

Réponses - observations CCSL

Référence de la contribution	Origine	Auteur	Commune concernée	Objet de la demande	REONSE CCSL
689	Email	Jean-Luc PUISAY	Tout le territoire / plusieurs communes	Remarques générales sur le projet de PLUi, sur la production de logements, les mesures prises pour la protection de l'environnement, les mobilités	<p>Concernant les logements, le projet de PLUi prévoit un nombre de logements permettant de répondre aux besoins identifiés pour le territoire. La production de logements aidés est intégrée dans le projet, avec une obligation de réalisation selon la typologie des communes et la typologie de projet (voir règlement écrit du PLUi).</p> <p>Concernant la protection de l'environnement et l'adaptation au changement climatique, plusieurs éléments sont intégrés au PLUi (protection des éléments de biodiversité tels que les haies ou les zones humides, OAP thématiques dédiées, intégration du risque inondation dans la définition du projet...). Pour plus de détails, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.4 – Évaluation environnementale".</p> <p>Concernant les mobilités, la CCSL travaille au développement des liaisons douces via son schéma des modes actifs. De plus, la CCSL va lancer en 2026 une étude sur le covoiturage avec les territoires voisins.</p> <p>Concernant la lisibilité du document, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.7 – Résumé non technique".</p>
688	Email	Pierre LUNEAU	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande de précisions à apporter sur la constructibilité de terrains agricoles au Landreau et des demandes de changement de destination à la Chapelle Heulin	<p>LANDREAU :</p> <p>Les parcelles sont en zone A autorisant sous conditions les constructions agricoles. Il conviendra de se référer au règlement écrit qui précise les règles de constructibilité de la zone.</p> <p>CHAPELLE-HEULIN :</p> <p>Sur la parcelle AD233 : l'identification du bâtiment susceptible de changer de destination a bien été réalisée au moment de l'arrêt projet du PLUi.</p> <p>Sur les parcelles AD 29 et 30 : Les nouvelles demandes de changement de destination ont été étudiées au regard du croisement des 11 critères cumulatifs définis dans le PLUi. Au regard de ces critères le bâtiment a été identifié au plan de zonage comme pouvant changer de destination. L'autorisation d'urbanisme pourra ainsi être délivrée sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit et de l'avis conforme de la CDPENAF.</p>

Réponses - observations CCSL

687	Email	Monique PUISAY	Tout le territoire / plusieurs communes Remarques générales sur le projet de PLUi, sur la production de logements, les mesures prises pour la protection de l'environnement, les mobilités	<p>Concernant les logements, le projet de PLUi prévoit un nombre de logements permettant de répondre aux besoins identifiés pour le territoire. La production de logements aidés est intégrée dans le projet, avec une obligation de réalisation selon la typologie des communes et la typologie de projet (voir règlement écrit du PLUi).</p> <p>Concernant la protection de l'environnement et l'adaptation au changement climatique, plusieurs éléments sont intégrés au PLUi (protection des éléments de biodiversité tels que les haies ou les zones humides, OAP thématiques dédiées, intégration du risque inondation dans la définition du projet...). Pour plus de détails, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.4 – Évaluation environnementale".</p> <p>Concernant les mobilités, la CCSL travaille au développement des liaisons douces via son schéma des modes actifs. De plus, la CCSL va lancer en 2026 une étude sur le covoiturage avec les territoires voisins.</p> <p>Concernant la lisibilité du document, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.7 – Résumé non technique".</p>
686	Email	FEDERATION DES VINS DE NANTES	Tout le territoire / plusieurs communes Demande de classer en Av uniquement les secteurs classés en AOC de type Dénomination Géographique Complémentaire des AOC Muscadet, AOC Gros Plant du Pays Nantais et AOC Coteaux d'Ancenis et A pour les autres parcelles classées en AOC Demande se référer au volet viticole de la « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire » Rappel la nécessité de protéger les espaces à vocation viticole, de prévoir des espaces tampon autour des locaux viticoles susceptibles de générer des nuisances et de préserver de bonnes conditions d'exploitation	<p>Le secteur Av correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages.</p> <p>La délimitation des secteurs Av s'est appuyée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zonages des PLU en vigueur ; • Le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO. <p>Des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av sur certains secteurs en tenant compte notamment des zones de déprise viticole. Au regard des contributions, un travail complémentaire devra être entrepris après l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les professionnels afin de définir un zonage Av prenant en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.</p> <p>Le projet de PLUi vise à protéger la viticulture au travers de plusieurs outils (mise en place de zone Av, distance des nouvelles habitations par rapport aux zones agricoles et aux chais...).</p>

Réponses - observations CCSL

685	Email	P. MERLET	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Demande relative à l'encadrement des implantations des Grands Abris Plastiques (GAP) ;</p> <p>Méthode retenue pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination</p> <p>Méthode retenue pour identifier les STECAL</p>	<p>L'implantation de constructions agricoles est encadrée via divers outils du PLUi : recul à respecter entre les habitations et constructions agricoles, l'obligation de planter des haies dans le cadre de la création de GAP ou de serres, la mise en place de zones N, An et Av afin de préserver la biodiversité, la qualité des sols, des sites et des paysages...</p> <p>Pour identifier les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, un travail de terrain a été mené par les communes afin d'identifier les potentiels bâtiments. Une analyse au regard des 11 critères a ensuite été opérée pour chaque bâtiment (cf détail des critères précisé dans le mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête).</p> <p>Pour les STECAL, se référer au mémoire en réponse au PV de synthèse suite à l'enquête publique. Il est précisé que la CDPENAF a été consultée et son avis a été joint au dossier d'enquête publique.</p>
684	Email	Monique PUISAY	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Remarques générales sur le projet de PLUi, sur la production de logements, les mesures prises pour la protection de l'environnement, les mobilités</p>	<p>Concernant les logements, le projet de PLUi prévoit un nombre de logements permettant de répondre aux besoins identifiés pour le territoire. La production de logements aidés est intégrée dans le projet, avec une obligation de réalisation selon la typologie des communes et la typologie de projet (voir règlement écrit du PLUi).</p> <p>Concernant la protection de l'environnement et l'adaptation au changement climatique, plusieurs éléments sont intégrés au PLUi (protection des éléments de biodiversité tels que les haies ou les zones humides, OAP thématiques dédiées, intégration du risque inondation dans la définition du projet...). Pour plus de détails, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.4 – Évaluation environnementale".</p> <p>Concernant les mobilités, la CCSL travaille au développement des liaisons douces via son schéma des modes actifs. De plus, la CCSL va lancer en 2026 une étude sur le covoiturage avec les territoires voisins.</p> <p>Concernant la lisibilité du document, nous vous invitons à prendre connaissance de la pièce "2.7 – Résumé non technique".</p>

Réponses - observations CCSL

106	Courrier	MR et MME POILANE	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Changement de destination de plusieurs bâtiments à Vallet (lieu-dit Aufrère) et Mouzillon (lieu-dit l'Augérie).</p>	<p>Concernant les bâtiments de Vallet : Les nouvelles demandes de changement de destination ont été étudiées au regard du croisement des 11 critères cumulatifs définis dans le PLUi. Au regard de ces critères les bâtiments n'ont pas été retenus.</p> <p>Concernant le bâtiment à Mouzillon : le règlement écrit du PLUi permet les logements de fonction, dans le respect des dispositions du règlement. La demande ne nécessite pas de modification du zonage.</p>
670	Web	Brovelli Gérard	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Patrimoine bâti à protéger et changement de destination</p> <p>Prescriptions réglementaires sur les hauteurs des constructions et la densité</p> <p>Prescriptions réglementaires sur les stationnements</p>	<p>Le règlement écrit a été complété avec des précisions sur les éléments de préconisations architecturales pour les changements de destination.</p> <p>La CCSL a travaillé avec les communes afin de définir les hauteurs et densités les plus adaptées au contexte, au regard des besoins en logements sur le territoire, des objectifs définis par le SCoT et des enjeux du ZAN.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser a été défini en fonction de la taille du logement, au plus près de la réalité des besoins. Concernant le stationnement souterrain, celui-ci n'est pas interdit. Cependant au regard des enjeux économiques et opérationnels, il est laissé le libre choix aux opérateurs.</p>
104	Courrier	RAPP Lucien	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Diverses remarques sur le PLUi</p>	<p>Conformément à l'analyse de la commission d'enquête, cette contribution, bien que légitime, est trop générale et ne peut être exploitée pour l'approbation du PLUi.</p>

Réponses - observations CCSL

659	Email	Nathalie Bodin Concelloise	<p>Tout le territoire / plusieurs communes</p> <p>Demande relative au secteur du Claray au Loroux Bottereau (zonage NI)</p> <p>Demandes relatives à l'identification des zones humides, à la protection des haies, à l'utilisation de produits phytosanitaires, le volet foncier</p>	<p>Concernant la zone du Claray, le zonage du PLUi a été modifié suite à des échanges avec l'exploitant agricole du secteur et la commune du Loroux Bottereau.</p> <p>Les zones humides identifiées dans le cadre des SAGE ou des expertises liées au projet du PLUi ont été intégrées au PLUi. Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) des projets susceptibles de compromettre des zones humides. Ils ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (démarche Eviter-Réduire-Compenser) en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale - dossier loi sur l'eau, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE en vigueur).</p> <p>Les haies identifiées au PLUi devront être protégées ou compensées. Les dispositions du règlement du PLUi ainsi que les OAP thématiques invitent les porteurs de projets à développer des espaces de ressourcements et îlots de fraîcheur notamment dans le cadre d'opération d'ensemble.</p> <p>Les enjeux de santé publique sont pris en compte au travers de plusieurs mesures : protection des haies, limitation des nouvelles habitations à proximité des activités agricoles et création d'une bande naturelle dans les OAP pour les projets en extensions. Le PLUi n'a pas vocation à préserver les territoires en agriculture biologique ni favoriser l'installation de nouvelles exploitations en agriculture biologique. Il s'agit d'un document réglementant la constructibilité et non les pratiques agricoles.</p> <p>S'agissant du foncier, la définition du choix des scénario de développement du PLUi est définie dans la pièce "2.3 – Justification des choix". Le projet de PLUi vise à développer l'emploi sur le territoire afin de limiter les déplacements domicile/travail et éviter la création des villes dortoirs. De plus, le projet de PLUi prévoit une production de logement répondant aux besoins identifiés, permettant ainsi de prendre en compte les aléas opérationnels et de répondre à la demande en logements sur le territoire.</p>
-----	-------	----------------------------	---	---

Réponses - observations CCSL

654	<p>Web</p> <p>Confédération Paysanne de Loire-Atlantique</p> <p>Tout le territoire / plusieurs communes</p> <p>Demande changement de zonage sur le secteur du Claray au Loroux Bottereau</p> <p>Remarque sur le nombre de STECAL important</p> <p>Remise en cause de la réglementation liée aux logement de fonction</p> <p>Equilibre entre les différents enjeux du territoire</p>	<p>Concernant la zone du Claray, le zonage du PLUi a été modifié suite à des échanges avec l'exploitant agricole du secteur et la commune du Loroux Bottereau.</p> <p>Concernant le nombre important de STECAL, il convient de se référer au mémoire en réponse du PV de synthèse de la commission d'enquête (question 2).</p> <p>Afin de limiter le mitage en zone agricole, les règles liées aux logements de fonction n'ont pas fait l'objet d'évolution.</p> <p>La protection de l'outil agricole, viticole et maraîcher passe par l'identification d'une zone agricole et naturelle où la constructibilité est strictement encadrée pour les non-exploitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Le classement en secteur agricole A (A, An, Av) protège environ 70% du territoire intercommunal; •Le classement en secteur naturel N (N et Nf) protège environ 23% du territoire intercommunal; •Soit un total correspondant à 93% du territoire intercommunal. <p>Concernant les exploitations agricoles existantes, des modifications ont été opérées ponctuellement dans le zonage.</p>
-----	--	---

Réponses - observations CCSL

603	Email	Michèle et Michel Leray	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Demandes relatives au SCOT, répartition de la consommation d'espaces, le nombre de STECAL, des sites économiques, zones humides, projet de crématorium, zonage et règlement agricole</p>	<p>La révision du SCoT a été approuvée lors du conseil syndical du 15 décembre 2025. Afin de conserver une dynamique démographique et économique, il convient de planifier 59,3ha à vocation économique et 59,3ha pour l'habitat dans le PLUi. Il convient de se reporter à la pièce "2.3 – Justification des choix" (partie 1.1 justifications des scenarios démographiques étudiés et des besoins en logements estimés et partie 5 Les besoins en matière de développement économique") pour plus de précisions. A noter que de nombreuses OAP sectorielles ont été définies pour encadrer qualitativement les projets, avec une densité adaptée au contexte et enjeux des secteurs.</p> <p>S'agissant du nombre de STECAL et de l'emplacement réservé sur le site Hyper U à Vallet, une réponse est apportée par la CCSL dans le cadre de son mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête.</p> <p>Concernant plus précisément la ZAC du Plessis au Loroux Bottereau, afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, la CCSL a fait le choix de maintenir les zones existantes en cours d'aménagement. Le zonage a été réadapté et identifié en cohérence avec l'autorisation environnementale en date du 3 juillet 2023. Concernant le flux des véhicules sur le secteur, le département a approuvé son référentiel des déplacements poids lourds. Une étude a été réalisée sur le secteur. En l'absence de remarques du département en tant que PPA, cela laisse penser que les flux actuels et envisagés sont compatibles avec la ZAC du Plessis.</p> <p>Concernant les zones humides, le plan de zonage du PLUi a été ajusté.</p> <p>Concernant le projet de crematorium, le permis de construire a été délivré. En parallèle, une demande d'autorisation de créer et d'exploiter a été déposée auprès des services de la préfecture. Dans ce cadre, un enquête publique sera organisée début 2026.</p> <p>Afin de prendre en compte les enjeux agricoles, le zonage a été ajusté sur le secteur du Claray au Loroux Bottereau. Concernant les villages de moins de 40 foyers classés en zone agricole, plusieurs mesures ont été mises en place dans le PLUi afin d'éviter les nuisances liées aux activités agricoles (bande de 10m inconstructible aux abords des zones A, bande paysagère dans les OAP en extension, règles de réciprocité...)</p> <p>Quant à la réalisation d'annexes à l'habitation en zone A, ces dernières sont possibles et doivent se conformer au règlement écrit.</p> <p>La collectivité prend note des autres remarques.</p>
-----	-------	-------------------------	---	---	---

Réponses - observations CCSL

560	Web	Fédération des Maraîchers Nantais	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Demande de correction sur des zonages Av dans le règlement graphique ;</p> <p>Demande de faire évoluer la règle de distance concernant les constructions agricole par rapport aux habitations (passer la distance de 100 à 50 m).</p>	<p>Le secteur Av correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages.</p> <p>La délimitation des secteurs Av s'est appuyée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zonages des PLU en vigueur ; • Le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO. <p>Des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av sur certains secteurs en tenant compte notamment des zones de déprise viticole. Au regard des contributions, un travail complémentaire devra être entrepris après l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les professionnels afin de définir un zonage Av prenant en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.</p> <p>Concernant les règles de réciprocité, il a été réduit à 50 mètres la distance à respecter entre les constructions agricoles (dont les GAP) et les habitations. La distance de 100m reste applicable pour les bâtiments d'élevage et les ICPE agricoles.</p>
78	Mairie de Divatte-sur-Loire	REDUREAU Louis	Ne sais pas	<p>Souhait de simplification du PLUi</p>	<p>Le projet de PLUi est un document technique ne pouvant être simplifié à outrance. Pour une meilleure compréhension du document, il est possible de se référer à la pièce « 2.7 Résumé non technique ».</p>

Réponses - observations CCSL

508	Web	Anonyme	Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Supprimer les zones Av qui ne sont pas dans l'aire d'appellation contrôlée du Gros Plant et leur qualification en zone agricole A</p> <p>Modification de plusieurs secteurs An et leur classement en zone agricole A</p> <p>Suppression de secteurs NI à Vallet et au Loroux-Bottreau</p> <p>Requalification secteur Apv 1 en zone A</p> <p>Suppression zones 2AU et réduction de zones 1AU à Chapelle-Heulin et au Pallet</p> <p>Classer l'ensemble des sièges d'exploitation en zone A</p> <p>Remarques sur certains STECAL, suppression des STECAL Az sud et nord (le zoo)</p> <p>Retrait de plusieurs batis pouvant changer de destination à proximité de zones AOC et à proximité des bâtiments agricoles susceptibles de générer des périmètres sanitaires</p> <p>Revoir règles de réciprocité</p> <p>Supprimer la notion de 10 ha minimum pour la possibilité de créer un logement de fonction et demande de supprimer la règle de distance de 50 mètres</p>	<p>Le secteur Av correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages. La délimitation des secteurs Av s'est appuyée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zonages des PLU en vigueur ; • Le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO. <p>Des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av sur certains secteurs en tenant compte notamment des zones de déprise viticole. Au regard des contributions, un travail complémentaire devra être entrepris après l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les professionnels afin de définir un zonage Av prenant en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.</p> <p>Le secteur An correspond à des secteurs agricoles à préserver pour tenir compte de sensibilités environnementales ou paysagères. Ces zones agricoles sont situées au cœur ou dans le prolongement de corridors écologiques ou présentent des enjeux paysagers significatifs. Ces secteurs s'appuient sur la trame verte et bleue (corridor de biodiversité secondaire) en définissant une protection complémentaire aux zones N.</p> <p>Pour les zones NI, les périmètres ont été retravaillés.</p> <p>Les secteurs Apv sont maintenus au plan de zonage.</p> <p>Pour les zones 1 et 2AU, ces secteurs ont été définis suite à une analyse multicritères afin de limiter les impacts sur l'environnement et de garantir une cohérence avec la structure urbaine des bourgs. Une analyse au cas par cas a été réalisée afin d'exclure les sièges localisés en frange des villages, des modifications ponctuelles des zonages sur les villages ont été réalisées.</p> <p>Les périmètres des STECAL ont été définis au plus près des projets et répondent à de réels besoins de développement identifiés en milieu rural ou naturel. Le STECAL At4 a fait l'objet d'ajustement pour limiter les impacts sur l'environnement. Concernant le STECAL Az nord, après échanges avec le porteur de projet, il sera retiré permettant ainsi d'éviter les impacts sur les zones humides identifiées.</p> <p>Les batis faisant l'objet d'un changement de destination situés à moins de 10 m d'une zone AOC ont été soumis pour avis à l'INAO afin de pouvoir retirer les bâtiments susceptibles de générer des impacts sur les zones AOC protégées. Les remarques de la chambre d'agriculture ont été analysées et des ajustements du zonage ont été opérés.</p> <p>Concernant les règles de réciprocité, il a été réduit à 50 mètres la distance à respecter entre les constructions agricoles (dont les GAP) et les habitations. La distance de 100m reste applicable pour les bâtiments d'élevage et les ICPE agricoles.</p> <p>Les autres demandes n'ont pas fait l'objet de modifications.</p>
-----	-----	---------	---	--	---

Réponses - observations CCSL

504	Web	RIBET Régis	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande d'évolution du règlement écrit	Le règlement écrit a été modifié afin d'améliorer le document, au regard de l'intérêt général.
490	Web	Anonyme	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative à l'implantation d'habitat léger	Concernant l'habitat léger, des précisions ont été apportées dans le règlement écrit. Il conviendra de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour tout projet.

Réponses - observations CCSL

447	Email	SARL ROYALE MARINE VANNES (R.M.V.) Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Remarques relatives au SCOT, ZAC du Brochet, commerces isolés, consommation foncière et nombre de STECAL</p>	<p>La révision du SCoT a été approuvée lors du conseil syndical du 15 décembre 2025. S'agissant de la zone commerciale actuelle des Dorices maintenue en activité jusqu'à son transfert dans la zone du Brochet notamment, la ville de Vallet a missionné l'Etablissement Public Foncier de la Loire Atlantique afin de maîtriser et porter le foncier. Une promesse de vente a ainsi été signée le 20/03/2019 entre l'EPF et les différents propriétaires du site actuel.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il a été arrêté un zonage actuel (UEc) du fait même du maintien temporaire de l'activité commerciale existante et un emplacement réservé, sur une surface de 54 942 m² (emplacement réservé n°165 au règlement graphique du PLUi), dans la perspective d'y développer des équipements publics suite au transfert des activités commerciales de ce site.</p> <p>Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un emplacement réservé (qui se substitue à l'OAP du PLU de Vallet) est une servitude d'urbanisme qui permet de geler une emprise délimitée dans un PLUi, en vue d'une affectation future pré-déterminée. Il peut être instauré au profit d'une collectivité publique pour réaliser un équipement public, une voie ou un espace vert, et interdit toute construction privée incompatible pendant sa durée de validité. Son objectif est ainsi de garantir la disponibilité foncière pour des projets d'intérêt général, en anticipant les besoins futurs et en sécurisant leur réalisation. Pendant la durée de la servitude, la constructibilité du terrain est restreinte : seuls les travaux compatibles avec le projet justifiant l'emplacement réservé sont autorisés.</p> <p>La ville de Vallet confirme sa volonté invariante quant à son projet d'y développer des équipements publics en lien avec l'enfance et la jeunesse (excluant sans ambiguïté la possibilité d'implantation future de commerces). Dans ce cadre, la ville demandera, une fois le site libéré, le changement de zonage répondant au projet municipal affirmé à maintes reprises (dans le PLU de 2013, dans le dossier de réalisation de la ZAC du Brochet qui indique qu'« en plus de dynamiser une nouvelle zone, il permettra de transférer la surface commerciale de HU, ce qui permettra ainsi de libérer un nouveau site urbain et d'intérêt collectif en centre-ville de Vallet »...) et une nouvelle fois réaffirmé dans le PLUi par l'emplacement réservé.</p> <p>Le PLUi met en place des outils pour la préservation des commerces de centre-ville (périmètre de centralité commerciale et linéaire commerciaux). En complément, s'agissant des zones commerciales, un seuil minimum de 400 m² de surface de vente a été défini afin de limiter la concurrence avec les commerces de centre-bourg.</p> <p>S'agissant de la consommation d'espaces et du nombre de STECAL, une réponse est apportée dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public de la commission d'enquête publique.</p> <p>La CCSL prend note des autres observations.</p>
-----	-------	---	---	--

Réponses - observations CCSL

442	Web	boisneau marie- pascale	Tout le territoire / plusieurs communes	Remarques relatives au SCOT, secteur du Claray, zones humides et pollution des eaux	<p>La révision du SCoT a été approuvée lors du conseil syndical du 15 décembre 2025.</p> <p>S'agissant des zones humides, le zonage a été modifié.</p> <p>Concernant la zone du Claray, le zonage du PLUi a été modifié suite à des échanges avec l'exploitant agricole du secteur et la commune du Loroux Bottereau.</p> <p>Le PLUi est un document réglementant la constructibilité et non les pratiques agricoles.</p> <p>La CCSL prend note des autres remarques.</p>
434	Email	Xavier Jardon	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande de modification de certaines règles	Le règlement écrit a été modifié au regard de l'intérêt général.
424	Web	Associatio n Habitez Autrement en Sèvre et Loire	Tout le territoire / plusieurs communes	Demandes relatives à l'habitat léger	<p>Concernant l'habitat léger, des précisions ont été apportées dans le règlement écrit.</p> <p>Concernant la zone 1AUha à Mouzillon, le règlement a été adapté afin de mieux correspondre à l'objet du projet.</p> <p>Les habitats liés à l'activité agricole sont traités au titre des logements de fonction. Ceux-ci sont autorisés sous-conditions en zone A.</p> <p>Concernant les remarques en lien avec les STECAL, il convient de se reporter aux éléments de réponses formulés par la Communauté de Communes dans le cadre de son mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête suite à l'enquête publique.</p>

Réponses - observations CCSL

404	Web	Bodinier Dominique	Tout le territoire / plusieurs communes	Demandes relatives au zonage Av, le secteur du Claray et des changements de destination	<p>Le secteur Av correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages.</p> <p>La délimitation des secteurs Av s'est appuyée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zonages des PLU en vigueur ; • Le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO. <p>Des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av sur certains secteurs en tenant compte notamment des zones de déprise viticole. Au regard des contributions, un travail complémentaire devra être entrepris après l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les professionnels afin de définir un zonage Av prenant en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.</p> <p>Concernant la zone du Claray, le zonage du PLUi a été modifié suite à des échanges avec l'exploitant agricole du secteur et la commune du Loroux Bottereau.</p> <p>Les nouvelles demandes de changement de destination ont été étudiées au regard du croisement des 11 critères cumulatifs définis dans le PLUi. Au regard de ces critères deux bâtiments sur la chapelle-heulin ont été rétudiés et ne sont plus identifiés au plan de zonage.</p>
378	Email	Gaël Fonteneau	Tout le territoire / plusieurs communes	Remarque relative aux changements de destination	La collectivité prend note du complément.

Réponses - observations CCSL

335	Email	<p>Collectif Environnement Sèvre et Loire - Association loi 1901 déclarée en Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Tout le territoire / plusieurs communes</p> <p>SCoT et ZAN, Zones humides, Haies et boisements, Agriculture, Pesticides et produits phytosanitaires, projet de forêt communale au Loroux-Bottereau, STECAL, habitat, OAP, règlement littéral, plan des hauteurs</p>	<p>Le SCoT a été approuvé lors du conseil syndical du 15 décembre 2025.</p> <p>S'agissant de la consommation d'espaces, de l'emplacement réservé sur le site Hyper U à Vallet et du nombre de STECAL, une réponse est apportée dans le mémoire en réponse de la CCSL au PV de synthèse des observations du public de la commission d'enquête publique.</p> <p>Concernant le STECAL Az nord, après échanges avec le porteur de projet, il sera retiré permettant ainsi d'éviter les impacts sur les zones humides identifiées. Un complément a été apporté aux fiches STECAL dès lors que les secteurs étaient concernés par le PPRI.</p> <p>Afin de conserver une dynamique démographique et économique, il convient de planifier 59,3 ha à vocation économique et 59,3 ha pour l'habitat dans le PLUi. Il convient de se reporter à la pièce "2.3 – Justification des choix" (partie 1.1 justifications des scénarios démographiques étudiés et des besoins en logements estimés et partie 5 Les besoins en matière de développement économique) pour plus de précisions. A noter que de nombreuses OAP sectorielles ont été définies pour encadrer qualitativement les projets, avec une densité adaptée au contexte et enjeux des secteurs.</p> <p>Dans le cadre de la rédaction des OAP, des études capacitaires ont été menées au préalable afin de vérifier la faisabilité opérationnelle, les enjeux environnementaux et architecturaux. Des ajustements ont été apportés sur certaines OAP. En complément, les OAP Thématiques peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) et des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique). Les projets doivent s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les dispositions relatives aux OAP « sectorielles » et aux OAP « thématiques ». Concernant la zone 1AUha à Mouzillon, le règlement a été adapté afin de mieux correspondre à l'objet du projet.</p> <p>S'agissant des zones humides, seul le zonage a été modifié. S'agissant des logements locatifs sociaux, des préconisations sont apportées dans le PLH, la notion de logements aidés sera maintenue dans le PLUi.</p> <p>Concernant les ouvertures à l'urbanisation et la capacité des STEP, l'évaluation environnementale a été complétée à ce sujet.</p>
-----	-------	--	--	--

Réponses - observations CCSL

Dans les zones UC et Ah, des espaces de pleine terre ont été définis selon la superficie de l'unité foncière. Il s'agit de préserver le caractère rural de ces secteurs, favoriser les îlots de fraîcheur et de limiter une urbanisation excessive. Des règles plus spécifiques pourront être définies sur les autres zones suite à l'approbation des schémas directeurs des eaux pluviales en cours de réalisation par les communes.

La trame verte et bleue est protégée dans le PLUi de Sèvre et Loire grâce à :

- Un zonage strict (zones N/An, STECAL, EBC) ;
- Des outils réglementaires (articles L151-23, L113-1 du code de l'urbanisme, démarche E.R.C.) ;
- Des mesures d'aménagement (OAP, marges de recul, compensation écologique) ;
- Une articulation avec les documents supra-communaux (SCoT, SAGE, PCAET).

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et noire permet de concrétiser et d'assurer une protection de la trame verte et bleue, en complétant les outils réglementaires. Des espaces à protéger (haies, EBC, ...) ont été identifiés au PLUi et font l'objet de règles de protection. L'implantation des constructions agricoles est encadrée par le règlement écrit. Le PLUi n'a pas vocation à préserver les territoires en agriculture biologique ni favoriser l'installation de nouvelles exploitations en agriculture biologique. Il s'agit d'un document réglementant la constructibilité et non les pratiques agricoles. Afin de prendre en compte les enjeux agricoles, le zonage a été ajusté sur le secteur du Claray au Loroux Bottereau.

La servitude AS1 autour des captages d'eau potable est annexée au PLUi.

La collectivité prend note des autres remarques.

Réponses - observations CCSL

294	Email	Anne-Laure Fleurance Tout le territoire / plusieurs communes	<p>Remarques relatives au SCOT, secteur d'ouverture à l'urbanisation à Vallet, commerces, consommation foncière, nombre de STECAL et autres observations</p> <p>Le SCoT a été approuvé lors du conseil syndical du 15 décembre 2025.</p> <p>S'agissant des zones humides, le zonage a été modifié.</p> <p>S'agissant des secteurs 2AUb et 2AUI de Vallet, ils ont été identifiés et dimensionnés afin de répondre à moyen/long terme aux besoins de la population croissante en lien avec le rayonnement de cette polarité.</p> <p>S'agissant de la zone commerciale actuelle des Dorices maintenue en activité jusqu'à son transfert dans la zone du Brochet notamment, la ville de Vallet a missionné l'Etablissement Public Foncier de la Loire Atlantique afin de maîtriser et porter le foncier. Une promesse de vente a ainsi été signée le 20/03/2019 entre l'EPF et les différents propriétaires du site actuel. Compte tenu de ces éléments, il a été arrêté un zonage actuel (UEc) du fait même du maintien temporaire de l'activité commerciale existante et un emplacement réservé, sur une surface de 54 942 m² (emplacement réservé n°165 au règlement graphique du PLUi), dans la perspective d'y développer des équipements publics suite au transfert des activités commerciales de ce site. Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un emplacement réservé (qui se substitue à l'OAP du PLU de Vallet) est une servitude d'urbanisme qui permet de geler une emprise délimitée dans un PLUi, en vue d'une affectation future pré-déterminée. Il peut être instauré au profit d'une collectivité publique pour réaliser un équipement public, une voie ou un espace vert, et interdit toute construction privée incompatible pendant sa durée de validité. Son objectif est ainsi de garantir la disponibilité foncière pour des projets d'intérêt général, en anticipant les besoins futurs et en sécurisant leur réalisation. Pendant la durée de la servitude, la constructibilité du terrain est restreinte : seuls les travaux compatibles avec le projet justifiant l'emplacement réservé sont autorisés.</p> <p>La ville de Vallet confirme sa volonté invariante quant à son projet d'y développer des équipements publics en lien avec l'enfance et la jeunesse (excluant sans ambiguïté la possibilité d'implantation future de commerces). Dans ce cadre, la ville demandera, une fois le site libéré, le changement de zonage répondant au projet municipal affirmé à maintes reprises (dans le PLU de 2013, dans le dossier de réalisation de la ZAC du Brochet qui indique qu'« en plus de dynamiser une nouvelle zone, il permettra de transférer la surface commerciale de HU, ce qui permettra ainsi de libérer un nouveau site urbain et d'intérêt collectif en centre-ville de Vallet »...) et une nouvelle fois réaffirmé dans le PLUi par l'emplacement réservé.</p> <p>Le PLUi met en place des outils pour la préservation des commerces de centre -ville (périmètre de centralité commerciale et linéaire commerciaux). En complément, s'agissant des zones commerciales, un seuil minimum de 400 m² de surface de vente a été défini afin de limiter la concurrence avec les commerces de centre-bourg.</p> <p>La ZAC du Brochet étant en cours d'aménagement, il n'est pas nécessaire de faire d'OAP sur ce secteur.</p>

Réponses - observations CCSL

					S'agissant de la consommation d'espaces et du nombre de STECAL, une réponse est apportée dans le mémoire en réponse de la CCSL au PV de synthèse des observations du public de la commission d'enquête publique. La CCSL prend note des autres remarques.
152	Email	Wilfried Lewandowski	Tout le territoire / plusieurs communes	Demandes relatives aux règles de hauteur des clôtures	Les règles liées aux clôtures n'ont pas fait l'objet de modifications, au regard de l'intérêt général.
149	Email	Bernard et Marie-Paule MORILLE	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative à une zone d'activités	<p>Dans le cadre du PLUi, un travail a été mené afin d'identifier les possibilités de développement économique au sein des enveloppes bâties. Il en ressort un faible potentiel. Le PLUi définit ainsi des secteurs d'extension économique afin de répondre aux besoins de développement des entreprises. Dans l'objectif de mailler le territoire de zones d'activités (avoir des zones de proximité pour répondre au plus proche des besoins en artisanat), il a été décidé d'identifier une extension sur la commune de Divatte-sur-Loire. Ce secteur d'extension a été choisi suite à une analyse multicritères (évitement de zones humides et d'un périmètre monument historique, continuité avec une zone existante).</p> <p>Le secteur est classé en zone en 2AU, permettant un phasage des aménagements (projet à moyen/long terme). Au regard des besoins, cette zone pourra faire l'objet d'une évolution ultérieure du PLUi pour ouvrir à l'urbanisation la zone. Une OAP sera ainsi créée le cas échéant.</p>
116	Web	Groupe OKWIND	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative à l'implantation de trackers solaires	<p>La collectivité prend note de cette demande.</p> <p>Le règlement n'a pas été modifié, à ce jour.</p>

Réponses - observations CCSL

110	Web	Anonyme	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative aux périmètres de monuments historiques	La CCSL prend acte des remarques formulées. Néanmoins, les périmètres de monuments historiques sont une Servitude d'Utilité Publique annexée au PLUi. La CCSL n'est pas compétente pour modifier ces périmètres.
5	Mairie de Vallet	BACHER LAMIA	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative à l'habitat léger	L'habitat léger doit respecter les règles relatives à la création de logement.
100	Web	Roy Hugues	Tout le territoire / plusieurs communes	Remarque sur des liaisons douces.	<p>La CCSL a la compétence de la gestion de la randonnée sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche s'inscrit dans une volonté partagée avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD44) de développer, structurer et valoriser les itinéraires pédestres, à la fois pour les usages utilitaires et de loisirs. La CCSL propose une offre de randonnée variée permettant de découvrir les paysages diversifiés des onze communes : coteaux de vignes, prairies, espaces boisés, sites naturels préservés et rivières. Le territoire compte 220 km de sentiers pédestres, dont 21 sentiers balisés et inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), huit cheminement de grande qualité et un circuit labellisé PMR.</p> <p>Dans le cadre du PDIPR, la CCSL assure la gestion opérationnelle des sentiers : réalisation des états des lieux, actualisation des plans de signalétique, suivi du balisage et renouvellement des conventions en appui avec les communes. Le CD44 joue ici un rôle d'accompagnement et de coordination, garantissant la cohérence du réseau départemental et la qualité des circuits inscrits.</p> <p>Le service fauchage de la CCSL intervient pour les opérations mécaniques, tandis que la CCSL via les intervenants extérieurs coordonne l'entretien manuel, les petits aménagements, le balisage et la mise en place de la signalétique directionnelle. Les communes constituent un relais privilégié sur le terrain, en lien direct avec les propriétaires privés et les exploitants, afin de remonter les besoins ou difficultés rencontrés. Le CD44 assure le suivi global du PDIPR et veille à la pérennité, la continuité et la valorisation des itinéraires inscrits. Il contribue à la préservation du patrimoine des sentiers et des chemins ruraux et met en oeuvre une politique de subventions en fonction de la classification des sentiers. Ce partenariat étroit entre la CCSL, les communes et le Département garantit une gestion cohérente, durable et de qualité du réseau de randonnée à l'échelle du territoire.</p>

Réponses - observations CCSL

71	Web	Roy Hugues	Tout le territoire / plusieurs communes	Patrimoine bâti à protéger	Des inventaires du patrimoine ont été réalisés pour le protéger et les dispositions du règlement (toiture, intégration paysagère) et des OAP visent à protéger le patrimoine et la qualité des projets.
54	Email	Anne-Laure Fleurance	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative au ZAN	S'agissant de la consommation d'espaces, une réponse est apportée dans le mémoire en réponse de la CCSL au PV de synthèse des observations du public de la commission d'enquête publique.
43	Web	RICARD XAVIER	Tout le territoire / plusieurs communes	Patrimoine bâti à protéger et création d'annexe	Le règlement écrit a été modifié au regard de l'intérêt général.
20	Web	wilfrid.dargent	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative à la création de logement en zone A	Le règlement écrit n'a pas fait l'objet de modification sur ce point.
18	Email	Anne-Laure Fleurance	Tout le territoire / plusieurs communes	Demande relative au ZAN et avis chambre d'agriculture	S'agissant de la consommation d'espaces, une réponse est apportée dans le mémoire en réponse de la CCSL au PV de synthèse des observations du public de la commission d'enquête publique. La chambre d'agriculture a été sollicitée en tant que PPA mais elle n'a pas émis d'avis dans le délai imparti. Elle a, cependant, contribué durant l'enquête publique.