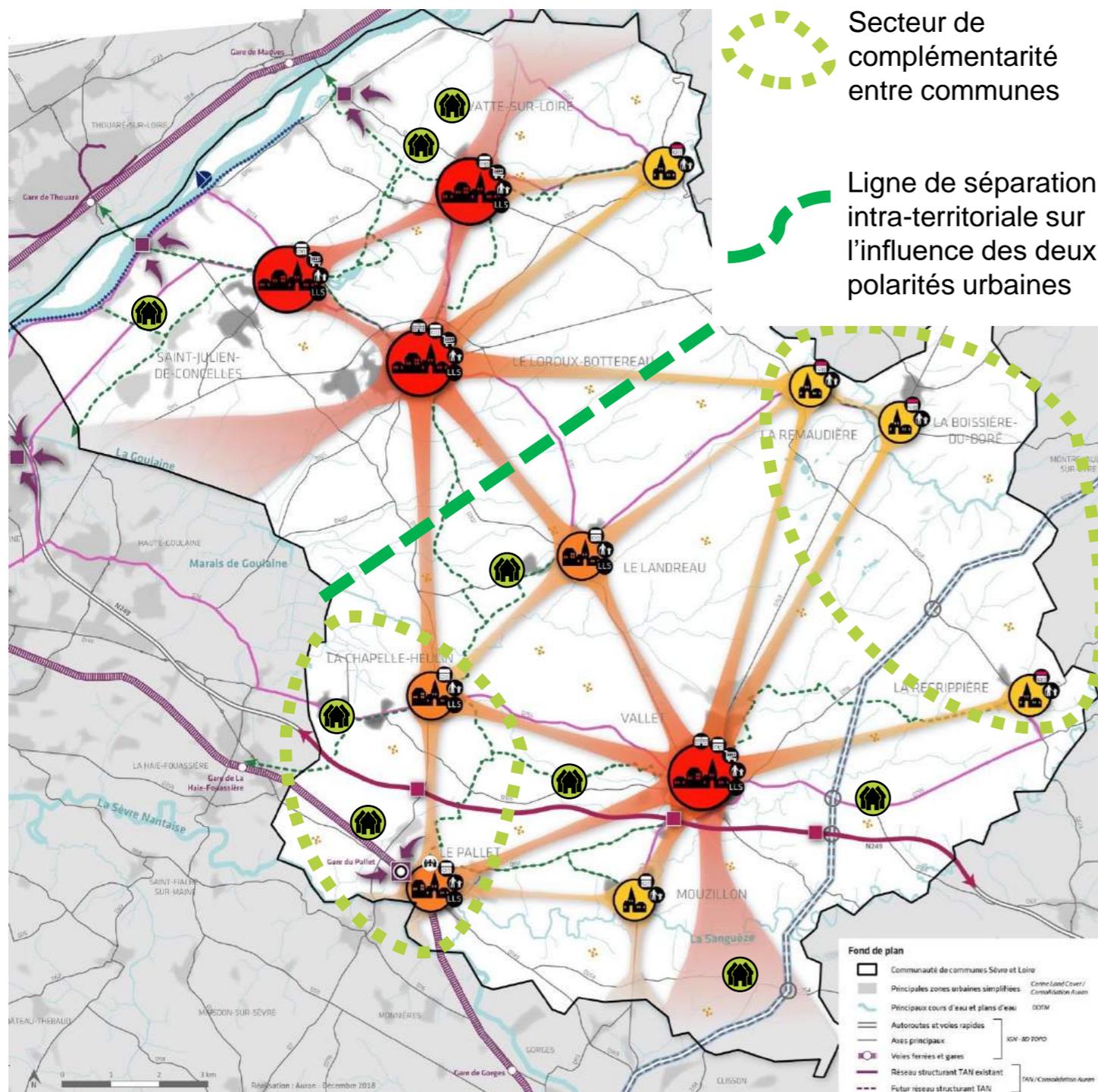
Une forte dimension paysagère, touristique, loisirs et patrimoniale : la Loire, les marais de Goulaine, la Sèvre nantaise...

- |   |   |
|---|---|
| <b>Patrimoine reconnu et patrimoines des bourgs</b><br>- - - Itinéraires de randonnées (PDIPR, communaux, projets)<br>↗ Cônes de vue au sein des bourgs<br>* Élément patrimonial<br>- - - Façade urbaine emblématique<br>- - - Mur à préserver<br><b>Supports d'animation touristique et de loisirs</b><br>o Equipement touristique et de loisirs | o Lable Art&Histoire et autre site emblématique<br>☆ chateaux_xix_etude__2007<br>▨ Monument historique protégé (classé ou inscrit)<br><b>Paysage</b><br>■ Site naturel remarquable<br>o Point de vue sur le grand paysage |
|---|---|

# III. Un maillage urbain affirmé et propice à une organisation collective



## Maillage urbain défini dans le SCOT et le pré-PADD



Secteur de complémentarité entre communes



Ligne de séparation intra-territoriale sur l'influence des deux polarités urbaines

Une armature territoriale multipolaire hiérarchisée qui révèle deux principaux secteurs organisés entre :

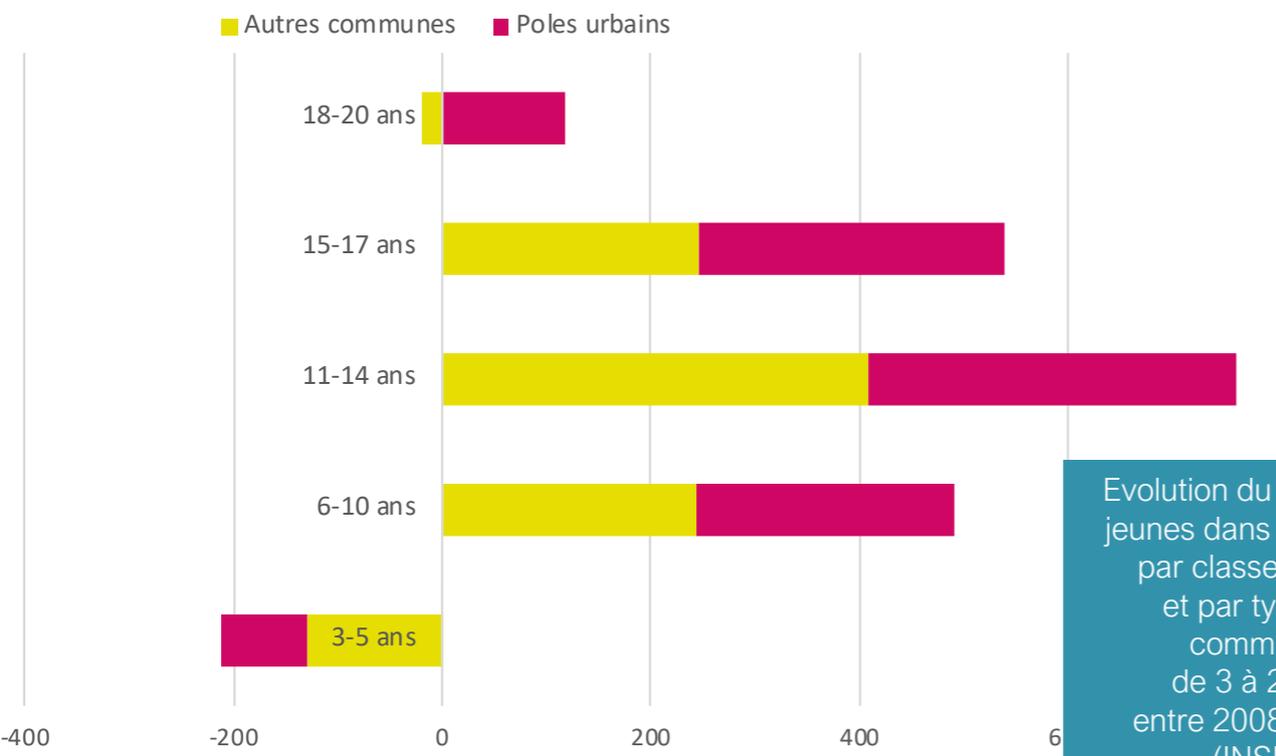
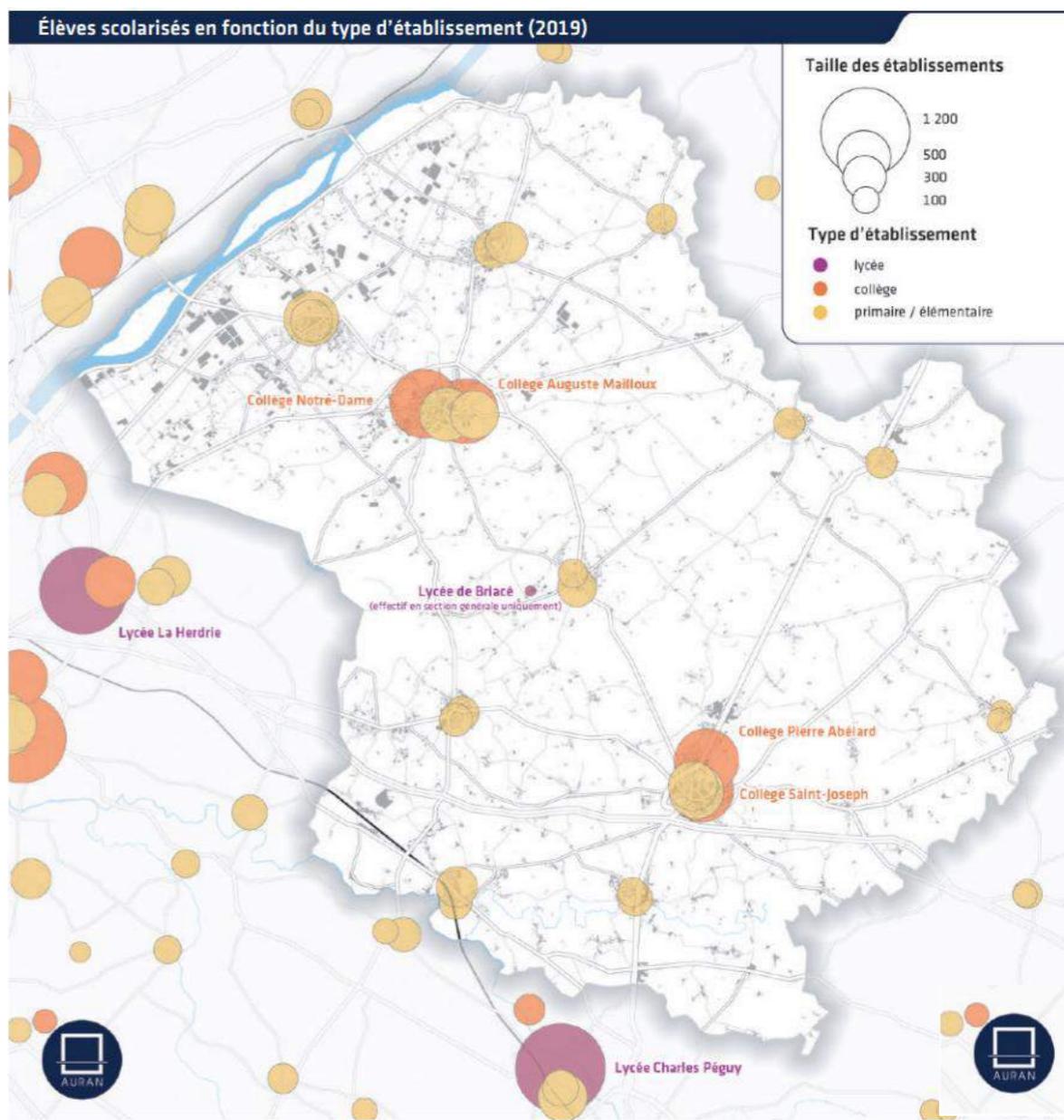
- Au Nord, autour du tripôle urbain Le Loroux-Bottereau/Saint-Julien-de-Concelles / Divatte-sur-Loire
- Au Sud autour de Vallet, avec deux sous-secteurs de relation entre les communes :
  - o A l'Est, une proximité fonctionnelle et organisationnelle: La Remaudière, La Boissière-du-Doré et de La Regrippière
  - o À l'ouest, une relation entre La Chapelle-Heulin et Le Pallet



- > Vallet : la Chaloussière et Bonne Fontaine
- > Saint Julien de Concelles : Cahéroult/ La Sénarderie
- > Divatte sur Loire : Le Moulin du Bois-Méchine et Le Chêne Vert.
- > La Chapelle Heulin : La Bernardière
- > Le Pallet : La Cognardière
- > Le Landreau: Bas Briacé
- > Mouzillon : La Grange / La Barillère

# Une vitalité du territoire par l'offre de services à la population

- ✓ 24 écoles élémentaires et primaires : 5400\* élèves ,
- ✓ collèges de Vallet et Le Loroux-B. (2600 élèves),
- ✓ lycée de Briacé situé au Landreau.

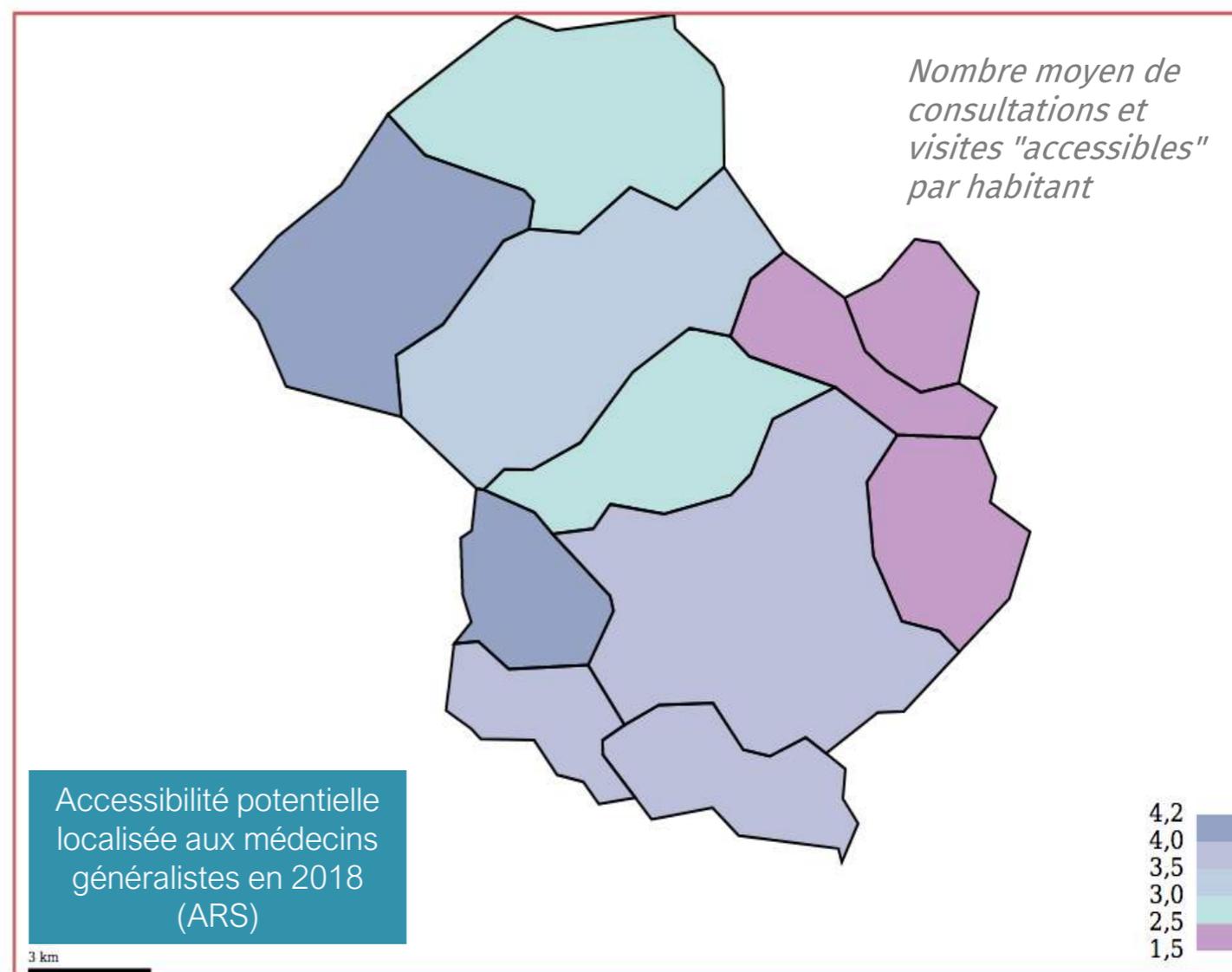


Evolution du nombre de jeunes dans le territoire par classes d'âges et par types de communes de 3 à 20 ans entre 2008 et 2018 (INSEE)

**Diminution du nombre des plus jeunes (3-5 ans)**

## Une répartition cohérente des équipements et services dédiés à la santé et aux séniors

- ✓ 400 places\* en structures d'hébergements pour l'accueil des personnes âgées situées sur Vallet, Le Loroux-B., Saint-Julien-de-C. et Divatte-sur-L.
- ✓ L'accessibilité à l'offre de soins constitue un critère important dans la recherche de services de proximité.
- ✓ Le secteur Est affiche une accessibilité moindre aux médecins.



Source : 2018, Sniir-AM, EGB, Cnam, Insee distancier Metric, Drees - Exploitation Fnors



## Des familles de bourg se lisent à travers leur implantation historique

### Origine rapport à l'eau :

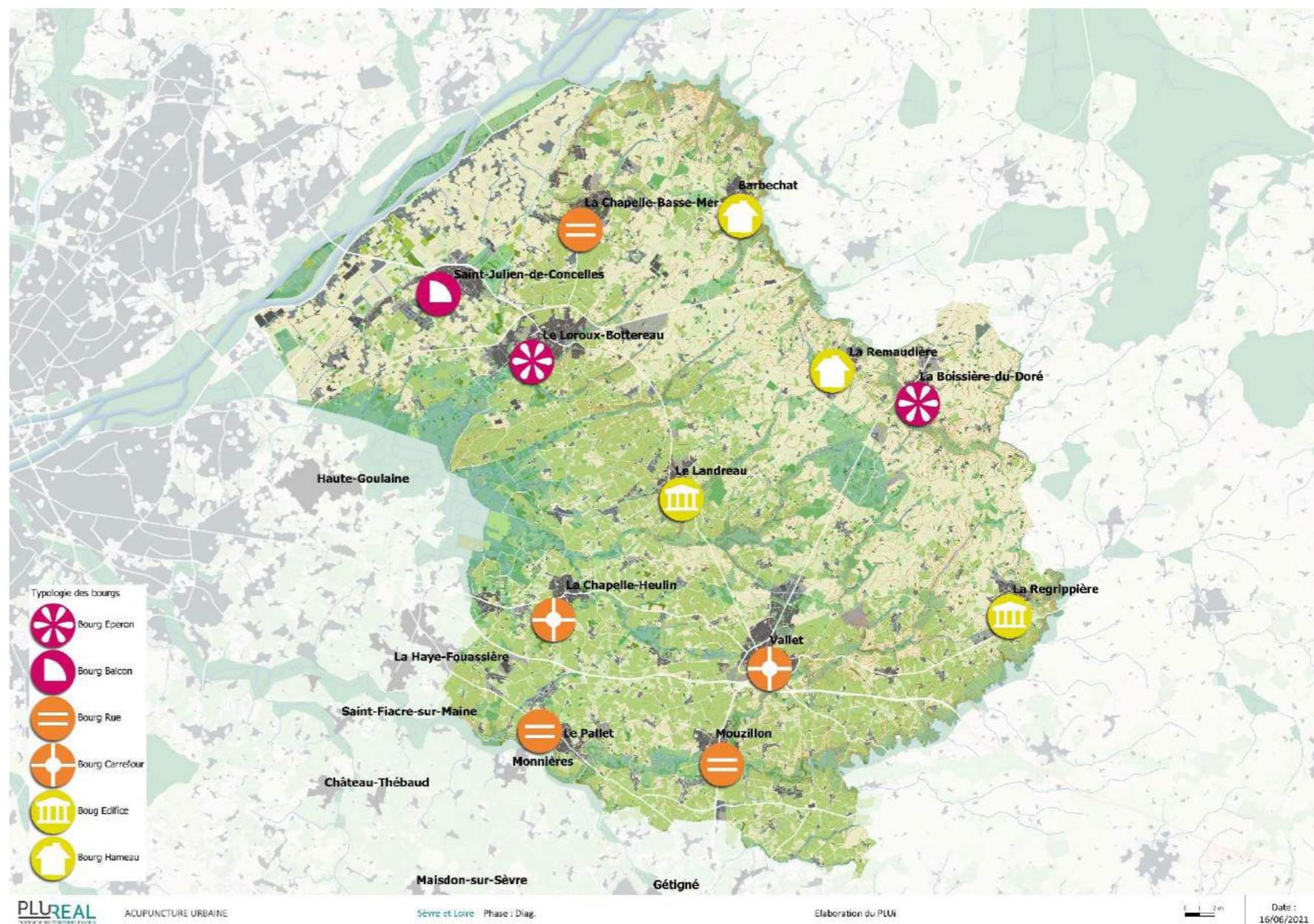
- **Bourg éperon** : Le Loroux-Bottereau et La Boissière-du-Doré
- **Bourg balcon** : Saint-Julien-de-Concelles

### Origine par les flux :

- **Bourg rue** : La Chapelle-Basse-Mer, Le Pallet et Mouzillon
- **Bourg carrefour** : Vallet et La Chapelle-Heulin

### Autres origines :

- **Bourg édifice** : La Regrippière et Le Landreau
- **Bourg hameau** : Barbechat et La Remaudière



# Une typologie partagée des tissus urbains

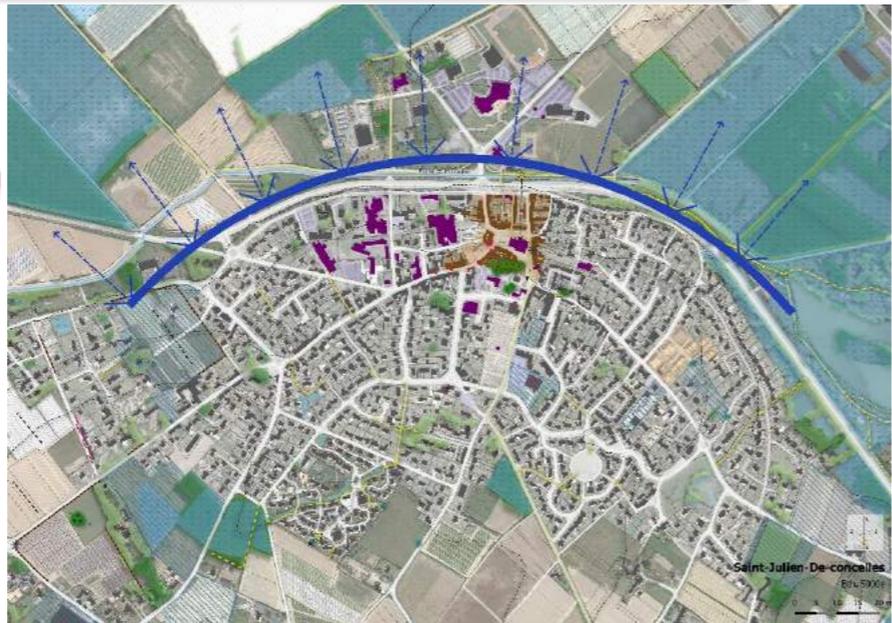
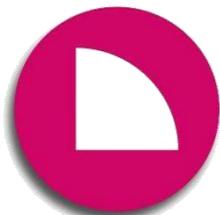
## Origine rapport à l'eau

- Bourg éperon : Le Loroux-Bottereau et **La Boissière-du-Doré**



Carte Etat major – 1820-1866

- Bourg balcon : **Saint-Julien-de-Concelles**



Carte Etat major – 1820-1866

## Une typologie partagée des tissus urbains

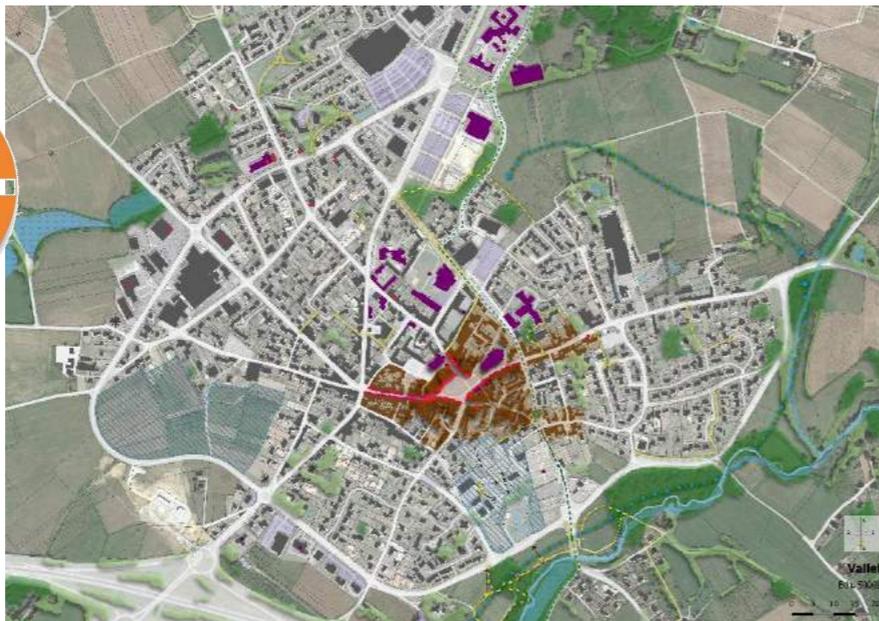
### Origine par les flux

-Bourg rue : La Chapelle-Basse-Mer, **Le Pallet** et Mouzillon



Carte Etat major – 1820-1866

-Bourg carrefour : **Vallet** et La Chapelle-Heulin (projet : LCBM)



Carte Etat major – 1820-1866

## Une typologie partagée des tissus urbains

### Autres origines :

- **Bourg édifice** : **La Regrippière** et Le Landreau

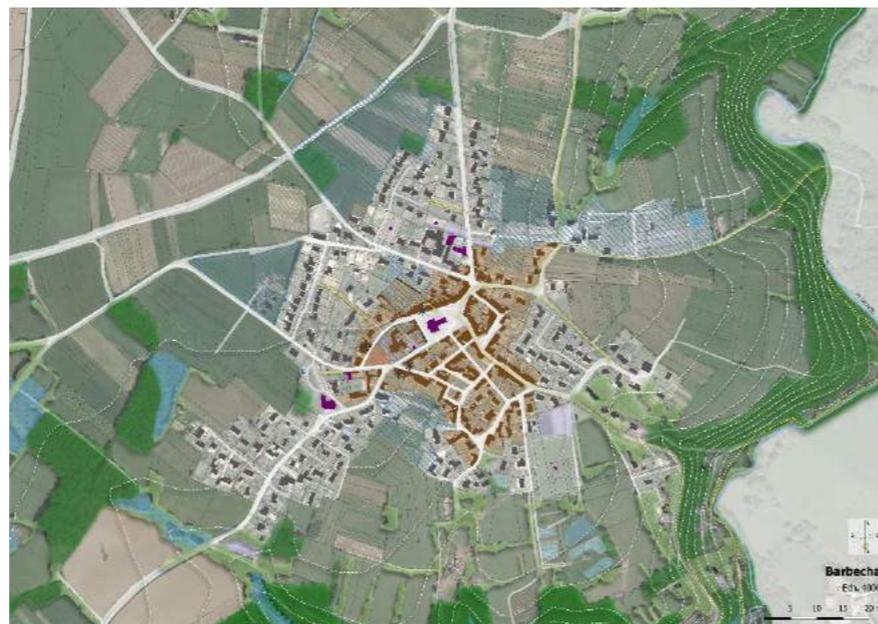


Source : Site Mairie de La Regrippière



Carte Etat major – 1820-1866

- **Bourg hameau** : **Barbechat** et La Remaudière



Carte Etat major – 1820-1866

## Des orientations-clés en cours de réflexion sur le devenir à long terme des cœurs de bourgs et centres villes

Un intérêt à la qualité urbaine pour renforcer les usages de proximité et constituer le **patrimoine de demain** qui interroge la place des centralités du bourg et le devenir des éléments culturels et symboliques.



Loroux Bottereaux

Une recherche de solutions d'accueil de primo-accédants (pour assurer le renouvellement démographique) et de modes d'habiter temporaires (pour répondre à la diversité culturelle des modes de vie, et pour les gens du voyage)

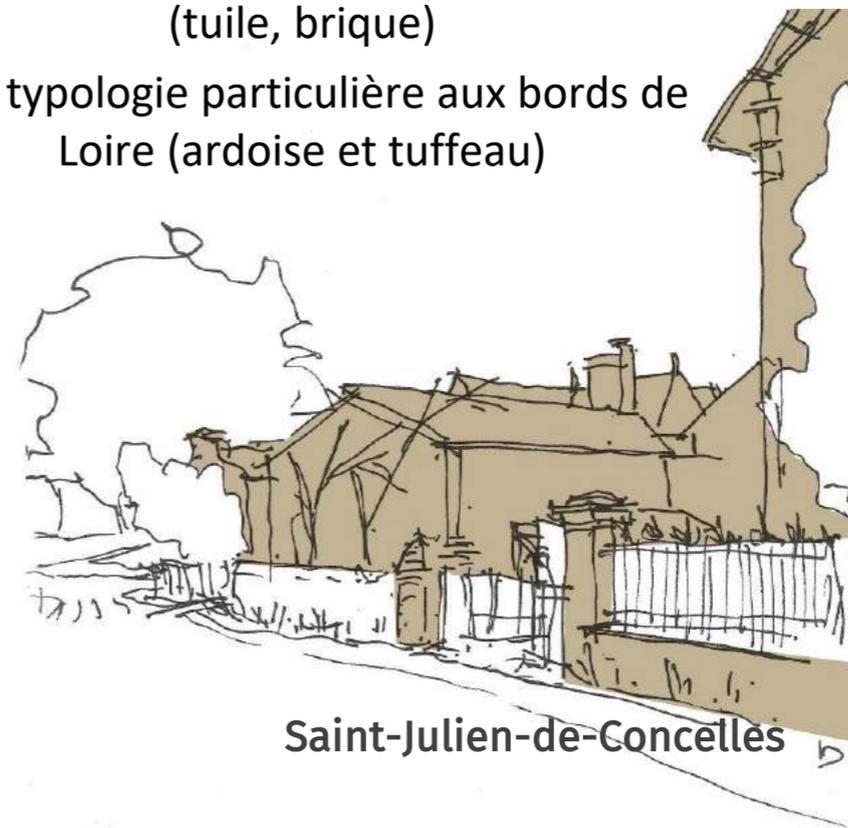


## Des orientations-clés en cours de réflexion sur le devenir à long terme des cœurs de bourgs et centres villes

### Les matériaux et détails architecturaux...



Bâti ancien des bourgs:  
Le schiste et l'influence clissonnaise  
(tuile, brique)  
Une typologie particulière aux bords de  
Loire (ardoise et tuffeau)



... avec le risque de **banalisation**



# PLACE AUX ECHANGES

