

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Réunions publiques PLUi – Octobre 2023

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

➔ Prise de compétence et lancement de l'élaboration du PLUi fin 2019

A quoi sert un PLUi ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE :

Traduit le **projet de territoire** et fixe les choix politiques des élus en matière d'aménagement et de développement durable pour les **10 prochaines années**

UN OUTILS RÉGLEMENTAIRE :

Règlemente le **droit des sols applicable** sur l'ensemble du territoire (règle à respecter quand on dépose un permis de construire ou une déclaration préalable)



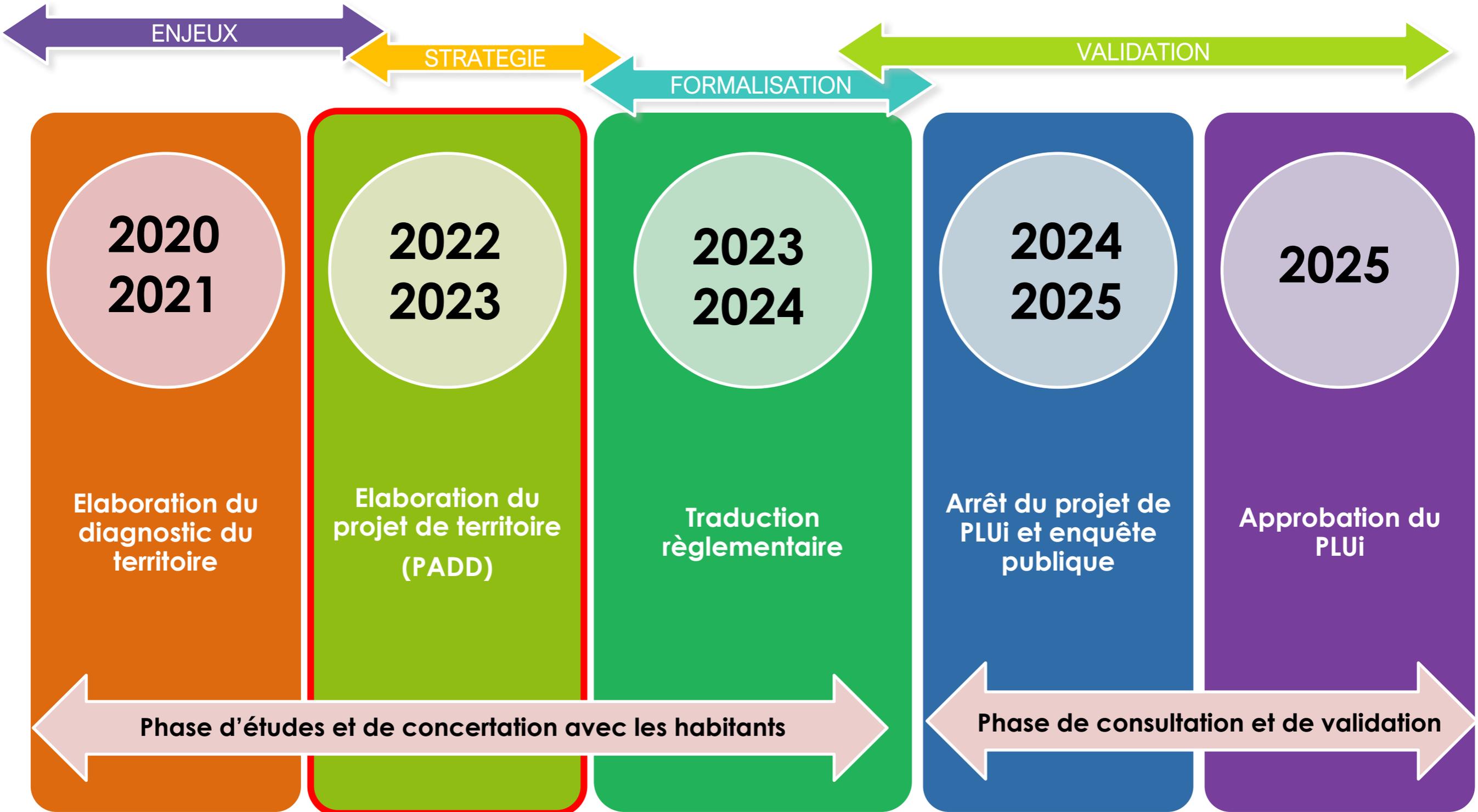
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pourquoi la création d'un PLU à l'échelle intercommunale ?

- ✓ Faire émerger un projet commun partagé, visant le bien commun et l'amélioration du cadre de vie
- ✓ Prendre en compte et intégrer les règles et les orientations nationales, régionales et locales
- ✓ Garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chacune des communes de la CCSL

➡ **Le PLUi viendra remplacer l'ensemble des PLU communaux existants**

> Le calendrier prévisionnel de la démarche PLUi



La concertation publique

> La concertation

Octobre 2023 : Présentation du projet de territoire

sevre
loire & **PLUI** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
RÉUNIONS PUBLIQUES

Un outil au service de l'avenir de notre territoire

Mercredi 13 octobre (19h)
Espace Buxéria à la Boissière du Doré

Jeudi 14 octobre (19h)
Palais des Congrès au Loroux Bottereau

Jeudi 21 octobre (19h)
Salle Polyvalente de Loisirs du Pallet

PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Vous pouvez participer à ces rencontres :

- Soit **en présentiel** (réunions organisées selon les conditions sanitaires du moment, le nombre de place pourra être limité en fonction de la réglementation en vigueur)
- Soit **en visioconférence**, avec possibilité de poser vos questions préalablement à la rencontre par mail à plui@cc-sevreloire.fr ou en en direct, pendant la réunion, via le chat qui sera mis à disposition.

Pour plus d'informations et avoir accès à la visioconférence le jour de la réunion, rendez-vous sur le site urbanisme.cc-sevreloire.fr

Octobre 2021 :Présentation des enjeux

sevre
loire & **PLUI** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
RÉUNIONS PUBLIQUES

sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Mercredi 4 Oct. à 19h
Salle de la Quintaine à Saint-Julien-de-Concelles
Le Loroux-Bottereau / Divatte-sur-Loire / Saint-Julien-de-Concelles

Lundi 16 Oct. à 19h
Salle des Nouvelles Le Landreau
La Remaudière / La Boissière-du-Doré / La Chapelle-Heulin / Le Landreau

Mercredi 11 Oct. à 19h
Le Champilambart à Vallet
La Regrippière / Vallet / Mouzillon / Le Pallet

POUR PARTICIPER

Soit en présentiel

Soit en visioconférence, avec possibilité de poser vos questions préalablement à la rencontre par mail à plui@cc-sevreloire.fr ou en en direct, pendant la réunion, via le chat.

Pour plus d'informations et avoir accès à la visioconférence le jour de la réunion, rendez-vous sur le site urbanisme.cc-sevreloire.fr



> La concertation

Favoriser la participation



VOUS POUVEZ A TOUT MOMENT DONNER VOTRE AVIS
ET FAIRE PART DE VOS REMARQUES

Un site internet dédié pour suivre toutes les actualités du projet :
urbanisme.cc-sevreloire.fr

Une adresse mail dédiée au projet
plui@cc-sevreloire.fr

Une adresse postale

84, rue Jean Monnet / ZA de la Sensive
44450 DIVATTE-SUR-LOIRE

L'affichage des délibérations & la publication
régulière dans les magazines municipaux

Une exposition et des réunions publiques

La mise a disposition d'un dossier dans
chaque mairie.



Et mise en
place d'un
comité local
citoyens

Concertation sur l'habitat de demain

Création d'un comité local composé d'une quarantaine de citoyens avec une représentativité égale de chaque commune

Objectifs :

- ✓ Permettre aux citoyens d'exprimer leurs besoins et attentes
- ✓ Participer aux réflexions de l'habitat de demain
- ✓ Offrir une meilleure compréhension du fonctionnement des collectivités et sensibiliser la population aux enjeux du PLUi (densification, sobriété foncière, protection d'un habitat pour tous et respectueux de l'environnement ...)
- ✓ S'engager à relayer de manière constructive les travaux/réflexions en cours auprès des habitants
- ✓ Soumettre les propositions des habitants aux élus et aux partenaires du territoire

Conditions de participation

- ✓ Être majeur
- ✓ Résider sur le territoire de la CCSL
- ✓ Ne pas avoir eu ou avoir d'investissement politique
- ✓ Ne pas être agent d'une collectivité locale de la CCSL

Le travail réalisé

- 4 ateliers avec les membres du comité local entre juin 2022 et janvier 2023
- Présentation et analyse des propositions au printemps 2023
- Une cohérence entre les propositions des habitants et les orientations du PADD
- Un souhait de poursuivre la démarche

Panneaux explicatifs dans le fond de la salle



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La place du PADD dans la démarche d'élaboration du PLUi



- ✓ Le PADD prépare la compatibilité avec le SCOT
- ✓ Le PADD est débattu en Conseil Municipal et Conseil Communautaire
- ✓ Le sursis à statuer peut être activé après le débat
- ✓ Les modalités de traduction dans le PLUi sont conditionnées par le contenu du PADD

> Rappel des enjeux du PLUi issus de la phase diagnostic

- **Produire suffisamment de logements** pour tous face à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier, à l'accroissement de la population et au desserrement des ménages
- **Créer de l'emploi** sur le territoire pour limiter les déplacements domicile travail
- Protéger les continuités **écologiques** et les **paysages**
- Maintenir un **bon niveau de services**, de commerces et d'équipements pour la population en proximité dans les communes et pour limiter l'évasion commerciale vers les pôles urbains extérieurs au territoire
- Favoriser les **mobilités douces** et améliorer le cadencement **des transports collectifs**
- **S'adapter au changement climatique** et protéger la population face aux risques naturels et technologiques
- Préserver le **patrimoine bâti** et les **paysages** pour développer un dynamisme touristique
- Protéger et encadrer les mutations des **activités agricoles**
- Préserver les terres naturelles et agricoles (**Zéro Artificialisation Nette**, friches...)

Zéro Artificialisation Nette

= transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement (habitat, économie...), pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle

Le constat

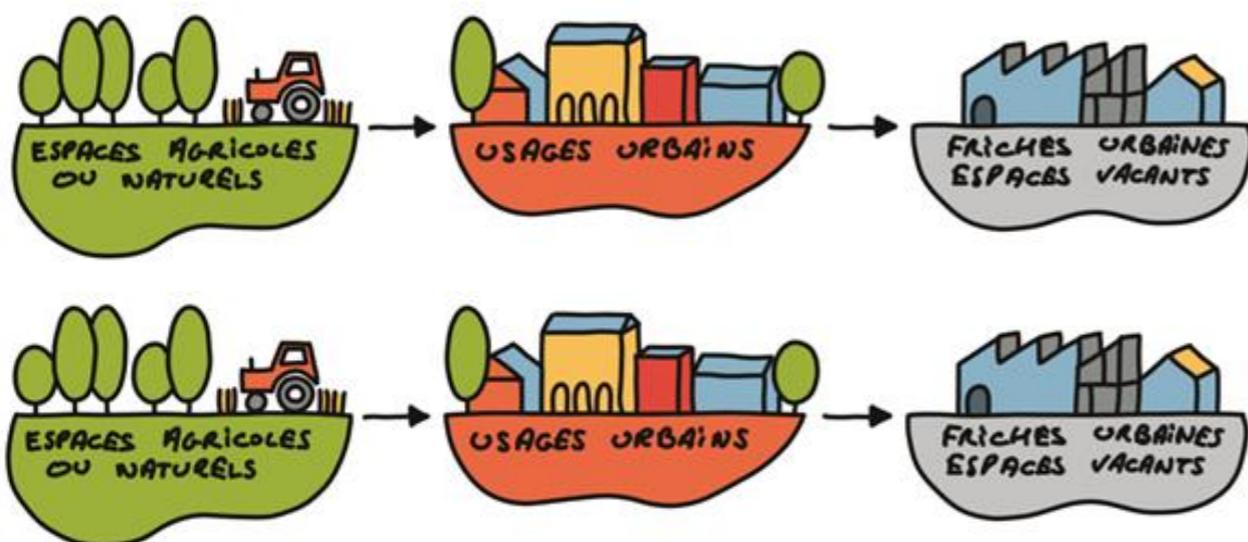
- ✓ Une urbanisation qui se fait aujourd'hui massivement au détriment des espaces naturels et agricoles
- ✓ La nécessité de réduire l'artificialisation des sols qui a de nombreux impacts sociaux et environnementaux :
 - Réduit notre capacité à avoir une souveraineté alimentaire (production agricole)
 - Augmente les risques de ruissellement et d'inondation
 - Un des premiers facteurs de perte de la biodiversité
 - ...

Zéro Artificialisation Nette

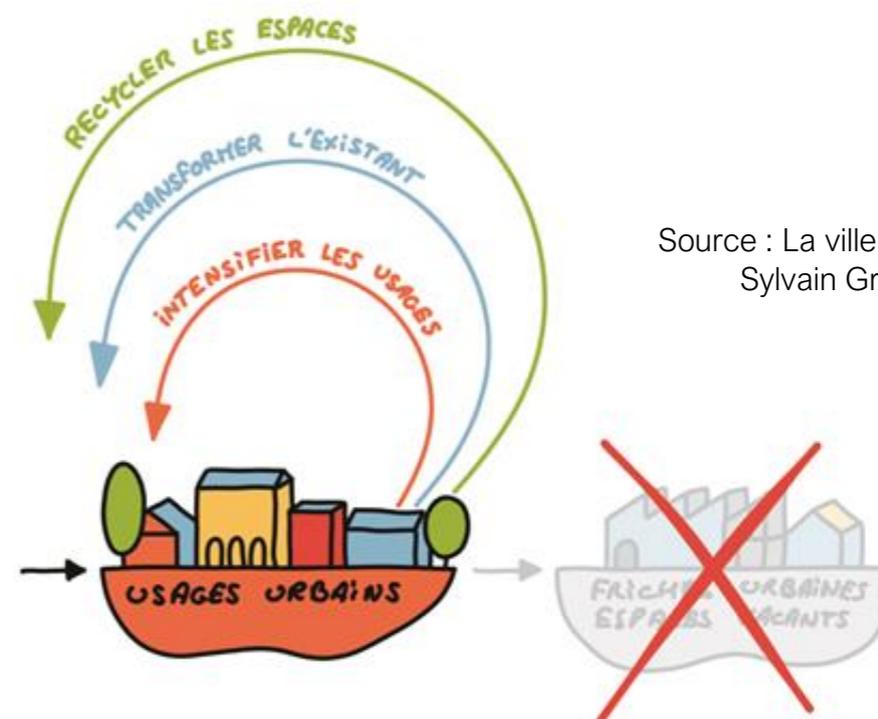
L'objectif

- ✓ Diviser par deux la consommation foncière d'ici 2031
- ✓ Arriver au Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050

AVANT



APRES



Source : La ville circulaire
Sylvain Grisot

➔ **Nécessité de repenser notre façon d'aménager**

Les 4 axes du PADD du PLUI

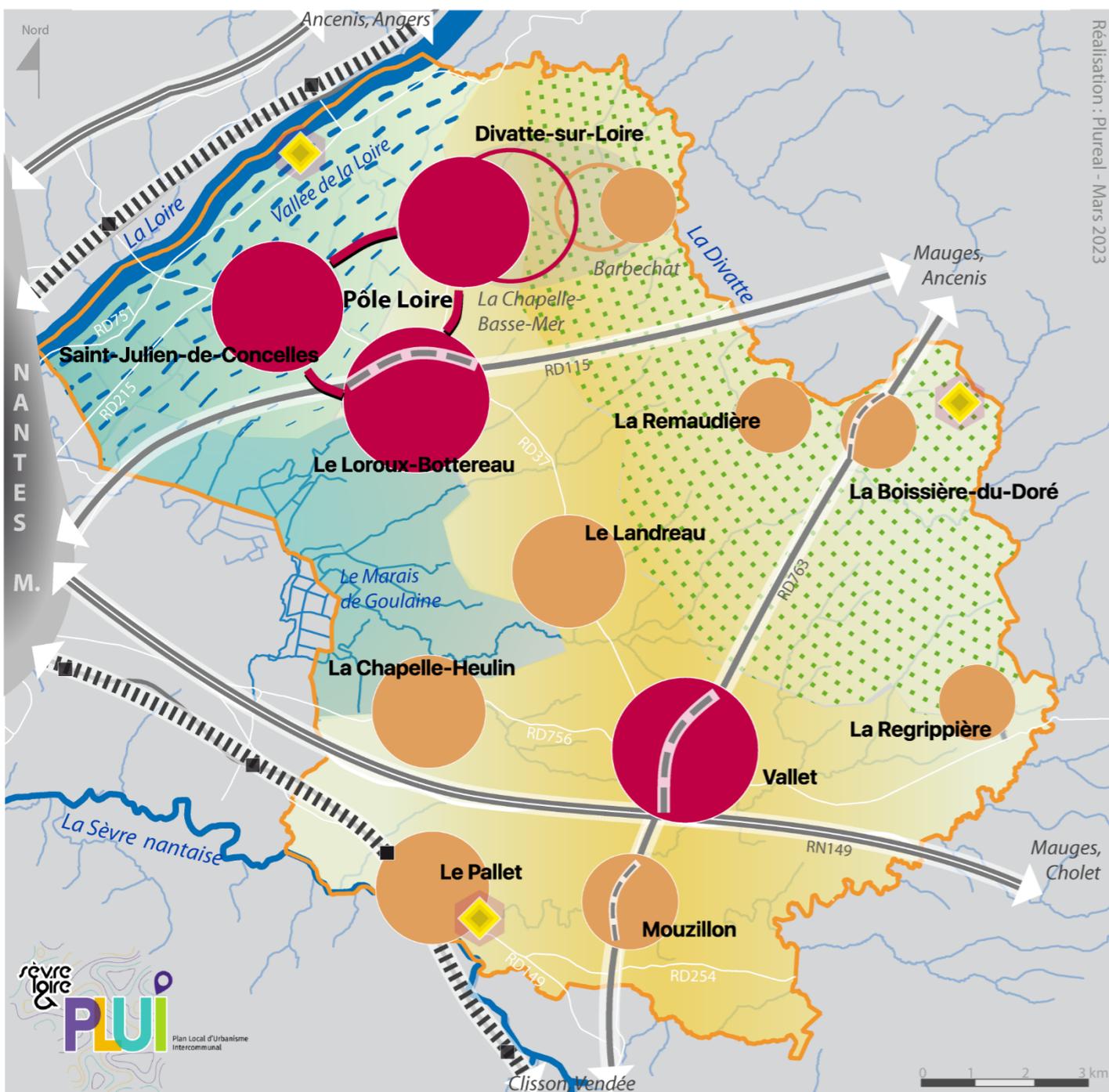
AXE 1 : Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités

AXE 2 : Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente

AXE 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité

AXE 4 : Consolider les orientations de résilience et de préservation face au changement climatique et aux risques

Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités



La trame naturelle

- Garantir la qualité et la disponibilité de la ressource en eau
- Mettre en valeur les paysages emblématiques :
 - Vignoble
 - Bocage
 - Vallée ligérienne
 - Marais de Goulaine

La trame urbaine

- Organiser l'armature du territoire favorable à la complémentarité des communes
- Pôle principaux
- Centralité de proximité
- Commune nouvelle de Divatte-sur-Loire

La trame viaire

- Améliorer les connexions aux grands axes
- Route principale
- Voie ferrée
- Gare
- Sécuriser les conditions de circulations en particulier les traversées de bourgs
- La trame des marqueurs de l'identité du territoire
- Renforcer la notoriété des attracteurs touristiques

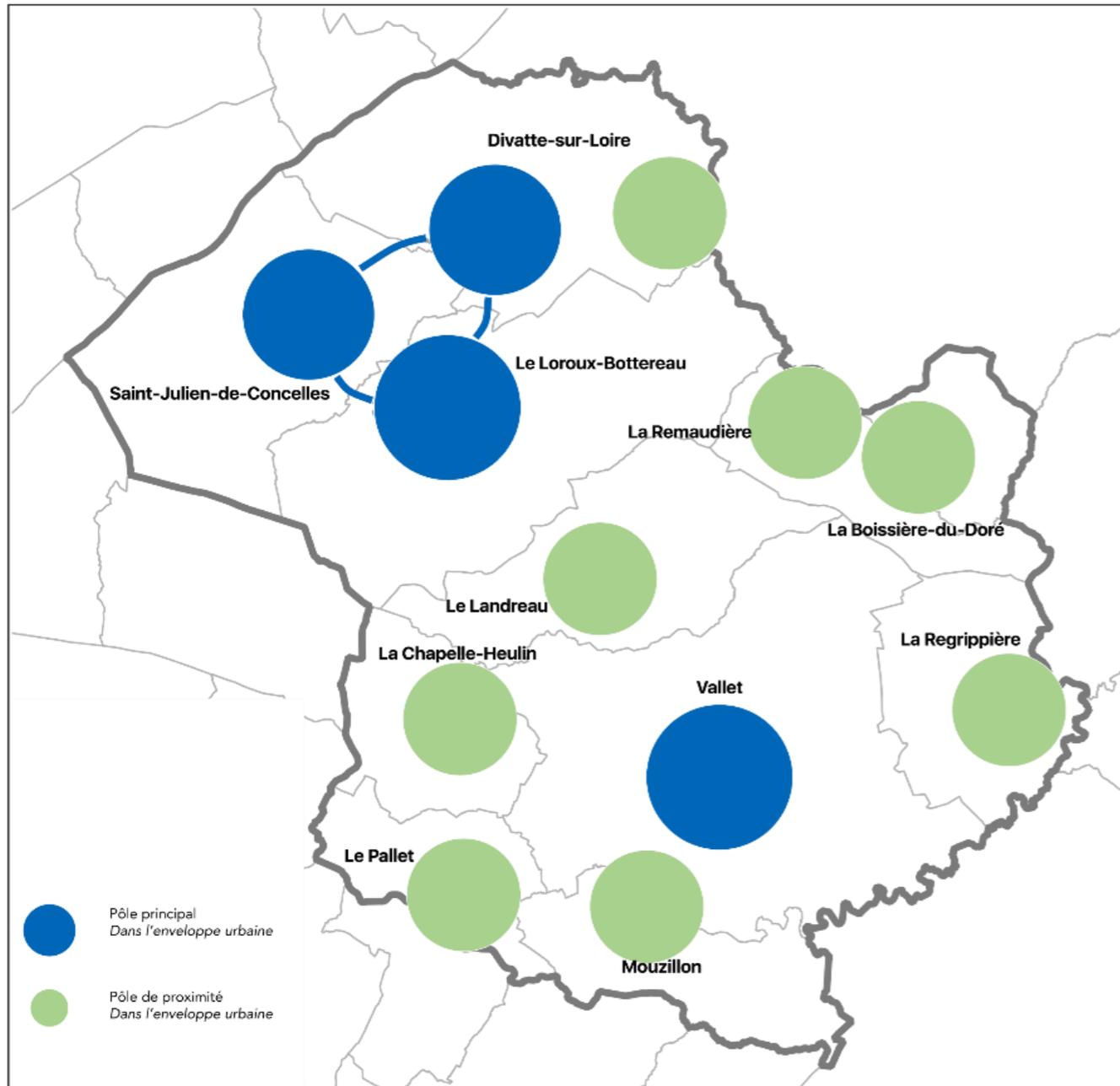
AXE 1 : Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités

1.1 LA TRAME NATURELLE, GARANTIE DE LA QUALITE DES PAYSAGES ET DE LA RESSOURCE EN EAU

- Mener une politique de **gestion de l'eau** (qualité, quantité, gestion du ruissellement...)
 - Protection des cours d'eau et zones humides
 - Intégration des schémas eaux pluviales et eaux usées
- Protéger** et mettre en valeur les réservoirs de **biodiversité** les plus remarquables
 - Définir les zones naturelles à protéger de l'urbanisation et des espaces de renaturation
 - Protéger les haies
- Protéger** et mettre en valeur les **paysage**
 - Encadrer les constructions en zone agricoles et naturelles

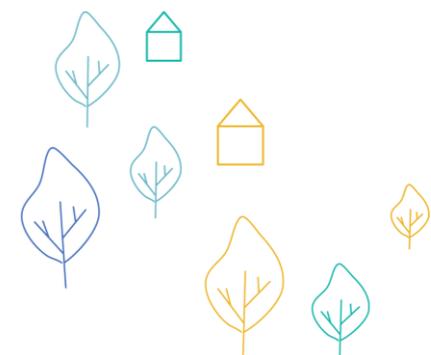


AXE 1 : Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités

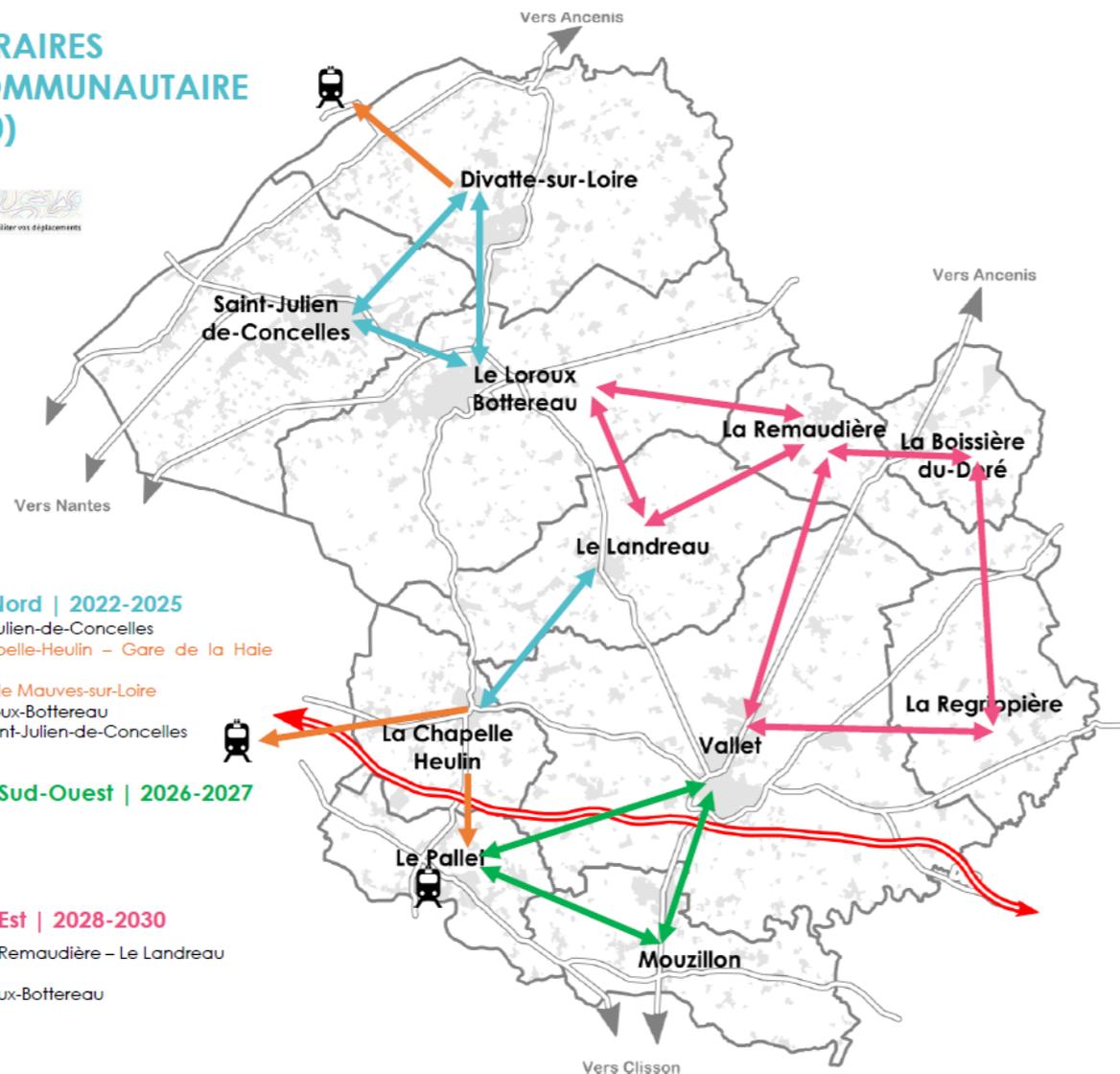


1.2 LA TRAME URBAINE, FAVORABLE A LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES COMMUNES

- Une **organisation urbaine par polarité**
 ➔ Production de logements en fonction de la typologie de la commune
- Prioriser le développement et le **renouvellement des centralités**
- Mettre en cohérence la **localisation des futurs équipements** avec l'armature territoriale



**PLAN DES ITINÉRAIRES
 CYCLABLES COMMUNAUTAIRE
 (HORIZON 2030)**



1^{ère} phase | Secteur Nord | 2022-2025

- Divatte-sur-Loire – Saint-Julien-de-Concelles
- Le Landreau – La Chapelle-Heulin – Gare de la Haie Fouassière
- Divatte-sur-Loire – Gare de Mauves-sur-Loire
- Divatte-sur-Loire – Le Loroux-Bottereau
- Le Loroux-Bottereau – Saint-Julien-de-Concelles

2^{ème} phase | Secteur Sud-Ouest | 2026-2027

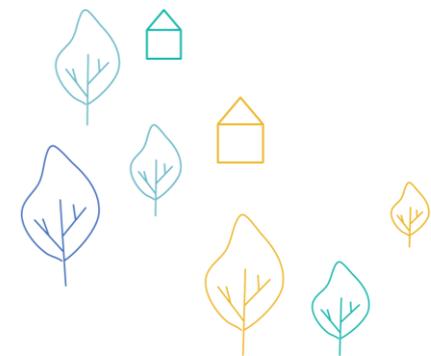
- Vallet – Le Pallet
- Vallet – Mouzillon
- Mouzillon – Le Pallet

3^{ème} phase | Secteur Est | 2028-2030

- La Boissière-du-Doré - La Remaudière – Le Landreau
- La Remaudière – Vallet
- La Remaudière - Le Loroux-Bottereau
- La Regrippière – Vallet

**1.3 LA TRAME VIAIRE, LIAISON
 ESSENTIELLE POUR DEVELOPPER DES
 CONNEXIONS LOCALES ET
 EXTERIEURES**

- S'appuyer sur et organiser le **rabattement vers les grands axes et équipements** du territoire (gare, routes principales)
- Développer des solutions de **mobilités décarbonées** vers l'aire urbaine nantaise, les Mauges et Cholet
- **Améliorer les conditions de circulation** et la sécurisation du réseau d'infrastructures routières





AXE 1 : Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités



1.4 LA TRAME DES MARQUEURS DE L'IDENTITE TERRITORIALE, REPERES PARTAGES ET PORTEURS D'UNE ATTRACTIVITE DE QUALITE

- **Mettre en valeur** les différentes composantes culturelles, patrimoniales, de loisirs et touristiques
⇒ Accompagner et encadrer le développement du Zoo
- Valoriser les produits agricoles de qualité et les **savoirs faire locaux**
- S'inscrire dans un **large réseau touristique** (connexion Loire à vélo, boucles du voyage à Nantes dans le Vignoble...)

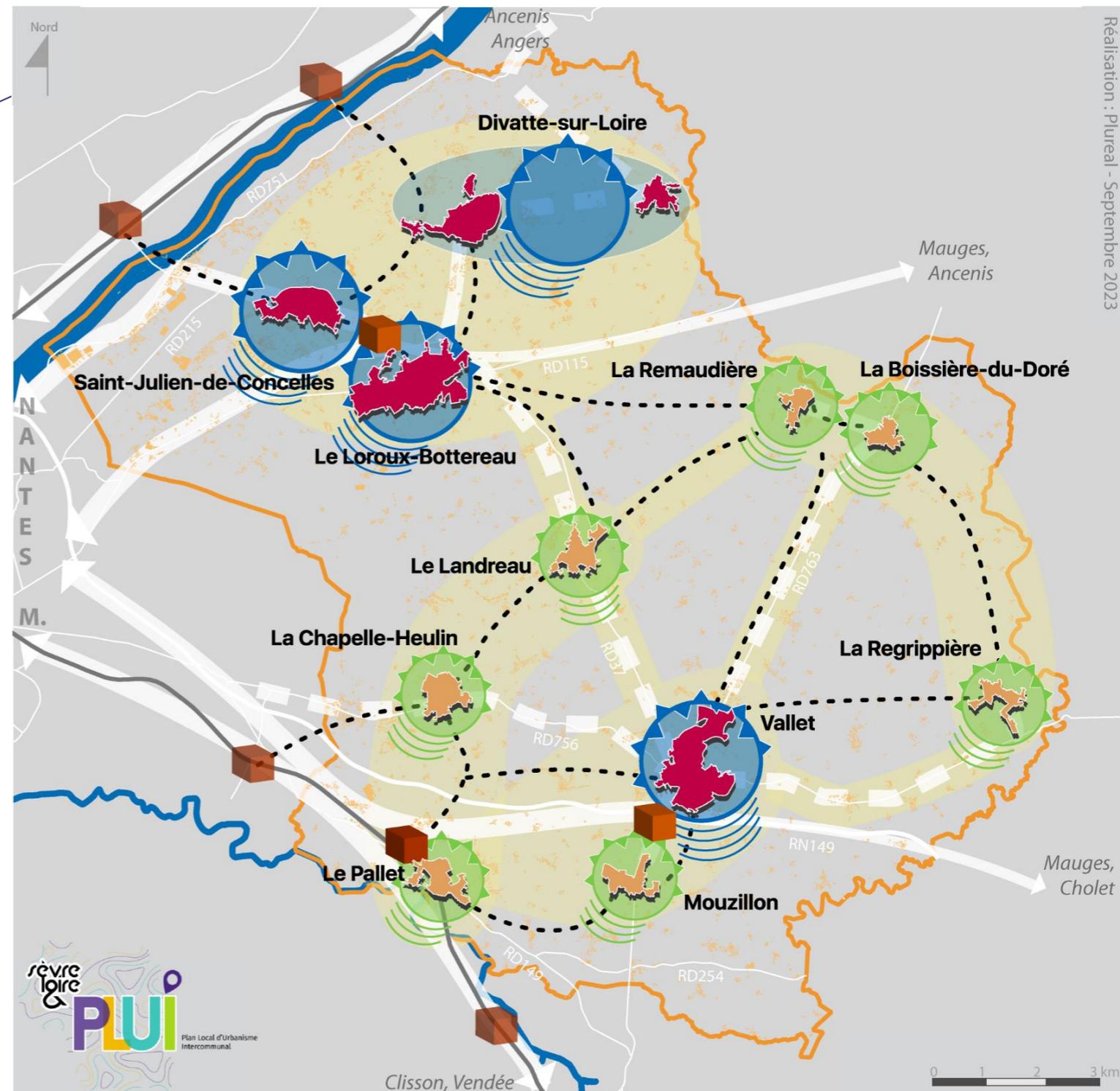


AXE 2 : Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente

2.1 L'ECONOMIE DANS LES CENTRALITES URBAINES

- Développer l'économie dans les bourgs
- S'assurer de la compatibilité des activités économiques dans le tissu urbain en accord avec la dominante résidentielle et au profit d'un **environnement de qualité**
- Développer les interactions avec les services disponibles (commerces, coworking...)

Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité



Le développement et la diversification de l'habitat


 Dans les **pôles principaux** :
 > 45% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 75%
 > Densité moyenne de 40 logements/ha. jusqu'à 2031, puis 45 logts./ha.


 Dans les **centralités de proximité** :
 > 30% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 65%
 > Densité moyenne de 30 logements/ha. jusqu'à 2031, puis 35 logts./ha.

Une production de logements locatifs sociaux et en accession aidée plus intense dans les pôles que les centralités

Le dynamisme des centralités urbaines


 Affirmer l'organisation urbaine du territoire coordonnée entre les communes

Le déploiement de solutions de mobilités


 Optimiser les lignes de transport en commun régulières


 Réaliser des liaisons douces

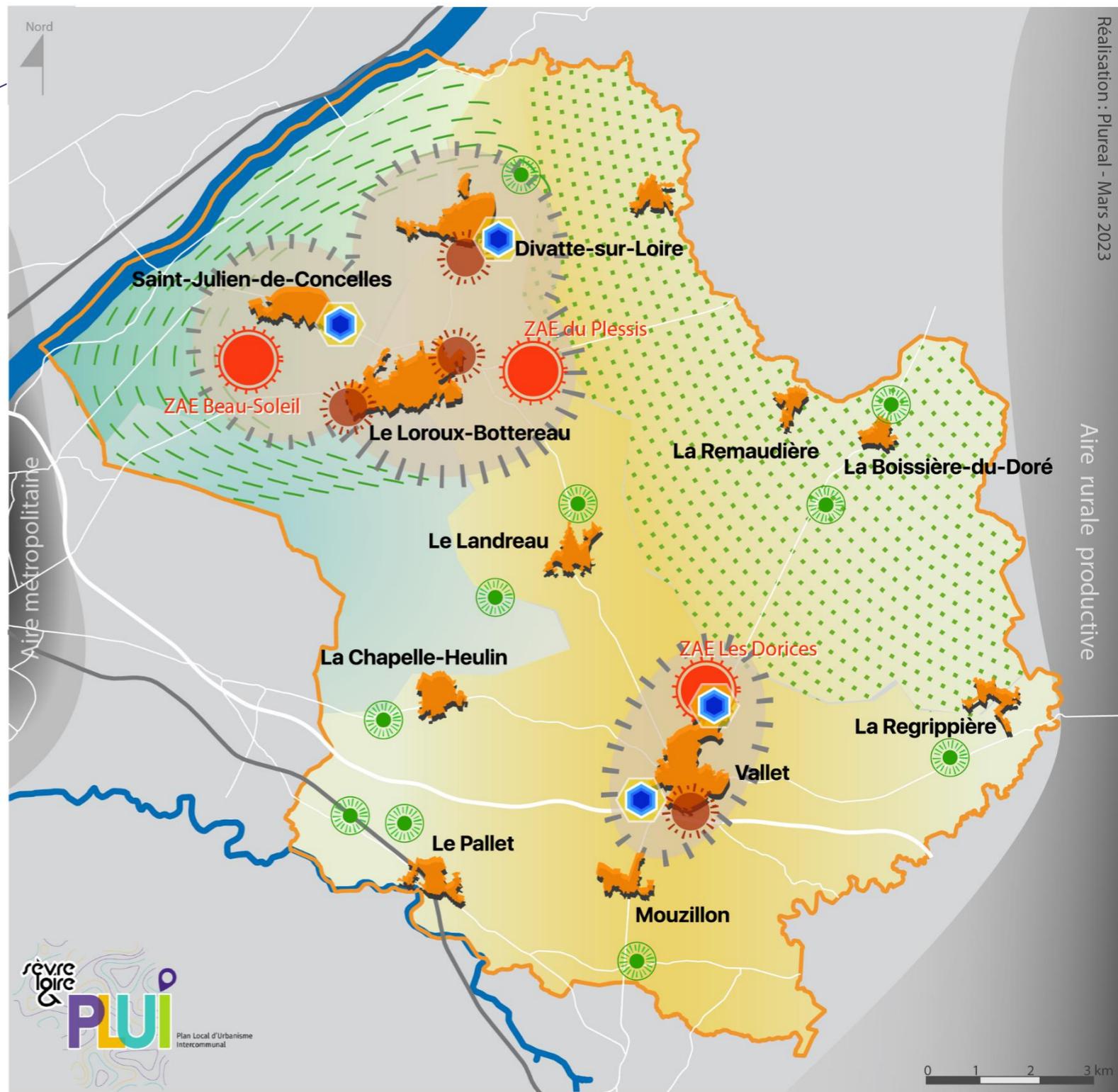

 Faciliter le rabattement vers les pôles d'échanges

AXE 2 : Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente

2.2 LA HIERARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITES

- **ZA stratégiques** : surface importante, localisation attractive, accessibles facilement depuis la Métropole et les grands axes, niveau de service important
- **ZA périurbaines** : proximité immédiate des centralités, activités non nuisibles compatibles avec le tissu urbain
- **ZA productives** : éloignées des centralités urbaines à vocations économiques de production, artisanales ou industrielles, susceptible de générer des nuisances non compatibles avec le tissu
- **Zones commerciales** : cibler le développement des pôles existants, dans un souci de préserver la vitalité des centralités urbaines

Mettre en oeuvre une stratégie économique cohérente



L'économie dans les centralités urbaines



Intensifier les activités dans le tissu urbain



Gérer les rapports entre les activités et les autres usages dans les pôles (mobilités, environnement...)

La hiérarchisation des zones d'activités économiques



Zone d'activités stratégiques



Zone(s) d'activités périurbaines



Zone d'activités productives



Zone à vocation commerciale

La visibilité sur le long terme pour les filières agricoles



La viticulture



La polyculture élevage



Le maraîchage



AXE 2 : Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente

2.3 LA VISIBILITE SUR LE MOYEN-LONG TERME POUR LES FILIERES AGRICOLES ET AGRO-ALIMENTAIRES

- **Préserver** les **ressources foncières agricoles** en conjuguant la valorisation des terres arables et la régénération des sols :

⇒ Zone de non traitement intégrée au sein des futures opérations en extension des enveloppes urbaines

- **Accompagner** la **diversification** des activités agricoles :

⇒ Encadrer le développement de site de vente directe

⇒ Réglementer les conditions d'implantations de nouveaux sites agricoles et des logements de fonction des exploitants

- Permettre une **vitalité** de l'espace rural en **adéquation avec les activités agricoles** :

⇒ Perméabilité pour les liaisons douces

⇒ Maîtriser les changements de destination





AXE 2 : Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente

2.4 LES CONDITIONS FAVORABLES A L'ACCOMPAGNEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

- **S'impliquer** et développer une **animation** auprès des acteurs économiques
- **Stimuler les démarches innovantes**
- Répondre aux **besoins en logements spécifiques** pour les actifs travaillant sur le territoire





AXE 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité



3.1 LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN ADEQUATION AVEC LES CAPACITES DES COMMUNES

- Atteindre 56 000 habitants à l'horizon des 10 ans (2024-2034) du PLUi (+1,28%/an), soit une optique **300 logements/an**
- **Encadrer le développement** de l'habitat dans l'enveloppe bâtie de **certains villages et hameaux** de grandes tailles répondant à une logique d'aménagement du territoire
- Prioriser le **développement** au sein de **l'enveloppe urbaine des bourgs** et **rehausser le niveau de densité**
- Mettre en œuvre **un urbanisme de projet** s'appuyant sur les opérations de **revitalisation des bourgs** (prise en compte des spécificités locales, préserver le paysage et le patrimoine, bioclimatisme...)

Nombre de logements/hectare :

	2021-2031	2031-2041
Pôles	45	55
Communes de proximité	30	30

Part de logements dans l'enveloppe urbaine

	2021-2031	2031-2041
Pôles structurants	45%	75%
Centralités de proximité	30 %	65%



AXE 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité



3.2 LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS

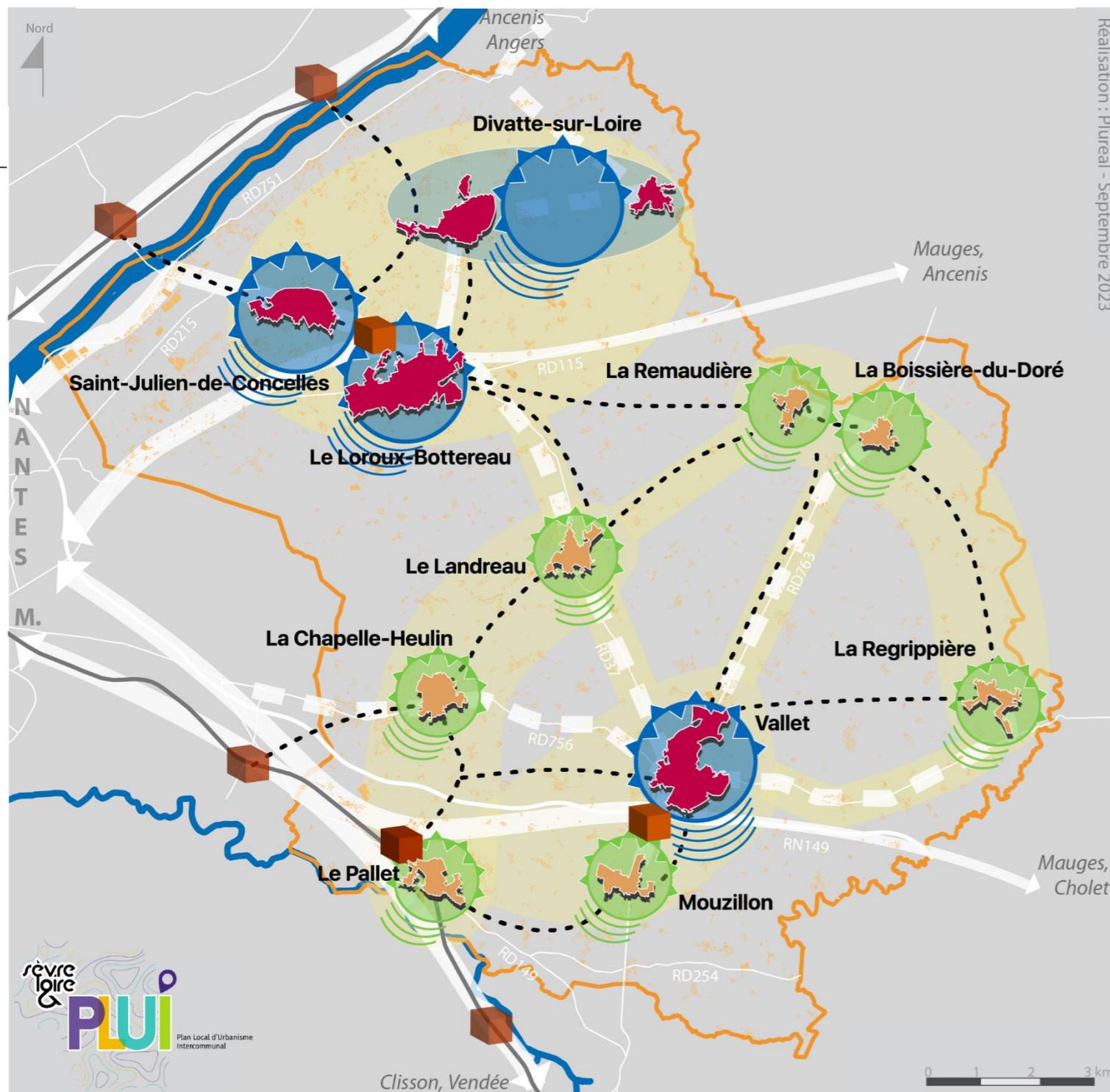
- **Développer l'offre de logements**, en correspondance avec les besoins de chacun.es

⇒ Logements abordables : locatif social (20% pour les pôles structurants – 10% pour les centralités de proximité), aide à l'accession, bail à construire (type Bail Réel Solidaire)...

- Adapter l'offre d'habitat pour des **publics spécifiques** (séniors, gens du voyage, jeunes...)
- Proposer une intégration de **l'habitat alternatif** sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux **l'encadrer**
- Une mobilisation autour d'une **politique de l'habitat développée** (réhabilitation énergétique...)



Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité



Réalisation : Plureal - Septembre 2023

AXE 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité

3.3 LE DYNAMISME DES CENTRALITES URBAINES PAR L'OFFRE DE SERVICES ET COMMERCES

- Affirmer l'organisation urbaine du territoire par la **répartition des équipements entre les communes**
- Garantir une **offre de services de proximité**
- **Soutenir la vitalité des commerces des bourgs**

Le développement et la diversification de l'habitat

- Dans les **pôles principaux** :
 - > 45% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 75%
 - > Densité moyenne de 45 logements/ha. jusqu'à 2031, puis 55 logts./ha.
 - Dans les **centralités de proximité** :
 - > 30% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 65%
 - > Densité moyenne de 30 logements/ha.
- Une production de logements locatifs sociaux et en accession aidée plus intense dans les pôles que les centralités*

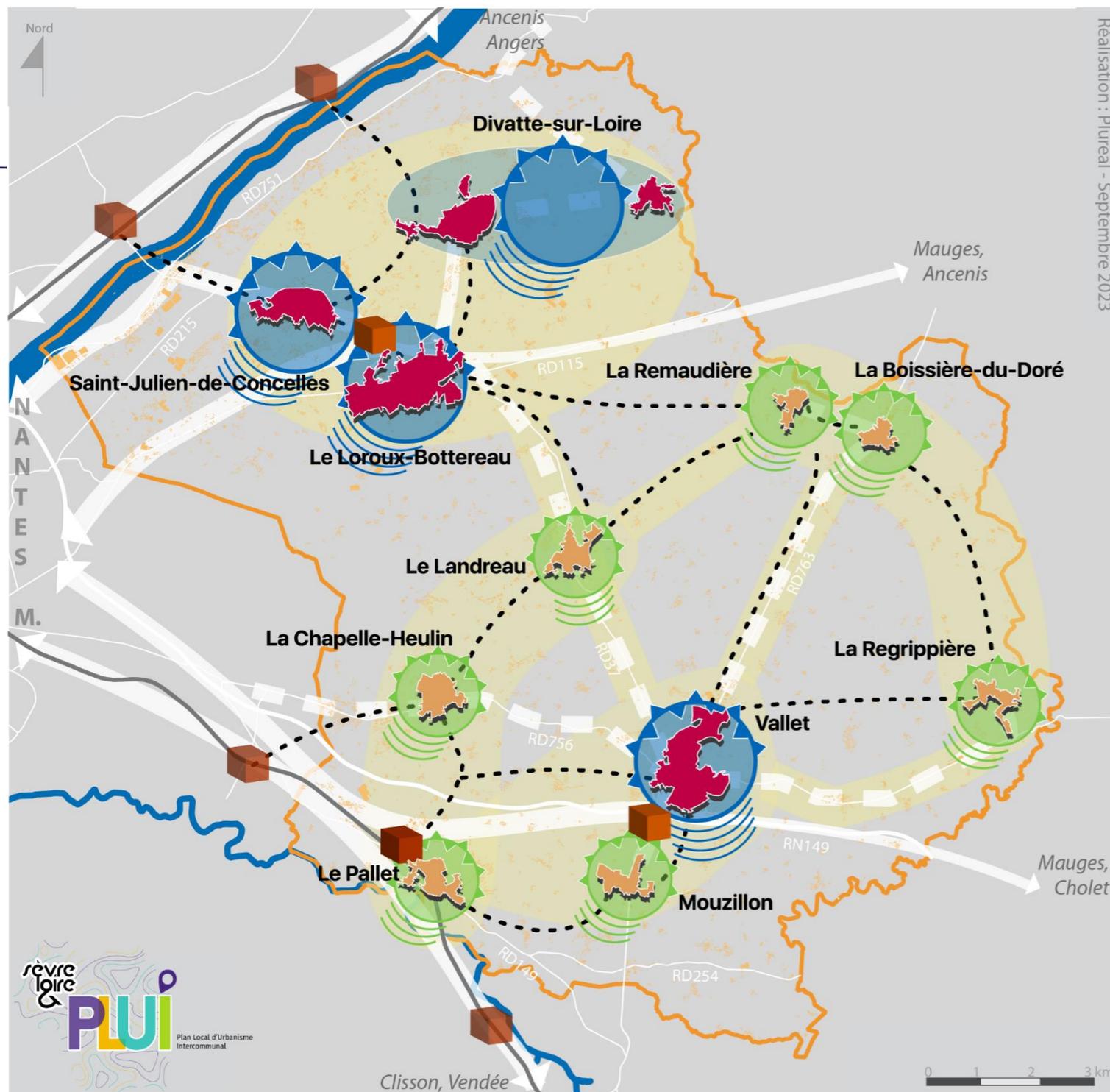
Le dynamisme des centralités urbaines

- Affirmer l'organisation urbaine du territoire coordonnée entre les communes

Le déploiement de solutions de mobilités

- Optimiser les lignes de transport en commun régulières
- Réaliser des liaisons douces
- Faciliter le rabattement vers les pôles d'échanges

Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité



AXE 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité

3.4 LE DEPLOIEMENT DE SOLUTIONS DE MOBILITES DE PROXIMITE

- Réaliser des **liaisons douces** selon des bassins de proximité **entre communes**
 - Optimiser et **renforcer les lignes de transport en commun régulières** pour améliorer les liens entre pôles stratégiques et centralités de proximité
- ⇒ Apporter une offre ajustée par le concours du Transport à la Demande
- **Améliorer le partage de la voirie** au profit des mobilités douces

Le développement et la diversification de l'habitat

Dans les pôles principaux :
 > 45% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 75%
 > Densité moyenne de 45 logements/ha. jusqu'à 2031, puis 55 logts./ha.
Une production de logements locatifs sociaux et en accession aidée plus intense dans les pôles que les centralités

Dans les centralités de proximité :
 > 30% minimum des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine jusqu'en 2031, puis 65%
 > Densité moyenne de 30 logements/ha.

Le dynamisme des centralités urbaines

Affirmer l'organisation urbaine du territoire coordonnée entre les communes

Le déploiement de solutions de mobilités



Optimiser les lignes de transport en commun régulières



Réaliser des liaisons douces



Faciliter le rabattement vers les pôles d'échanges



AXE 4 : Consolider les orientations de résilience et de préservation face au changement climatique et aux risques

4.1 L'OPTIMISATION DE L'USAGE DES SOLS AU PROFIT DE LA RENATURATION

- **Diviser par deux la consommation d'espace passée**, pour réduire l'impact en termes d'artificialisation
- Préserver et développer la **nature en ville**
- Définir une stratégie foncière globale accordant une place aux possibilités de **renaturation**
- Développer des nouveaux modes d'aménagement au profit de la **restitution des eaux de pluie aux sols**



Réouverture d'un cours d'eau et intensification végétale. crédit ARB IDF

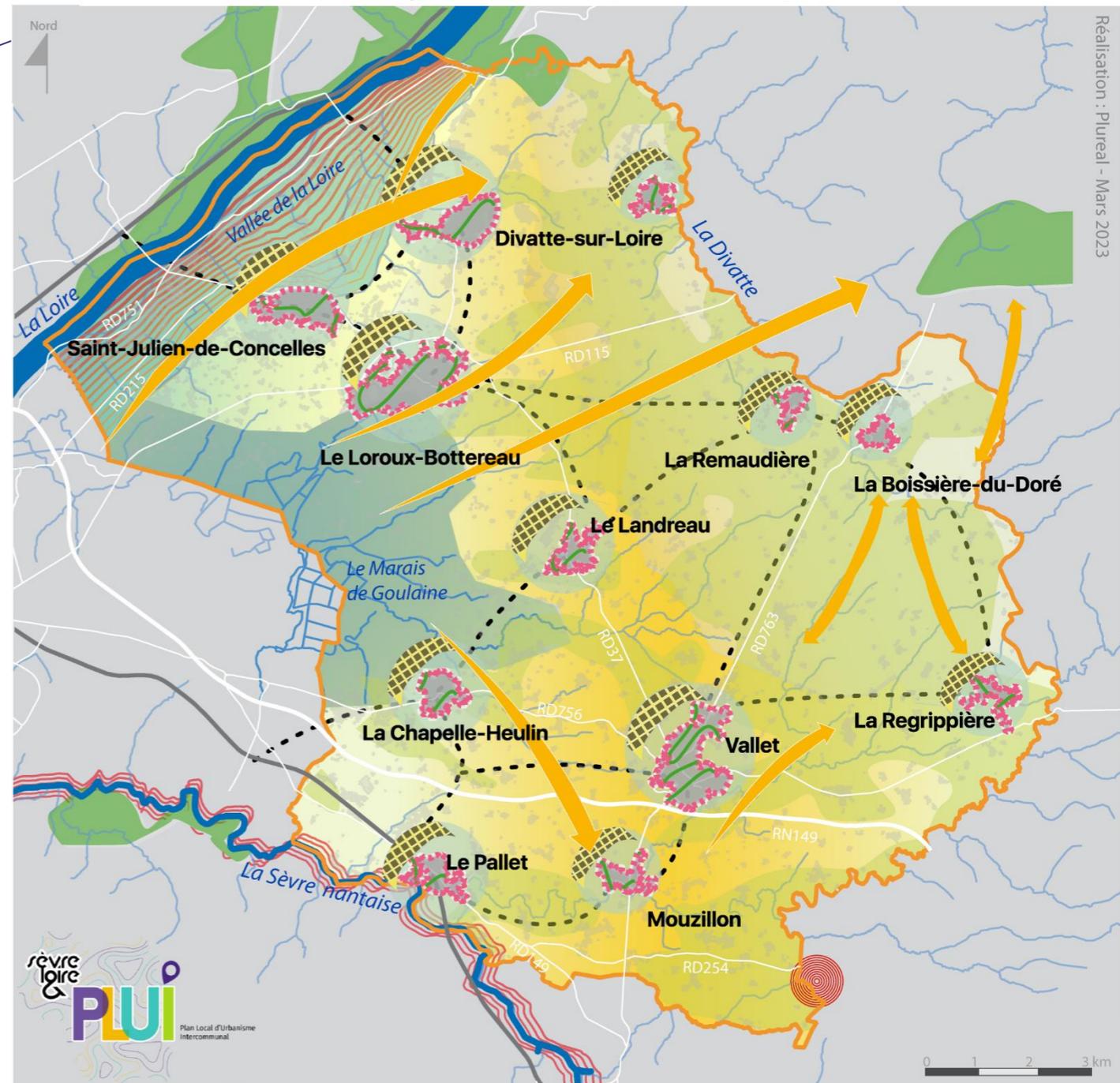


Restauration d'un cours d'eau et berges. crédit Dervenn génie écologique

AXE 4 : Consolider les orientations de résilience et de préservation face au changement climatique et aux risques

4.2 L'ADAPTATION DU TERRITOIRE POUR ATTENUER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Mener une politique de **gestion de l'eau** (qualité, quantité, gestion du ruissellement...)
- Développer **l'économie circulaire** comme levier d'adaptation (recherche sobriété dans les aménagements...)
- Développer les **alternatives à la voiture individuelle**



L'optimisation des usages des sols au profit de la renaturation

Garantir la pérennité de la trame verte et bleue en connectant les réservoirs de biodiversité

Préserver les terres arables en accord avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT)

Modérer la consommation foncière en privilégiant le développement dans les enveloppes urbaines et y valoriser le potentiel de renaturation

L'adaptation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique

Gérer de manière intégrée la ressource en eau et protéger les réservoirs de biodiversité de la trame bleue



L'objectif de devenir un territoire plus autonome en énergies renouvelables et locales

Améliorer la performance énergétique du parc bâti existant et déployer des capacités de production

Intégrer les solutions de mobilités douces dans les actions de renaturation

Un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

Anticiper le risque inondation en cohérence avec le PPRI

Maîtriser l'urbanisation dans le périmètre du PPRT



AXE 4 : Consolider les orientations de résilience et de préservation face au changement climatique et aux risques

4.3 L'OBJECTIF DE DEVENIR UN TERRITOIRE PLUS AUTONOME EN ENERGIES RENOUVELABLES ET LOCALES

- Avoir une **performance énergétique** du parc bâti existant (rénovation énergétique, bioclimatisme...)
- Développer **une organisation urbaine** favorable à la sobriété énergétique (densité limitant les déplacements en voiture individuelles...)
- **Développer et encourager** la production et le recours aux **énergies renouvelables**, en **limitant les impacts** sur le paysage et l'environnement

⇒ Encadrer les projets agri-photovoltaïque



AXE 4 : Consolider les orientations de résilience et de préservation face au changement climatique et aux risques

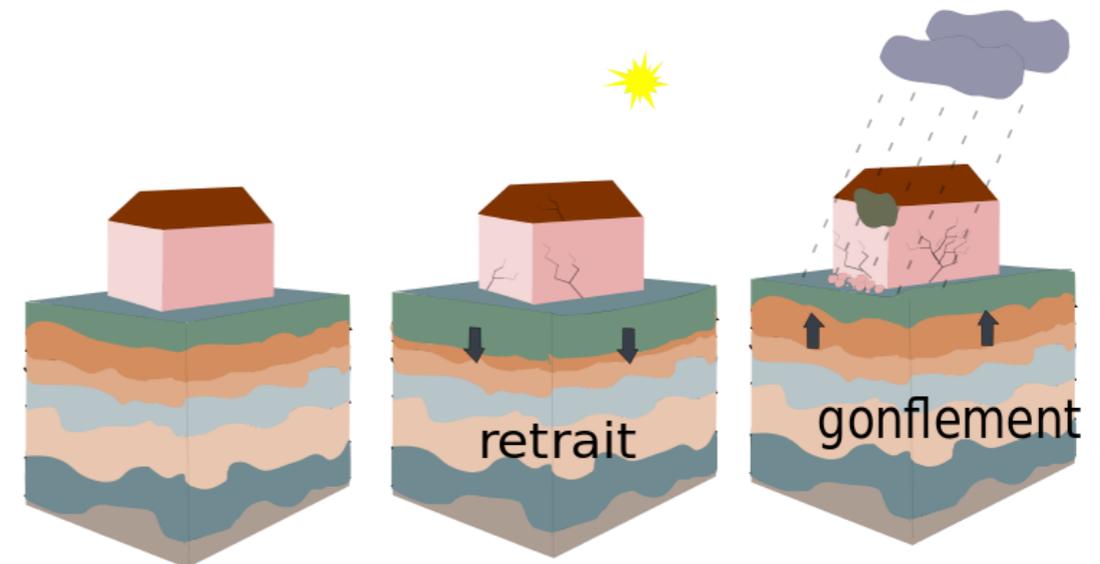
4.4 UN PROJET FAVORABLE A LA SANTE PORTE PAR LA LIMITATION DE L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

- Anticiper le **risque inondation** en cohérence avec les PPRI (Loire et Sèvre)
- **Adapter** les aménagements et projets de construction/rénovation aux **autres risques** (retrait/gonflement d'argile, radon...)
- Réaliser des aménagements **favorables pour la santé environnementale** des populations

⇒ Réduire la vulnérabilité aux risques et nuisances (nuisances sonores, pollution...)

⇒ Développer les mobilités douces

⇒ Protéger et développer la nature



PLACE AUX ECHANGES

