Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DECEMBRE 2023

TABLE DES MATIERES

Introduction 3

1 Affirmer les trames du territoire, support du développement et de solidarités 4

1.1 La trame naturelle, garantie de la qualité des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau **4**

1.2 La trame urbaine, favorable à la complémentarité entre les communes **6**

1.3 La trame viaire, liaison essentielle pour développer des connexions locales et extérieures **8**

1.4 La trame des marqueurs de l'identité territoriale, repères partagés et porteurs d'une attractivité de qualité **10**

2 Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente 12

2.1 L'économie dans les centralités urbaines 12

2.2 La hiérarchisation des zones d'activités 13

2.3 La visibilité sur le moyen-long terme pour les filières agricoles et agro-alimentaires 15

2.4 Les conditions favorables à l'accompagnement du tissu économique 16

3 Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité 18

3.1 Le développement de l'habitat en adéquation avec les capacités des communes 18

3.2 Le diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des populations 20

3.3 Le dynamisme des centralités urbaines par l'offre de services et commerces 21

3.4 Le déploiement de solutions de mobilités de proximité 22

4 Consolider les orientations en faveur de la résilience et de la préservation de l'environnement face au changement climatique et aux risques 24

4.1 L'optimisation de l'usage des sols au profit de la renaturation 24

4.2 L'adaptation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique 26

4.3 L'objectif de devenir un territoire plus autonome en énergies renouvelables et locales 27

4.4 Un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances 28

INTRODUCTION

Territoire situé en périphérie nantaise, la Communauté de communes Sèvre et Loire est née au 1er janvier 2017 de la fusion des Communautés de Communes Loire-Divatte et de Vallet au sud-est du département de la Loire-Atlantique. Soucieux d'apporter une réponse globale aux habitants et entreprises du territoire, les élus ont élaboré, en 2018, un pré-projet d'aménagement et de développement durables (le pré-PADD) identifiant les enjeux en matière de développement économique, d'organisation urbaine, d'attractivité touristique et de transition écologique et énergétique. Ce travail a permis également d'aboutir à l'élaboration d'un pacte de gouvernance partagée et au transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité au 1er septembre 2019.

La démarche du PLUi, engagée depuis 2020, exprime l'intérêt partagé des communes de la Communauté de Communes Sèvre et Loire d'approfondir une approche concertée des modes de développement dans une démarche de planification à l'échelle intercommunale.

Le PLUi est un outil au service des projets : il est la traduction des ambitions politiques en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Élaborer un PLUi permet d'écrire ensemble l'avenir de notre territoire et définir les grandes orientations de notre action publique. L'intérêt d'élaborer ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale réside dans le fait de prendre en considération les enjeux communaux et intercommunaux. En effet, ces différents enjeux ne doivent pas se confronter mais plutôt s'harmoniser et se compléter en prenant en compte les différents acteurs, et créer ainsi les conditions d'une dynamique territoriale. Le PADD est l'expression de cette cohérence globale qui comprend les interactions entre les communes et l'intercommunalité. Le but est d'ancrer les principes posés à l'échelle intercommunale dans la réalité de chaque commune.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

1 AFFIRMER LES TRAMES DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DEVELOPPEMENT ET DE SOLIDARITES

L'axe 1 exprime le positionnement du territoire et ses connexions internes révélant la vitalité des influences diverses. Que ce soit pour la biodiversité, les habitants, les entreprises, les personnes de passage... de nombreuses trames dessinent les parcours possibles sur le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

L'organisation du territoire à partir de ces relations structurantes au niveau intercommunal et avec les espaces voisins proches et lointains, est une garantie essentielle à la conservation de son attractivité et à la qualification de sa bonne image.

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

La richesse de l'environnement constitue un socle territorial diversifié avec plusieurs composantes essentielles (vallée de la Loire, marais de Goulaine, bocage, vignoble...) sources d'une multiplicité d'initiatives nécessaires au fonctionnement de la trame naturelle. Cet intérêt implique un engagement fort sur des objectifs complémentaires :

L'EAU, ELEMENT FONDAMENTAL DE LA TRAME VIVANTE :

- Protéger les cœurs de biodiversité avec la Loire, la Sèvre, l'ensemble des rivières, le marais, les têtes de bassin versant, les cours d'eau affluents et les zones humides.
- Maintenir la vigilance sur la qualité des rejets des stations d'épuration et garantir une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
- Une politique active d'amélioration sur la qualité de l'eau, comme garantie du renouvellement du territoire (capacité épuratoire des stations en lien avec le schéma directeur d'assainissement des eaux usées, revitalisation de sites notamment en bords de Sèvre).
- Gérer les eaux via les schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales.
- Disposer de l'eau en quantité suffisante (gestion des ruissellements par le bocage, stockage temporaire, maitrise de l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales).
- Favoriser une gestion intégrée et innovante pour garantir l'accès à l'eau pour tous les usages : préservation des sols, la lutte contre le ruissellement, le traitement et la réutilisation des eaux usées et des eaux pluviales, le stockage temporaire…

LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GARANTIE DE LA PERENNITE DE LA TRAME VIVANTE :

- Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité les plus remarquables.
- Affirmer une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
- Assurer une protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables.

- Valoriser les corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures, les opportunités liées à la renaturation…).
- Développer une perméabilité bocagère à travers l'identification du bocage et des boisements en vue de leur protection et en lien avec la mise en valeur des paysages.

LES GRANDS PAYSAGES EMBLEMATIQUES, VERS UNE APPROCHE STRATEGIQUE :

La mise en valeur des secteurs à haute valeur paysagère implique de s'appuyer sur les entités contrastées qui se relient par les différentes trames, et qui font l'objet d'une exploration approfondie dans le cadre d'un plan paysage mené à l'échelle du SCoT du Vignoble nantais. Ces singularités paysagères se révèlent au travers des entités que sont :

- **Le vignoble**, est constitué de paysages vallonnés au gré de son ancrage sur des socles rocheux variés (gneiss, granite...) et ponctués d'éléments patrimoniaux, adossés aux villages, supports historiques de son activité répartie sur une large partie du territoire. Dans une perspective de plus en plus marquée par des épisodes climatiques à forts impacts sur le territoire (gel, sécheresse…), préserver les spécificités des paysages du vignoble s'intéresse aux séquences les plus caractéristiques à travers les points de vue les plus remarquables, notamment depuis la vallée de la Sèvre nantaise, et ceux qui encadrent les aménagements urbains (zones d'activités, entrées de ville, axes de circulation dont la RN249 qui est tracée au milieu des vignes...)
- **La vallée ligérienne**, étendue à toute la partie protégée par la levée de la Divatte, s'inscrit dans des perspectives lointaines sur les rives de la Loire, avec une tonalité plus sauvage des bords du fleuve sur le territoire et une activité maraîchère caractéristique. Favoriser les points d'étape pour ce tourisme fluvial, enrichi par la Loire à Vélo, implique de se démarquer des territoires amont et aval proches et de la rive Nord, en apportant une halte conviviale notamment sur le site de la Pierre Percée.
- **Le bocage**, positionné sur un plateau, bénéficie de co-visibilités de qualité sur l'ensemble du territoire et d'itinéraires de liaisons douces en prenant appui sur les rivières, à commencer par la vallée de la Divatte en particulier au niveau du Perthuis-Churin.
- **Les marais**, autour du marais de Goulaine, favorisent les circuits lisibles le long des canaux ou sur l'eau, avec des émergences emblématiques comme les sites du Pont de l'Ouen et de la Butte de la Roche à mieux valoriser dans leur interface avec ces zones humides d'intérêt exceptionnel.

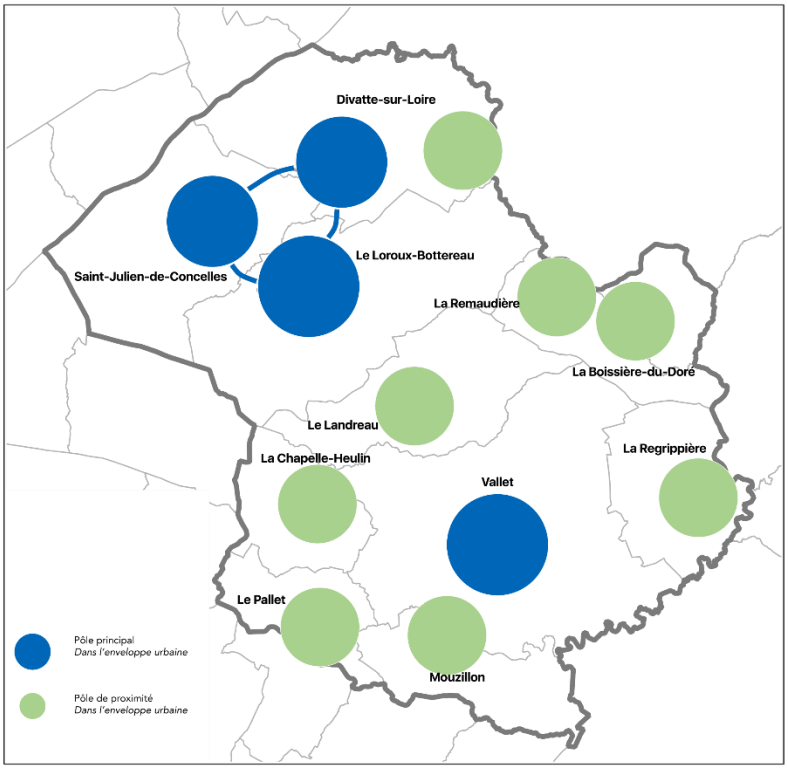
1.2 LA TRAME URBAINE, FAVORABLE A LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES COMMUNES

Chaque commune a développé au gré des différents projets politiques et opportunités d'aménagement des fonctions résidentielles et économiques qui ont contribué à structurer jusqu'à présent l'organisation territoriale actuelle de l'intercommunalité. Cette organisation se traduit aujourd'hui par des liens structurels forts entre certaines communes et des dynamiques socio-économiques plus ou moins subies à toutes les échelles de vie du territoire.

L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE :

L'armature multipolaire hiérarchisée vise à renforcer les synergies intercommunales en valorisant les caractéristiques propres de chaque centralité, leur positionnement au sein du territoire, leurs relations spécifiques entre elles et avec les espaces voisins.

- Les **pôles principaux** sont dits « structurants » dans le SCoT du Vignoble Nantais, dans le sens où leur concentration de fonctions clés d'équipements et services bénéficie à l'attrait général du territoire.
  Vallet, à partir de sa bonne desserte routière (échangeur RN249 et axe RD763), constitue un point d'ancrage de services, d'équipements sportifs et culturels commercial et économique pour son bassin de vie.
  Le pôle Loire, composé des communes du **Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire (avec La Chapelle-Basse-Mer et Barbechat) et Saint-Julien-de-Concelles**, s'attache à un développement urbain complémentaire et connecté par une trame agri-naturelle croisant les paysages du territoire aux portes de la métropole nantaise.



- Les **centralités de proximité**, riches de leur offre d'équipements et services de la vie quotidienne adossée à des fonctions ponctuelles de rayonnement plus large, participent à la structuration et à la mise en relation avec les territoires voisins.
  Au sein de la vallée de la Sèvre Nantaise, **Le Pallet et Mouzillon** via la Sanguèze, bénéficient du rapport direct au vignoble nantais, support d'un cadre de vie propice aux flux résidentiels liés à la desserte de qualité de ces deux communes (tram-train, RN249-RD763 et RD149).
  Entre vignoble et marais, **Le Landreau et La Chapelle-Heulin** renforcent leur maillage d'équipements et de services en réponse aux besoins d'une démographie qui s'est fortement développée, et en lien direct avec la métropole nantaise.
  Depuis le plateau bocager et viticole, **La Remaudière, La Boissière-du-Doré et La Regrippière** bénéficient d'une dynamique propice à la consolidation de leurs centralités, en prenant appui sur la vallée de la Divatte et ainsi concevoir leurs continuités avec les Mauges.

- **Le confortement de certaines centralités villageoises et hameaux.**
  Les enveloppes bâties de quelques villages et hameaux majeurs répondant à une logique d'aménagement du territoire (proximité des centralités, desserte, absence d'enjeux environnementaux et agricoles…) pourront être confortées par de nouvelles constructions.
  D'autres villages et hameaux, pourront également accueillir quelques logements par le changement de destination d'anciens bâtiments d'activités identifiés notamment pour leur qualité patrimoniale

LA REVITALISATION URBAINE

Prioriser le développement des centralités de chacune de ces communes de l'armature territoriale rejoint le travail de fond mené au titre des projets de requalification de « cœur de bourg / cœur de ville » soutenus par le Département de Loire-Atlantique et de « petite ville de demain » au niveau national. L'engagement à différents stades des communes de la Communauté de Communes Sèvre et Loire cherche à :

- Affirmer l'ancrage historique de ces centralités, support de la patrimonialité des lieux, véritables ressources qualitatives pour guider les opérations de revitalisation urbaine afin de préserver les ambiances spécifiques du territoire.
- Accompagner la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation... où l'aménagement durable conjugue écologie et requalification des friches et autres gisements au sein de ces centralités.
- Concevoir des espaces publics, en tant que véritables lieux de vie propices aux rencontres et à la convivialité, pour animer les centralités et apporter un caractère spécifique participant à l'attractivité des communes.

LES FUTURS EQUIPEMENTS D'ENVERGURE VENANT RENFORCER CETTE TRAME URBAINE

Mettre en cohérence la localisation des futurs équipements avec l'armature territoriale vise à s'assurer des emprises nécessaires au développement d'une nouvelle offre de rayonnement supracommunal. Plusieurs projets d'importance émergent relevant de différentes vocations :

- Soutenir la dynamique démographique au travers des établissement d'éducation, en particulier dans le secondaire au titre de l'implantation à venir de lycée public général/professionnel à Vallet et au Loroux-Bottereau.
- Se positionner comme pôle au sein de l'aire urbaine nantaise en supportant le développement d'équipement à fort rayonnement, cherchant à se moderniser au sein d'un cadre de vie propice à leur activité, notamment dans le domaine sportif avec le projet de la ligue régionale de football à Vallet.
- Assurer un maillage des équipements communaux, avec une logique de coordination associée à l'armature territoriale, impliquant aux pôles structurants des fonctions spécifiques comme dans le champ de la santé avec l'inscription de la permanence des soins à l'hôpital du Loroux-Bottereau
- Veiller à la permanence des services publics par la modernisation des équipements, en l'occurrence la réhabilitation ou le redéploiement des gendarmeries de Vallet et du Loroux-Bottereau, et une réflexion sur la localisation des services communautaires.
- Permettre le développement du Zoo de la Boissière-du-Doré, en veillant à limiter les impacts de l'extension sur l'activité agricole.

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

Forte de son approche stratégique des mobilités réalisée en 2021, la Communauté de Communes Sèvre et Loire vise les objectifs d'amélioration de la mise en relation internes et externes, de sécurisation des pratiques à commencer par les modes actifs de proximité, et d'accompagnement dans le changement des pratiques en alternative à l'usage individuel de la voiture.

LES PORTES D'ENTREES DU TERRITOIRE, CONNECTEES AUX GRANDS AXES

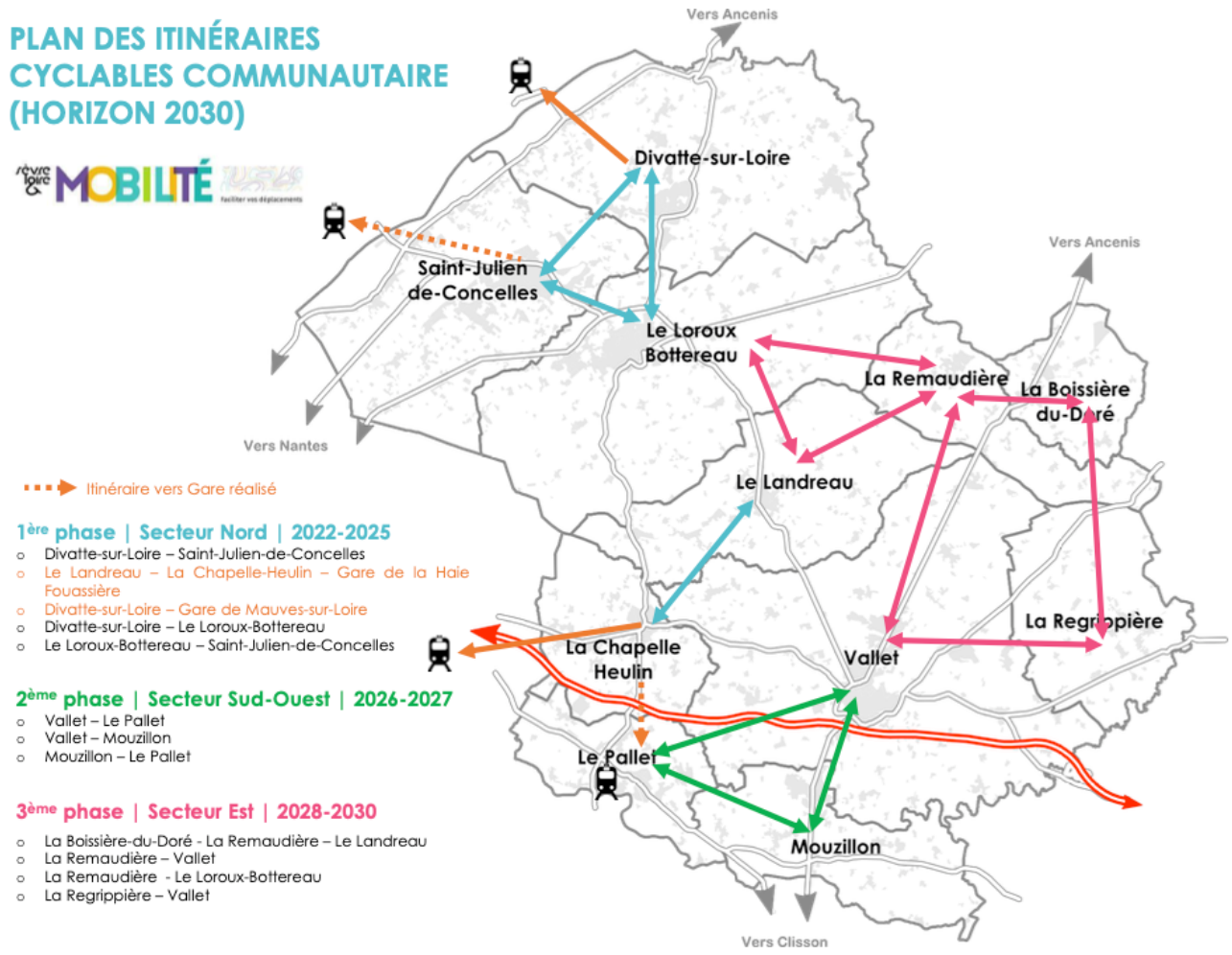
La desserte du territoire par de grands axes de flux participe au développement des pôles de l'armature territoriale et à la nécessité du déploiement d'une offre de transports collectifs. Cette ambition implique de :

- S'appuyer sur les liaisons principales, à la fois les liaisons ferrées TER Nantes-Angers et tram-train Nantes-Clisson, ainsi que les dessertes par les axes routiers majeurs RN249 (Nantes – Cholet – Poitiers), RD763 (Aigrefeuille – Clisson – Vallet – Ancenis) et RD115 (Nantes – Le Loroux-Bottereau – Orée-d'Anjou).
- Faciliter le rabattement vers les gares et les échangeurs, aussi bien ceux du territoire avec la gare du Pallet (Nantes – Clisson – Bordeaux/Cholet), l'échangeur à Vallet (RN249), et les gares proches (Mauves, Thouaré, La Haye-Fouassière, Gorges, Clisson), ainsi que l'échangeur de Haute-Goulaine.
- Affirmer le principe des pôles d'échanges associé à l'armature territoriale pour apporter une offre multimodale, en particulier aux gares, aires de covoiturage et principaux arrêts de transports collectifs, en collaboration avec la Région et les autres Autorités d'Organisatrices de la Mobilité.

LE DEVELOPPEMENT DES SOLUTIONS DE MOBILITES DECARBONEES DANS L'AIRE URBAINE NANTAISE ET VERS LES MAUGES ET CHOLET

L'organisation de connexions stratégiques avec les territoires voisins, voire au-delà, passe par un éventail de solutions :

- Réorganiser les transports collectifs en lien avec les réseaux TAN et Aléop selon les principes d'une offre socle structurante à partir des niveaux de ligne différenciés.
- Renforcer les pratiques de covoiturage par la mise en place de points « stop », d'outils de mise en relation des conducteurs et passagers, et un maillage des aires de stationnement adapté aux pratiques en particulier sur les principales aires de covoiturage de Vallet (RN249) et Le Loroux-Bottereau (RD115).
- Déployer un nouveau Transport A la Demande à l'échelle de l'intercommunalité
- Déployer le réseau numérique selon le rythme de déploiement de la fibre et du développement des nouvelles technologies, afin de soutenir les pratiques de non-mobilités (télétravail, e-santé, e-commerce, services connectés...).
- Consolider les implantations existantes dédiées aux transports de marchandises.
- Aménager les continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet définis dans le schéma de déplacement des modes actifs (cf. carte ci-contre).



Cette carte issue du Schéma Directeur des Modes Actifs (SDMA) de la CCSL représente le réseau cyclable à l'horizon 2030. Ces itinéraires correspondent à des principes de liaisons entre les communes pour les déplacements du quotidien. Le calendrier de programmation indique les intentions dans la mise en œuvre.

L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE CIRCULATION ET LA SECURISATION DU RESEAU D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES

L'aménagement des espaces publics et des axes de circulation participent au déploiement des différentes pratiques de mobilités avec une vigilance pour :

- Concevoir des traversées sécurisées des bourgs en particulier le long de la RD763 à Mouzillon, Vallet et La Boissière-du-Doré.
- Aménager la RD115, contournante Nord du Loroux-Bottereau, pour y faciliter la cohabitation entre les différents modes de transports.
- Améliorer la sécurisation des itinéraires piétons et cyclables (accotement permettant un arrêt facilité, bonne visibilité, création de continuités douces sans voiture...)

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

De la Loire à la Sèvre nantaise, l'inscription du territoire entre ces deux vallées à forte notoriété génère une attractivité résidentielle et touristique attachée à la qualité du cadre de vie. La mise en valeur des différentes composantes culturelles, patrimoniales, de loisirs et touristiques se conjugue à l'amélioration de l'environnement pour garantir une préservation des sites et des paysages.

LES SITES TOURISTIQUES ET RECREATIFS

Le renforcement du tourisme sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire bénéficie d'une dynamique portée à l'échelle du Vignoble Nantais et mis en connexion avec les parcours touristiques plus urbains à commencer par le « Voyage à Nantes dans le Vignoble ». Le territoire se distingue à travers :

- Les attracteurs majeurs à forte notoriété présents sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire à accompagner dans leur développement, en particulier le zoo de la Boissière-du-Doré qui figure parmi les 10 sites touristiques payants les plus visités des Pays-de-la-Loire, ainsi que la Loire à Vélo et le musée du Vignoble nantais comme tête de pont de l'œnotourisme local.
- Les sites d'intérêts à mettre en valeur, au-delà des monuments historiques classés et inscrits, comptent pour beaucoup dans les ambiances diversifiées des parcours, avec par exemples les berges de la levée de la Divatte, les moulins, les chais viticoles...
- Une mise en récit de lieux source d'attractivité, à l'occasion d'évènements ou de festivals attirant un large public dans des lieux dédiés ou en extérieurs, dont les derniers exemples en dates – le festival Echos, CEP Party…– témoigne de la capacité de mise en scène de la réhabilitation urbaine vectrice d'une dynamique culturelle.

UNE AMBIANCE RURALE ET CONVIVIALE PORTEE PAR UNE VALORISATION DE PRODUITS AGRICOLES DE QUALITE

La diversité des paysages agricoles est support de produits locaux à forte notoriété accordant une valeur intrinsèque aux espaces agricoles de vignoble, de maraîchage et d'élevage. Cet ensemble vise à :

- Valoriser les saveurs locales associées aux terroirs, avec par exemple la montée en gamme de la viticulture qui s'est effectuée à partir de crus communaux mettant en valeur chaque terroir.
- Favoriser le déploiement de la gastronomie valorisant les produits locaux et qui investit l'espace public au profit de la convivialité le temps d'évènements et par des aménagements urbains extérieurs de qualité.

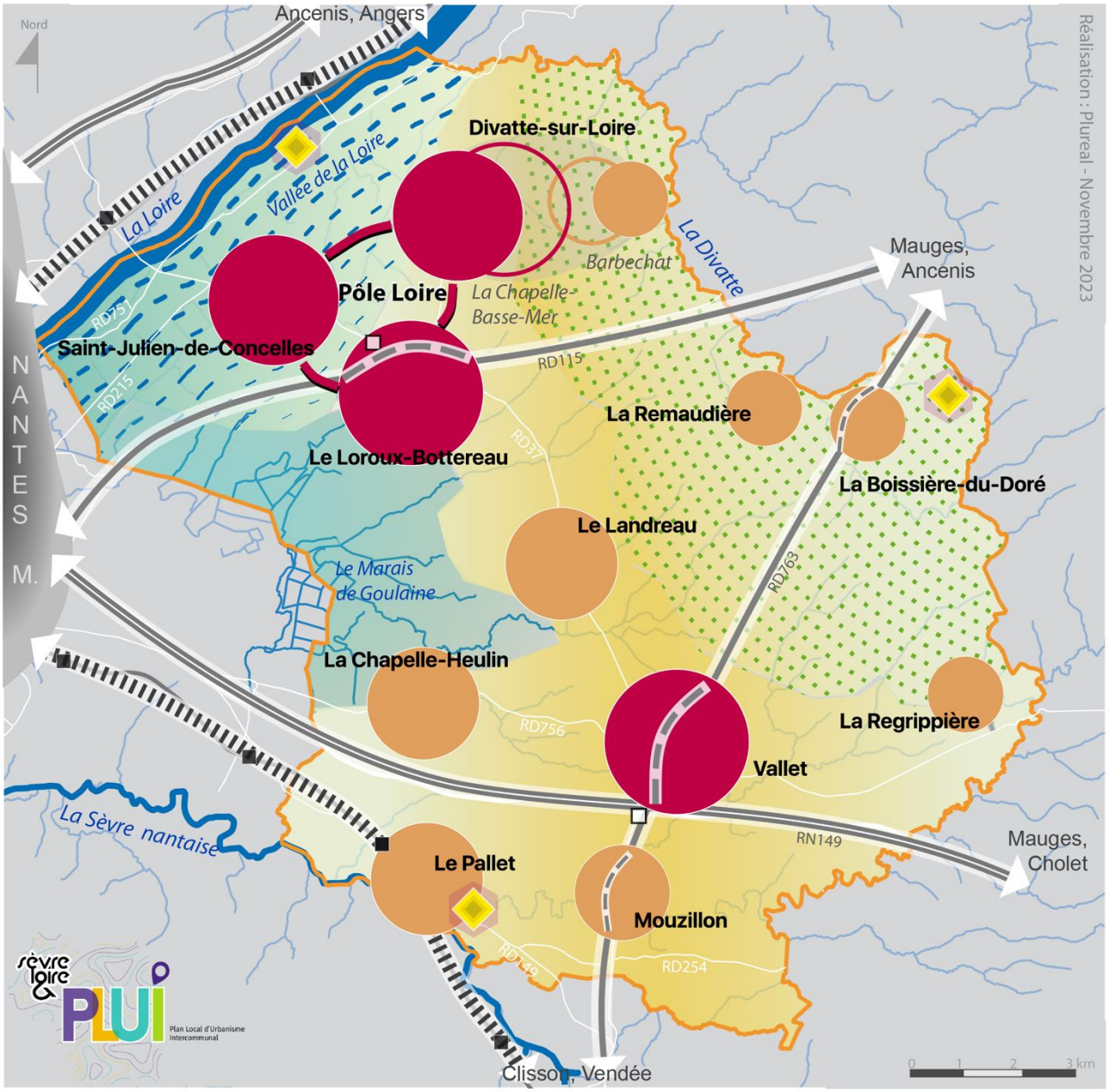
L'INSCRIPTION DANS UN LARGE RESEAU TOURISTIQUE

L'ensemble de sites et ambiances proposé sur le territoire concoure à l'affirmation de son positionnement touristique et récréatif, dans des circuits qui transcendent les limites administratives. Cette offre sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire vise à :

- Se connecter aux itinéraires de la Loire à vélo et du GR de Pays de la Sèvre nantaise.
- Constituer des boucles du voyage à Nantes dans le Vignoble.
- Apporter de l'animation fédératrice sur des itinéraires de liaisons douces, à commencer par l'événement annuel de « la rentrée du Vignoble à vélo ».
- Conforter l'ancrage dans le tourisme œnologique de la vallée de la Loire.
- Développer l'hébergement et des activités touristiques ou de loisirs en lien avec l'œnotourisme, les bords de Loire et le tourisme d'affaires, en prenant appui notamment sur les campings existants, les hébergements de court séjour et l'hôtellerie.

- Maintenir le maillage du territoire avec ses circuits pédestres de qualité qui permettent de découvrir les panoramas d'exception offerts par les paysages variés du territoire.

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
- Aire de covoiturage majeure
- 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

2 METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE COHERENTE

L'axe 2 se consacre aux conditions d'accueil et de déploiement des activités créatrices de valeur ajoutée et d'emplois sur le territoire. Le paysage économique est constitué d'infrastructures complémentaires qui s'appuient sur des ressources locales et qui bénéficient des synergies entre acteurs du territoire.

Cet écosystème économique tend à rééquilibrer le ratio d'un emploi en entreprise pour un actif résidant sur le territoire. Cette approche se comprend dans un bassin d'emploi plus large, fortement dynamique par l'effet d'attraction de la métropole nantaise et par la vitalité du bassin industriel rural proche allant d'Ancenis à la Vendée en passant par les Mauges.

2.1 L'ECONOMIE DANS LES CENTRALITES URBAINES

La dynamique au sein des villes et des bourgs du territoire participe à la concentration de près d'un tiers des emplois du territoire (31% en 2017). Cet environnement urbain de travail répond aux besoins des entreprises et des habitants du territoire. Support des activités de la grande majorité des activités de la sphère présentielle (commerce, santé, éducation, administration...), les caractéristiques des centralités sont favorables également à l'accueil d'entreprises productives recherchant des solutions propices à leur développement.

UNE INTENSITE DES ACTIVITES DANS LE TISSU URBAIN MULTIFORMES

- Un renforcement des activités commerciales dans les centres-bourgs et centre-ville
- Une densification des lieux de travail engagée et à poursuivre (immobilier de bureaux en étage, requalification de sites à vocation économique, dent creuse mobilisée...) au regard de l'évolution des modes et temps de travail.
- Une occupation temporaire des espaces publics pour faciliter la mise en relation des flux économiques locaux (exemple des marchés et des foires).

L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES SANS IMPACT NEGATIF DANS LES CENTRALITES

- 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.
- Faciliter la gestion des flux de véhicules d'activités (stationnement, livraison...).

LES INTERACTIONS AVEC UN ENSEMBLE DE SERVICES DISPONIBLES AU SEIN DES CENTRALITES

- Renforcer l'offre à l'attention des actifs travaillant dans les centralités (restauration, services de garde, activités sportives et de loisirs...).
- Développer la capacité de mutualisation des espaces d'accueil entre entreprises : tiers-lieu professionnel, coworking...

2.2 LA HIERARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITES

Avec légèrement plus d'un tiers des emplois du territoire en zones d'activités (35% en 2017), la Communauté de Communes Sèvre-et-Loire poursuit le développement d'une économie productive en milieu rural en s'appuyant sur un tissu dense de Petites et Moyennes Entreprises (PME). La mutation vers les « industries du futur » s'opère avec le développement d'activités tertiaires d'appui à l'innovation et au développement technologique.

Le territoire oriente son développement économique sur la mise en application d'un modèle durable et le décline dans le choix des entreprises à accueillir dans les zones d'activités. L'offre foncière et immobilière est ainsi qualifiée en fonction d'une gestion sur le long terme des ressources locales, et en adéquation avec le nécessaire accompagnement du parcours résidentiels des entreprises. La mise en œuvre des pratiques vertueuses d'implantation des entreprises sur le foncier économique s'effectue désormais dès la commercialisation de nouveaux terrains. Le modèle du bail à la construction est privilégié avec la location, sur de la longue durée, du terrain par la collectivité à l'entreprise, et l'engagement de l'entreprise dans l'édification et l'entretien du bâtiment.

L'armature des zones d'activités permet de structurer cette offre, de définir un maillage équilibré, d'orienter les entrepreneurs et de définir un socle commun de stratégie économique.

LES ZONES D'ACTIVITES STRATEGIQUES

Les critères associés à ces zones d'activités stratégiques permettent de réunir les sites de Beau-Soleil à Saint-Julien-de-Concelles, du Plessis au Loroux-Bottereau et des Dorices à Vallet, au regard de :

- Une surface importante.
- Une localisation attractive et accessible facilement depuis la métropole et les grands axes.
- Des activités productives d'envergure en accord avec les filières économiques du territoire.
- Un niveau de services important.
- Une capacité de régénération d'implantations existantes et de développements optimisés et ciblés.
- Un traitement qualitatif à la hauteur du rôle vitrine.

LES ZONES D'ACTIVITES PERIURBAINES :

Les critères associés à ces zones d'activités périurbaines permettent de réunir les sites de L'étang de la Noue et La Sensive à Divatte-sur-Loire, La Fidèle et La Noé-Bachelon au Loroux-Bottereau et Les Grandes Jeannettes à Vallet et la Haute-Landelle au Loroux-Bottereau, au regard de :

- Une situation en proximité immédiate des centralités urbaines.
- Un ancrage d'activités de rayonnement local et non nuisibles – compatibles avec le tissu urbain.
- Un traitement des gisements fonciers et des friches au profit de nouvelles capacités d'accueil.
- Un aménagement optimisé et générateur de solutions mutualisées (stationnement, hôtel d'entreprises, village d'artisans...).
- Un traitement qualitatif des zones d'activités.

LES ZONES D'ACTIVITES PRODUCTIVES :

Les critères associés à ces zones d'activités productives permettent de réunir les sites de Saint-Clément à Divatte-sur-Loire, Le Haut-Bois et La Bossardière au Landreau, Les Ragonnières à La Chapelle-Heulin, Les Petits Primeaux et Les Roitelières au Pallet, Les Quatre Chemins à Mouzillon, Les Treize-Vents à La Regrippière, Les Tuileries à La Remaudière et Le Sapin Vert à La Boissière-du-Doré, au regard de :

- Une situation plus éloignée des centralités urbaines.

- Un ancrage de production artisanale ou industrielle, susceptible de générer des impacts non compatibles avec le tissu urbain.
- Un traitement des gisements fonciers et des friches au profit de nouvelles capacités d'accueil.
- Un aménagement optimisé et générateur de solutions mutualisées (stationnement, hôtel d'entreprises, village d'artisans...).
- Un traitement qualitatif des zones d'activités.

DES PARCS DESTINES A MAINTENIR LA ZONE DE CHALANDISE SUR LE TERRITOIRE :

Afin de limiter l'évasion commerciale vers l'offre extérieure au territoire du territoire, l'aménagement et le développement de pôles commerciaux sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire restent ciblés dans un souci de préserver la vitalité des centralités urbaines. Les conditions de déploiement de ces fonctions commerciales périphériques se basent sur :

- Une sélection des sites principaux à vocation commerciale : Val Fleuri 1-2 à Divatte-sur-Loire, l'Aulnaie à Saint-Julien-de-Concelles, et les Dorices puis le Brochet à Vallet (dès lors que les activités commerciales des Dorices seront sur le site du Brochet, les Dorices n'auront plus cette vocation commerciale) ;
- Une maîtrise de cette offre au sein des deux pôles principaux pour garantir l'équilibre avec les centralités urbaines, en accordant la destination aux activités commerciales d'envergure.

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

Pérenniser le socle agricole, viticole et maraîcher participe à garantir des emplois locaux, une offre alimentaire de proximité, une gestion pleine et entière des paysages de l'environnement ... soit autant d'éléments structurants l'identité du territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. Pour assurer le développement de ces activités primaires, un ensemble de conditions favorables sont à réunir.

LA PRESERVATION DES RESSOURCES FONCIERES AGRICOLES CONJUGUANT VALORISATION DES TERRES ARABLES ET LA REGENERATION DES SOLS

- Préserver la vocation agricole des espaces en accord avec la biodiversité, les paysages et les limites de l'urbanisation (zone de non traitement intégrée au sein des futures opérations en extension des enveloppes bâties...).
- Mobiliser des friches de terrains agricoles de manière coordonnée dans un projet agricole. Ce projet est à concevoir en particulier dans des zones en déprise en facilitant de nouvelles orientations culturales adaptées en termes de fonctionnalité écologique et agricole.
- Travailler avec les partenaires sur la déprise viticole.
- Valoriser les services environnementaux au profit de la restauration des milieux, par des pratiques qui contribuent à restaurer les écosystèmes et à préserver les ressources (services pour la qualité et la quantité de l'eau, la pollinisation, la formation des sols, le climat...).

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

- Accompagner et encadrer les sites de traitement et de conditionnement agro-alimentaire
- Valoriser le potentiel économique de toutes les filières agricoles.
- Contribuer aux circuits-courts alimentaires.
- Mettre en place de manière ciblée les énergies renouvelables locales (méthanisation, photovoltaïque sur toiture de bâtiment agricole exploité et sur des sites dégradés...).
- Développer les activités connexes en accord avec la vitalité des centralités (vente directe...).
- Encadrer le développement de site de vente directe dans la continuité du Projet Alimentaire Territorial.
- Réglementer les conditions d'implantations de nouveaux sites agricoles et des logements de fonction des exploitants pour protéger les terres agricoles pouvant être cultivées.

LA VITALITE D'UN ESPACE RURAL EN ADEQUATION AVEC LES ACTIVITES AGRICOLES

- Faciliter et organiser la cohabitation des circulations entre les engins agricoles et les autres véhicules.
- Encadrer la perméabilité d'espaces agricoles pour les liaisons douces.
- Maîtriser les changements de destination au profit d'un cadre rural de qualité compatible avec les activités agricoles, en tenant compte d'un ensemble de critères (impacts : agricole, paysager, environnemental ; qualité de la desserte par les réseaux ; inclusion dans un secteur bâti ; qualité patrimoniale du bâtiment ; risques naturels ou technologiques,...). S'assurer que le changement de destination n'obère par la reprise d'une exploitation.
- Assurer le confortement d'activités économiques placées dans l'espace rural tout en maîtrisant leur impact sur les espaces agricoles, naturels et paysagers
- Accompagner la cohabitation au sein des villages et hameaux entre les activités agricoles et les logements
- Maîtriser la diversité des usages au profit d'une animation porteuse de sens
- Explorer la capacité de renaturation de bâtis agricoles abandonnés ne répondant pas aux critères d'identification pour du changement de destination (patrimoine…).

2.4 LES CONDITIONS FAVORABLES A L'ACCOMPAGNEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

La démarche d'élaboration du schéma de développement économique de la Communauté de Communes Sèvre et Loire a permis d'affirmer le positionnement économique du territoire sur les quatre dimensions suivantes :

- Le territoire cherche à se singulariser par une image autour des valeurs écoresponsables, de l'économie des ressources, de coopérations de proximité, qui est appuyée par une communication forte vers l'extérieur.
- La CCSL se veut un territoire volontariste en matière de transition écologique et sociale (optimisation et mutualisation des espaces et des services, ...).
- De nouvelles façons de produire (écologie industrielle territoriale ...) se mettent en place et sont soutenues par la CCSL qui cherche à se singulariser en devenant un pôle d'accueil d'activités tertiaires technologiques.
- Des coopérations de développement économique sont structurées avec les polarités économiques limitrophes. La nature de ces coopérations est différente en fonction de l'enjeu et du territoire (notamment pour ce qui concerne Nantes métropole).

La trajectoire de développement économique retenue par la Communauté de Communes Sèvre et Loire implique l'adaptation des outils d'animation économiques. Des actions de pédagogie et de mise en réseau à l'attention du tissu économique existant sont à engager, ainsi que des évènements vers un public large en vue de favoriser :

UNE IMPLICATION AUPRES DES ACTEURS ECONOMIQUES

- Une mobilisation des entreprises par l'adaptation des outils d'animation économiques actuels (dialogue régulier avec les grandes entreprises du territoire, réunions d'interconnaissance, tables rondes opérationnelles, interventions de structures accompagnantes, évènements...).
- Un cadre de travail collectif privilégié (clubs d'entreprises, réseau d'entreprises dans les zones, groupements d'employeurs, démarche partagée de type « Écologie Industrielle Territoriale » ...).

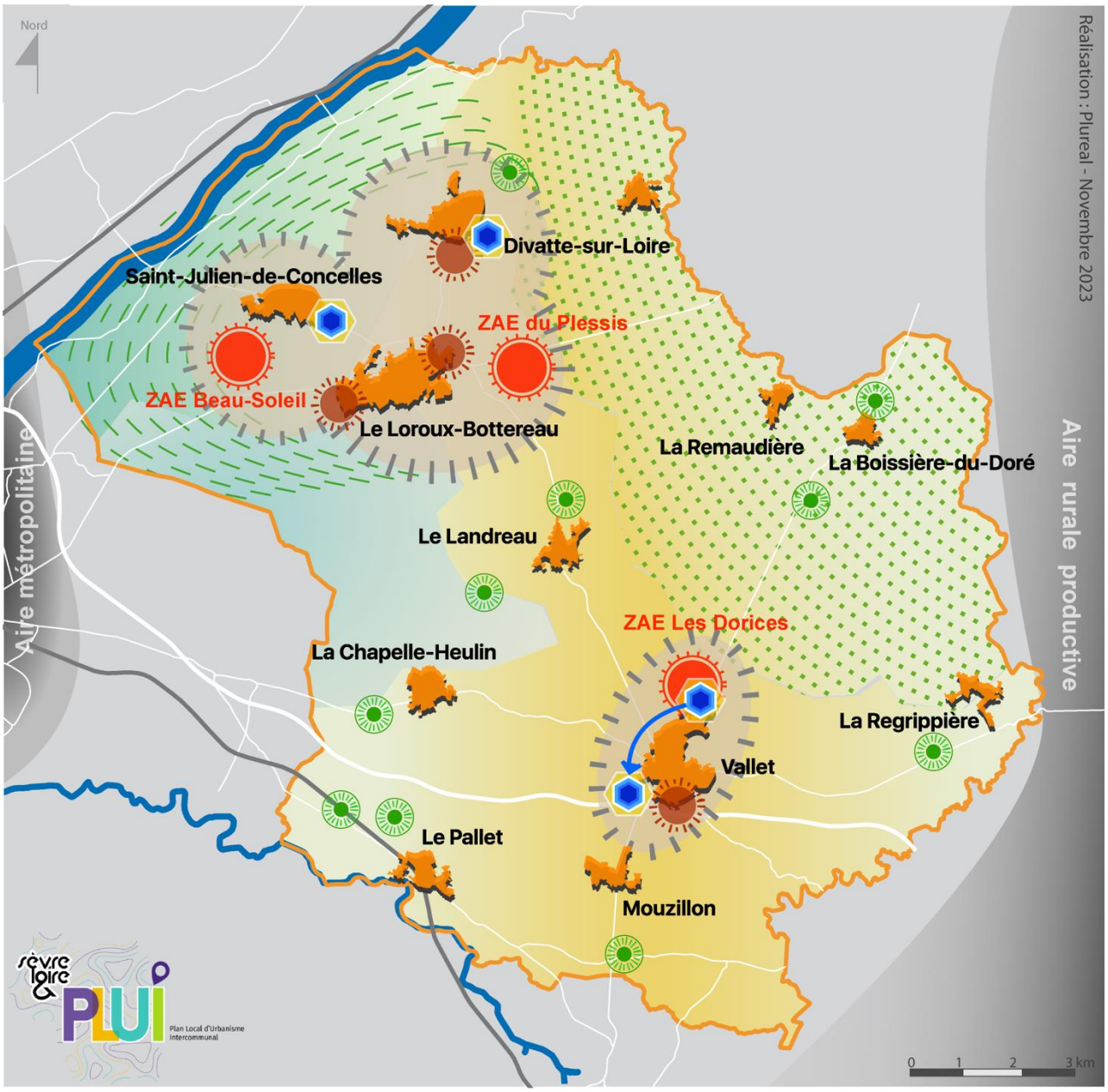
LA STIMULATION DE DEMARCHES INNOVANTES

- Le soutien aux activités économiques des secteurs intégrant de nouvelles façons de produire et des activités dans le domaine social et environnemental
- L'inscription dans un environnement porteur avec la Métropole de Nantes qui souhaite devenir une « terre d'industrie innovante » et être à l'horizon 2030 un territoire de référence dans les technologies de fabrication (pôle d'accueil d'activités technologiques pour start-up, bureau d'études, centre d'innovation…)
- Le déploiement des solutions numériques.
- L'apport de dispositifs en matière de formation et de recrutement à concevoir et à animer, avec l'appui d'un réseau local des acteurs de l'emploi et de la formation.

LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES POUR LES ACTIFS TRAVAILLANT SUR LE TERRITOIRE

- La volonté d'offrir une proximité entre lieu de travail et lieu de vie.
- L'accueil des jeunes ménages et des nouvelles familles en cours d'intégration au tissu économique (facilitation des démarches administratives, recherche de logement, découverte des équipements et services à la population…).
- Les logements meublés pour les apprentis et jeunes travailleurs.
- Les saisonniers liés notamment aux activités primaires.
- L'hébergement temporaire d'affaires.

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
- *Transfert à terme des Dorices au Brochet*

La visibilité sur le long terme pour les filières agricoles

- La viticulture
- La polyculture élevage
- Le maraîchage

3 RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE POUR INTENSIFIER LES PRATIQUES DE PROXIMITE

L'axe 3 aborde les modes de vie sur le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. La diversité de l'habitat, les conditions favorables au bien-être des habitants, les mutations sociétales à l'œuvre, le rapport à l'économie... sont autant d'enjeux prépondérants pour constituer des ambiances au sein des bourgs et villes en contraste de de l'influence métropolitaine.

La croissance démographique plus marquée dans les pôles principaux de l'armature urbaine, comme tendance ressortie du bilan du SCoT du Vignoble Nantais, souligne l'intensité du développement résidentiel démultiplié par la connexion directe entre l'offre d'habitat et les services à la population. Cette relation se retrouve également dans les centralités de proximité, avec une intensité urbaine moindre, mais une volonté similaire de revitalisation ciblée sur des centralités à forte capacité d'échanges et de mises en relation. Le renouvellement urbain comme fondation de la structuration du territoire, affiché dans le SCoT, s'entend par la réalisation d'opérations de manière privilégiée en enveloppe bâtie, avec la reconquête et la revitalisation des centres… le tout entraînant une déconstruction-reconstruction, une réhabilitation de l'existant, une mobilisation de friches…

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

Engagées dans un Programme Local de l'Habitat (PLH de 2019 à 2024), la Communauté de Communes Sèvre et Loire et les communes du territoire sont fortes d'une expérience conjointe de définition de l'offre de logements. L'engagement dans l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de l'ADEME sur l'expérimentation « Objectif ZAN » est venu soutenir les objectifs de développement résidentiel dans une optique partagée de réduction de l'artificialisation et de la mise en place d'un Plan d'Action Foncier (PAF). Cette trajectoire définie collectivement est mise à l'épreuve du développement des centralités des communes en accord avec les plans guides opérationnels (démarches Petites Villes de Demain, Cœur de bourgs…).

UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN ADEQUATION AVEC LA TRAME URBAINE

- Atteindre 56000 habitants à l'horizon des 10 ans (2024-2034) du PLUi (+1,28%/an), soit une optique 300 logements/an.
- Poursuivre l'effort de production de logements plus soutenu sur les pôles structurants que sur les centralités de proximité.
- 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 (proximité des centralités, desserte, absence d'enjeux environnementaux et agricoles…) Identifier par une approche multicritères les bâtiments patrimoniaux qui pourront changer de destination.
- Élaborer une stratégie foncière coordonnée entre développement résidentiel et économique, et en accord avec la diversification du parc de logements impulsée dans le PLH.

UN RENOUVELLEMENT URBAIN INTENSE A TRAVERS LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN DISTINGUANT LES OBJECTIFS POUR LES DEUX NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

- Programmer une part de logements dans l'enveloppe bâtie en distinguant chaque niveau de l'armature territoriale et la progression dans le temps :
    - Pour les bourgs des centralités de proximité : 30% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 65% jusqu'à 2041
    - Pour les pôles structurants : 45% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 75% à l'horizon de 2041

- Réhausser le niveau minimal de densité des logements en ciblant les opérations en extension urbaine pour pouvoir innover dans les formes d'habitat et la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain :
    - Pour les bourgs des centralités de proximité : 30 logements par hectare
    - Pour les pôles structurants : de 45 logements par hectare jusqu'à 2031 à 55 logements par hectare à l'horizon de 2041.

- S'assurer que les nouvelles formes urbaines n'apportent pas de banalisation architecturale sur le territoire.

UNE MISE EN ŒUVRE DE L'URBANISME DE PROJET COMME GUIDE DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE DES FUTURES OPERATIONS

- S'appuyer sur les orientations de renouvellement urbain définies dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) et les approches Cœurs de Bourgs en particulier pour les pôles structurants :
    - Le Loroux-Bottereau, avec le confortement de sa centralité urbaine mixte, élargie et connectée par la vallée du Breil, une centralité structurée par la colonne vertébrale nord-sud support des modes doux et actifs de déplacements, avec des opérations ciblées et qualitatives notamment sur l'ancien site de l'hôpital et par la révélation du patrimoine bâti et végétal ;
    - Vallet, avec des réponses apportées aux besoins en logements en mobilisant le renouvellement urbain et en maîtrisant la programmation, au sein d'un centre-ville dynamique, accueillant et renaturé, au profit d'une vie sportive et culturelle favorable à la cohésion sociale prenant appui sur des services et équipements publics adaptés aux besoins de demain ;
    - Divatte-sur-Loire, avec la rénovation et la densification du centre-ville, l'adaptation à l'enjeu climatique et la diversification de l'offre de logements et de services ;
    - Saint-Julien-de-Concelles, avec le développement d'une offre de logements diversifiée qui intègre les enjeux de protection des espaces naturels, d'une offre de lieux de vie intergénérationnels intégrés à la vie du bourg, d'un développement et d'une mise en valeur des équipements, de la mise en place d'une circulation apaisée et de la poursuite de la démarche de biodiversité en cœur de bourg.

- Prendre en compte au « cas par cas » des spécificités du site (bio climatisme, mutabilité, patrimoine, santé, environnement, espace public de qualité...).
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.
- Apporter une attention dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
- Accompagner les porteurs de projet au cas par cas, selon les principes de l'urbanisme de projet.

3.2 LE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS

La combinaison de trois thèmes phares dans le PLH – la population, la localisation et le statut du parc de logements – vise à répondre au parcours résidentiel des ménages sur le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. Les objectifs qualitatifs pour l'habitat mettent en avant :

LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN CORRESPONDANCE AVEC LES BESOINS DE CHACUN :

- Accompagner le développement de l'habitat en fonction de l'évolution des modes de vie avec des types de logements diversifiés en mode d'accès pour mieux accompagner les parcours résidentiels. Cette offre de logements se doit d'être en partie une offre de logements abordables selon différents formats, avec au sein du nouveau parc de logements une part dédiée au locatif social (20% pour les pôles structurants – 10% pour les centralités de proximité), à l'aide à l'accession, à la mise en place d'un bail à construire (type Bail Réel Solidaire) ...
- Renforcer l'offre en logements (T2-T3-T4) pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités.

L'ADAPTATION DE L'OFFRE D'HABITAT POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

- Soutenir les solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement dans tous les cœurs de bourgs et bénéficiant d'une offre de services d'aides à domicile.
- Encadrer les sites d'accueil les gens du voyage dans leur projet de sédentarisation.
- Proposer une intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.

UNE MOBILISATION AUTOUR D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT DEVELOPPEE

- Réhabiliter le parc de logements pour améliorer la performance énergétique.
- Mutualiser des espaces communs (jardin, parking...) au profit d'une sociabilité renforcée.
- Explorer les modalités de programmation urbaine permettant de dissocier l'occupation entre le foncier et le logement comme nouveau modèle (bail de longue durée, Bail Réel Solidaire...) au profit d'une gestion sur le long terme de l'offre résidentielle.

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

La configuration de l'armature territoriale soutient un panel diversifié d'activités destiné aux habitants du territoire, aux entreprises et à leurs salariés, et à toutes personnes de l'extérieur venant sur la Communauté de Communes Sèvre et Loire. Cette organisation fédère les projets d'initiatives publiques et privés, notamment celles inscrites dans les Opérations de Revitalisation de Territoire. C'est dans cet esprit que le renforcement des centralités urbaines cherche à accompagner :

L'AFFIRMATION DE L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE PAR LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS ENTRE LES COMMUNES

- Garantir un équilibre entre le développement résidentiel et le déploiement des équipements.
- Poursuivre une approche en quartiers sur l'offre culturelle autour des pôles principaux.
- Assurer une coordination avec le tissu associatif pour la localisation des équipements sportifs spécifiques.
- Concevoir une gestion des équipements dans le temps de manière à les rendre flexibles (par une modification de la distribution interne selon les besoins), réversibles (en leur affectant un nouvel usage), et transformables (avec une restructuration lourde), comme pour l'évolution envisagée de la salle des fêtes de La Remaudière.

LA GARANTIE D'UNE OFFRE DE PROXIMITE COMME BASE ESSENTIELLE AU RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE

- Améliorer la sécurisation de la population par la mise en place d'une permanence des soins à l'hôpital du territoire situé au Loroux-Bottereau.
- Faciliter la mise en réseau des professionnels de santé via la création de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS).
- Poursuivre le déploiement des activités sportives, culturelles et de loisirs.
- Faciliter l'organisation des services publics sur le territoire en accord avec l'armature territoriale.
- Assurer la présence d'une offre scolaire de premier degré dans chaque centralité propice à l'accueil de jeunes ménages.

LES COMMERCES DE PROXIMITE

- Soutenir la vitalité des centralités par l'existence de commerces dans chaque cœur de bourg organisé autour d'un espace central pouvant amener à des relocalisations préférentielles.
- Préserver des façades vivantes (commerce, service...) pouvant disposer de surfaces suffisantes pour déployer une offre.
- Agencer les espaces publics en mesure d'accueillir des commerces ambulants.

3.4 LE DEPLOIEMENT DE SOLUTIONS DE MOBILITES DE PROXIMITE

L'actualisation engagée récemment d'une feuille de route des Modes Actifs (2022-2030) souligne l'augmentation des pratiques locales de la marche et du vélo. Cet engagement de la Communauté de Communes Sèvre et Loire sur un document de planification des liaisons douces et actives vise à apaiser les circulations et sécuriser les trajets pour limiter la place de la voiture et autres véhicules motorisés. Le soutien de ces pratiques de la marche et du vélo s'organise autour de plusieurs axes que sont :

UNE REALISATION DES LIAISONS DOUCES SELON DES BASSINS DE PROXIMITE ENTRE COMMUNES

- S'appuyer sur les interfaces paysagères entre les centralités du Pôle Loire pour constituer un maillage de liaisons douces permettant de profiter des fonctions complémentaires.
- Sécuriser la convergence et la continuité vers les centralités urbaines composant le pôle principal de Vallet.
- Poursuivre le déploiement des axes de rabattement vers la gare du territoire au Pallet, et celles à proximité de Mauves, Thouaré et La Haye-Fouassière.
- Proposer une organisation spécifique de ces liaisons au niveau du carrefour du Landreau, en tant que pôle de proximité à la croisée de plusieurs axes du territoire.

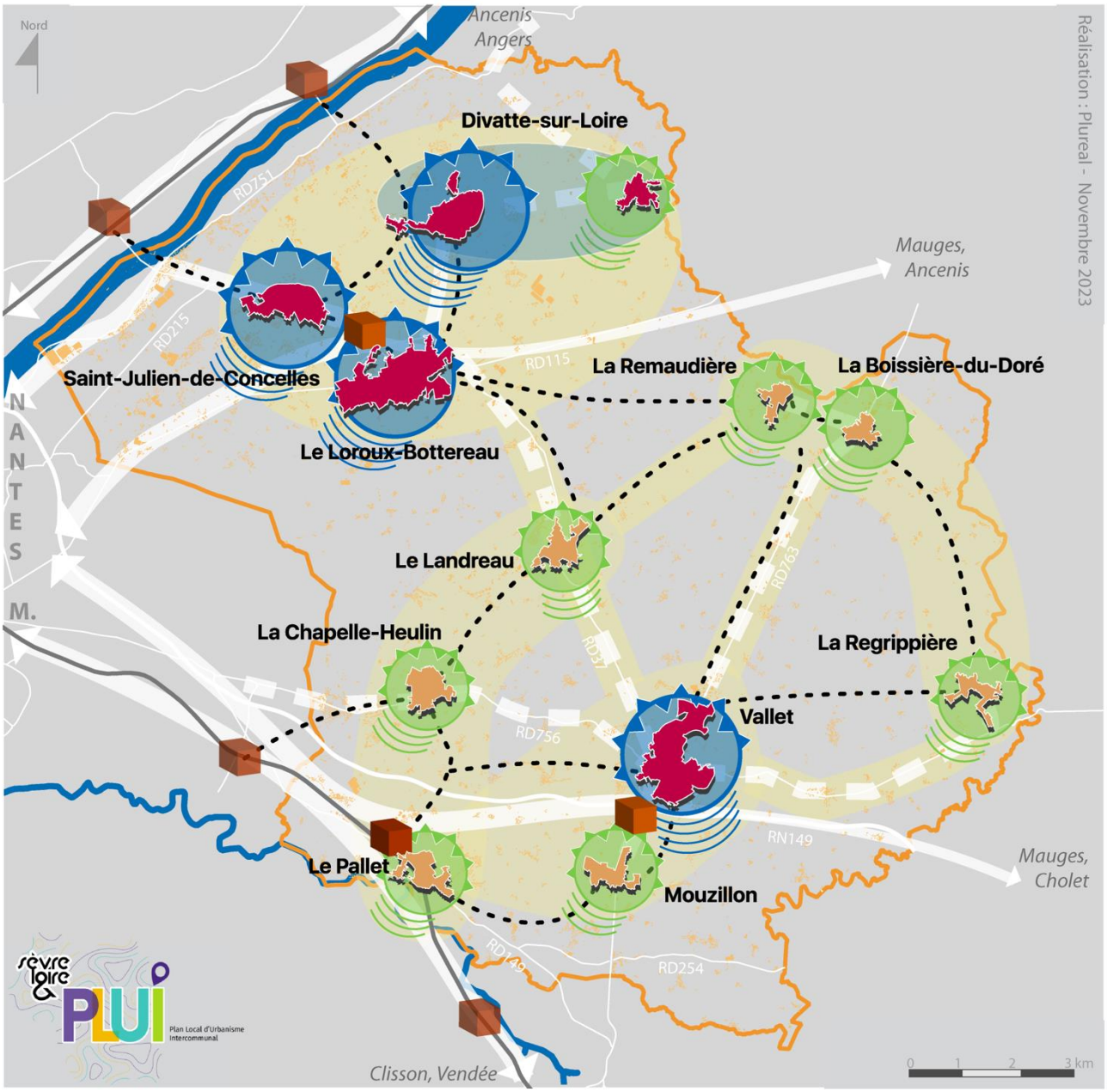
L'OPTIMISATION ET LE RENFORCEMENT DES LIGNES DE TRANSPORT EN COMMUN REGULIERES POUR AMELIORER LES LIENS ENTRE POLES STRATEGIQUES ET CENTRALITES DE PROXIMITE

- Organiser des lignes régulières de desserte du territoire en cohérence avec la trame viaire, pour s'ajuster au mieux avec l'offre régulière de transport collectif des réseaux publics qui irriguent les pôles.
- Apporter une offre ajustée par le concours du Transport à la Demande.
- Animer l'offre de Transport solidaire avec le concours d'associations, comme par exemple Serv-Volant qui vient en aide aux personnes n'ayant pas de solution de transport grâce à des chauffeurs bénévoles.
- Déployer les solutions et aires de stationnement pour le covoiturage de proximité.

LES PRINCIPES POUR AMELIORER LE PARTAGE DE LA VOIRIE

- Mettre en adéquation les aménagements de liaisons douces avec les engagements en termes d'accessibilité.
- Sécuriser les axes au sein du tissu urbain au profit des piétons et vélos.
- Adapter et gérer l'offre de stationnement en accordant des places dédiées au PMR, au covoiturage, à l'électro-mobilité...

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 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

4 CONSOLIDER LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA RESILIENCE ET DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

Parallèlement au PLUi, la Communauté de communes Sèvre & Loire est en cours d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), dont la stratégie a été validée. L'objectif de ce plan est de mettre en œuvre un programme d'actions pour rendre opérationnelle la transition écologique et énergétique. En lien avec le PCAET, l'axe 4 détermine les conditions d'un développement du territoire tout en cherchant à limiter son empreinte écologique et à accompagner la transition énergétique locale. Les principaux axes suivants seront mis en œuvre dans le PLUi :

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

Au regard de la trajectoire prescrite de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols dans la Loi Climat et Résilience (août 2021), l'implication du projet d'aménagement de la Communauté de Communes Sèvre et Loire porte sur des objectifs de sobriété foncière combinés à l'identification de secteurs de renaturation urbaine. Ce dispositif ambitieux permettra des alternatives pour la gestion des eaux pluviales et le développement de la biodiversité, de lutter contre et de s'adapter aux ilots de chaleur et d'accompagner le projet alimentaire territorial.

UN ENGAGEMENT EN TERMES DE SOBRIETE FONCIERE

- Un mode de développement économique et résidentiel maîtrisé pour réduire l'impact en termes d'artificialisation selon le cadre fixé par la Loi Climat et Résilience, en prenant appui sur le renouvellement urbain.
- Une modération de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie passée (période : 2011-2021). Environ 40-45 % de ce foncier sera affecté au développement économique, 40 % pour la création de nouveau logements et 15-20% pour les assurer le développement d'équipements et de projets touristiques de rayonnement communautaire et au-delà.

LA VALORISATION DU POTENTIEL DE RENATURATION

- Le développement de la nature en ville par l'identification de certains sites urbains selon leurs caractéristiques de mutabilité (friches, esplanade publique bitumée...) en accord avec l'approche de l'urbanisme de projet et la préservation des espaces de nature existants.
- Une stratégie foncière globale accordant une place aux possibilités de renaturation sur le territoire, une stratégie à concevoir collectivement à l'échelle communautaire suite au concours de l'AMI ZAN et au niveau du Pays avec l'appui du plan paysager.

UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DES SOLS EN FAVEUR DE LEUR FERTILITE ET DE LA BIODIVERSITE

- La préservation de terres arables avec des sols vivants en accord avec les orientations agricoles du territoire et avec le projet alimentaire territorial (PAT).
- De nouveaux modes d'aménagement au profit de la restitution des eaux de pluie aux sols.

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

Afin de s'adapter et d'atténuer les effets du changement climatique, il apparait essentiel pour le territoire :

- ✓ d'assurer une gestion intégrée et durable de la ressource en eau nécessaire pour assurer sa qualité et son accès à tous,
- ✓ de développer une économie circulaire qui privilégie le développement local et les ressources du territoire;
- ✓ de favoriser les mobilités actives ou partagées en privilégiant le rabattement vers les transports en commun.

UNE GESTION INTEGREE DE LA RESSOURCE EN EAU

- Une gestion durable de la ressource en eau pour un accès pour tous les usages et à l'année.
- Une maitrise des implantations et des usages en cohérence avec les PPRi et une gestion intégrée des champs d'expansion des crues à travers les modalités d'occupation du sol.
- Des mesures qualitatives et quantitatives adaptées au sein des aménagements et pour les constructions pour limiter la consommation d'eau et maintenir l'infiltration d'une eau de qualité dans le milieu.
- La gestion des eaux pluviales (EP) par la mise en œuvre d'un schéma directeur au sein des communes

L'ECONOMIE CIRCULAIRE COMME LEVIER D'ADAPTATION

- Une recherche systématique de la sobriété dans les aménagements et constructions soutenue par les approvisionnements et activités locaux.
- Un projet alimentaire territorial socle de l'accompagnement des transitions dans les productions agricoles, au travers de l'entretien et du renouvellement du bocage, de la limitation de l'artificialisation des sols liée à l'implantation des serres et autres constructions agricoles...
- Un soutien à la réhabilitation des bâtis existants et à la valorisation des matériaux déconstruits favorable aux économies d'énergies dans les constructions.

LES MOBILITES

- Un développement des mobilités actives, sécurisées et des services associés (stationnement).
- Une mutualisation de l'espace public au profit d'une gestion intégrée des solutions de mobilités douces et d'insertion de la nature en ville.
- Une intermodalité facilitée des transports en commun avec les territoires voisins.
- Une offre de mobilité partagée renforcée (co-voiturage, autostop).

LA RENATURATION DES ESPACES

L'identification d'espaces permettant des opérations de renaturation urbaine permettant :

- o de traiter les ilots de chaleur ;
- o d'accompagner le projet alimentaire,
- o de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

4.3 DEVENIR UN TERRITOIRE PLUS SOBRE ENERGETIQUEMENT ET TENDRE VERS L'AUTONOMIE EN ENERGIES RENOUVELABLES ET LOCALES

Le projet intercommunal a pour ambition de favoriser la sobriété énergétique en privilégiant des villes compactes, les mobilités douces et l'urbanisme bioclimatique. Complémentairement, le développement d'énergies renouvelables locales se fera en adéquation avec les orientations visant à la préservation des paysages et des corridors de biodiversité.

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC BATI EXISTANT

- Privilégier un urbanisme bioclimatique
- Assurer l'amélioration énergétique du parc existant en lien, notamment, avec les opérations de renouvellement urbain et le concours de l'espace Habitat & Énergie de l'intercommunalité, constitué sur le principe d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE)
- Favoriser les aménagements de protection (passive) des logements contre les chaleurs estivales

L'ORGANISATION URBAINE FAVORABLE A LA SOBRIETE ENERGETIQUE

- Privilégier une ville compacte limitant le recours à la voiture individuelle.
- Adaptation des besoins en éclairage public.

.

DEVELOPPER LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

- Déploiement des capacités de production d'énergies renouvelables en privilégiant des sites aux impacts limités sur le paysage et l'environnement.
- Encourager les installations d'équipements de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions, et l'autoconsommation collective.
- L'accompagnement des projets d'énergies renouvelables en faveur de débouchés pour l'agriculture, dont l'encadrement des projets agri-photovoltaïque.

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

Au-delà de la simple prise en compte du risque d'inondation par la préservation des champs d'expansion des crues, l'intercommunalité souhaite une action globale visant à réduire fortement le ruissellement à travers la maitrise de l'artificialisation des sols, la préservation du bocage et sa confortation. Les autres risques et nuisances seront systématiquement évalués et pris en considération afin d'adapter les choix de la collectivité.

UNE ANTICIPATION DU RISQUE INONDATION EN COHERENCE AVEC LES PPRI

- Une réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles).
- Une approche intégratrice en appui sur la protection de la trame verte et bleue et la renaturation dans les zones d'expansion des crues et sur l'ensemble des bassins versants.
- Une approche complémentaire en lien avec le risque rupture de barrage / PPRI.

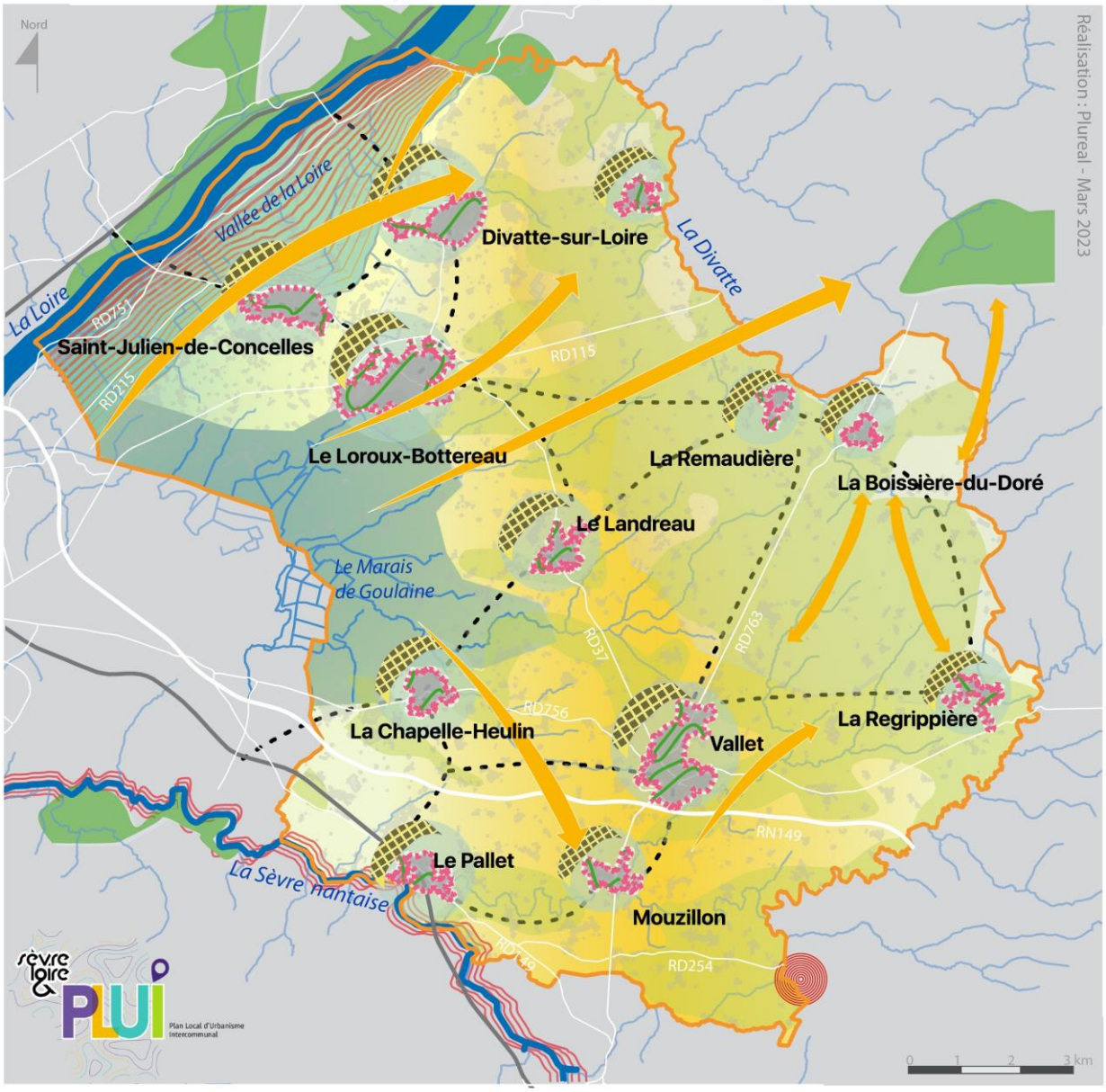
UNE ADAPTATION DES AMENAGEMENTS ET PROJETS DE CONSTRUCTION/RENOVATION AUX AUTRES RISQUES

- Une gestion de la cohabitation habitat/activités, dont le cas spécifique des zones de non traitement (ZNT) à considérer.
- La prise en compte du risque retrait/gonflement d'argile, aléas sismiques, radon.
- Des enjeux particuliers en lien avec le changement climatique pour les infrastructures tels que les digues et ponts, berges des cours d'eau, boisements…

UNE REDUCTION DE LA VULNERABILITE ET UNE MISE EN PLACE DE MESURES FAVORABLES POUR LA SANTE ENVIRONNEMENTALE DES POPULATIONS A TRAVERS :

- La réduction de la vulnérabilité aux risques et nuisances (nuisances sonores, transport de matière dangereuse, risques de pollution, ICPE, SIS, PPRT, qualité de l'air intérieur et extérieur…).
- Le développement des mobilités actives.
- La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et de la nature en ville pour leur fonction régulatrice.

Consolider les orientations en faveur de la résilience et de la préservation de l'environnement face au changement climatique et aux risques



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
- Intégrer les actions de renaturation dans le déploiement des axes dédiés aux solutions de mobilités douces

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

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 *(PPRI en cours de révision)*
- Maîtriser l'urbanisation dans le périmètre du PPRT