

# ET SI ON IMAGINAIT L'HABITAT DE DEMAIN ?

La Communauté de communes Sèvre et Loire poursuit sa démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour ses 11 communes. Ce nouveau document d'urbanisme est l'outil le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement à l'échelle de notre territoire. Elle a fait le choix d'associer les habitants du territoire aux réflexions sur l'habitat de demain. L'objectif de cette démarche collective est de réfléchir ensemble à des idées et des propositions concrètes pour notre territoire.

**Comment souhaitons nous vivre ensemble sur le territoire dans un cadre de vie durable et soutenable ?**

**Comment accueillir les habitants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ?**

À la suite d'un tirage au sort et d'un appel à volontaires, un groupe de 44 habitants motivés et représentatifs des 11 communes du territoire a été constitué !

Ce comité consultatif a comme objectif d'offrir une meilleure compréhension du fonctionnement des collectivités et de sensibiliser la population aux enjeux du PLUi (densification, sobriété foncière, production d'un habitat pour tous et respectueux de l'environnement ...). Il s'agit aussi de permettre aux citoyens d'exprimer leurs besoins/attentes, et de participer à la réflexion de l'habitat de demain

Entre juin et novembre 2022, 3 ateliers conviviaux ont été programmés pour imaginer collectivement l'habitat de demain en Sèvre et Loire.

L'ensemble de ces réflexions sera soumis aux élus du territoire.

## Membres du comité consultatif :



*Atelier 1 " On en parle ! "*  
*Comprendre et s'appropriier les enjeux  
de transformation du territoire*

# Le territoire de Sèvre et Loire

## QUESTION 1

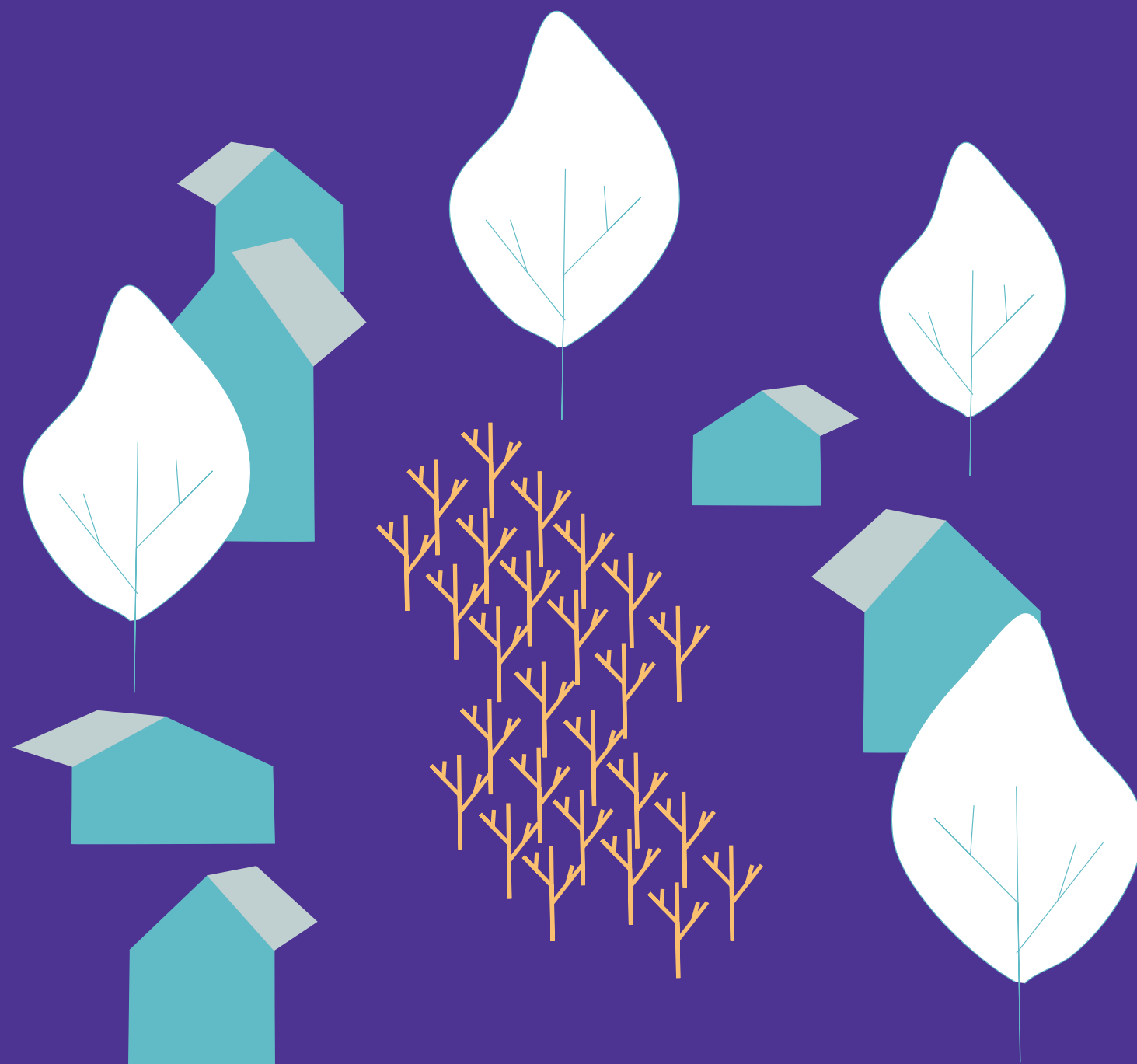
*Quelles sont les caractéristiques  
du territoire ?*

## QUESTION 2

*Quels sont les enjeux  
pour l'avenir du territoire ?*

## QUESTION 3

*Quels sont les risques environnementaux  
et climatiques pour le territoire ?*



**47805** habitants (en 2018)

**24119** actifs

**1/2** de la surface du territoire est dédiée à l'agriculture

**6%** du territoire est protégé en patrimoine naturel

# QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE ?

**11** Communes

## EN QUELQUES CHIFFRES...

**731** installations solaires photovoltaïques + **1** site éolien

**87%** des déplacements se font en voiture

**42%** de la population entre 30 et 49 ans

**20130** logements dont 90% en maison individuelle

Source : Insee - RP 2018  
Source : Teo Pays-de-la-Loire (d'après données Enedis) - 2019

## LES DYNAMIQUES EN COURS

- Démographie soutenue (+ 1%/an)
- Coûts d'accès au foncier et à l'immobilier

## OR DISPONIBILITE FAIBLE

- Faiblesse de la vacance des logements (5%)
- Peu de gisements fonciers disponibles

Source : Etude Plureale Diagnostic PLUi



# ? QUELS ENJEUX POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

**La gestion de la ressource en EAU**  
quantité et qualité



**MAINTENIR LA POPULATION LOCALE**  
notamment les jeunes  
accès au foncier difficile amenant une nouvelle forme d'habitat

**Dynamiser LES COMMERCES LOCAUX,**  
attirer de nouveaux commerçants  
développer l'offre de proximité au profit de la revitalisation des centralités

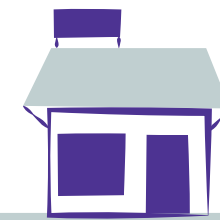
**ACCUEILLIR**  
un grand nombre de nouveaux habitants  
renforcement du point mort\* dans la production de logements

\* Nombre de logements nécessaires pour accueillir et loger la population déjà présente sur le territoire. Son augmentation s'explique par l'évolution des formes de foyers.

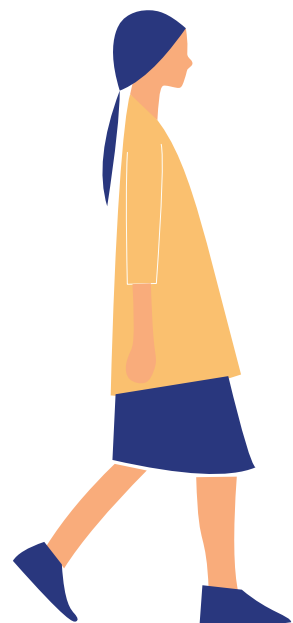
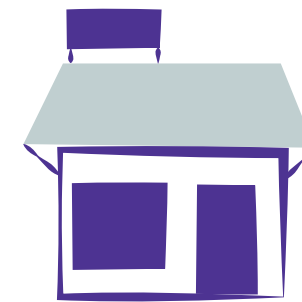
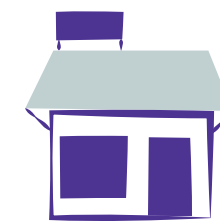
**L'avenir des FRICHES AGRICOLES ?**  
mobilisation pour une revalorisation agricole

**GÉRER LA SPÉCULATION**  
et conserver l'accessibilité à la propriété ressource foncière amenuisée à  
moyen et long terme qui implique un autre mode de faire de l'habitat

**Intégration paysagère**  
des **TERRITOIRES AGRICOLES**  
préservation de la SAU\* au contact des espaces urbanisés  
\* Superficie agricole utilisée



**Maintenir UNE MAIN-D'OEUVRE QUALIFIÉE**  
et disponible aussi bien pour les activités saisonnières  
(maraichage, vendange) que pour les activités industrielles et de service





# QUELS RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES SUR CE TERRITOIRE ?

## POLLUTION ET NUISANCES dues à des installations et des activités

( Des installations et activités sources de pollutions et de nuisances : voies bruyantes, lignes électriques haute tension, proximités habitat/industrie et habitat/activités primaires )

## EMISSION DE GES\* liées aux secteurs : des TRANSPORTS (usages de la voiture individuelle, axes routiers de transit) et à L'AGRICULTURE (méthane, serres chauffées)

\* gaz à effet de serre

## QUALITÉ ET RESSOURCE EN EAU

( Des besoins en eau en augmentation avec l'évolution de la population et des modes de production notamment maraîchage et agroalimentaire )

## EXPOSITION AUX RISQUES D'INONDATION

( 11% du territoire couvert par le PPRI\* )

\* Le plan de prévention des risques naturels d'inondation

## PRESENCE D'ESPACES NATURELS BOISÉS

( puits de carbone ou îlot de fraîcheur )

## MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ REMARQUABLE DU TERRITOIRE

( 7,5% du territoire ZNIEFF\* 1 et 2 ; 2 sites Natura 2000 + 8% du territoire inventorié en zones humides )

\* Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier

# ..... Étalement urbain VS

# densification .....

## QUESTION 1

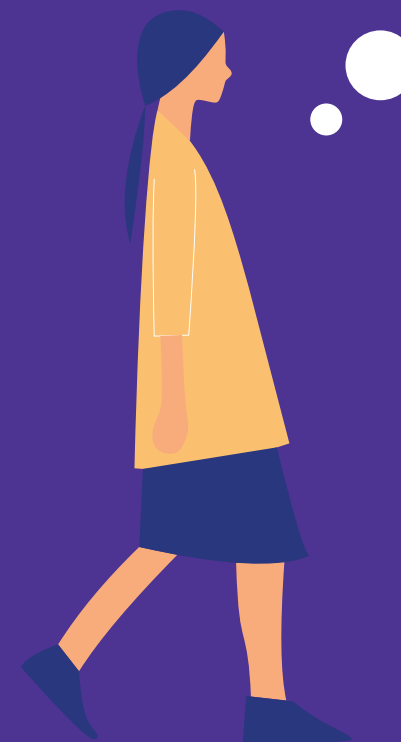
*Quels sont les impacts de l'aménagement des territoires aujourd'hui ?*

## QUESTION 2

*Qu'est-ce que la densité ou les densités ?  
les perceptions et idées reçues ?*

## QUESTION 3

*Quelles sont les conditions  
d'une densité désirable ?*



# ? QUELS IMPACTS DE L'URBANISATION ACTUELLE DES TERRITOIRES

**RISQUE D'INONDATION**  
**+ POLLUTION DE L'EAU**  
(augmentation de l'imperméabilisation et du ruissellement- chiffres à l'échelle nationale)



## ARTIFICIALISATION DES SOLS\*

(3,7 fois plus important que la croissance de la population depuis 1981 - chiffres à l'échelle nationale)

\*Transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport

**UN URBANISME BASÉ SUR L'ÉTALEMENT URBAIN !**

## RISQUE DE SÉCURITÉ ALIMENTAIRE

(35% des terres artificialisées sont de grandes qualité agronomiques)

## IMPACTS ÉCONOMIQUES

...coûtent très cher...

à la collectivité

(réseaux et création d'infrastructures routières importantes)

aux particuliers

(mobilité individuelle par le manque de possibilité de création de transport en commun...)

↑ PRIX DE L'IMMOBILIER

## COÛTS ÉCOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

**Destruction des biotopes**

homogénéisation et diminution de la diversité des organismes vivants

**Entrave la capacité de ces sols**

et leur biodiversité à fournir de nombreux services écosystémiques.

## DÉGRADATION DU PATRIMOINE BÂTI

**Augmentation de la vacance des logements**

(37% de l'artificialisation des sols se situaient dans des communes où le taux de la vacance a augmenté de plus de 50% entre 2006 et 2015 - chiffres à l'échelle nationale)





# QU'EST-CE QUE LA DENSITÉ OU LES DENSITÉS ? PERCEPTIONS ET IDÉES REÇUES...



## DÉFINITION

" La densification est le processus qui rassemble davantage de bâtiments dans un même espace, pour y faire vivre une population plus nombreuse. "

## LA DENSITÉ RÉSIDEN TIELLE OU RÉELLE

PERMET DE DONNER UNE MESURE DE L'OCCUPATION DU SOL par le logement : exprimée en nombre de logements à l'hectare.



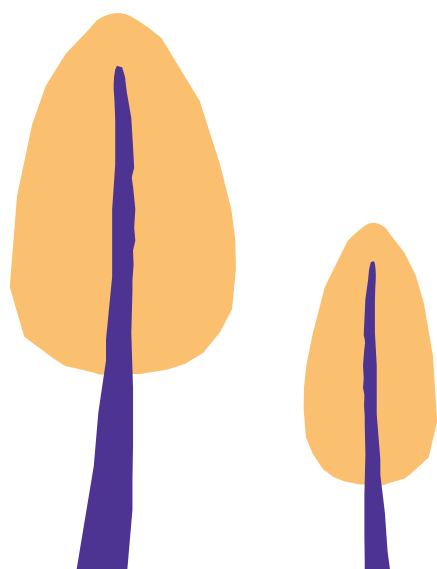
## LA DENSITÉ PERÇUE

L'APPRÉCIATION SUBJECTIVE QUE FONT LES USAGERS du nombre de personnes présentes dans un espace donné, au regard de ses caractéristiques physiques.

Elle est donc le REFLET DU RESSENTI des habitants sur le quartier et s'appuie le plus souvent sur les images issues de RÉFÉRENCES SOCIALES ET CULTURELLES.

## IDÉES FAUSSES

- ≠ La densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques.
- ≠ Une forte densité n'est pas toujours associée à une grande hauteur.
- ≠ La densité n'est pas synonyme de qualité de vie dégradée.



# ? QUELLES SONT LES CONDITIONS D'UNE DENSITÉ DÉSIRABLE

*La densification ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels en ville. La prise en compte de la nature en ville est une condition sine qua non pour l'acceptabilité de la densification.*

- **L'ARCHITECTURE** (*forme volume et hauteur, distance entre constructions, intimité...*)
- **QUALITÉ DE L'HABITAT** (*présence d'espaces extérieurs, luminosité...*)
- **QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS** (*accessibilité, propreté, sécurité...*)
- **TRAITEMENT DES NUISANCES** (*bruit, pollution, odeurs...*)
- **FRÉQUENTATION** (*trafic, conflits liés à la fréquentation des rues*)
- **ACTIVITÉS DES QUARTIERS** (*petits commerces, fréquentations du quartier*)
- **SOCIO-CULTURELS** (*connaissance des voisins, socialibilité, associations...*)
- **ACCÈS AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET À L'EMPLOI**
- **PRÉSENCE D'ESPACES VERTS** (*calme, accessibilité...*)



..... *Le ZAN ...*  
*c'est quoi exactement?* .....

**QUESTION 1**

*Que dit la loi Climat et Résilience  
en matière d'aménagement et de  
construction ?*

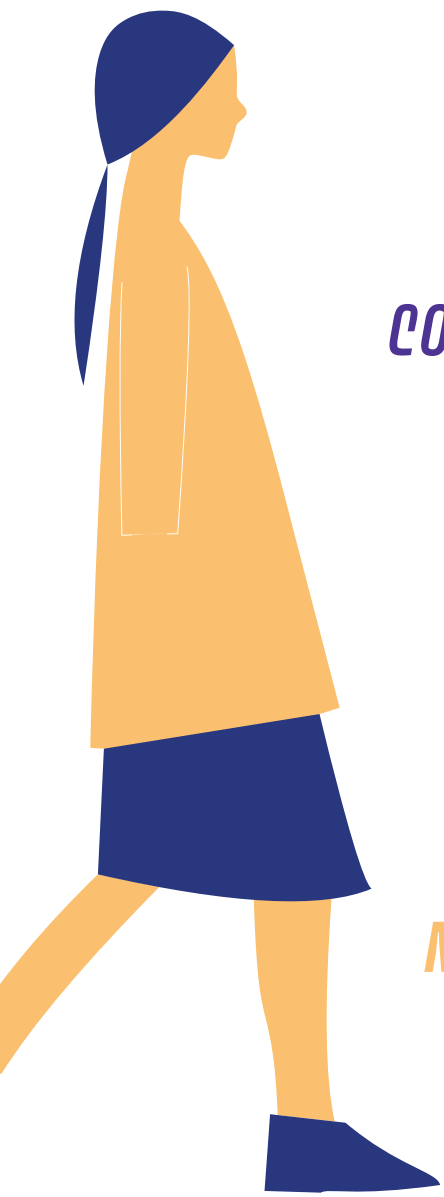
**QUESTION 2**

*Le ZAN, qu'est ce ça veut dire ?  
Quels impacts sur le territoire ?*

**QUESTION 3**

*Comment le ZAN se traduit-il dans le  
plan local d'urbanisme (PLUi) ?*

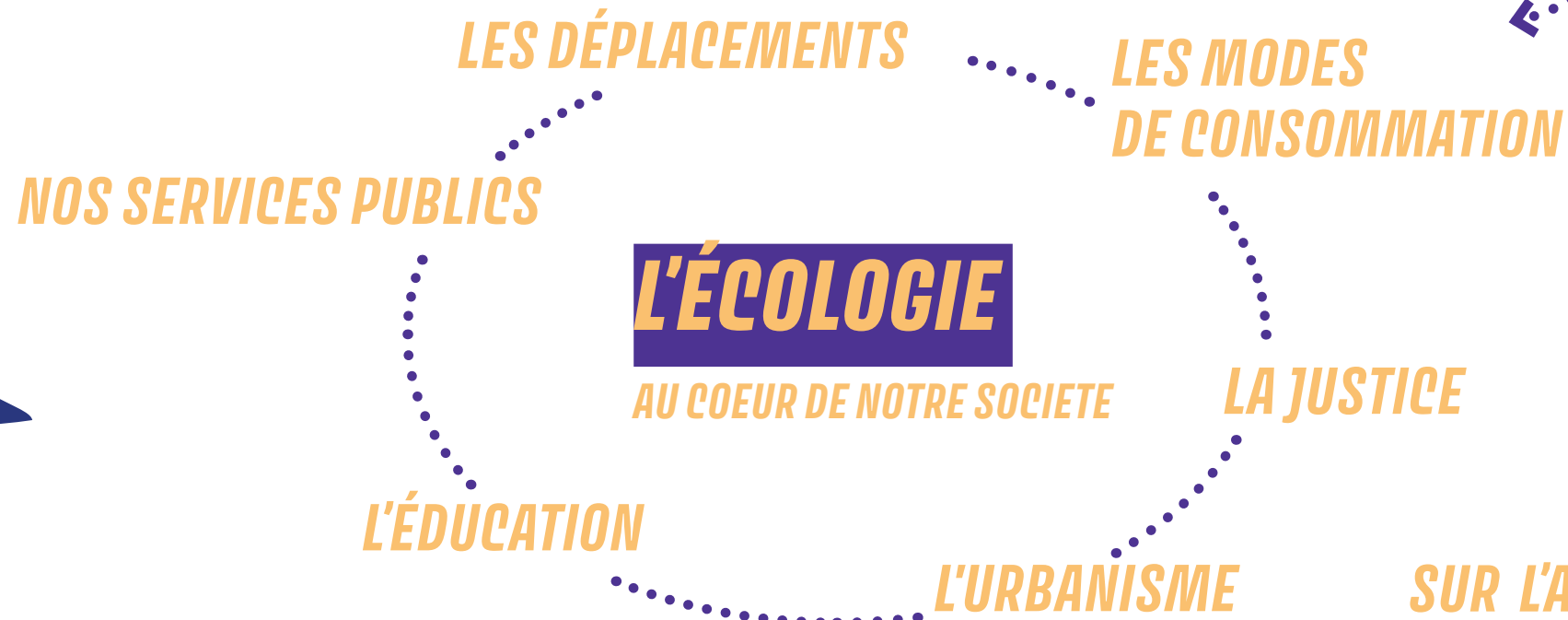




TRAVAUX  
DE LA  
CONVENTION CITOYENNE  
POUR LE CLIMAT

# ? QUE DIT LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

PUBLICATION  
DE LA LOI LE 24 AOÛT 2021



**LES MESURES CLÉS**

SUR L'AMÉNAGEMENT ET LA CONSTRUCTION :

1. DES LOGEMENTS MIEUX ISOLÉS
2. DES VILLES MOINS POLLUÉES
3. MOINS DE BÉTONISATION DES TERRES

## OBJECTIF

→ 50% DE LA CONSOMMATION D'ESPACE D'ICI À 2031

+ ALLER À HORIZON 2050 À ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

# ? QUELS SONT LES IMPACTS ? SUR LE TERRITOIRE

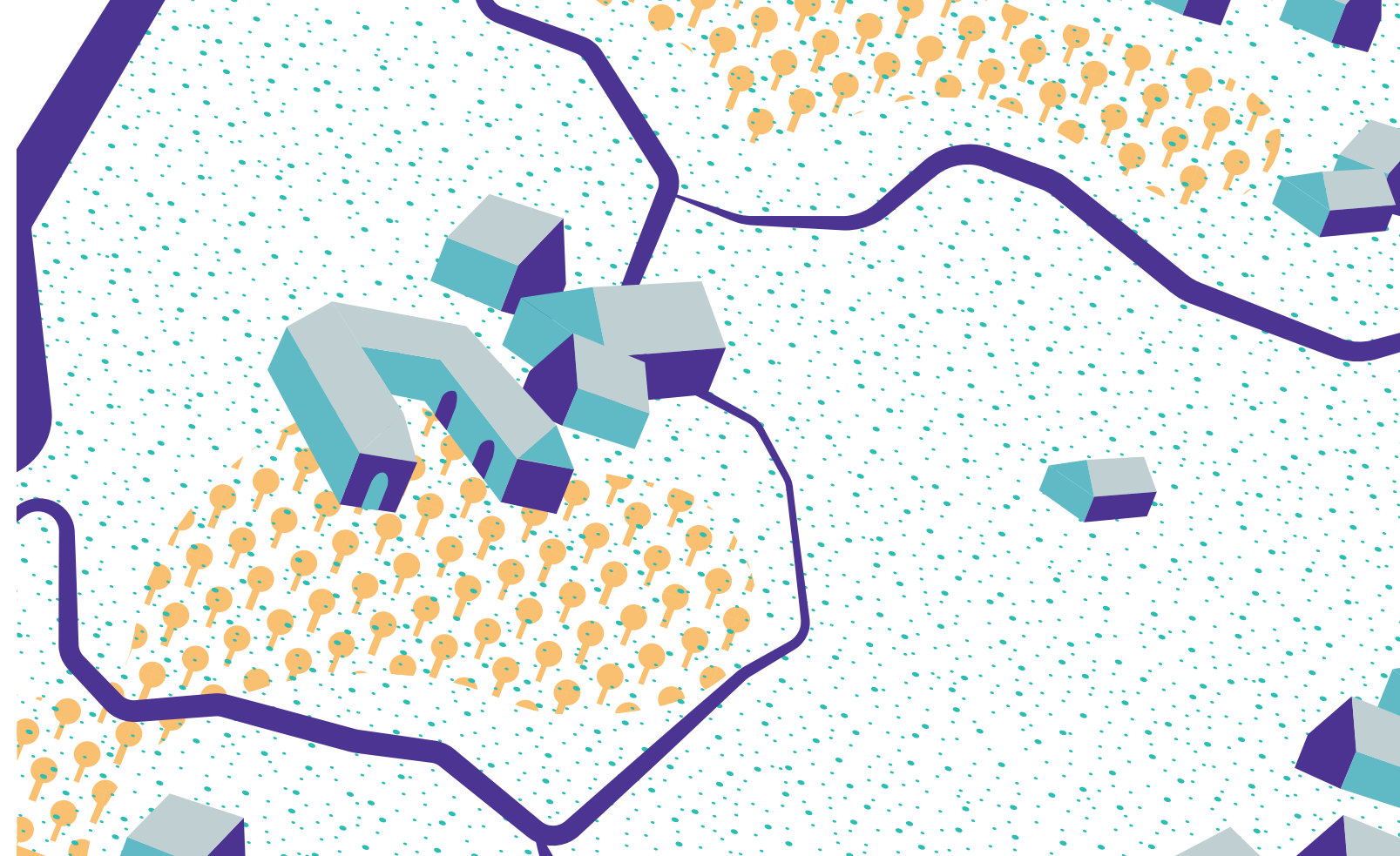
## LE PRINCIPE:

**EVITER + RÉDUIRE** AU MAXIMUM  
LA CONSOMMATION D'ESPACE À DES FINS  
D'URBANISATION

## COMPENSER

L'ARTIFICIALISATION DES TERRES QUI NE PEUT  
ÊTRE ÉVITÉE, PAR DES SURFACES ÉQUIVALENTES  
D'ESPACES AGRO-NATURELS

→ **POUR ATTEINDRE UN ÉQUILIBRE  
NUMÉRIQUE NUL EN TERMES  
D'ARTIFICIALISATION DES SOLS.**



## MARCHE VERS SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

DEMANDE UN CHANGEMENT DE MODÈLE.  
LE RECYCLAGE DES FRICHES, LA MOBILISATION DES  
LOCAUX VACANTS, ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DEVRONT S'INTENSIFIER À TRAVERS :

L'UTILISATION DU BÂTI VACANT, LA PRIORISATION DES RÉNOVATIONS,  
LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE SOUTIEN SUR LES TERRAINS DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉS

L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ URBAINE  
LA PART DE TERRES ARTIFICIALISÉES RESTANTE APRÈS ÉVITEMENT ET  
RÉDUCTION POURRAIT ÊTRE ÉQUILIBRÉE



# ? COMMENT LE ZAN SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

→ **FIXER UN NOUVEL OBJECTIF** CHIFFRÉ DE MODÉRATION  
DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

→ **IDENTIFIER LES ZONES** A RENATURER ET CELLE A DENSIFIER

→ **RÉDÉFINIR LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ**  
POUR ENCADRER QUALITATIVEMENT LA DENSITÉ  
(DESTINATIONS DES BÂTIMENTS, HAUTEURS ET VOLUME...)

