

# Le JOURNAL

SÈVRE & LOIRE

UN TERRITOIRE VIVANT & SURPRENANT

sèvre  
loire  
communauté  
de communes

**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

## UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ



Décembre 2024

**SOMMAIRE**

/// P.2  
ÉDITO

/// P.3  
PORTRAIT DE  
NOTRE TERRITOIRE

/// P.4-5  
LES GRANDES ÉTAPES  
DU PLUI

/// P.6-7  
LE ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE

/// P.8  
LES RÉUNIONS  
PUBLIQUES



# Édito

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) touche directement notre quotidien et façonne notre avenir commun. Ce document, souvent méconnu mais essentiel, est bien plus qu'une simple réglementation du droit des sols ; il est le socle de notre territoire.

Engagé depuis fin 2019, le PLUi est l'expression de notre volonté collective de construire un territoire qui répond aux besoins de chacun (citoyens, entreprises, associations, ...) tout en préservant notre environnement. En tant qu' élu, je suis convaincu que le PLUi est la clé pour une gestion efficace et équitable de notre espace commun. Il permet de coordonner les projets de chaque commune tout en respectant les spécificités locales. Grâce à lui, nous avons l'opportunité de créer un équilibre entre développement urbain, préservation des espaces naturels et qualité de vie des habitants.

La vision intercommunale de notre développement est indispensable pour répondre aux défis de demain tels que la réponse aux besoins en logements, la facilitation des mobilités, le développement d'emplois de proximité ou encore l'adaptation au changement climatique. Le PLUi nous offre une vision intégrée et concertée pour anticiper ces défis et y répondre de manière cohérente.

Il guide nos choix en matière d'aménagement du territoire, de logement, d'économie, de transport, et d'espaces publics.

De plus, en impliquant les citoyens dans le processus, nous avons souhaité renforcer la démocratie locale et assurer que les décisions prises reflètent les aspirations et les besoins de tous.

En définitive, le PLUi est un outil puissant pour façonner notre territoire de manière réfléchie et durable. Il nous permet de bâtir un avenir où le développement urbain rime avec qualité de vie, où l'innovation va de pair avec la préservation de notre patrimoine, et où chaque espace a une fonction claire et bénéfique pour notre communauté.

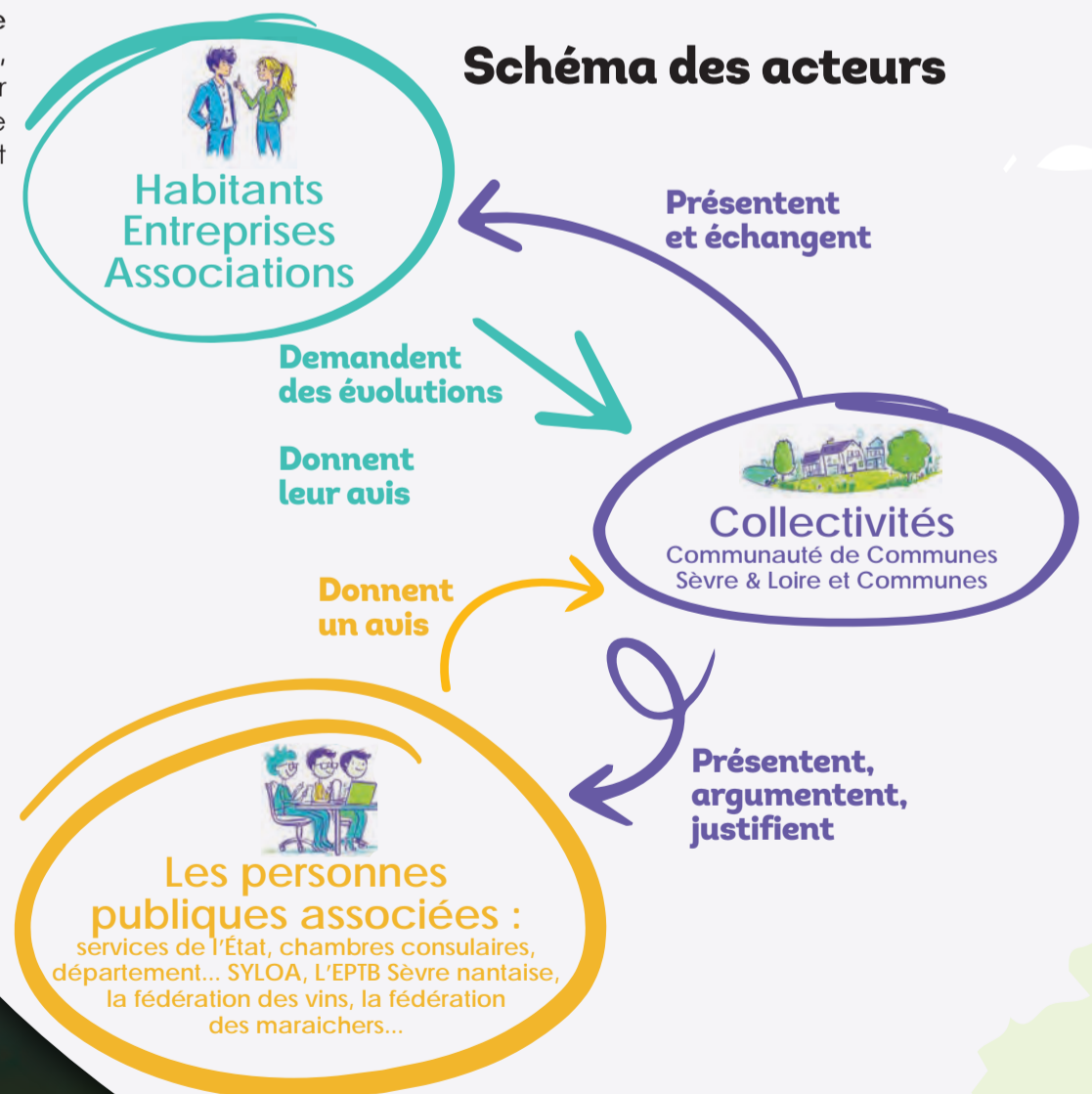
Je vous invite à vous informer sur le PLUi à travers ce journal, ainsi qu'à participer aux réunions publiques et à l'enquête publique. Ensemble, nous avons la possibilité de construire un territoire qui nous ressemble et qui répond aux défis de demain.

Jean-Pierre MARCHAIS

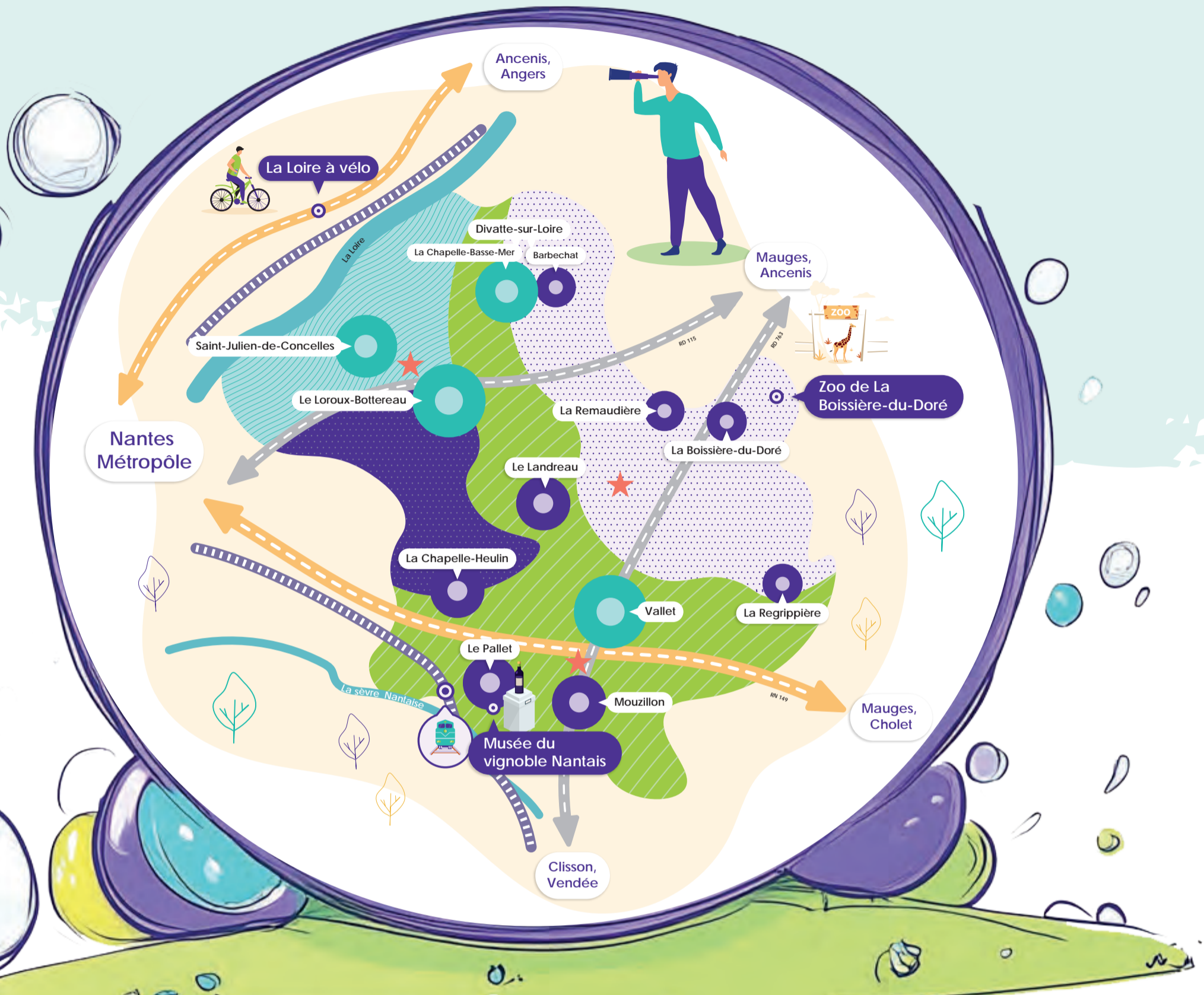
Vice Président en charge du PLUi  
et élu à Saint-Julien-de-Concelles

## C'est quoi un PLUi ? Quel intérêt pour le territoire ?

Le PLUi est un document stratégique abordant de nombreux sujets tels que l'habitat, la préservation de la biodiversité, les déplacements quotidiens, le développement économique, les lieux de vie partagés, la place de l'agriculture, etc... Il déterminera les possibilités de construction et d'usage des sols sur l'ensemble des 11 communes de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. Il reflétera l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2035.



# Portrait de notre territoire



## La trame paysagère

- Vignoble
- Bocage
- Vallée ligérienne
- Marais de Goulaine

## La trame urbaine

Organiser l'armature du territoire favorable à la complémentarité des communes

- Pôles principaux
- Centralités de proximité

## La trame viaire

Améliorer les connexions aux grands axes

- Routes principales
- Routes secondaires
- Voies ferrées / gare
- Aire de couituration
  - Le Loroux-Bottereau
  - Vallet
  - La Remaudière

## QUELQUES CHIFFRES CLEFS du territoire

- 2,5** personnes en moyenne par foyer
- 49 510** habitants en 2021
- 163 000** déplacements quotidiens

## RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES en 2020



- 17% bovin lait
- 31% polyculture élevage
- 14% maraîchage
- 38% viticulture

# Les grandes étapes du PLUi

## ÉTAPE 1 : 2020 - 2021

### Élaboration diagnostic du territoire

Le diagnostic du PLUi a permis de mettre en lumière les caractéristiques et les enjeux du territoire, afin d'imaginer un projet de territoire adapté.

- **Diagnostic en marchant (début 2021)** : afin de comprendre les réalités et enjeux du territoire, des visites de toutes les communes ont été organisées avec les élus.
- **Acupuncture urbaine (été 2021)** : des ateliers de travail avec les élus ont permis de localiser sur carte les secteurs à enjeux.



Scannez-moi



## ÉTAPE 2 : 2022 - 2023

### Élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement, d'équipements, de protection des espaces naturels et agricoles à 10-15 ans. Il a été débattu en Conseil communautaire en décembre 2023 puis dans les 11 Conseils municipaux.

#### Axe 1 :

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

Le projet vise à préserver et mettre en valeur :

- La trame naturelle, garantie de la qualité des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- La trame urbaine, favorable à la complémentarité entre les communes ;
- La trame viaire, liaison essentielle pour développer des connexions locales et extérieures ;
- La trame des marqueurs de l'identité territoriale, repères partagés et porteurs d'une attractivité de qualité (mise en valeur des composantes culturelles, patrimoniales, de loisirs et touristiques).

#### Axe 2 :

**Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente.**

Le projet vise à :

- Développer l'économie dans les centralités urbaines ;
- Hiérarchiser les zones d'activités du territoire (stratégiques, périurbaines, productives et commerciales) ;
- Donner une visibilité sur le moyen-long terme pour les filières agricoles et agro-alimentaires ;
- Mettre en place les conditions favorables à l'accompagnement du tissu économique.

## ÉTAPE 3 : 2023 - 2024

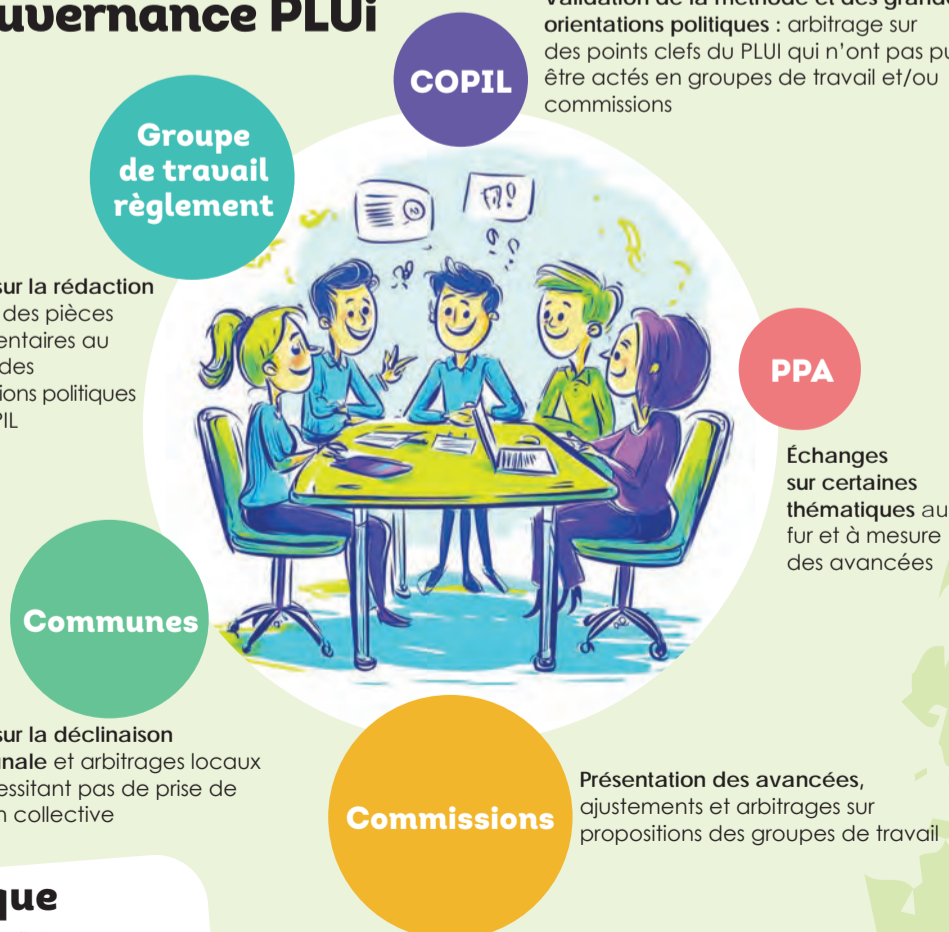
### Traduction réglementaire

Les élus travaillent depuis fin 2023 sur la traduction réglementaire des orientations votées dans le PADD. Ainsi, le PLUi sera à terme composé des pièces suivantes pour la partie réglementaire :

- **Le règlement** : il se compose de plusieurs documents cartographiques à l'échelle de chaque commune qui localisent notamment les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)** : elles définissent, pour les secteurs identifiés comme stratégiques, les principes d'aménagement à respecter (haie à préserver, nombre de logements, cheminements doux à créer...). Elles peuvent être complétées par des OAP dites « thématiques », définissant des grands principes d'aménagement permettant de répondre à des enjeux spécifiques du territoire (intégration paysagère, nature en ville...).

## Gouvernance PLUi

Validation de la méthode et des grandes orientations politiques : arbitrage sur des points clefs du PLUi qui n'ont pas pu être actés en groupes de travail et/ou commissions



**COPIL**

**Groupe de travail règlement**

**PPA**

Échanges sur certaines thématiques au fur et à mesure des avancées

**Communes**

Travail sur la déclinaison communale et arbitrages locaux ne nécessitant pas de prise de décision collective

**Commissions**

Présentation des avancées, ajustements et arbitrages sur propositions des groupes de travail

### Lexique

COPIL : Comité de pilotage  
PPA : Personnes publiques associées



### Axe 3 :

#### Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité.

Le projet vise à :

- Développer de l'habitat en adéquation avec les capacités des communes (optique de produire 300 logements/an, en priorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et en rehaussant le niveau de densité) ;
- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des populations (logement abordable, sénior...) ;
- Renforcer le dynamisme des centralités urbaines par l'offre de services et commerces ;
- Déployer des solutions de mobilités de proximité (liaisons douces).

### Axe 4 :

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

Le projet vise à :

- Optimiser l'usage des sols au profit de la renaturation
- Adapter le territoire pour atténuer les effets du changement climatique
- Devenir un territoire plus autonome en énergies renouvelables et locales
- Mettre en place un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances



Scannez-moi



Phase de consultation et de validation



# Le Zéro Artificialisation Nette

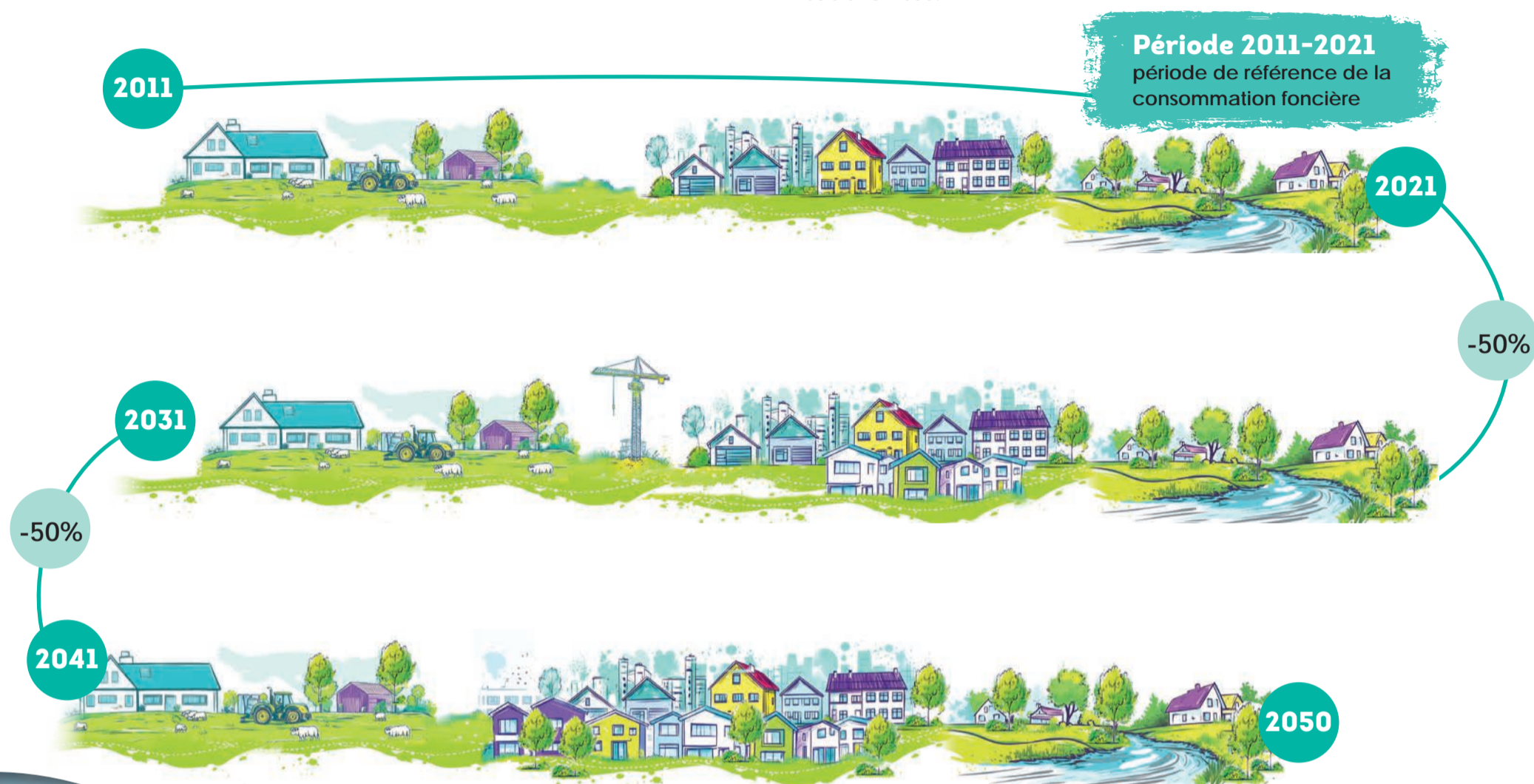
## DES OBJECTIFS NATIONAUX À METTRE EN ŒUVRE

### Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : pourquoi et comment ?

La ZAN part d'un constat simple, l'artificialisation des sols réduit progressivement les espaces naturels et les terres agricoles. Il s'agit d'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. En août 2021, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la

résilience face à ses effets a défini l'objectif d'atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050, et de réduire par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.

L'objectif est de réduire par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 et l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050.



**2050**  
0 artificialisation nette des sols



### Contexte local et enjeux pour le PLUi

Pression foncière dans le département de Loire-Atlantique :

- Population qui a doublé en 70 ans
- Artificialisation des sols multipliée par 3 en 70 ans
- Département le plus artificialisé de la Région Pays de la Loire (14% de sa surface)

Cette loi implique de repenser les modes d'aménagement du territoire et de faire évoluer les pratiques des professionnels de l'aménagement et de la construction.

## DES ÉTUDES EN COURS SUR LA CCSL

### pour répondre aux enjeux

Le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire s'est engagé dans une démarche d'appropriation des objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » tout en faisant le lien avec l'élaboration du PLUi. L'ADEME (Agence de la transition écologique) a initié en 2022 un programme d'accompagnement de 2 ans nommé « Expérimentation ZAN ». Il consiste en l'appui de 22 lauréats en France dont la CCSL fait partie. En effet, intégrée au « projet ZAN 44 »,

elle représente un des 3 acteurs du territoire départemental aux côtés du Département et du pôle métropolitain de Nantes Saint-Nazaire (territoire Pays de Blain Communauté).

En tant que lauréate de l'Expérimentation, la CCSL s'est engagée dans une démarche active pour trouver des solutions afin de répondre aux enjeux du ZAN à travers ses différentes politiques publiques.

### Stratégie foncière

- Définir une stratégie foncière



### Stratégie renaturation

- Identifier et prioriser les potentiels de renaturation
- Faisabilité pré-opérationnelle sur plusieurs sites



### Concertation et sensibilisation

auprès des élus, des habitants et des entreprises du territoire

### Alimenter le PLUi et la stratégie du territoire



Les enjeux du ZAN et du PLUi résident donc dans la capacité à répondre aux besoins croissants en logements et en entreprises sur le territoire, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ainsi que la qualité de vie sur le territoire.

## COMITÉ LOCAL

### Un groupe d'habitants pour partager notre vision de l'habitat

La Communauté des 11 communes Sèvre & Loire a fait le choix d'associer une quarantaine d'habitants du territoire aux réflexions sur l'habitat de demain.

L'objectif de cette démarche collective est de réfléchir ensemble à des idées et des propositions concrètes pour notre territoire.

- Comment souhaitons-nous vivre ensemble sur le territoire dans un cadre de vie durable et soutenable ?
- Comment accueillir les habitants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ?

4 ateliers réalisés entre juin 2022 et janvier 2023 ont permis de nourrir le projet.

## EXPOSITION

Venez découvrir la démarche d'élaboration du PLUi, retrouvez les principaux éléments du diagnostic du territoire ainsi que les orientations du futur PADD via des panneaux d'exposition dans vos communes respectives ou sur notre site internet [urbanisme.cc-sevreloire.fr](http://urbanisme.cc-sevreloire.fr)



Pour toute question, remarque ou demande vous pouvez :

Envoyer un mail : [plui@cc-sevreloire.fr](mailto:plui@cc-sevreloire.fr)

Envoyer un courrier : à Madame la Présidente de la Communauté de communes Sèvre & Loire 1 place Charles de Gaulle 44330 Vallet

Remplir les registres de concertation disponibles dans les 11 mairies du territoire et à l'espace Loire de la CCSL.



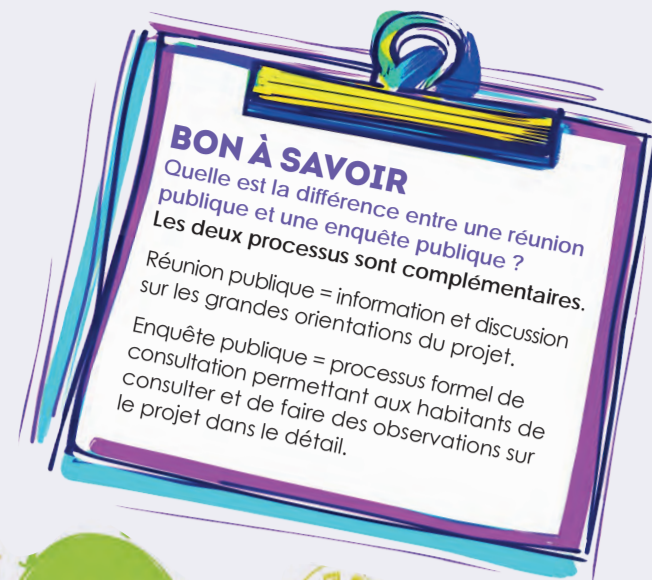
## DIALOGUE ENTRE HABITANTS & ÉLUS : réunions publiques PLUi



### Pourquoi nous organisons des réunions publiques ?

Elles sont organisées à chaque grande étape du projet et offrent un espace d'échanges permettant aux citoyens d'exprimer leurs opinions directement à leurs représentants élus.

Ces réunions permettront de présenter le projet envisagé et de partager avec le public un bilan des actions menées par la Communauté de communes Sèvre & Loire dans le cadre de l'élaboration de son PLUi. L'objectif pour l'ensemble des élus présents sera de répondre au mieux aux questions et sollicitations des habitants et d'échanger ensemble sur les prochaines étapes et les perspectives qu'offrira le PLUi dans les années à venir.



# Ce qui nous attend



## LES ÉTAPES à venir

### Janvier 2025

**Réunions publiques :** les **grands principes** règlementaires du PLUi seront présentés lors de réunions par secteurs en janvier 2025. Ces réunions se tiendront en deux étapes : d'abord une présentation générale puis une présentation plus localisée par commune. Attention, l'objet de ces réunions **ne sera pas de présenter le zonage dans le détail** (objet de l'enquête publique).

### Troisième trimestre 2025

**Arrêt du projet de PLUi en conseil communautaire**, saisie des Personnes Publiques Associées pour avis.

### Deuxième semestre 2025

**Avis de chaque commune membre de la CCSL sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** et les dispositions du règlement.

**Enquête publique permettant de présenter le projet à la population.** Le projet de PLUi (zonage, pièces réglementaires, etc) sera mis à disposition du public et des permanences seront organisées par des commissaires enquêteurs au sein des mairies et dans les locaux de la CCSL. **Vous pourrez venir consulter les futures règles en vigueur sur votre parcelle.**

### Début 2026

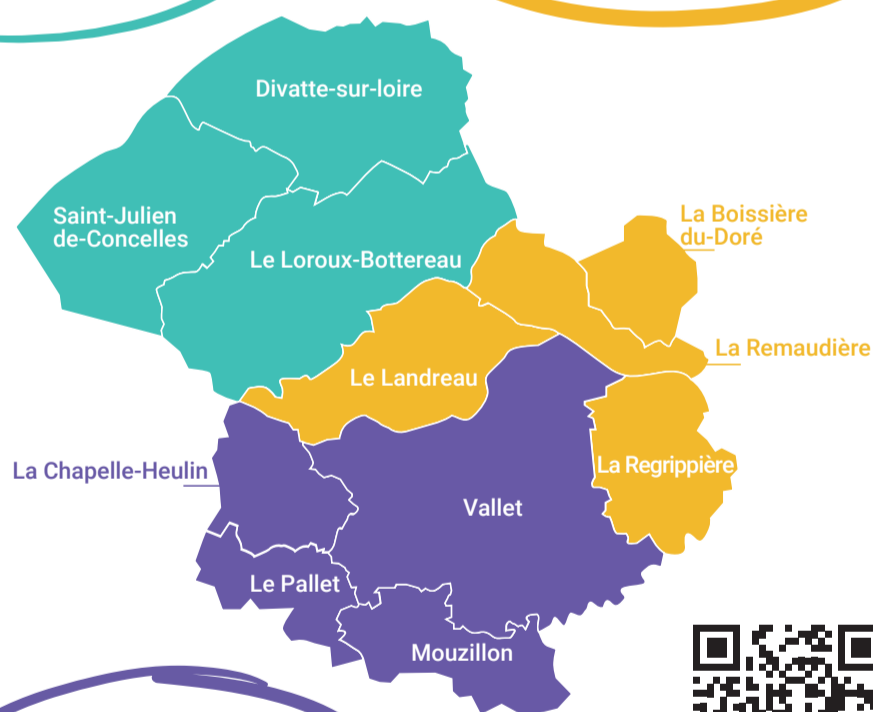
**Approbation du PLUi**, les règles du PLUi entreront en vigueur et seront opposables aux autorisations d'urbanisme.

**Mercredi 29 janvier**  
19 h

Salle de la Quintaine  
à Saint-Julien-de-Concelles :  
Le Loroux-Bottereau / Divatte-sur-Loire  
Saint-Julien-de-Concelles

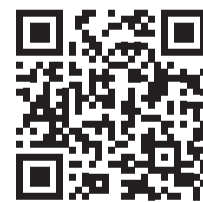
**Jeudi 23 janvier**  
19 h

Salle Montfort à la Boissière-du-Doré :  
La Boissière-du-Doré / Le Landreau  
La Remaudière / La Regrippière



**Jeudi 30 janvier**  
19 h

Salle Polyvalente du Pallet:  
La Chapelle-Heulin / Vallet  
Mouillon / Le Pallet



Retrouvez  
nos dates  
ici

Le JOURNAL SÈVRE & LOIRE

#PLUi - Décembre 2024

Rédaction - Service communication & service planification  
Directrice de la publication - Christelle Braud  
Conception - Mediapilote Cholet

Tirage 25 000 ex - Impression La Contemporaine  
Retrouvez tous nos journaux sur [www.cc-sevreloire.fr](http://www.cc-sevreloire.fr)



Pour en savoir +

Consultez  
nos sites internet  
et abonnez-vous à nos  
réseaux sociaux.



- <https://www.cc-sevreloire.fr>
- <https://lentrainante.cc-sevreloire.fr>
- <https://piscine.cc-sevreloire.fr>
- <https://dechets.cc-sevreloire.fr>
- <https://eau-assainissement.cc-sevreloire.fr>
- <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr>
- <https://bibliotheques.cc-sevreloire.fr>
- <https://enfance.cc-sevreloire.fr>

