

## Réunions publiques PLUi – phase réglementaire

*Janvier 2025*





## > Ordre du jour de la réunion

### Temps 1 : 19h à 20h : présentation en plénière

- Présentation du PLUi
- Enjeux pour le territoire
- Contenu du PLUi
- Calendrier
- Temps d'échanges

### Temps 2 : 20h à 21h : Présentation en sous-groupe

- Déclinaison du projet à l'échelle communale
- Temps d'échanges

## Temps 1 : 19h à 20h : présentation en plénière

- Présentation du PLUi
- Enjeux pour le territoire
- Contenu du PLUi
- Calendrier
- Temps d'échanges

# 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 OUTIL 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 ?

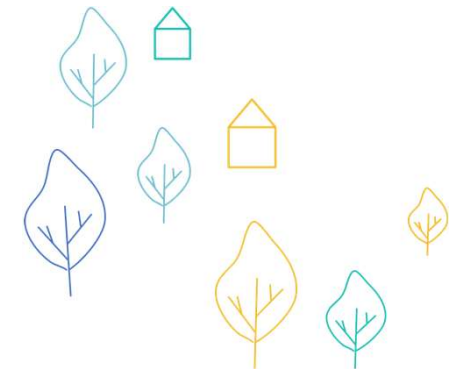
Faire émerger un projet commun partagé, visant le bien commun et l'amélioration du cadre de vie

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**

# ENJEUX POUR LE TERRITOIRE





## CONTEXTE NATIONAL

### 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

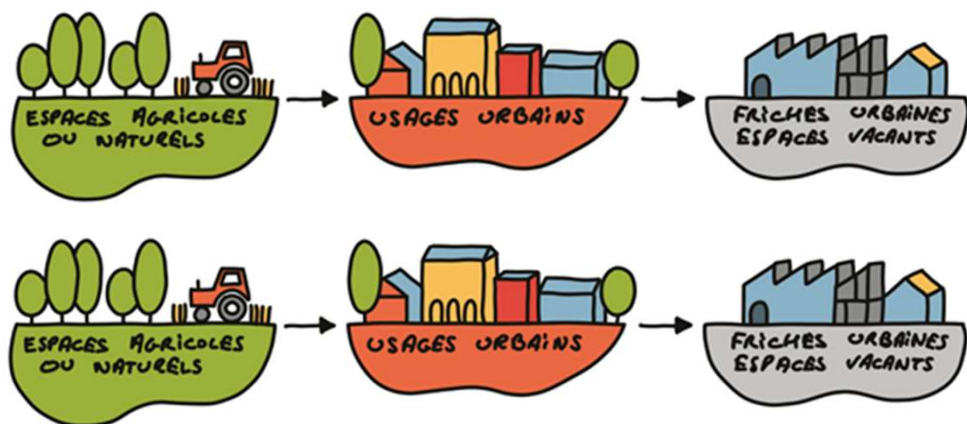
- ✓ Une urbanisation qui se fait aujourd'hui massivement au détriment des espaces naturels et agricoles
- ✓ La nécessité de réduire l'artificialisation des sols qui a de nombreux impacts sociaux et environnementaux :
  - Réduit notre capacité à avoir une souveraineté alimentaire (production agricole)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

# Zéro Artificialisation Nette

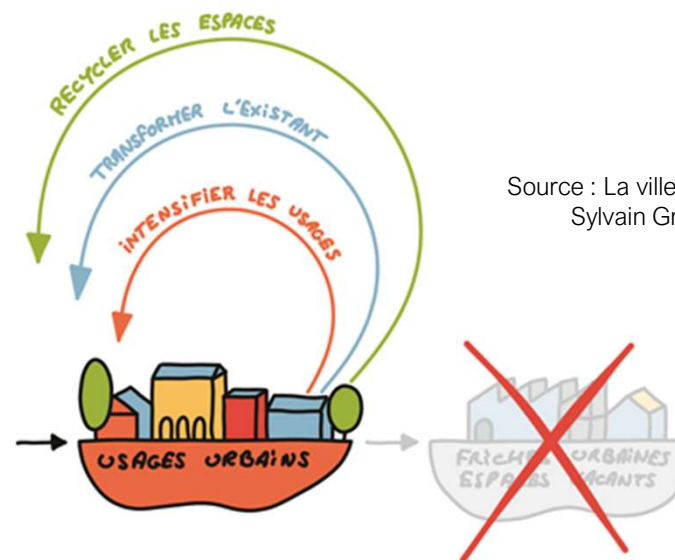
## L'objectif

- ✓ 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**



## > Axe 1 : AFFIRMER LES TRAMES DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DEVELOPPEMENT ET DE SOLIDARITES

Au sein du PLUi :



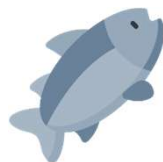
Préservation des haies existantes : démarche de concertation avec la chambre d'agriculture et les agriculteurs



Identification d'une Trame Verte et Bleue préservée par une zone N (naturelle)



Préservation de la biodiversité et des paysages avec un zonage spécifique pour les zones agricoles (zonage An)



Mise en place de règles de protection des cours d'eaux et des zones humides



Protection du patrimoine (petit patrimoine, grandes bâtisses, patrimoine végétal...)

## > Axe 2 : METTRE EN OEUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE COHERENTE

### Au sein de la CCSL



Définition d'une stratégie de développement économique afin de :

- 1/ Affirmer le positionnement économique du territoire ;
- 2/ Développer des synergies interacteurs ;
- 3/ Animer la vie économique ;
- 4/ Accompagner les entreprises du territoire et extérieures ;
- 5/ Accompagner un développement économique durable du territoire ;
- 6/ Poursuivre l'accueil des activités économiques sur le territoire dans un contexte de sobriété foncière.



Développement et optimisation de ZAE afin de poursuivre l'accueil des entreprises – zones stratégiques et de proximité



Maintien d'une dynamique commerciale afin de limiter l'évasion commerciale - zones commerciales - linéaires commerciaux - périmètre de centralité commerciale



Maintien et développement des activités agricoles et viticoles

## > Axe 3 : RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE POUR INTENSIFIER LES PRATIQUES DE PROXIMITE

### Au sein du PLUi



Volonté de maintenir la population vivant sur le territoire et de répondre à l'évolution démographique (+1,28%/an)



Définition d'une stratégie Habitat à l'échelle du territoire : environ 4200 logements minimum envisagés pour la période 2021-2035



Définition de nouvelles formes urbaines en matière d'habitat :

- ✓ Comité local ;
- ✓ Densification progressive dans les pôles structurants ;
- ✓ Opération de renouvellement – urbanisme de projet ;
- ✓ Volonté de produire des logements aidés ;
- ✓ Limitation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation (loi Climat et Résilience)



Mise en place de liaisons douces

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

Au sein du PLUi



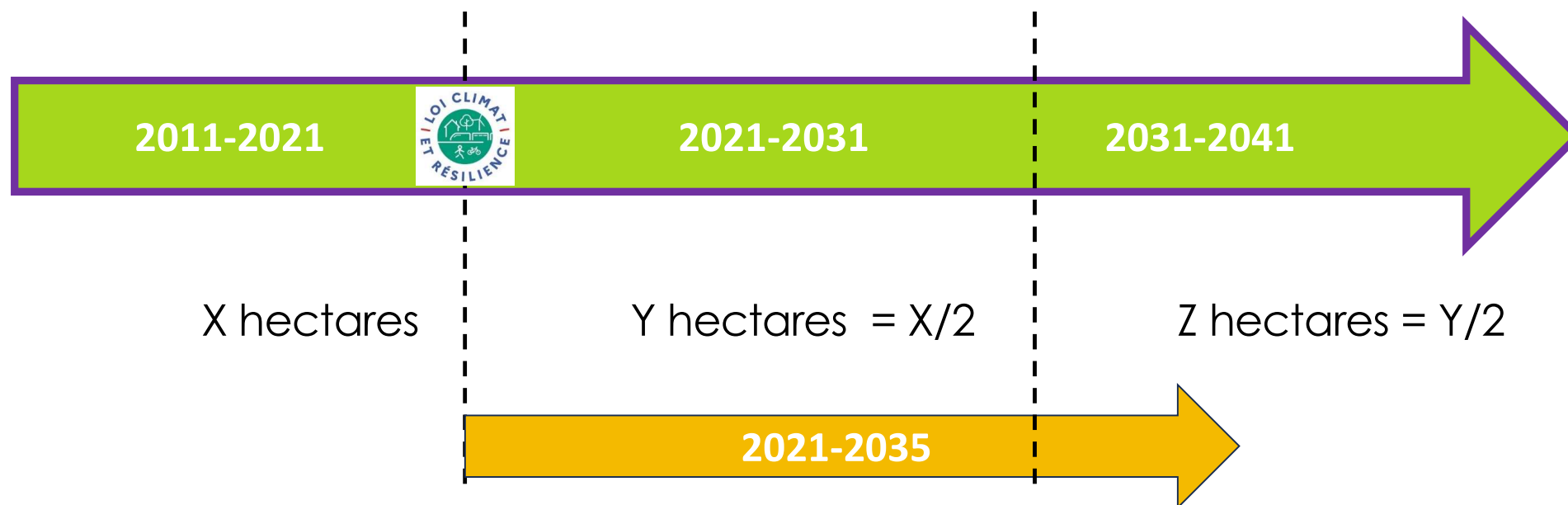
Consommation foncière encadrée par la loi Climat et Résilience  
(cf. diapo suivante)



Mise en place de la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » :  
intervention d'un écologue pour chaque secteur faisant l'objet d'une  
ouverture à l'urbanisation



## Principe de la consommation foncière



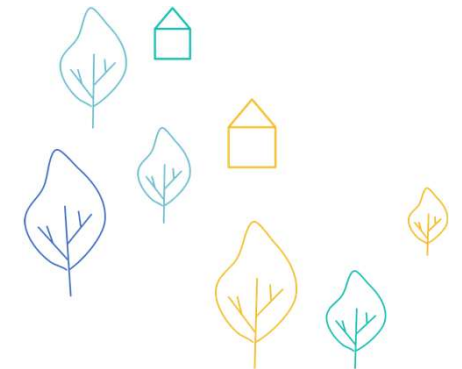
### Clé de répartition du PLUi entre les vocations :

→ 40% pour l'habitat et les équipements communaux : 66,5ha maximum

→ 40% pour le développement économique : 66,5ha maximum

→ 20% pour les équipements structurants : 33ha maximum

# LE CONTENU DU PLUI



## LES PIÈCES DU PLUI



### Rapport de présentation

*Diagnostic, état initial de l'environnement. Exposé de la démarche et explication des choix au regard des enjeux locaux. Evaluation environnementale*

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Document synthétique exposant la stratégie poursuivie*

### Pièces réglementaires

*Règlement graphique (zonage), règlement écrit  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

### Annexes

*Servitudes d'Utilité Publique, pièces relatives aux eaux usées, au pluvial, à l'eau potable...*



Etat des lieux /  
enjeux



Stratégie  
(PADD)



Traduction  
réglementaire

# NOMENCLATURE DES ZONES DU REGLEMENT



## Les zones urbaines (U)

Zones agglomérées, desservies par l'assainissement collectif



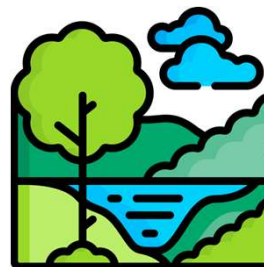
## Les zones à urbaniser (AU)

Zones d'extension autour des bourgs



## Les zones agricoles (A)

Zones de culture, dédiées au développement des activités agricoles



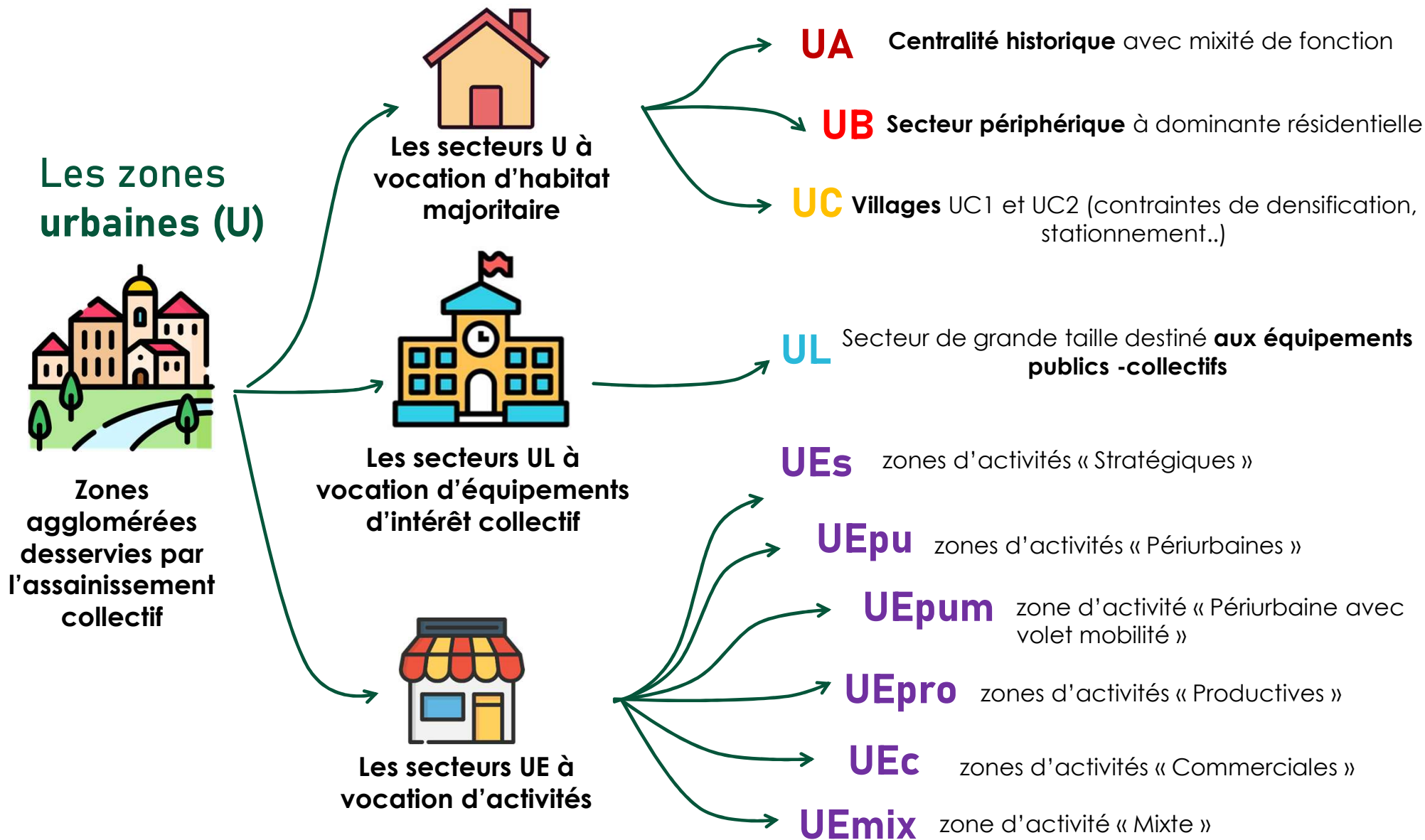
## Les zones naturelles (N)

Espaces boisés, fonds de vallées, espaces présentant des sensibilités environnementales

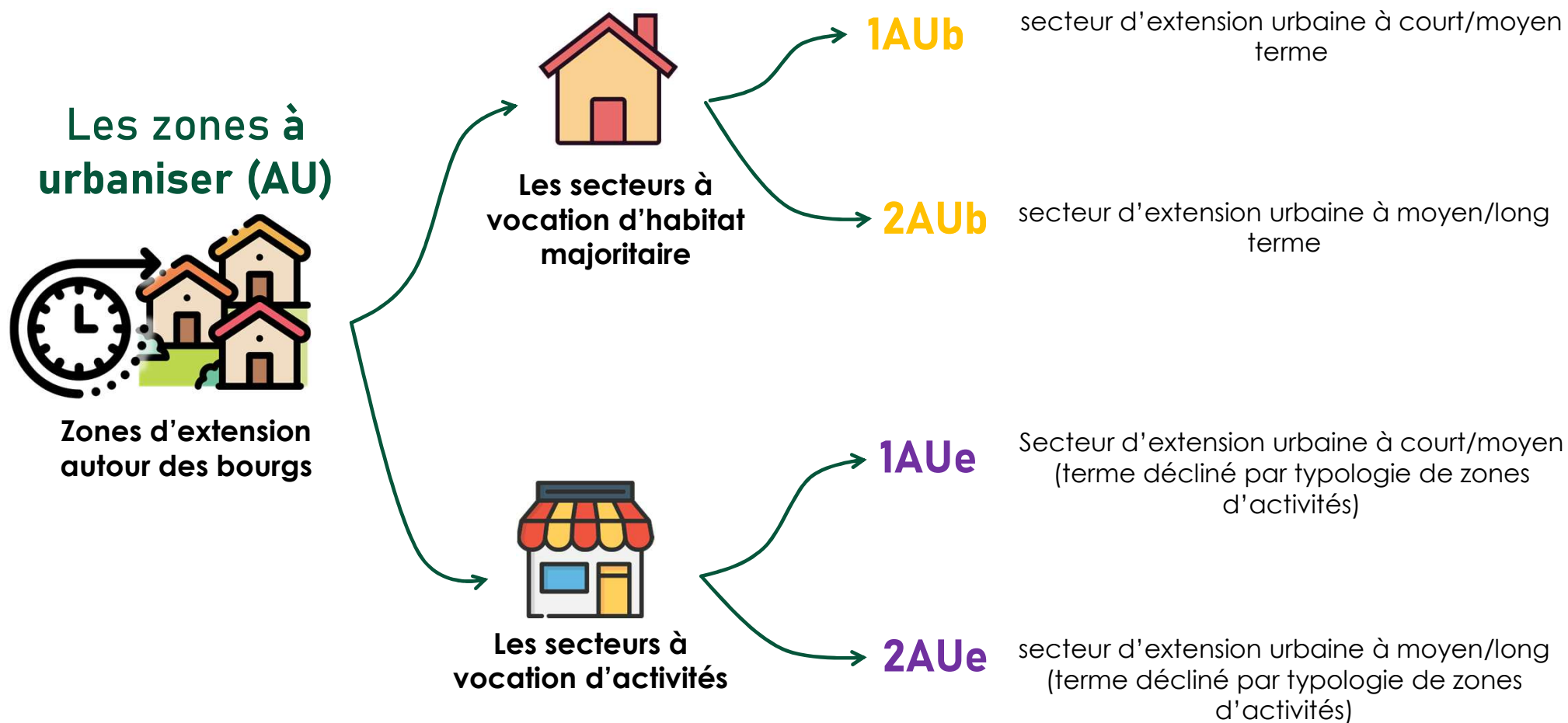
**=> Des règles de constructibilité spécifiques seront définies au sein de chacun des 4 types de zones. Celles-ci seront déclinées à travers des indices ajoutés après la lettre correspondant à la zone.**



# ZONE URBAINE



## ZONE URBAINE

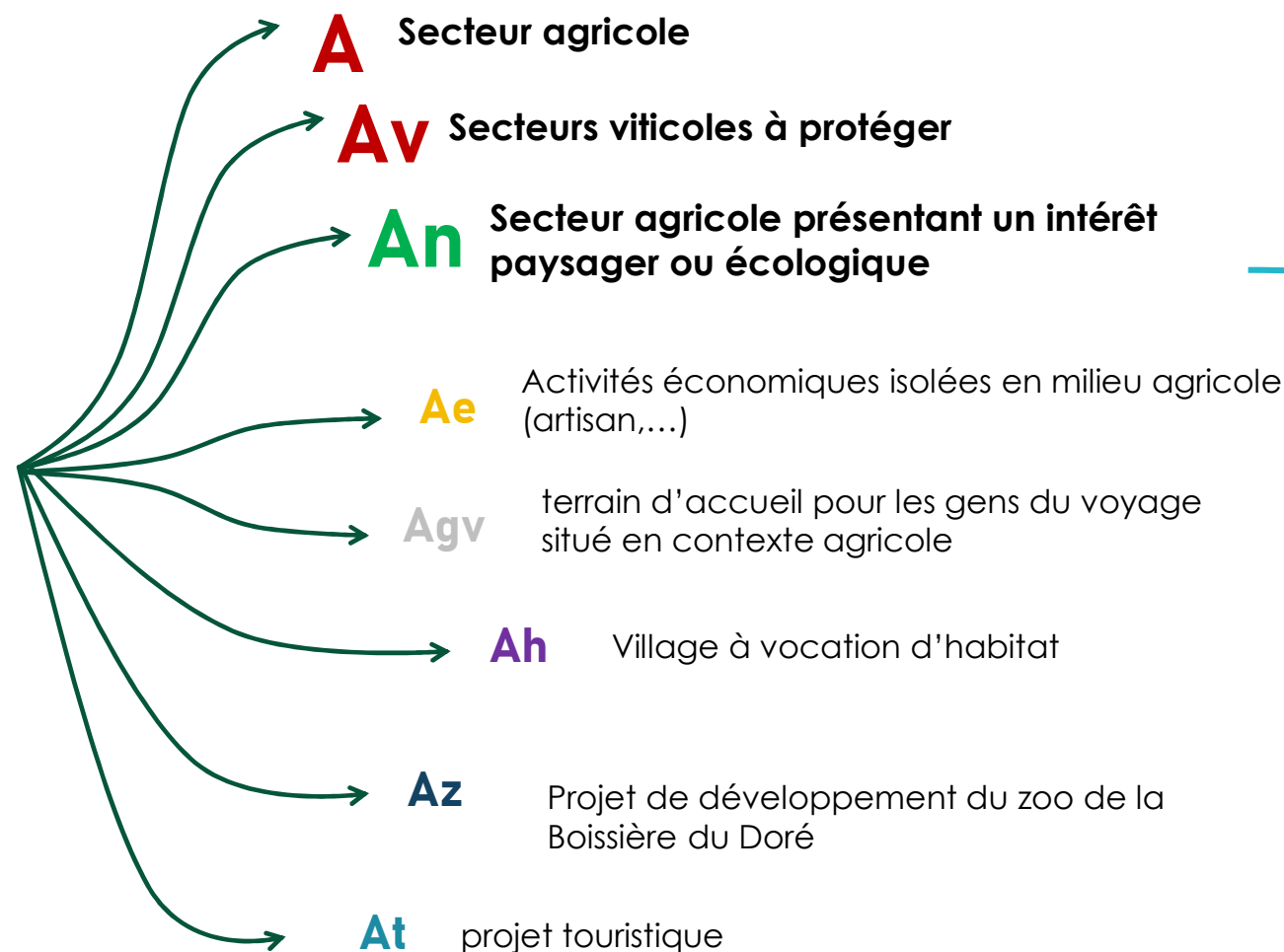


## ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

### Les zones agricoles (A)

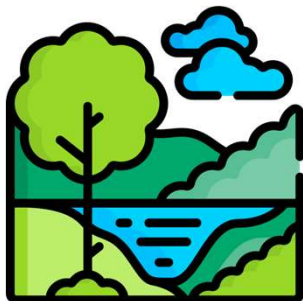


Zones de culture,  
dédiées au  
développement  
des activités  
agricoles

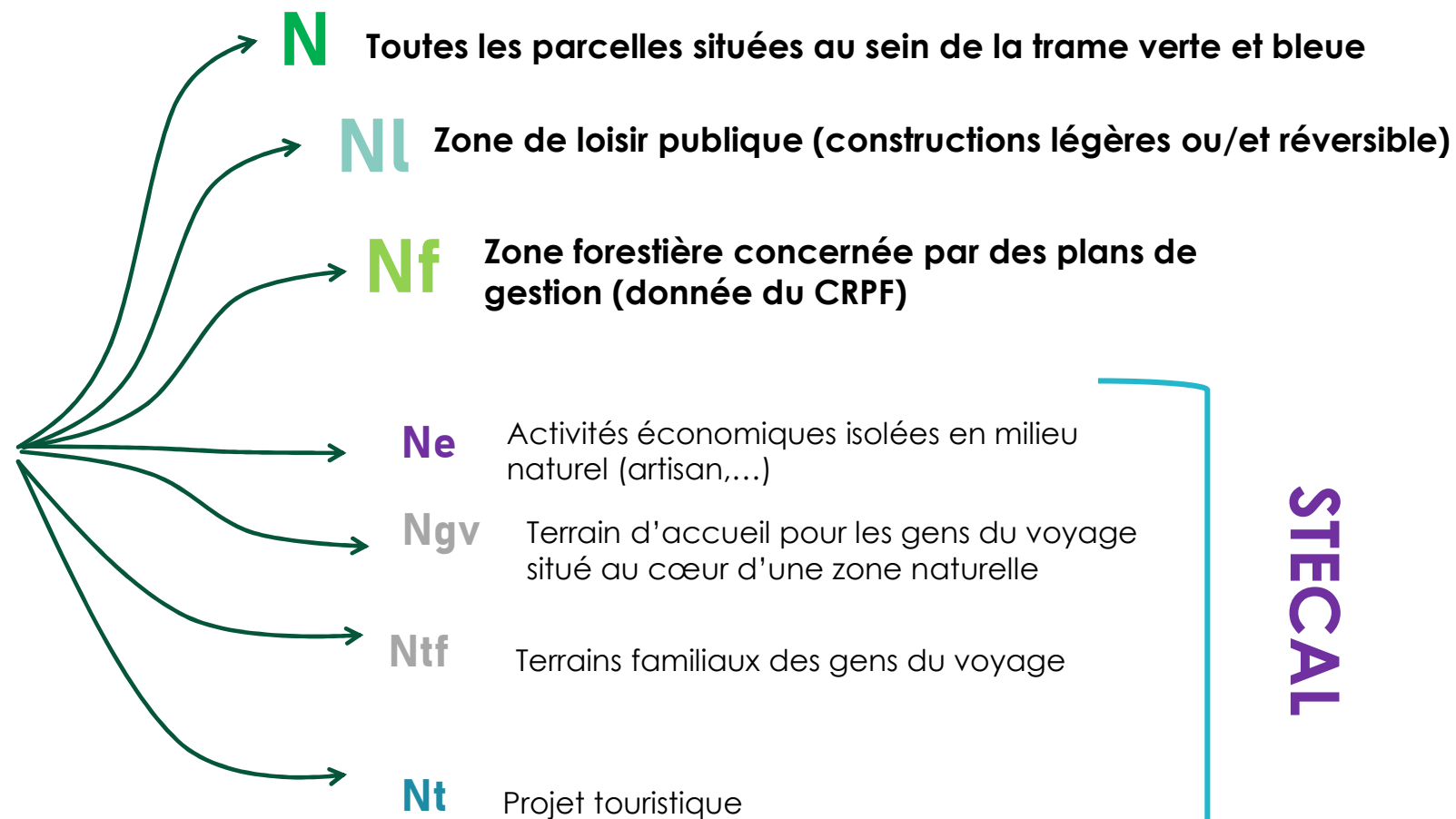


## ZONE NATURELLE

### Les zones naturelles (N)



Espaces boisés,  
fonds de vallées,  
espaces présentant  
des sensibilités  
environnementales

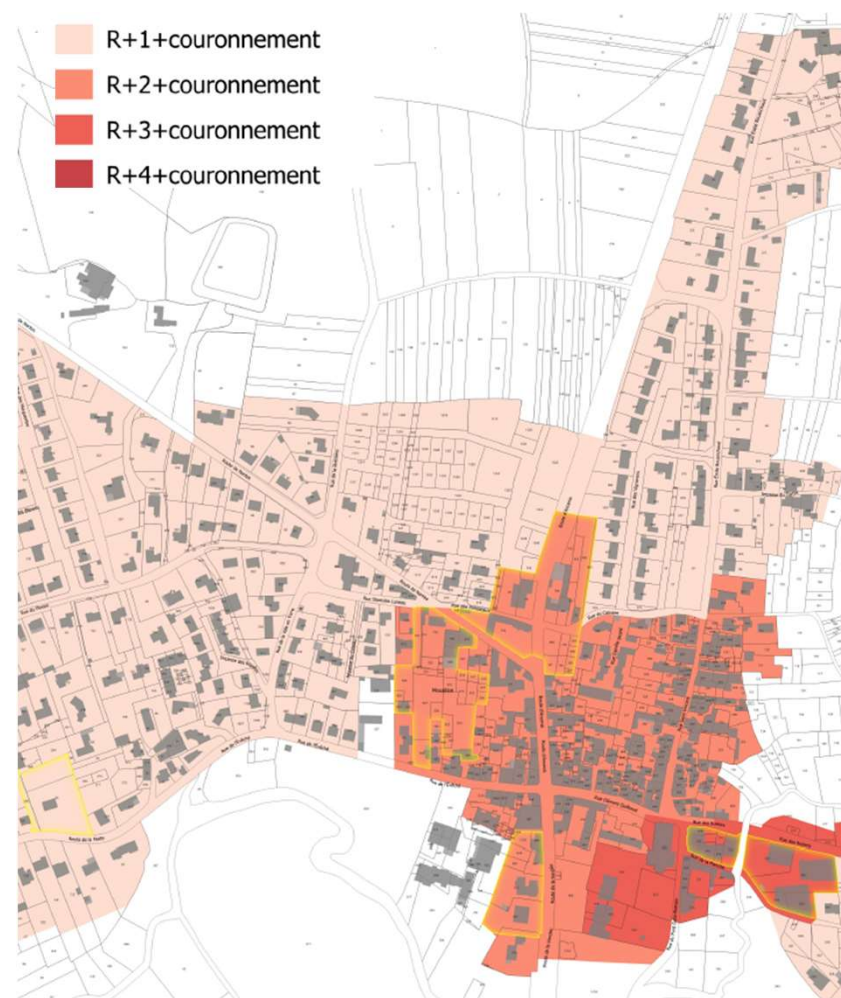
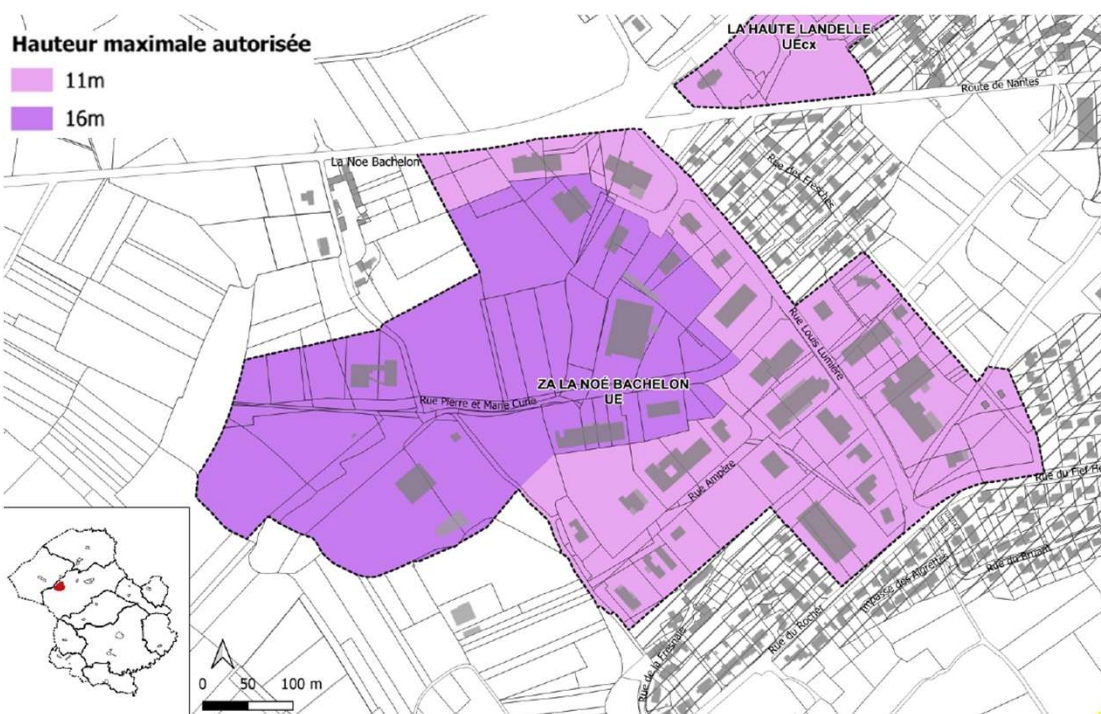


**STECAL**



## Des nouveautés à appréhender : carte des hauteurs

Une carte des hauteurs maximales en annexe du règlement



Assurer l'insertion paysagère et encadrer les mutations urbaines

## Des nouveautés à appréhender : protection du commerce

### Périmètre de centralité :

Au sein du périmètre :

Nouvelles constructions de commerce autorisées

Hors périmètre de centralité :

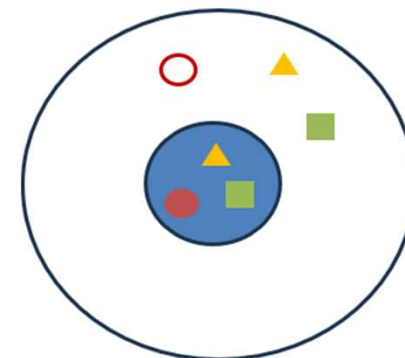
Maintien et extension limitée des activités existantes dans la limite 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

**=> Renforcer les centralités commerciales**

La protection de linéaires de commerces au sein des centralités

**=> Eviter la disparition des « pas-de-porte » destinés aux commerces**

-  **Restauration**
-  **Artisanat et commerce de détails**
-  **Artisanat et commerce de détails existant. Extension mesurée (jusqu' 400m<sup>2</sup>)**
-  **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle**
-  **Périmètre de centralité (UA, ORT, autres...)**







## Des nouveautés à appréhender : préserver l'environnement


- Obligation d'aménager des places de stationnement perméables
- Protection des arbres, haies bocagères et de leurs abords  
=> Compensation par des essences locales et/ou adaptées au changement climatique en cas de destruction
- Eloignement des constructions du réseau hydrographique
- Protection des zones humides
- Marge de recul des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles
- Marge de recul des activités par rapport aux habitations



 Haie à protéger  
 (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

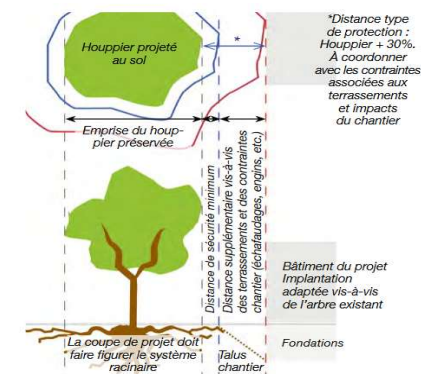
 Cours d'eau à protéger  
 (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

 Espace boisé classé  
 (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)

 Zones humides à protéger  
 (L151-23 du Code de l'Urbanisme)



Construire à distance des  
 arbres, haies bocagères,  
 cours d'eau



## Encadrer la constructibilité en campagne

- **La notion de villages constructibles**

Définition du SCOT = plus de 40 logements agglomérés + assainissement collectif + quelques hameaux répondant à l'un des deux critères (Ah)

- **Extensions limitées des habitations en campagne**

Pour les habitations de tiers au sein des zones A et N (disparition du pastillage)

- **Le changement de destination**

11 critères définis (patrimoine, emprise au sol, éloignement des activités agricoles....)

- **Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)**

Développement mesuré d'entreprises/projets isolés en campagne :



- **Ae, Ne** Activités économiques isolées en milieu agricole ou naturel (artisan,...)

- **Agv, Ngv, Ntf** Terrain d'accueil , terrains familiaux pour les gens du voyage

- **Az** Projet de développement du zoo de la Boissière du Doré

- **At, Nt** Projet touristique

- **Ah** Village à vocation d'habitat

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP "sectorielles"

Orientation sur un secteur urbain ou à urbaniser

Permet de définir les conditions d'aménagement et qualités urbaines, paysagères, patrimoniales environnementales...

- La mise en place d'OAP n'induit pas forcément d'intervention de la collectivité en phase opérationnelle
- Les principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre, tout dépend de la volonté des propriétaires (n'impose pas la vente du foncier)
- Des densités de production de logements à l'hectare à respecter

Rappel des densités moyennes à l'échelle communale :

- Pour les 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



Densité : X logement/ha

Vue à préserver, patrimoine à prendre en compte, trame verte, haie à protéger...

Mobilités douces, accès à un site, sécurisation, continuité viaire...



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 4 OAP "thématiques"

Concernent l'ensemble du territoire sur une thématique donnée

Permet une approche plus globale sur un enjeu spécifique pour un aménagement qualitatif du cadre de vie :

- Trame verte et bleue
- Paysage
- Transition énergétique
- Gisements fonciers



**ANTICIPER** le futur même s'il paraît lointain



**OPTIMISER** le foncier, en intégrant les enjeux d'intimité



**INSERER** les projets dans leur environnement



## Comment mettre en application le PLUi



Repérer sa parcelle sur le zonage à l'aide de la délimitation du cadastre (numéro des parcelles cadastrales indiquées au plan de zonage)



Regarder dans quel zonage se trouve ma parcelle et si elle fait l'objet de prescriptions se superposant au zonage

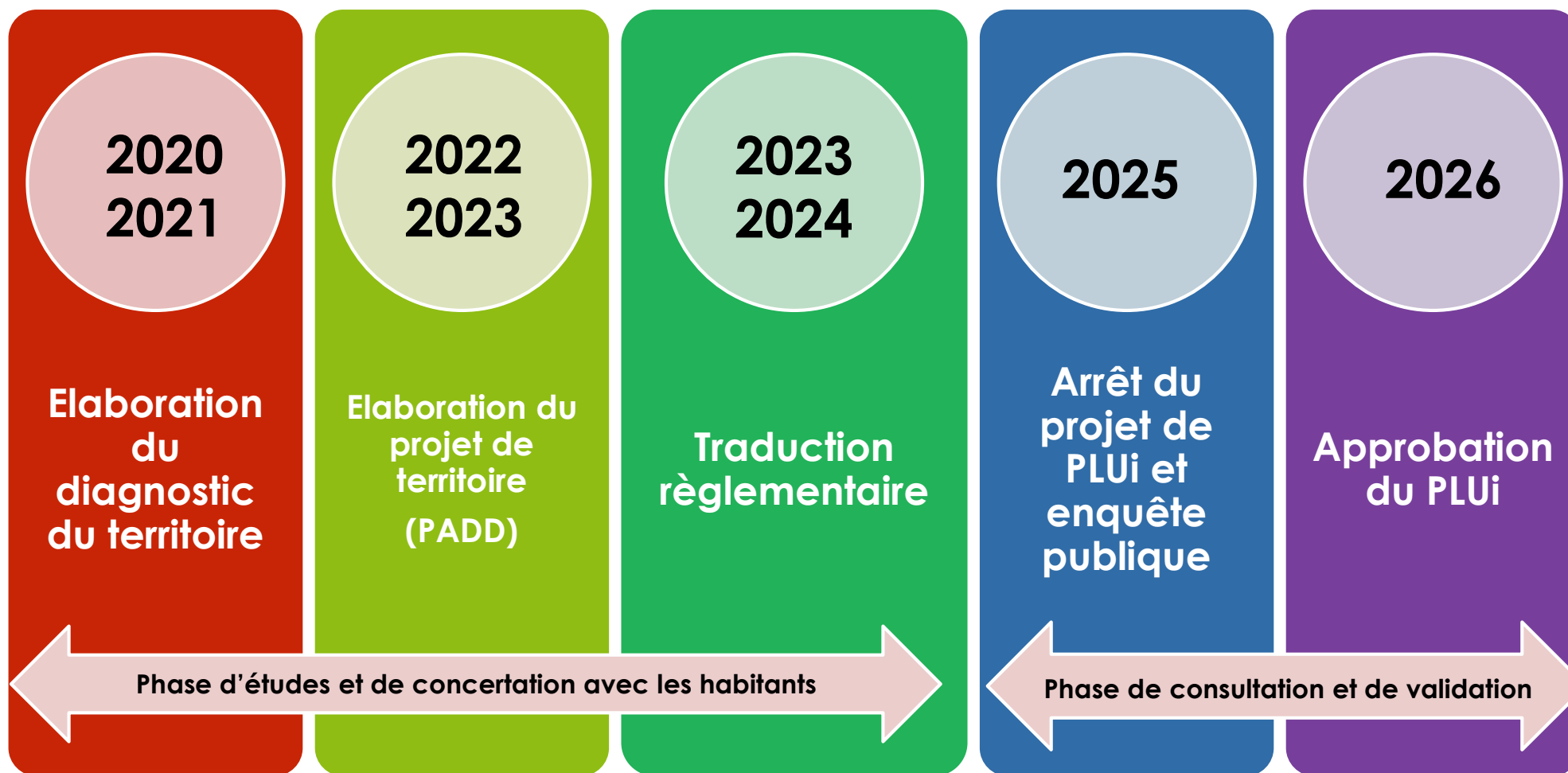


Regarder dans le règlement écrit, quelles sont les règles applicables à cette zone sans oublier de consulter les dispositions générales donnant les règles applicables à l'ensemble des zones



Si ma parcelle se trouve dans un secteur soumis à OAP, prendre connaissance des orientations de programmation et d'aménagement afin de les intégrer à mon projet dans une relation de compatibilité

## > Le calendrier prévisionnel de la démarche PLUi



## > Etapes à venir

Arrêt du projet de  
PLUi au conseil  
communautaire de  
mai 2025

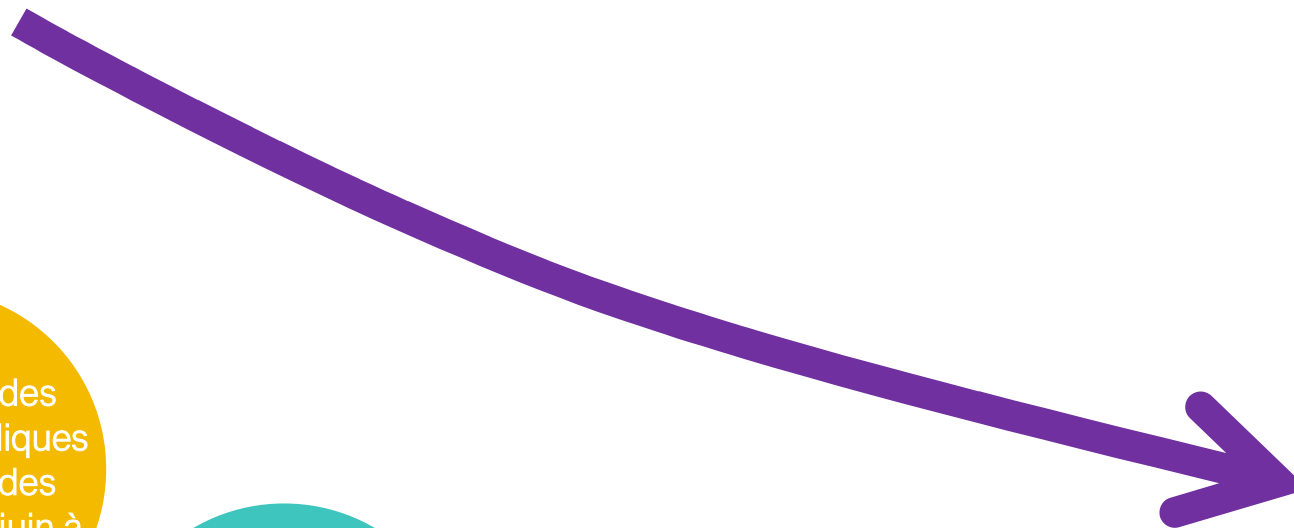
Consultation des  
personnes publiques  
associées et des  
communes de juin à  
août

Enquête publique à  
l'automne 2025

Consultation des  
pièces composant  
le PLUi par le public

Derniers ajustements  
du projet : retours PPA  
et rapport de la  
commission d'enquête

Approbation du  
PLUi début  
2026



# PLACE AUX ECHANGES !

## ***Contacts :***

Site internet : [urbanisme.cc-sevreloire.fr](http://urbanisme.cc-sevreloire.fr)

Courriel : [plui@cc-sevreloire.fr](mailto:plui@cc-sevreloire.fr)

Adresse postale : A l'attention de Mme la Présidente de la CCSL  
84, rue Jean Monnet / ZA de la Sensitive  
44 450 DIVATTE-SUR-LOIRE



Temps 1 : 19h à 20h : présentation en plénière

Temps 2 : 20h à 21h : Présentation en sous-groupe

- Déclinaison du projet à l'échelle communale
- Temps d'échanges