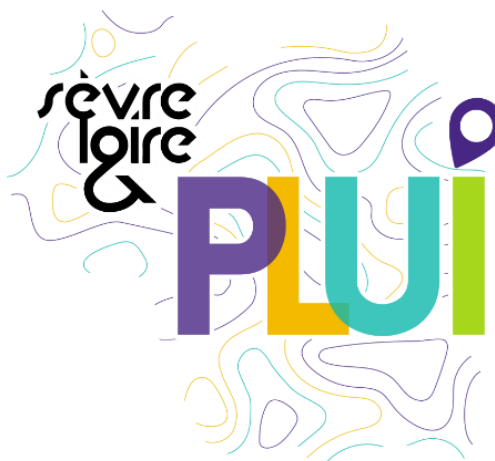




Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEVRE & LOIRE

Pièce 2.7 – Résumé non technique

PLUi	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Élaboration du PLUI ////////////////////////////////	Le 19.10.2019 ////////////////////////////////	Le 21.05.2025 ////////////////////////////////	//////////////////////////////// ////////////////////////////////

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	3
1. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI : UN PROJET DE PLUI CO-CONSTRUIT AVEC LES COMMUNES	4
2. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI : UN PROJET DE PLUI CONCERTE	5
3. LES GRANDES ETAPES DU CALENDRIER.....	8
4. PRESENTATION DU DOSSIER	9
4.1. LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE	9
4.2. LA SOBRIETE FONCIERE APPLIQUEE DANS LE CADRE DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	14
4.2.1. LA CONSOMMATION 2011-2021.....	14
4.2.2. LA DECLINAISON DANS LE PADD ET LE PLUI.....	15
4.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION	17
4.4. LES PIECES REGLEMENTAIRES.....	24
4.4.1. LE ZONAGE.....	24
4.4.2. LE REGLEMENT LITTERAL.....	31
4.4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	32
4.4.4. TRADUCTION DU PROJET PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT.....	35
4.5. LES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT (EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)	42
4.5.1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE	42
4.5.2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LE TERRITOIRES LIMITROPHES	42
4.5.3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES	43
4.5.4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	43
4.6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	45
4.7. INDICATEURS DE SUIVI.....	46
4.8. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUI.....	47

Introduction

Par délibération du 2 octobre 2019, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le présent résumé non technique porte sur le projet de PLUi.

1. La démarche d'élaboration du PLUi : un projet de PLUi co-construit avec les communes

Par délibération du 24 avril 2019, le Conseil communautaire s'est prononcé en faveur du transfert à la Communauté de la compétence en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à compter du 1er septembre 2019 ». La Communauté de communes Sèvre et Loire et ses communes-membres ont souhaité s'accorder sur des modalités de fonctionnement, à travers un pacte de gouvernance partagée.

Par délibération du 24 avril 2019, le Conseil communautaire a approuvé la mise en place d'un pacte de gouvernance afin de garantir un projet de territoire global, une collaboration forte avec les communes et une adaptation à la diversité du territoire de Sèvre & Loire. Ce pacte repose sur deux principes essentiels :

- **Définir les orientations du PLUi à l'échelle intercommunale**, en veillant à ce que le projet ne soit pas une juxtaposition de projets communaux indépendants. Le PLUi doit incarner une vision stratégique et cohérente du territoire, construite collectivement pour répondre aux enjeux présents et futurs de l'ensemble de l'intercommunalité.
- **S'appuyer sur la connaissance fine du territoire détenue par les élus municipaux**, indispensables à l'élaboration du PLUi. La procédure s'organise autour d'une collaboration étroite et continue entre la communauté de communes et ses communes membres, notamment via le Conseil d'Aménagement, garantissant que les spécificités locales soient pleinement prises en compte dans la traduction réglementaire du projet, jusqu'à l'échelle de la parcelle.

Durant la période d'élaboration du PLUi, près d'une centaine de réunions ont été menées pour co-construire le projet de PLUi, notamment avec :

- Une quarantaine de réunions du Conseil d'Aménagement pour préparer et faire des propositions au membres du Comité de pilotage ;
- Une quinzaine de réunions du Comité de pilotage (COPIL) pour orienter les travaux et réaliser des arbitrages ;
- 6 Conférences des Maires aux étapes clés de l'élaboration du PLUi ;
- 3 séminaires à destination de l'ensemble des élus municipaux pour partager largement les réflexions avec l'ensemble des communes, notamment pour construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- De multiples ateliers et réunions bilatérales, avec chacune des 11 communes, pour définir les principes d'aménagement et de développement des bourgs, pour élaborer le zonage, le règlement, pour identifier le patrimoine à protéger, les changements de destination, ...
- Afin de favoriser la participation et les échanges d'idées, plusieurs méthodes d'animation innovantes ont été mobilisées. Ainsi, pour partager les enjeux et passer du diagnostic au projet, des diagnostics en marchant ont été organisés en janvier 2021. Durant 3 jours, les élus ont parcouru leur territoire avec des étapes thématiques pour échanger sur les centres-bourgs, les énergies renouvelables, les paysages, l'agriculture, le patrimoine...

- Au stade du PADD, afin d'informer au mieux les conseillers municipaux, le document a été présenté par la Présidente et/ou Vice-président à l'aménagement accompagnés des services de la CCSL dans chaque Conseil Municipal ;
- 2 visites en présences des élus du Comité de pilotage ont été organisées en dehors du territoire notamment sur les thèmes de la densification, de l'habitat léger, de l'habitat participatif, ...

2. La démarche d'élaboration du PLUi : un projet de PLUi concerté

Conformément à la délibération du 2 octobre 2019 prescrivant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Sèvre et Loire, la concertation a été menée durant toute la procédure d'élaboration, du 2 octobre 2019 jusqu'à l'arrêt en Conseil communautaire inclus, le 21 mai 2025.

Les personnes publiques suivantes ont été notifiées et associées à l'élaboration du PLUi :

- o Etat : Préfecture, DDTM
- o Région Pays de la Loire
- o Département de Loire Atlantique
- o Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- o Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- o Chambre d'Agriculture
- o Gestionnaire infrastructure ferroviaire : Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest de SNCF IMMOBILIER
- o Etablissement Public chargé de l'élaboration du SCoT : Pays du Vignoble Nantais
- o Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)
- o Le Centre Régional de la Propriété Forestière BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE (CRPF)

Au cours de l'élaboration du PLUi plusieurs rencontres et points d'étapes ont eu lieu avec ces partenaires pour échanger sur les avancées du PLUi sur des thématiques spécifiques. En plus de ces rencontres, 4 réunions ont été organisées avec l'ensemble des PPA aux points clés du PLUi (lancement puis diagnostic en février et novembre 2021, PADD en septembre 2023, phase réglementaire en février 2025).

Concernant les personnes publiques consultées :

- o Un article est paru dans les annonces légales (Ouest France et Presse Océan) du jeudi 4 juin 2020 : « Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les personnes publiques et organismes mentionnés aux articles L.132-12 et L.132-13 souhaitant être associés à la démarche sont invités à en faire la demande auprès de la communauté de communes Sèvre et Loire. »,
- o Un courrier a été envoyé aux EPCI voisins suite à la prescription du PLUi : pas de retour officiel. Néanmoins il a été décidé d'informer les EPCI voisins à chaque réunion,
- o Un certain nombre d'autres structures ont été associées au PLUi telles que le Syndicat Loire Aval (SYLOA), l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Sèvre Nantaise, la Fédération des Maraîchers Nantais ou encore la Fédération des Vins.

Les informations relatives au PLUi ont été mises à disposition du public par divers moyens :

- Mise à disposition des documents projets du PLUi dans les registres (mairies, Espace Sèvre et Espace Loire) et sur le site internet de la CCSL,
- Publication régulière dans les bulletins municipaux,
- Réalisation d'une plaquette PLUi au lancement du projet,
- Publication du journal intercommunal de décembre 2024 dédié au PLUi,
- Parutions dans la presse locale,
- Communication vidéo et publications sur les réseaux LinkedIn et Facebook,
- Mise en place d'une exposition évolutive dans chacune des communes et à l'Espace Loire.



Figure 1 - Exposition évolutive (Mairie de Mouzillon)



Figure 2 - Documents PLUi mis dans les registres

Divers ateliers et rencontres ont permis aux acteurs du territoire de formuler leurs observations et propositions tout au long de l'élaboration du PLUi :

- 3 séries de réunions publiques en 2021 (env. 130 personnes), en 2023 (env. 400 personnes) et 2025 (env. 480 personnes),
- Près de 680 demandes d'administrés reçues par courriers et mails pour des demandes de changement de zonage, changements de destination,
- Le Comité Local sur l'habitat de demain : 4 ateliers organisés entre juillet 2022 et mars 2023 avec une quarantaine d'habitants pour réfléchir sur l'habitat de demain dans un contexte de densification, de sobriété foncière, de respect de l'environnement,
- 2 ateliers Trame Verte et Bleue organisés en 2021 avec divers acteurs (Chambre d'Agriculture, syndicats de bassin versants, Fédération des Maraîchers Nantais,

Fédération des Vins, LPO, CPIE Loire Anjou, AAPPMA La Gaule Nantaise, Pays du Vignoble Nantais, techniciens des communes),

- Une rencontre avec les professionnels du notariat, de l'immobilier et des géomètres en avril 2024,
- Une concertation avec le monde agricole à travers diverses conventions passées avec la Chambre d'Agriculture (diagnostic agricole, ateliers de repérage des haies bocagères à protéger avec les exploitants),
- Une quinzaine de rencontres avec les porteurs de projets économiques et touristiques pour la définition des projets de STECAL.



Figure 3 - Atelier Comité Local sur l'Habitat de demain (sept 2022)



Figure 4 - Réunion publique (Saint-Julien-de-Concelles, janvier 2025)

En parallèle, le territoire de la CCSL a candidaté au « projet ZAN44 » de l'Ademe dans une candidature commune avec le Département de la Loire-Atlantique, la Communauté de communes de la région de Blain et le Pôle métropolitain de Nantes Saint-Nazaire. En tant que lauréate de l'appel à manifestation d'intérêts (AMI), 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.

Dans ce contexte, la CCSL a participé à :

- 3 COPIL de suivi et des comités techniques réguliers pour échanger sur les thématiques ZAN avec les partenaires de Loire Atlantique cités ci-dessus ainsi que l'Etablissement Public Foncier,
- Des séminaires en visioconférence et en présentiel avec les autres lauréats et partenaires engagés dans l'AMI ZAN. La CCSL a eu l'occasion de témoigner en janvier 2023 sur ses démarches de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi et notamment la mise en place du Comité Local sur l'habitat de demain.

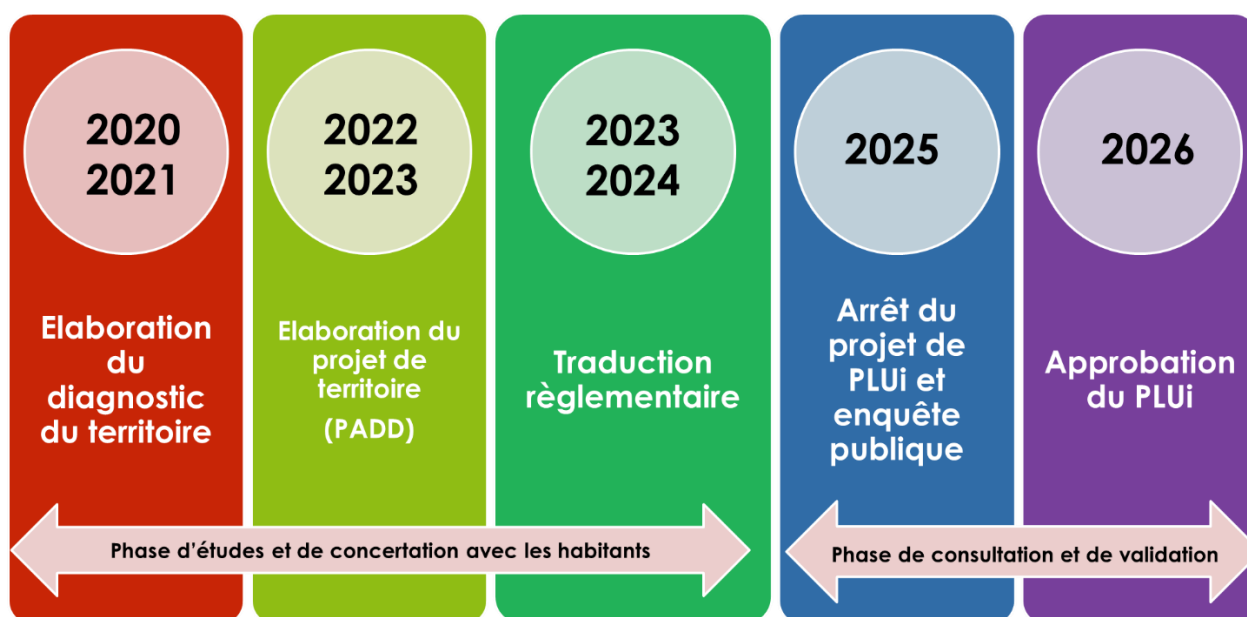
Dans le cadre de son projet ZAN, la CCSL a bénéficié d'un accompagnement méthodologique et technique fourni par des équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

- Au niveau local : le Cerema Ouest avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF),
- Au niveau national : le Cerema est intervenu en complément de l'AMO locale.

Divers travaux et études ont ainsi été réalisés en parallèle de l'élaboration du PLUi. Le bilan de la concertation détaillé est présenté en annexe de la présente note. L'ensemble des modalités de concertation prises dans la délibération du 2 octobre 2019 ont été pleinement mises en œuvre. La participation du public, par les différents moyens à disposition, démontre que les moyens étaient appropriés.

Ce bilan met fin à la phase de concertation.

3. Les grandes étapes du calendrier



- ✚ Délibération de prescription de l'élaboration du PLUi en Conseil Communautaire le 2 octobre 2019 ;
- ✚ Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil communautaire le 13 décembre 2023 ;
- ✚ Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein des 11 conseils municipaux entre décembre 2023 et février 2024.

4. Présentation du dossier

4.1. LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Les principaux enjeux par thématique sont les suivants :

DEMOGRAPHIE HABITAT

- Le maintien de la dynamique démographique sur le territoire ;
- La préservation d'une mixité sociale et générationnelle sur le territoire, vecteur de dynamisme local sur le long terme ;
- La production d'une offre diversifiée de logements et de logements abordables à hauteur des besoins du territoire afin de favoriser la poursuite des parcours résidentiels ;
- Le maintien de l'armature territoriale pour la production de nouveaux logements ;
- Une attractivité résidentielle sélective au regard des prix en hausse du foncier et de l'immobilier amenant à de nouvelles formes d'habitat ;
- Une ressource foncière amenuisée à moyen-long terme qui implique un autre mode de faire de l'habitat priorisant le renouvellement urbain ;
- Le renforcement du point mort dans la production de logements, signe d'un besoin plus important de logements pour maintenir la population et assurer l'accueil de nouveaux ménages.

MOBILITES

- La recherche d'un meilleur cadencement des connexions avec les pôles de la métropole nantaise et les territoires limitrophes ;
- La mise en œuvre du maillage de liaisons douces entre les communes sur la base du Schéma directeur des modes actifs ;
- Le confortement de la gare du Pallet et de son rôle multimodal ;
- Des aménagements urbains qui laissent plus de place aux mobilités actives.

ACTIVITES ECONOMIQUES

- La création d'emplois sur le territoire pour maintenir une dynamique locale et limiter les déplacements domicile-travail ;
- La prise en compte de nouvelles activités et la réimplantation de l'économie dans les centralités ;
- La recherche d'une main-d'œuvre disponible et qualifiée aussi bien pour les activités saisonnières (maraîchage, vendange) que pour les activités industrielles et de services ;
- Une optimisation des zones d'activités existantes ;
- Le confortement du maillage des ZAE sur le territoire permettant de répondre au parcours résidentiel des entreprises et aux besoins des artisans de proximité ;
- Une opportunité de capter une partie du desserrement industriel de la métropole nantaise.

AGRICULTURE

- La pérennisation des exploitations agricoles et la préservation de la SAU en particulier au contact des espaces urbanisés (bourgs et zones d'activités) ;
- L'accompagnement des mutations des exploitations ;
- Le développement des démarches de productions labellisées (crus communaux, rapport à l'environnement...) ;
- La mobilisation des friches viticoles pour leur revalorisation par l'agriculture ;
- L'adaptation au changement climatique des productions agricoles
- La gestion de la ressource en eau (qualité et quantité) ;
- L'intégration paysagère et environnementale des installations agricoles (encadrement des serres et Grands Abris Plastiques dédiés au maraîchage, préservation des continuités écologiques, ...).

TOURISME

- Le confortement des activités touristiques ;
- Le développement d'une offre d'hébergements touristiques avec des initiatives sur les hébergements insolites ;
- La mise en itinéraire touristique du territoire en prenant appui sur les portes d'entrée « douces » que sont la Loire à vélo, la Sèvre nantaise, la gare du Pallet... ;
- Un potentiel de tourisme fluvial sur la Loire ;
- La consolidation du « Vignoble à vélo » par la mise en œuvre du schéma directeur des modes actifs.

COMMERCE

- La gestion de l'équilibre entre le centre et la périphérie pour les pôles principaux afin de renforcer la diversité de l'offre dans les centres et structurer l'offre en périphérie pour limiter l'évasion commerciale ;
- L'organisation du développement de l'offre de proximité au profit de la revitalisation des centralités des communes ;
- La pérennisation du dernier commerce multi-services à l'est du territoire (Barbechat, La Remaudière, La Boissière-du-Doré, La Regrippière) pour garder une offre de proximité ;
- L'organisation des points de vente selon les modes de consommation.

EQUIPEMENTS ET SERVICES

- La consolidation de l'armature urbaine entre les pôles majeurs pour un rayonnement supra communal et la préservation de fonctions de proximité dans toutes les communes ;
- Une offre de formation à développer à partir du lycée, en y intégrant des filières professionnalisantes ;
- Le devenir du tissu associatif face à la génération d'une offre de services plus complexe ;
- Le développement de loisirs de proximité en lien avec la nature ;
- L'accompagnement des seniors pour leur maintien à domicile (domotique, services, logements adaptés) ;
- La gestion du croisement des usages au sein d'un même équipement (tiers-lieu) ;

- Une innovation sociétale avec des projets atypiques ;
- L'accompagnement des jeunes dans leurs mobilités pour accéder à leurs lieux de vie collectifs.

CONSOMMATION D'ESPACES

- La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La recherche de réponses aux besoins du territoire au sein des espaces déjà urbanisés (gisements fonciers, changements de destination...) ;
- L'optimisation de l'usage du foncier par la définition de densités et de formes urbaines adaptées.

TYPOLOGIES URBAINES

- Des bourgs qui se développent en tenant compte de leurs spécificités urbaines : types d'espaces publics, rapports avec le paysage et une implantation du bâti ;
- La réponse aux usages d'aujourd'hui et de demain, en s'inscrivant dans la continuité de l'histoire urbaine propre à chaque lieu ;
- La reconstruction de la « ville » sur elle-même en conciliant densité et intimité, en conservant des espaces de « respiration » avec la nature en ville au profit de la qualité de vie.

PATRIMOINE ET MATERIAUX

- Une reprise qualitative du patrimoine en lien avec les usages du 21^{ème} siècle ;
- Une déclinaison des matériaux caractéristiques du territoire dans la mise en œuvre des projets contemporains ;
- Des limites espace public/privé à préserver avec l'écriture du muret ou du mur.

PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

- Une connaissance du patrimoine à harmoniser ;
- La gestion des paysages face au risque de fermeture généré par les friches ;
- Une ouverture progressive des vallées secondaires pour des usages récréatifs : Divatte, Sanguèze, Logne... ;
- Une maîtrise du développement urbain par un traitement des lisières organisé avec la trame naturelle et agricole ;
- La réhabilitation de sites de caractère (anciens moulins, chais viticoles, anciens bâtiments agricoles...) au profit de la création de nouveaux logements et de l'accueil d'activités touristiques et récréatives.

ENVIRONNEMENT

La carte ci-dessous identifie de manière synthétique, l'ensemble des enjeux environnementaux qui concernent le territoire.

Il en ressort principalement la vulnérabilité liée au risque inondation, eu égard à la superficie du territoire concernée par ce risque et les usages des secteurs exposés au risque inondation qui concernent notamment :

- La vallée de la Loire agricole, l'axe de déplacement de la Divatte, les espaces urbanisés en particulier sur le nord du bourg de Saint-Julien-de-Concelles ;
- La vallée de la Sèvre au sud du bourg du Pallet ;
- Des problématiques plus ponctuelles d'inondation notamment des espaces urbanisés en lien avec le changement climatique, le ruissellement, l'imperméabilisation des sols.

La ressource en eau présente une vulnérabilité qui s'accroît avec le changement climatique et qui expose le territoire à de nombreux enjeux :

- Protection de la ressource du captage protégé en limite Nord-Ouest de la commune ;
- Disponibilité de la ressource sur le long terme en lien avec la préservation de la biodiversité, les usages agricoles, domestiques essentiellement.

Les zones à enjeux de biodiversité majeurs susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLUi portent sur les typologies d'espaces suivants :

- Cœurs majeurs de biodiversité (NATURA 2000, sites classés, arrêté de protection de biotope) ;
- Zones humides et en particulier les têtes de bassin versants ;
- La trame verte appuyé sur le maillage bocager, les prairies permanentes et les boisements épars, ainsi que les arbres, parcs et jardins des bourgs ;
- Les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnalité, voire leurs zones d'expansion des crues.

Les **secteurs exposés aux risques technologiques** sont ceux situés le long des principaux axes routiers selon leur niveau de trafic (en particulier la RN 249), ceux bordés par la voie ferrée, et ceux riverains des installations de type ligne électrique haute tension, canalisation de gaz haute pression.

Enfin, **les activités qui présentent le plus de risques de nuisances** vis-à-vis des milieux et des riverains, encadrées par la réglementation du code de l'environnement (industrie, stockage, carrière, exploitation agricole...) sont à prendre en compte en vue de limiter les problématiques de cohabitation avec les riverains, et d'anticiper leurs évolutions.

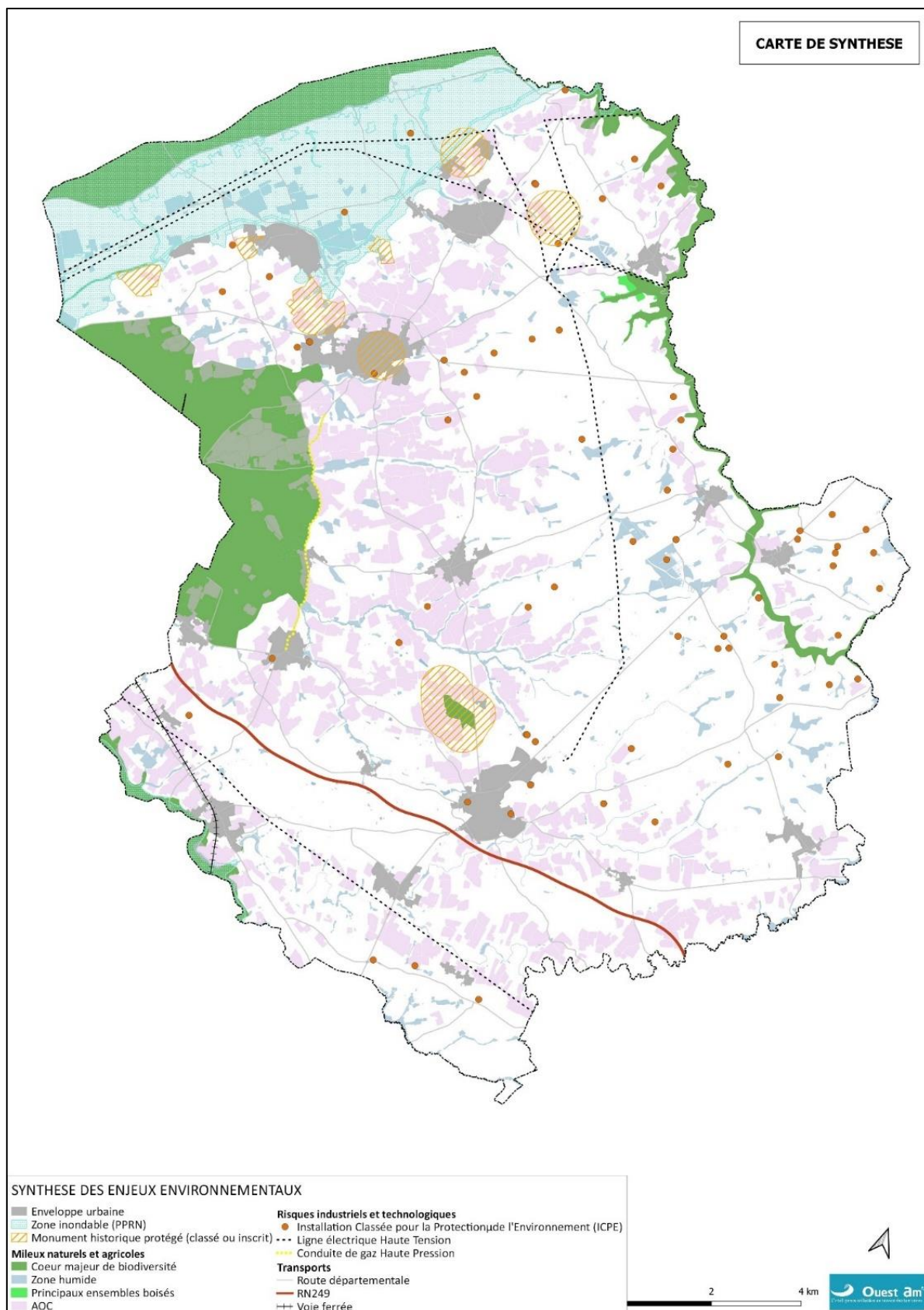


Figure 5 - Carte de synthèse des principaux enjeux environnementaux

4.2. LA SOBRIETE FONCIERE APPLIQUEE DANS LE CADRE DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

4.2.1. LA CONSOMMATION 2011-2021

Pour la période 2021-2031, la Loi Climat & Résilience de 2021 fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces de 50 % par rapport à la période précédente 2011-2021 qui a été repris dans le PADD du PLUi.

En lien avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et la loi "ZAN" du 20 juillet 2023, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » est venue préciser les modalités de prise en compte de la consommation passée. Ainsi, afin de prendre en compte des opérations d'aménagement publiques déjà en cours et validées par les différentes instances publiques, la CCSL a fait le choix d'intégrer l'ensemble des périmètres de ZAC en cours de développement dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée 2011-2021.

Pour ce faire, la CCSL a réalisé un travail d'inventaire de l'ensemble des ZAC (à vocation d'habitat et à vocation économique) en cours de développement sur son territoire. Cet inventaire a permis d'identifier pour chaque ZAC les surfaces dites « opérationnelles » qui sont à intégrer à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée 2011-2021 (projet en cours sur tout ou partie de la ZAC).

Commune	Conso ZAN 2009-2021 (ha)	Rythme annuel (ha/an)	Référence sur 10 ans (ha)	ENAF ZAC 2025
CC Sèvre et Loire	241	20	201	
Divatte-sur-Loire	26	2	21	0
La Boissière-du-Doré	9	1	7	0
La Chapelle-Heulin	9	1	8	0
La Regrippière	9	1	7	5
La Remaudière	9	1	7	0
Le Landreau	14	1	12	5
Le Loroux-Bottereau	42	4	35	29
Le Pallet	14	1	12	0
Mouzillon	17	1	14	0
Saint-Julien-de-Concelles	35	3	29	5
Vallet	58	5	49	2
Total général	241	20	201	46

Figure 6 - Tableau de calcul des hectares consommés

Ainsi, en conclusion, entre 2011 et 2021, 247 ha (201 ha + 46 ha ZAC) ont été consommés sur le territoire de la CCSL.

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 doit donc être calculée au regard de cette donnée.

4.2.2.LA DECLINAISON DANS LE PADD ET LE PLUI

Le PADD du PLUi vise à une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de moitié par rapport à la décennie passée (période : 2011-2021). La temporalité de projet du PLUi se décline en plusieurs périodes en cohérence avec la loi climat et résilience :

- Période 2021-2031 : division par deux de la consommation estimée sur 2011-2021 (comprenant des coups partis entre 2021 et l'arrêt du PLUi).
- Période 2031-2035 : division par deux de la consommation estimée sur 2021-2031 (rapportée uniquement jusqu'à la période de fin du PLUi).

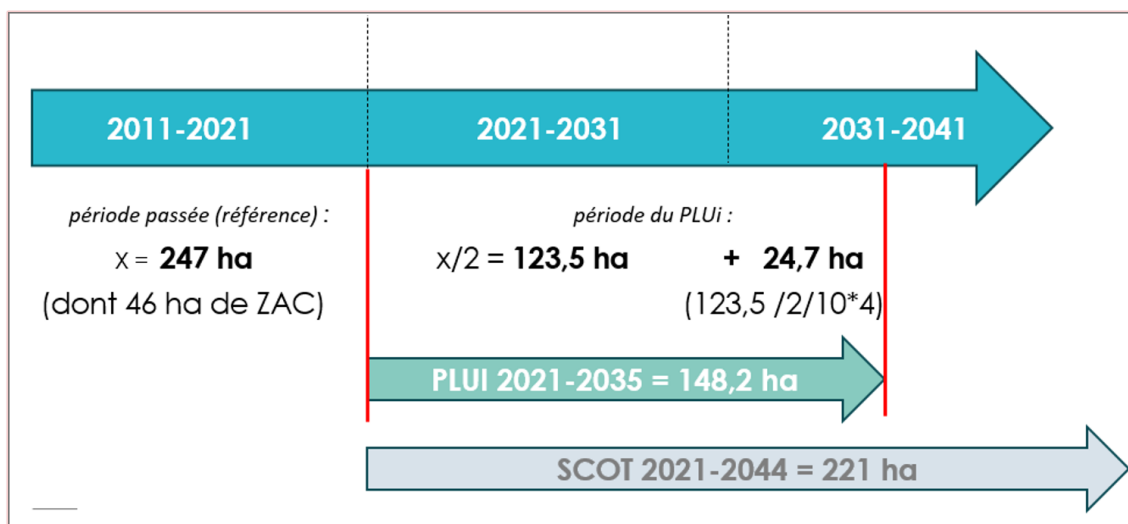


Figure 7 - Calcul du nombre d'hectares alloués pour la période 2021-2035

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mobilisables pour la période du PLUI 2021-2035 est théoriquement de 148.2ha. Il convient d'adapter cette enveloppe aux besoins du territoire.

En cohérence avec le PADD, ce potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est décliné de la façon suivante pour la période 2021-2035 :

- 40% pour l'habitat et les équipements communaux, soit un maximum de 59,3 ha.
- 40% pour le développement économique, soit un maximum de 59,3 ha.
- 20% pour les équipements structurants et projets touristiques de rayonnement communautaire, soit un maximum de 29,6 ha.

Ainsi le territoire s'inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière, il projette une consommation de 113,21 ha. Les surfaces non identifiées à ce stade dans le projet du PLUi pourront être attribuées et mobilisées en fonction des besoins et des projets futurs de la Communauté de communes.

Tableau de synthèse de la consommation d'espace du PLUi passée, théorique et projetée

	2011-2021 (période passée)	2021-2035 (théorique)	2021-2035 (projetée au PLUi)	2021-2035 (foncier mobilisable en fonction des besoins futurs de la CCSL)
Vocation habitat et projet d'équipements communaux	127 ha	59,3 ha	53,72 ha	5,58 ha
Vocation économique	110 ha	59,3 ha	40,82 ha	18,48 ha
Vocation équipements intercommunaux	10 ha (infrastructures de transports, décharges, etc.)	29,6 ha	18,67 ha	10,93 ha
TOTAL	247 ha	148,2 ha	113,21 ha	34,99 ha

4.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION

A l'issue de l'étape d'identification des enjeux, les élus ont travaillé à l'élaboration d'une stratégie traduite au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD constitue le cœur du PLUi : il a pour objectif de définir les grandes orientations pour la période couverte par le PLUi en matière de : aménagement ; équipement ; urbanisme ; paysage ; protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ; habitat ; transports et déplacements ; réseaux d'énergie ; développement des énergies renouvelables ; développement des communications numériques ; équipement commercial, développement économique ; loisirs.

La stratégie territoriale a été établie à l'horizon 2035 soit sur la période 2021-2035, afin de s'accorder avec les étapes de la Loi « Climat & Résilience » pour la prise en compte des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Dans le cadre des débats du PADD, des orientations réparties en quatre axes ont été retenues :

- **AXE 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 ou encore les personnes de passage, de nombreuses trames dessinent les parcours possibles sur le territoire et les caractéristiques du territoire à prendre en compte.

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 de ses qualités, à la préservation de l'environnement ainsi qu'à la qualification de sa bonne image.

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

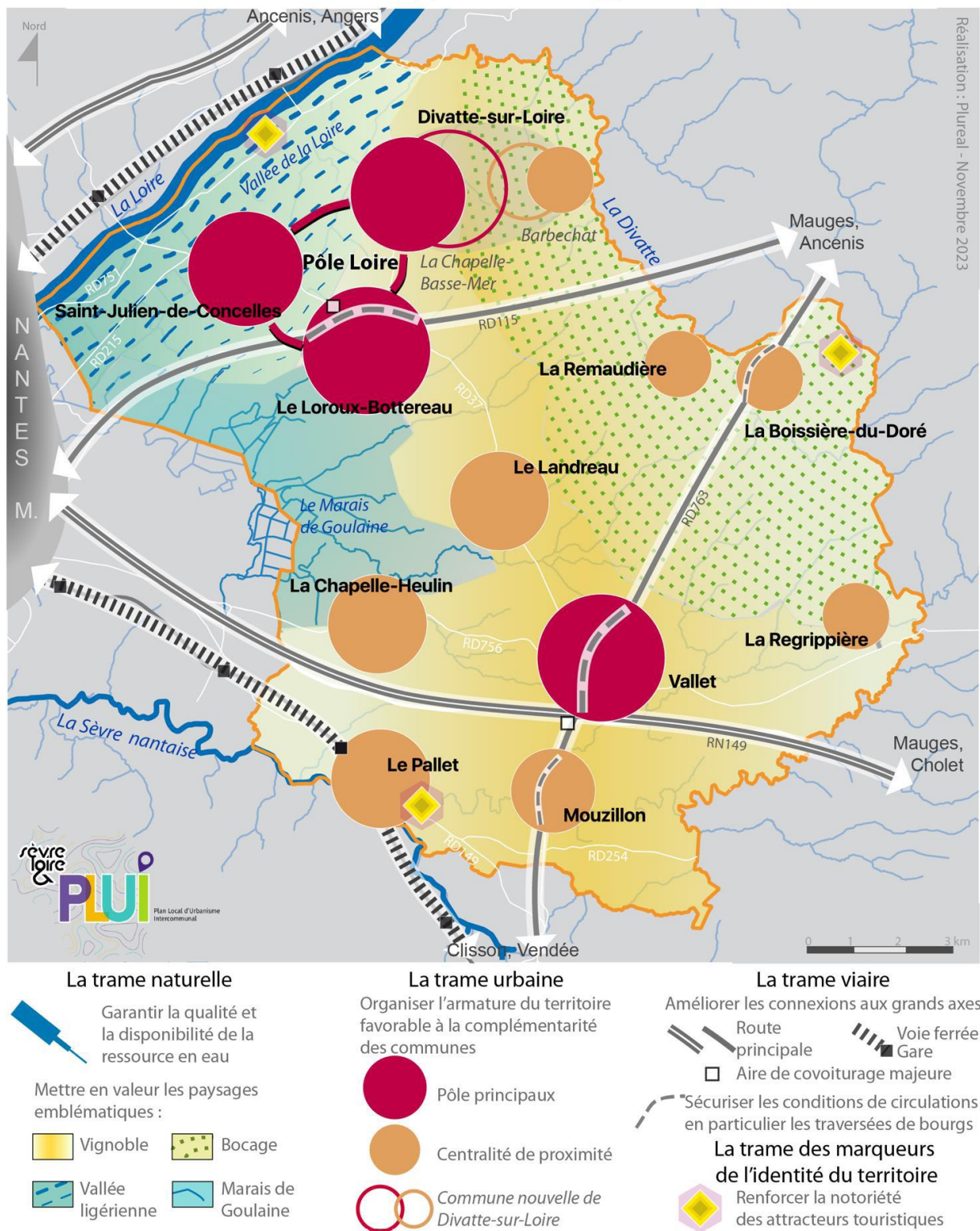


Figure 8 - Les trames structurantes du territoire de la CCSL

- **AXE 2 : METTRE EN OEUVRE 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 et à développer l'économie dans les centralités. 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 Mayes.

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'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.

Avec près de 5 500 entreprises et 18 zones d'activités, à ce jour, l'intercommunalité profite d'un réel dynamisme économique. Qu'elle soit impulsée directement par ses acteurs locaux ou par le rayonnement des territoires limitrophes, cette croissance permet à la CCSL de bénéficier d'une place de choix en matière d'attractivité. La CCSL souhaite adopter des pratiques exemplaires en matière d'implantation et favoriser des méthodes respectueuses de l'environnement en intégrant des clauses environnementales dans les projets. Pour optimiser l'espace dans les zones d'activités et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, elle étudie avec les entreprises des projets de mutualisation dès lors que cela est envisageable et a défini des critères pour l'accueil des entreprises au sein des ZAE.

Selon l'observatoire des cessions économiques, au sein des zones aménagées par la Communauté de communes, la surface cédée est de 3.8ha en moyenne annuelle pour la période 2017-2021. La communauté de communes a donc cédé environ 19ha entre 2017 et 2021. Dans le cadre de la stratégie de développement économique de la CCSL approuvée en 2023, les élus souhaitent accentuer cette dynamique au sein du PLUi afin de renforcer l'emploi, limiter les déplacements domicile/travail, répondre aux besoins des entreprises du territoire et au desserrement de la métropole.

La réponse aux besoins en matière de développement économique s'appuie sur :

1/ La cession de foncier économique entre 2021 et le 15 novembre 2024 de l'ordre de 6,49ha en faveur du développement de **33 entreprises** sur cette période.

2/ Un stock de foncier sans consommation d'espaces naturels et agricoles :

- Le stock de foncier disponible au sein des ZAC en cours d'aménagement (pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimée car projet antérieur à 2021), de l'ordre de 28 ha ;
- La mobilisation des gisements fonciers privés estimé à 1 ha

3/ L'anticipation et l'inscription de réserves foncières à vocation économique de 34,34 ha se répartissant de la manière suivante :

- 18,43 ha dédiés aux zones en cours d'aménagement (zones UE et UEc) ;
- 0,76 ha à vocation commerciale pour le déplacement de Lidl à St Julien de Concelles (zone UEc) ;
- 5,78 ha dédiés à des futures zones à court terme (1AUE) ;
- 8,37 ha dédiés à des futures zones à moyen/long terme (2AUE) ;
- 1 ha dédié au développement d'une entreprise en diffus (STECAL).

Les Zones d'activités

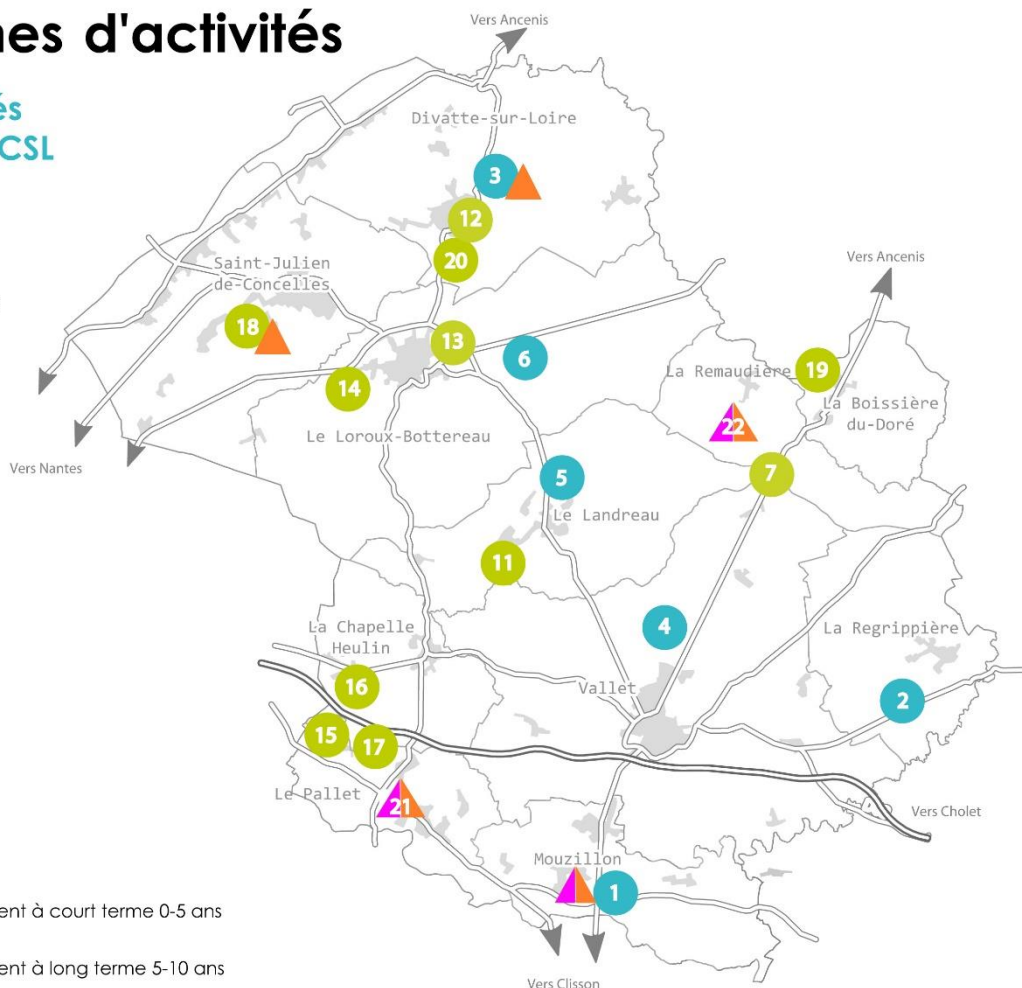
Disponibilités foncières CCSL

- 1 Les 4 Chemins
- 2 Les Treize Vents
- 3 Saint Clément
- 4 Les Dorices
- 5 Le Haut Bois
- 6 ZAC du Plessis

Légende

-  Aménagement à court terme 0-5 ans
-  Aménagement à long terme 5-10 ans

Source : service DE CCSL, mai 2025



ZA complètes

- 7 ZAC des Tuileries
- 11 La Bossardière
- 12 L'Etang de la Noue
- 13 La Fidèle
- 14 La Noë Bachelon
- 15 Les Petits Primeaux
- 16 Les Ragonnières
- 17 Les Roitelières
- 18 Beau soleil
- 19 Le Sapin Vert
- 20 La Sensive

Futures ZA CCSL

-  21 Gare du Pallet
-  22 Zone productive La Remaudière
-  1-Les 4 Chemins
-  3-Saint Clément
-  18-Beau Soleil

Figure 9 - Carte des disponibilités CCSL dans les zones d'activités économiques

- **AXE 3 : RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE POUR INTENSIFIER LES PRATIQUES DE PROXIMITÉ**

Cet axe 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 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 de 2015, 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 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... Le projet vise à répondre au parcours résidentiel des ménages sur le territoire, à définir des objectifs qualitatifs pour l'habitat de demain et à déployer des solutions de mobilités de proximité.

Le PADD prévoit un renouvellement urbain intense à travers la production de nouveaux logements en distinguant les objectifs pour les deux niveaux de l'armature urbaine :

- Définition d'objectifs de densité, diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 30 logements/ha pour les bourgs des centralités de proximité, 45 logements/ha jusqu'à 2031 puis 55 logements/ha à l'horizon de 2041 pour les pôles structurants).
- Définition d'une part de logements à réaliser dans l'existant :
 - 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.

Un développement résidentiel en adéquation avec la trame urbaine est attendu afin d'atteindre 56 000 habitants à horizon 2035, soit un taux de croissance annuel de 1,28 % par an. Pour ce faire, la CCSL doit produire, à minima, environ 300 logement/an à horizon 2035 (soit un total de 4 200 logements minimum sur 10 ans), réparti sur toutes les communes en tenant compte de l'armature territoriale.

La réponse au besoin en logements se décline de la façon suivante :

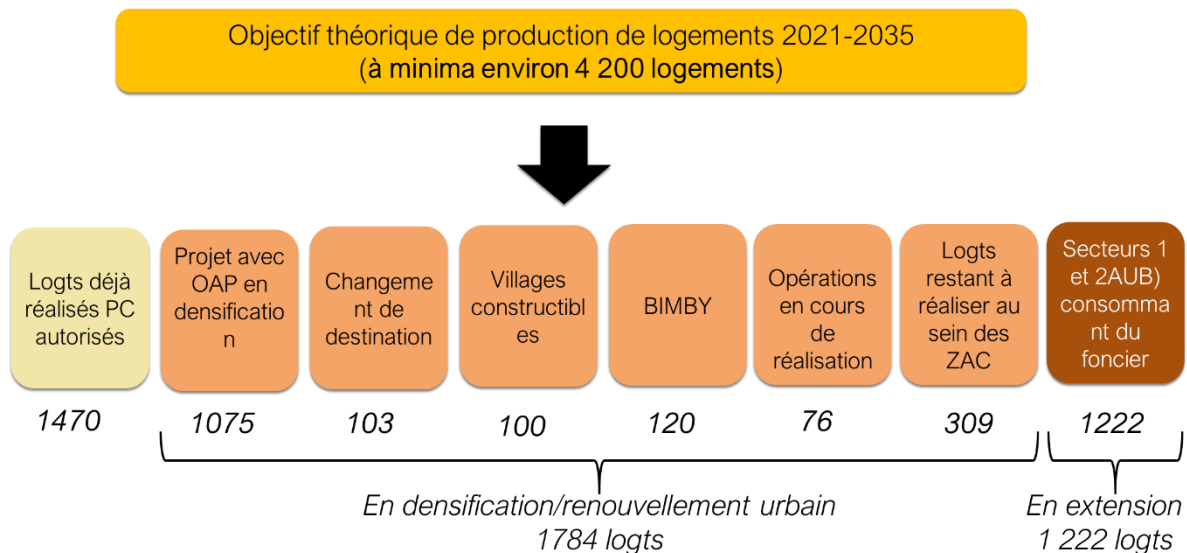
1/ Production de logements entre 2021 et le 15 novembre 2024 : 1470 logements ont été produits sur la CCSL ;

2/ Production de logements sans consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : il est estimé une production de 1784 logements, selon l'analyse de la dureté foncière et la faisabilité opérationnelle :

- 1075 logements dans les OAP en renouvellement urbain

- 120 logements en division foncière
- 103 logements en changement de destination
- 100 logements au sein des villages
- 76 logements dans les projets d'aménagement en cours
- 309 logements au sein des ZAC

3/ Production de logements via des projets en extension engendrant une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : il est estimé une production de 1 222 logements selon la dureté foncière analysée et identifiée.



Ainsi, au total, le projet du PLUi prévoit une production à minima de 4476 logements, en prenant en compte la faisabilité opérationnelle et financière des projets, sur la période 2021-2035.

Afin de consolider et d'optimiser l'offre d'équipements et touristiques sur le territoire, un inventaire de l'ensemble des équipements a été réalisé ainsi qu'un travail d'identification des futurs besoins. Le PLUi planifie des secteurs en faveur de :

- L'extension du zoo de la Boissière du Doré,
- Des futurs équipements CCSL en faveur de la gestion de l'eau,
- Un projet de réemploi au Loroux Bottereau,
- Un projet en faveur de la mobilité fluviale à St Julien de Concelles,
- Un secteur expérimental dédié à l'habitat léger à Mouzillon,
- Deux projets touristiques majeurs à Vallet et la Regrippière,
- Un secteur dédié à la gestion des flux du futur collège au Loroux Bottereau.

Le total des surfaces dédiées à l'extension ou le développement de ces équipements est de 18,67 ha, soit 12.6% de l'enveloppe foncière « équipements structurants et projets touristiques de rayonnement communautaire » définie pour la période 2021-2035.

Les objectifs du PADD sont donc bien respectés. Les surfaces non utilisées (soit 10,93 ha) pourront être attribuées en fonction des besoins et des projets futurs de la communauté de communes.

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

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 :

- L'optimisation de l'usage des sols au profit de la renaturation ;
- L'adaptation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique ;
- Devenir un territoire plus sobre énergétiquement et tendre vers l'autonomie en énergies renouvelables et locales ;
- Un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances.

4.4. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

La traduction réglementaire de la stratégie intercommunale est déclinée à travers un ensemble des pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4.4.1. LE ZONAGE

Le règlement graphique (zonage) identifie :

- Les zones du PLUi est constitué de 4 grands types de zones

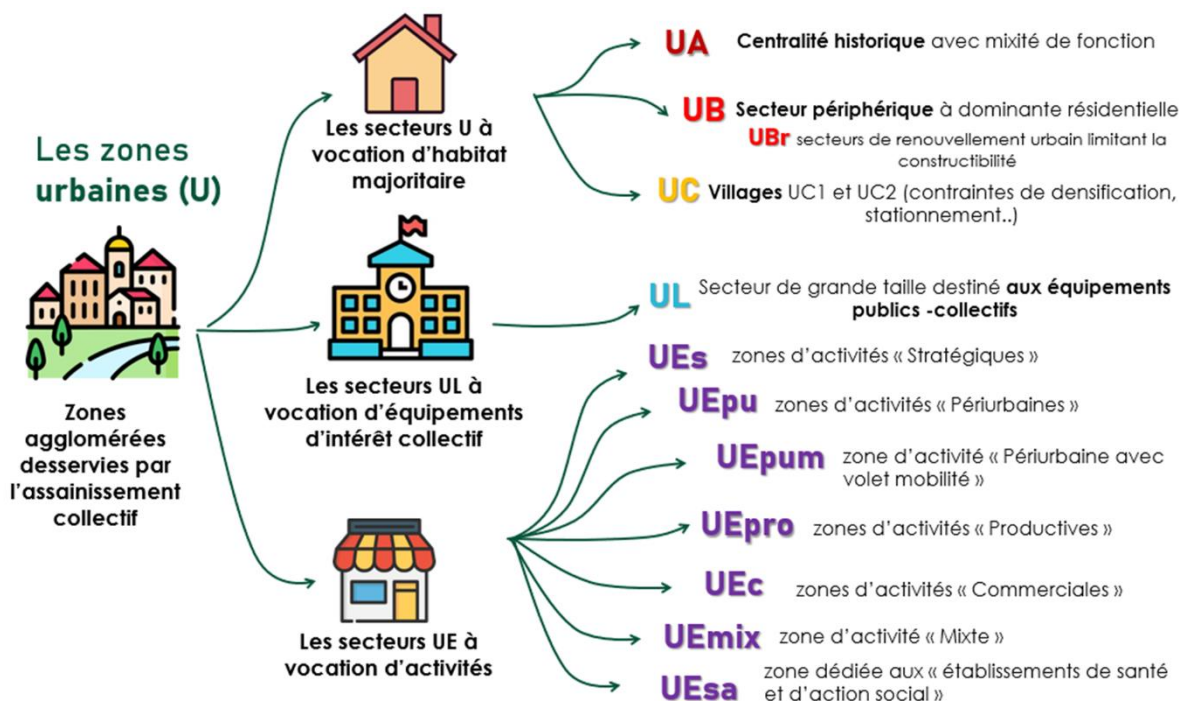


Figure 10 - Récapitulatif des différents sous-secteurs de la zone urbaine (U)

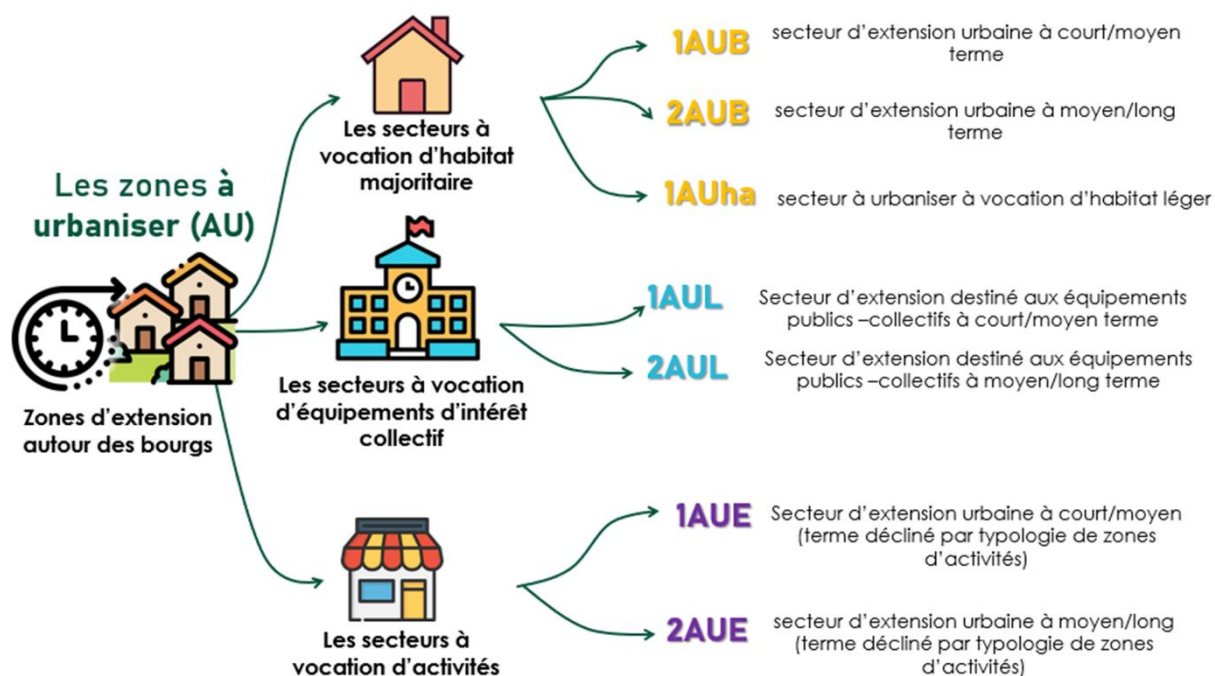


Figure 11 - Récapitulatif des différents sous-secteurs de la zone à urbaniser (AU)

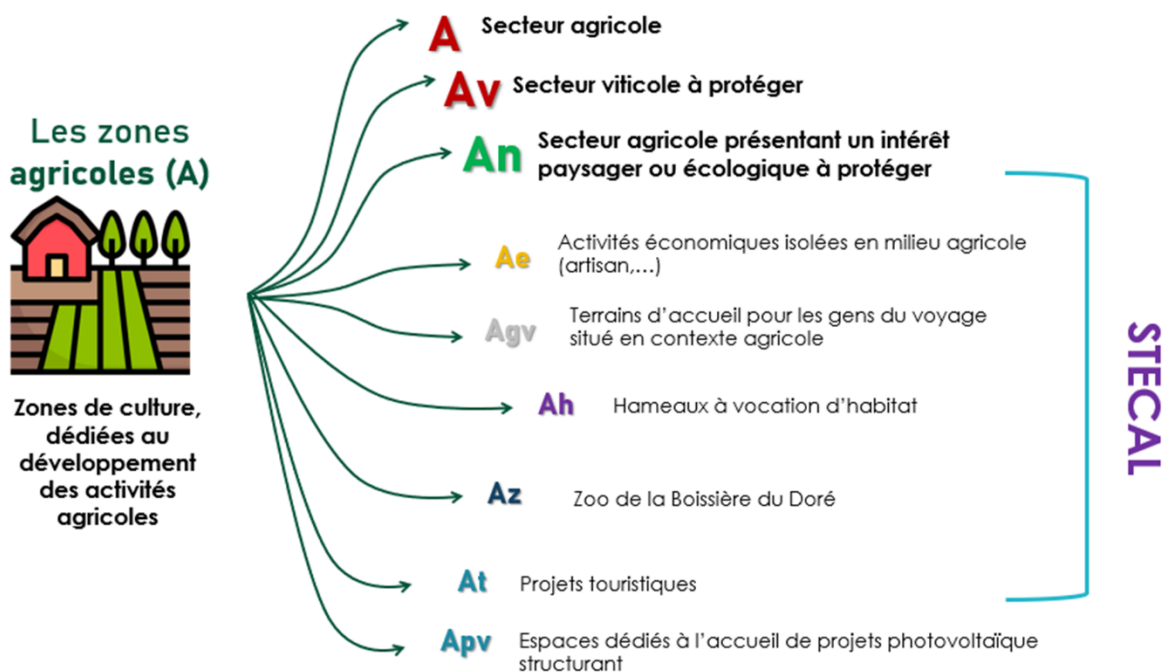


Figure 12 - Récapitulatif des différents sous-secteurs de la zone agricole (A)

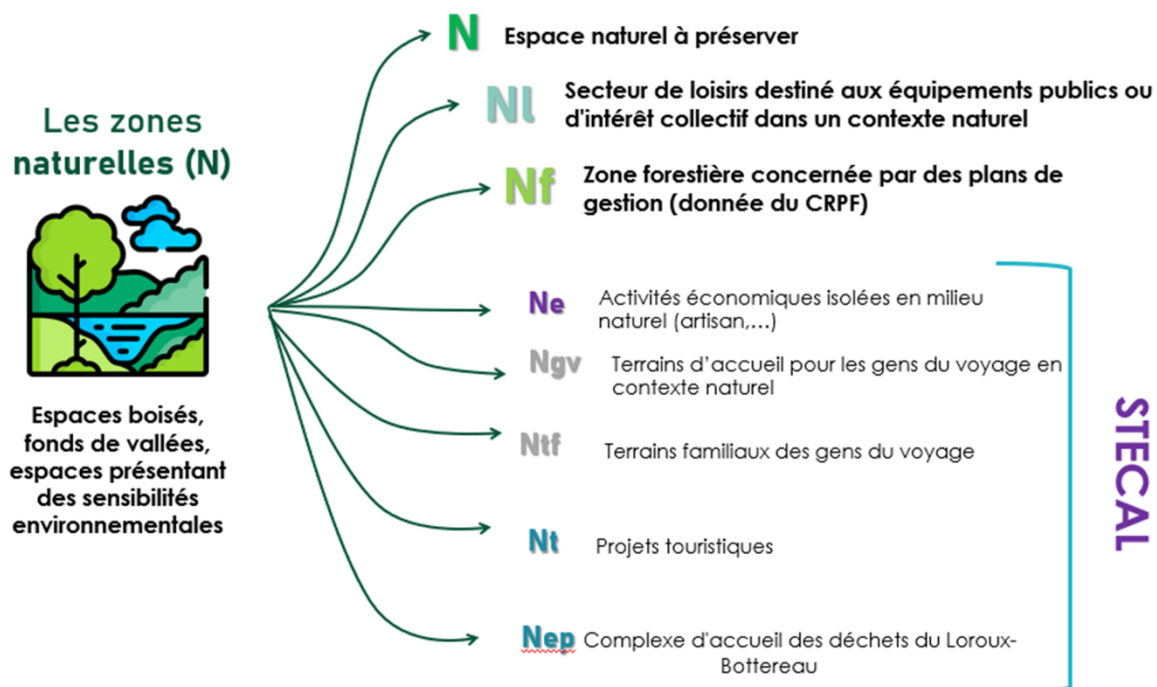


Figure 13 - Récapitulatif des différents sous-secteurs de la zone naturelle (N)

- Des **plans réglementaires** viennent préciser les règles pour chaque zone (cf. ci-après)
- Les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi : emplacements réservés, périmètres d'application des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, Espaces Boisés Classés, zones humides, marge de recul...

Le règlement graphique (**Pièce 6 du PLUi**) fait l'objet de plusieurs jeux de plans, afin de disposer d'une échelle adaptée en termes de lisibilité.

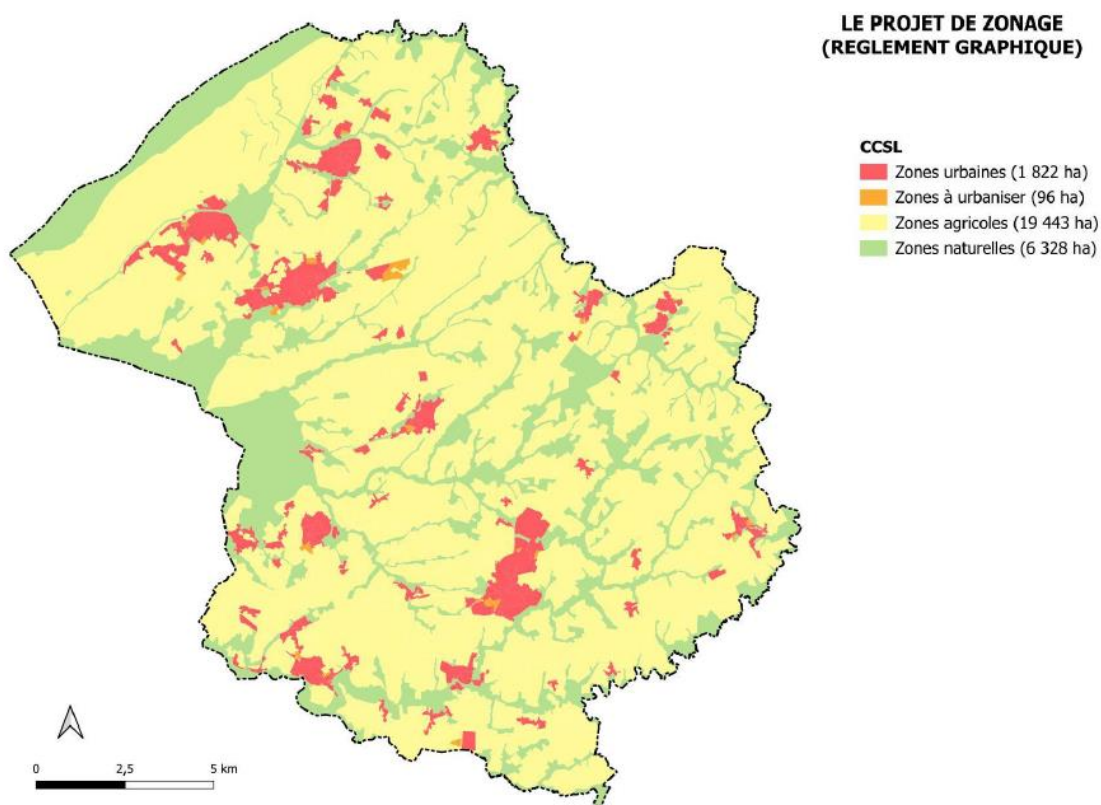


Figure 14 - Carte du projet de zonage simplifié à l'échelle de la CCSL

Le graphique ci-dessous permet de dresser un état des lieux des différentes zones du PLUi et de leur superficie :

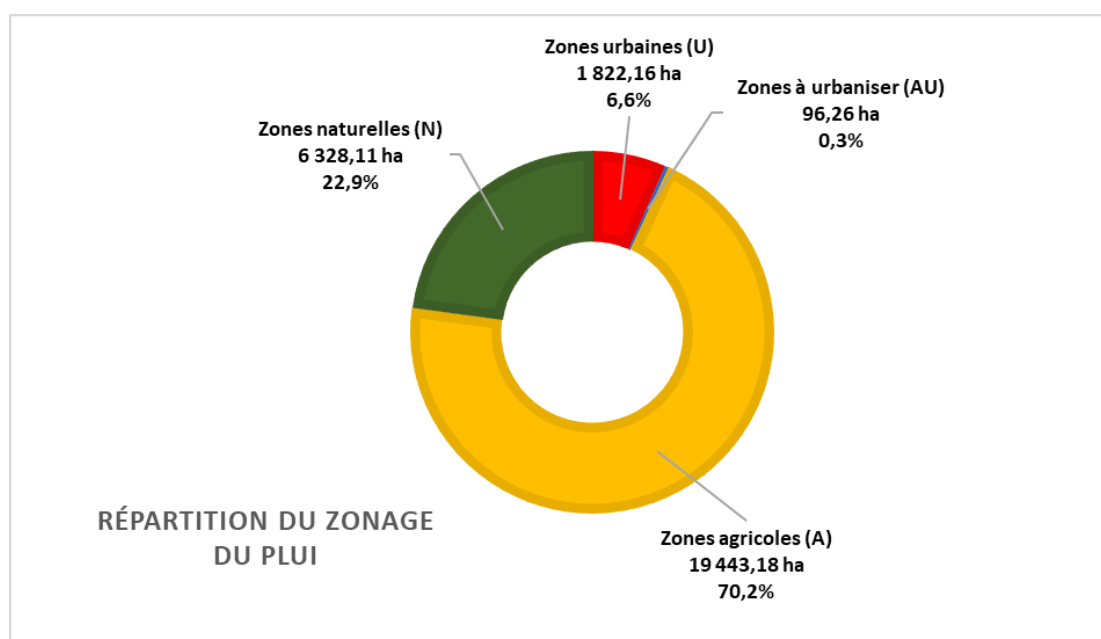


Figure 15 - Graphique de la répartition du zonage à l'échelle CCSL

Le tableau ci-dessous permet de dresser un état des lieux des différentes zones du PLUi et de leur superficie :

Typologie de zone	Superficie (en ha)
Zones urbaines	1 822,16
UA	131,13
UB	848,05
UBr	10,3
UC1	284,86
UC2	89,54
UEc	34,19
UEmix	5,76
UEpro	113,57
UEpu	77,28
UEpum	1,32
UEs	106,81
UEsa	3,95
UL	115,40
Zones à urbaniser	96,26
1AUb	32,02
1AUEpro	4,28
1AUEpum	1,99
1AUEs	27,40
1AUha	0,25
2AUb	19,02
2AUEpro	3,93
2AUEpum	0,97
2AUEs	3,46
2AUL	2,93
Zones agricoles	19 443,18
A	12 222,25
Ae	49,51
Ah	42,29
An	619,71
Apv	14 ,06
At	4,87

Av	6 460,93
Az	29,55
Zones naturelles	6 328,11
N	6 166,69
Ne	11,19
Nep	4,41
Nf	93,67
Ngv	5,41
NI	41,09
Nt	5,34
Ntf	0,52
TOTAL	27 689,71

Figure 16 - Tableau détaillé du nombre d'hectares de chaque type de zone à l'échelle CCSL

Par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur, environ 104 hectares de zones U, 1AU et 2AU, sont requalifiés vers des zones agricoles ou naturelles ; Les zones U restent globalement stables : ce sont surtout les zones 1AU et 2AU qui se trouvent diminuées (environ - 95,6 ha).

« Dézonage » opéré au titre du PLUi

DÉZONAGE	U	1AU	2AU	A	N	Total	Surf 2020
LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ	-0,8	1,07	-3,77	2,98	-0,45	-0,97	940
DIVATTE-SUR-LOIRE	-7,8	-29,15	-10,02	25,47	25,57	4,07	3390
LA CHAPELLE-HEULIN	33,49	-8,99	-4,37	84,17	-106,26	-1,96	1350
LE LANDREAU	22,45	-14,15	-3,09	145,81	-154,96	-3,94	2400
LE LOROUX-BOTTEREAU	30,87	-55,89	-22,11	545,19	-505,48	-7,42	4530
MOUZILLON	24,56	-6,74	-1,84	-44,63	26,47	-2,18	1650
LE PALLET	24,75	-6,93	-3,81	62,25	-77,7	-1,44	1180
LA REMAUDIÈRE	4,5	-18,97	-5,47	71,88	-53,54	-1,6	1300
LA REGRIPIÈRE	-2,58	-2,92	-10,16	-21,91	39,27	1,7	1820
SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES	0,68	-25,45	0,72	-28,82	52,4	-0,47	3170
VALLET	95,03	-45,62	-51,5	28,57	-36,91	-10,43	5900
TOTAL	225,15	-213,74	-115,42	870,96	-791,59	-24,64	27630

Figure 17 - Tableau des surfaces dézonées au titre du PLUi en hectares

Le tableau ci-dessous permet d'identifier les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi, ainsi que les motifs d'identification :

Motifs	Outils réglementaires	Surface / Nombre
La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire	Espace boisé classé	469,92 ha
	Alignement d'arbres à protéger	39 unités
	Arbre à protéger	159 unités
	Boisement	238,84 ha
	Haie à protéger	912 km linéaires
	Zone humide	2 158,40 ha
	Mare à protéger	4,11 ha
	Cours d'eau	43,74 ha
Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages	Petit patrimoine bâti	417 unités
	Parcs et jardins paysagers	11 unités
	Ensemble de bâtiments	65 unités
	Bâtiment remarquable	644 unités
	Mur / muret / venelles	1,92 km linéaires
Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	OAP	134 ,86 ha
	Emplacement réservé	117,85 ha
	Changement de destination	426 unités
	PAPAG	3,48 ha
	Linéaire commercial à protéger	4,76 km linéaires
	Périmètre de centralité commerciale	414,23 ha
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol	43,72 ha
Les mesures de prise en compte des risques et nuisances	Zones non-aedificandi	0,65 ha

Figure 18 - Récapitulatif des prescriptions identifiées au PLUi

4.4.2.LE REGLEMENT LITTERAL

Le corps du règlement écrit (Pièce 5.1 du PLUi) précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du règlement graphique (zonage). Il est structuré en 5 volets :

- Mode d'emploi du règlement écrit ;
- Dispositions générales du PLUi, comprenant notamment les règles relatives aux prescriptions complémentaires aux zones du PLUi ;
- Les dispositions communes à toutes les zones du PLUi (stationnement des véhicules et des vélos ; conditions de desserte et d'accès ; conditions de desserte par les réseaux) ;

- Les dispositions spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions) ;
- Les dispositions spécifiques aux zones agricoles et naturelles (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions).

Il lui est associé 1 type de plans réglementaires (Pièce 5.2), qui concerne plus spécifiquement les zones U et AU :

- **Cartes réglementaires des hauteurs** (dites « **Plans des hauteurs** ») : ces cartes permettent de préciser les différentes hauteurs maximales selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;

Le règlement écrit est complété par 2 autres pièces :

- Une pièce **relative aux STECAL (Pièce 5.3 du PLUi)**, définissant les règles de ces périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles, en articulation avec le corps du **règlement écrit** (qui renvoie vers cette annexe) ;
- Une pièce **relative aux changements de destination (Pièce 5.4 du PLUi)**, listant l'ensemble des bâtiments identifiés sur le **règlement graphique (zonage)** et confirmant qu'ils répondent aux critères d'identification retenus à ce titre.

4.4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Les OAP sectorielles

Chacune des 11 communes est couverte par des OAP sectorielles qui définissent la stratégie et les principes d'aménagement des bourgs et villages, au regard notamment des composantes paysagères et végétales. Ces OAP abordent à la fois les sujets de préservation et de valorisation du patrimoine, de gestion des espaces publics et du stationnement ou encore de développement de l'urbanisation et des formes urbaines.

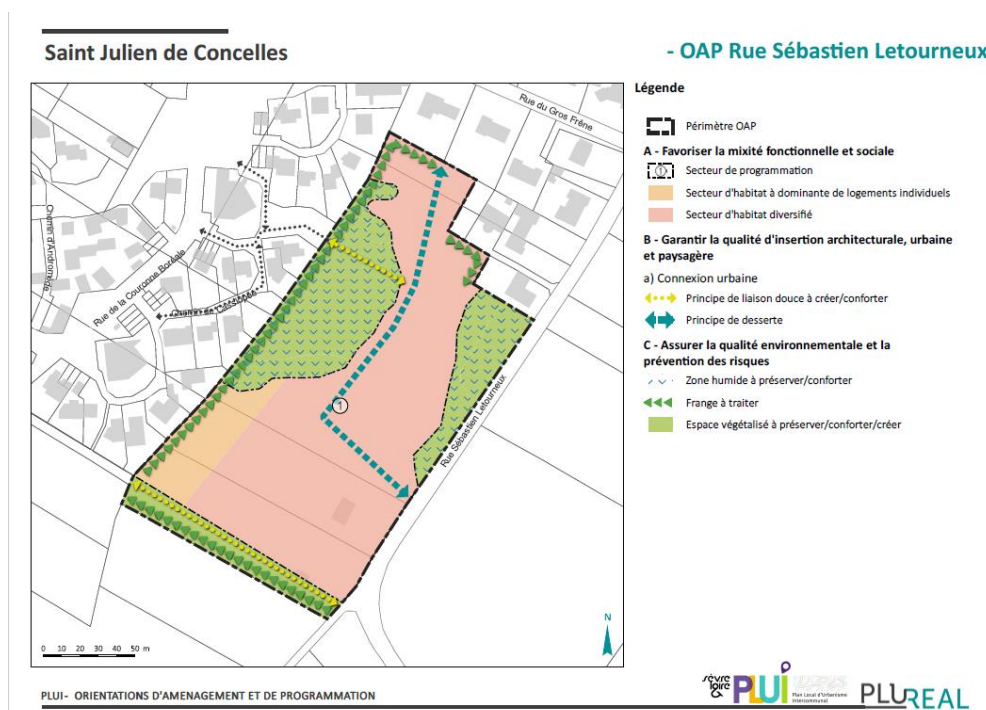
Au total, **96 secteurs font l'objet d'OAP sectorielles** :

- 5 secteurs à vocation économique
- 91 secteurs à vocation résidentielle, dont :
 - 1 à vocation d'habitat alternatif.
 - 19 secteurs à double vocation (secteurs réunissant plusieurs programmes comme par exemple des logements, des services, des équipements, des commerces ou du tertiaire).
 - 71 secteurs à vocation habitat.

Commune	Nombre d'OAP à vocation d'habitat	Nombre d'OAP à vocation économique	Nombre total d'OAP
La Boissière du Doré	5	/	5
La Chapelle Heulin	6	/	6
Divatte sur Loire	14	/	14
Le Landreau	11	/	11
Le Loroux-Bottereau	11	1	12
Mouzillon	8	1	9
Le Pallet	8	1	9
La Regrippière	7		7
La Remaudière	5	1	6
Saint-Julien-de-Concelles	9		9
Vallet	7	1	8
Total	91	5	96

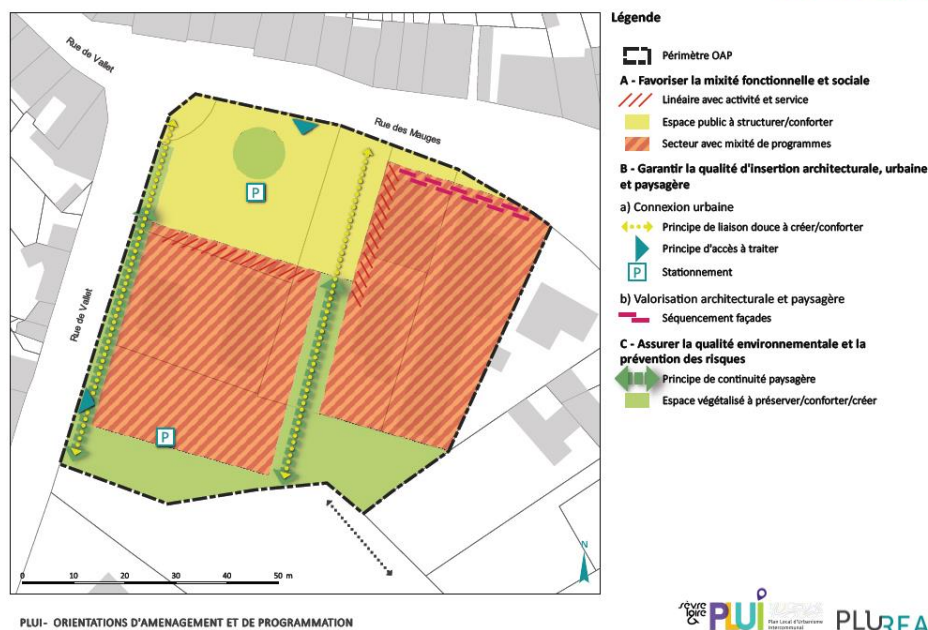
Figure 19 - Récapitulatif des OAP sectorielles par type

Ci-dessous des illustrations d'OAP :



La Boissière du Doré

- OAP Ilot Commerce



- Les OAP thématiques, qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal :
 - **Encadrement des projets dans le tissu urbanisé diffus** : Elle a pour objectif de guider les projets de développement urbain, en particulier ceux situés dans des zones déjà urbanisées ou en mutation afin de garantir leur qualité et leur intégration harmonieuse dans le paysage existant. Il s'agit notamment de pouvoir encadrer des projets tels que les divisions foncières qui seront réalisées en dehors des OAP sectorielles.
 - **Paysage** : Elle a pour objectif de favoriser une meilleure prise en compte du paysage et de valoriser les trames naturelles du territoire, en particulier au travers de la gestion et de la préservation des unités paysagères identifiées.
 - **Adaptation au changement climatique** : Elle vise à promouvoir des pratiques constructives et rénovatrices respectueuses de l'environnement, en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone définis par la loi Énergie-Climat. Elle se décompose en trois parties :
 - Une introduction portant sur le rappel des réglementations en vigueur à respecter.
 - Une seconde partie sur la nécessité de rénover et construire en respectant les principes de l'éco-construction.
 - Une troisième partie portant sur la nécessité d'inscrire son projet dans son environnement (bioclimatisme).

- **Trame verte, bleue et noire** : Elle a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Les composantes de la "trame verte" et de la "trame bleue" sont protégées au sein du PLUi (règlement graphique et écrit). L'OAP a vocation à compléter ou préciser ces protections, en définissant les orientations suivantes :
 - Présentation de la Trame Verte et Bleue et de ses composantes ainsi que sa traduction dans le règlement du PLUi.
 - Orientations relatives à la protection pérenne des fonctionnalités des milieux et espaces protégés.
 - Orientations relatives au renforcement des continuités écologiques.
 - Orientations relatives à la protection de la trame noire.

4.4.4. TRADUCTION DU PROJET PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT

Le tableau ci-dessous illustre la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation et les objectifs du PADD, ainsi que leur articulation avec les dispositions du règlement, en vue de la mise en œuvre du projet.

Orientations de PADD	Traduction dans les OAP	Traduction dans le règlement
Axe 1 - Affirmer les trames du territoire, support du développement et des solidarités		
Orientations 1 : la trame naturelle, garantie de la qualité des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau	• OAP thématique « Trame, verte, bleue et noire » donnant des préconisations sur la protection de la fonctionnalité des milieux et espaces protégés, sur le renforcement des perméabilités écologiques ainsi que la protection de la trame noire. • OAP « paysage » portant des préconisations sur le traitement des franges urbaines et sur les ambiances paysagères d'entrée de ville, des zones économiques et des secteurs d'activités de maraîchage. • Dans les OAP sectorielles identification de principes de : - Continuités paysagères,	• Protection des réservoirs de biodiversités par un zonage N. • Identification des zones humides et du bocage à protéger dans le zonage • Identification de mares et étangs présentant un intérêt en termes de biodiversité dans le zonage. • Les cours d'eau sont identifiés par le règlement graphique. Les vallées des cours d'eau réservoirs sont bordées par la zone N ou la zone An. Le règlement écrit prévoit des marges de recul de 10 à 25m. • un recul minimal de 5 mètres est imposé aux nouvelles constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques du règlement

	- Frange à traiter, - Espace végétalisé à préserver/conforter/créer, - Arbre isolé à protéger, - Haie à caractère champêtre ou bocager à conforter/créer, - Espace boisé à préserver/conforter/créer, - Surface d'eau à préserver/conforter, - Zone humide à préserver/conforter.	• Un retrait minimum de 5 mètres entre la construction principale et la limite séparative de la zone N devra être respecté. • Identification d'emplacements réservés pour : - L'aménagement d'espaces verts, • L'aménagement de coulées vertes, • L'aménagement d'un espace naturel d'intérêt écologique, • L'aménagement de boisements à planter, • L'aménagement d'espaces boisés de loisirs, • L'aménagement d'espaces naturels • La mise en valeur pédagogique des marais de Goulaine
Orientation 2 : la trame urbaine, favorable à la complémentarité entre les communes	• OAP thématique « Encadrement des projets dans le tissu urbanisé diffus » portant des préconisations sur l'insertion du bâti dans un tissu urbain existant.	• Identification de secteurs spécifiques dans les centralités permettant l'accueil d'activités et services.
Orientation 3 : la trame viaire, liaison essentielle pour développer des connexions locales et extérieures	• Dans les OAP sectorielles identification de principes de : - De liaison douce à créer ou à conforter, - D'accès à traiter, - De stationnement.	• Identification d'un emplacements réservé pour : - L'aménagement de giratoires, - L'élargissement de voies, - L'aménagement de chaudiou, - L'aménagement d'accès, - L'aménagement d'aires de stationnement végétalisé, - L'aménagement de voie de dessertes, - L'aménagement de parking

		• Identification de marge de recul Loi Barnier le long de la RN249.
Orientation 4 : la trame des marqueurs de l'identité territoriale, repères partagés et porteurs d'une attractivité de qualité	• OAP « paysage » détaillant les unités paysagères sur le territoire de la CCSL. • Dans les OAP sectorielles, Identification de principes : - De cône de vue à préserver, - De perméabilité visuelle, - De séquençement des façades, - De murs à préserver ou à créer, - De signal urbain ou émergence, - De façade urbaine à affirmer, - De bâti à préserver.	• Dans le zonage, identification d'éléments à protéger : - Mur/muret, - Patrimoine bâti, - Ensemble de bâtiments remarquables protégés - Petit patrimoine. • Mise en place de STECAL pour des activités touristiques et la valorisation des produits locaux
Axe 2 - Mettre en œuvre une stratégie économique cohérente		
Orientation 5 : l'économie dans les centralités urbaines	• Identification de secteur de programmes mixtes au sein d'OAP sectorielle.	• Identification de linéaires commerciaux à protéger • Identification de périmètres de centralité commerciale.
Orientation 6 : la hiérarchisation des zones d'activités	• OAP sectorielles sur les secteurs d'activités productives, les secteurs d'activité mixte, tertiaire, artisanal, commerce compatible avec l'habitat et les secteurs d'activités « stratégiques ».	• Zonage des zones d'activités selon leur typologie avec des règles adaptées (hiérarchisation des zones)
Orientation 7 : la visibilité sur le moyen-long terme pour les	/	• Protection des espaces agricoles par la définition d'un zonage A et la

filières agricoles et agro-alimentaires		définition d'un zonage spécifique pour les secteurs viticoles à protéger • Identification mesurée de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
Orientation 8 : les conditions favorables à l'accompagnement du tissu économique	• OAP sectorielles sur les secteurs d'activités productives, les secteurs d'activité mixte, tertiaire, artisanal, commerce compatible avec l'habitat et les secteurs d'activités « stratégiques ».	• Zonage des zones d'activités selon leur typologie avec des règles adaptées. • Identification de STECAL à vocation économique dans le zonage permettant d'assurer un développement de ces structures économiques de manière encadrée • Identification d'un STECAL à vocation économique avec consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers • Protection de linéaires commerciaux • Un retrait minimum de 10 mètres devra être respecté entre toute nouvelle construction et la limite des zones A, Av et An.
Axe 3 : Renforcer l'organisation urbaine pour intensifier les pratiques de proximité		
Orientation 9 : le développement de l'habitat en adéquation avec les capacités des communes	• OAP thématique « Encadrement des projets dans le tissu urbanisé diffus » présentant des préconisations sur la hauteur et le gabarit du bâti, la diversité de logements permettant de répondre au parcours résidentiel. • Définition de densités à respecter au sein des OAP	• Identification d'emplacements réservés pour la création d'opérations de logements et le réaménagement d'espaces publics. • Réglementation contextualisée des hauteurs maximales • Réglementations liées aux implantations des futures constructions à l'unité foncière

	sectorielles selon la typologie de chaque commune	
Orientation 10 : la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des populations	• Identification de secteur de mixité de programmes, de secteur d'habitat diversifié dans les OAP sectorielles. • Définition d'une OAP sectorielle à destination d'un projet d'habitat participatif • Définition de densités à respecter au sein des OAP selon la typologie de chaque commune	• Identification d'un zonage spécifique pour de l'habitat participatif • Règles portant sur la production minimale de logements aidés à respecter
Orientation 11 : le dynamisme des centralités urbaines par l'offre de services et commerces	• Identification de secteur de programmes mixtes au sein d'OAP sectorielle.	• Identification d'un zonage spécifique à destination d'équipements. • Identification de linéaires commerciaux à protéger dans le zonage • Identification d'emplacements réservés à destination : - D'équipement collectif, publique et culturel en centralités, - D'extension d'équipement scolaire, - D'extension d'une salle de sport • Identification d'un PAPAG à la Chapelle Heulin à proximité du bourg pour le potentiel développement d'équipements, d'activités et de logements.
Orientation 12 : le déploiement de solutions de mobilités de proximité	• Dans les OAP sectorielles, Identification de principes : - De liaison douce à créer ou à conforter, - D'accès à traiter, - De stationnement.	• Définition d'une réglementation qualitative et quantitative pour les stationnements vélos • Identification d'emplacements réservés pour : - L'aménagement de liaisons douces,

		- L'aménagement de cheminements piétons.
Axe 4 : Consolider les orientations en faveur de la résilience et de la préservation de l'environnement face au changement climatique et aux risques		
Orientation 13 : l'optimisation de l'usage des sols au profit de la renaturation	• Identification d'espace de nature à préserver dans les secteurs d'OAP. • Densité minimale imposée permettant de limiter l'artificialisation des sols	• Limitation de l'emprise au sol des constructions en zone Uc1, Uc2, Ah, A, Av, An, Ah, N et NI. • Identification de secteurs N en zones urbaines ou de boisements, jardins à protéger ... • Le règlement écrit impose pour les opérations d'ensemble et collective de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des ilots de chaleur. • L'obligation de réalisation places de stationnement perméable • Extensions limitées des habitations dans la zone A. Implantation des annexes à 15 m maximum de la construction principale.
Orientation 14 : l'adaptation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique	• OAP thématique « Trame, verte, bleue et noire » présentant des préconisations sur la protection de la fonctionnalité des milieux et espaces protéger, sur le renforcement des perméabilité écologiques ainsi que la protection de la trame noire. • OAP thématique « Adaptation au changement climatique » portant des recommandations sur l'inscription des projets dans leurs environnements	• Mise en place d'un zonage N sur les cœurs de biodiversité. • Dans le zonage, identification d'éléments à protéger tels que : - Des zones humides, - De mares et étangs, - De cours d'eau, - De boisements, - De haies bocagères, - D'alignements d'arbres, - D'arbres remarquables - De parcs et jardins paysagers à protéger.

		• Mise en place de marge de recul autour des cours d'eau et des haies • Le règlement écrit impose pour les opérations d'ensemble et collective de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des ilots de chaleur.
Orientation 15 : l'objectif de devenir un territoire plus autonome en énergies renouvelables et locales	• OAP thématique « Adaptation au changement climatique » portant des recommandations sur le recours aux énergies renouvelables sur le bâti.	• Inscription de deux secteur Apv dédiés au développement d'énergies renouvelable
Orientation 16 : un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances	• Création de franges avec les espaces agricoles ou économique	• Identification de secteurs de nuisances affectés par le bruit dans le zonage. • Intégration des PPRI dans le zonage • Marge de recul de 10 m imposée entre les nouveaux logements et les zones agricoles • Marge de recul imposée entre les nouvelles activités des zones d'activités et les logements • Identification de zone non aedificandi pour : - Assurer la gestion du ruissellement des eaux pluviales au Landreau - Assurer la cohabitation entre une unité industrielle et un secteur résidentiel à La Chapelle Heulin.

4.5. LES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT (EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

L'Evaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLUi prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise *in fine* à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Evaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Evaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées.

4.5.1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole (préservation des haies existantes, aménagement des franges en l'absence de haie existante) ;
- L'optimisation du foncier au sein des espaces urbanisés (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES. La répartition de l'offre en logements en adéquation avec l'armature territoriale s'inscrit également dans cette perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (marais de Goulaine, bords de Loire, vallée secondaire, réseau hydrographique, boisements, ...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques et nuisances sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

4.5.2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LE TERRITOIRES LIMITOPHES

Le PLUi s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire, en connexion avec les dispositions du SCoT du Pays du Vignoble Nantais en cours de Révision. Les

perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé, de même que l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière.

La création de nouveaux logements sur le territoire pourrait bénéficier en partie à des actifs travaillant sur des territoires limitrophes, tout comme les créations d'emplois par les acteurs économiques locaux pourraient bénéficier en partie à des habitants de territoires voisins, induisant des déplacements domicile-travail supplémentaires par rapport à l'état des lieux dressé dans le Diagnostic territorial (cf. Pièce 2.1).

4.5.3.CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulées :

- Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements (en lien avec l'armature territoriale), présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace (en particulier avec des objectifs de densité différenciés), et par là-même sur l'activité agricole (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;
- Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs permet d'une part de limiter les impacts paysagers (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des espaces urbanisés), et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) ;
- Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans les espaces urbanisés et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées (habitat individuel groupé, petit collectif...) ;
- Les mesures de protection du réseau de haies (et les possibilités d'évolution) s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), des enjeux agricoles (coupe-vent...), des enjeux hydrauliques (anti-érosion), des enjeux paysagers (cadre de vie, de loisirs...) ;
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, ainsi que le risque d'inondation.

4.5.4.CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques).

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau » et a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de mobilités). Cela permet par conséquent de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte, bleue et noire, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En particulier, le PLUi intègre parfaitement les objectifs du ZAN.
- Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole à travers un recentrage de l'urbanisation sur les espaces urbanisés, ou encore la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées de manière proportionnée au regard des enjeux ; la trame noire est prise en compte à hauteur des possibilités offertes dans le cadre d'un PLUi.
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés et permettent d'envisager les perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLUi de la CCSL ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement, considérant que les principaux enjeux sont pris en compte au stade de la planification.

L'évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

4.6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUi doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Pays de la Loire a été approuvé par le préfet en date du 7 février 2022. Toutefois, l'arrêté du Conseil Régional en date du 7 juillet 2022 a lancé une procédure de modification afin de répondre aux évolutions législatives concernant la lutte contre l'artificialisation des sols, la logistique et la stratégie aéroportuaire régionale. Cette modification est toujours en cours.

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE de la Sèvre Nantaise et le SAGE de l'Estuaire de la Loire ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et dont la révision en cours a été arrêtée le 18 novembre 2024 ;

Le Rapport de présentation établit que le PLUi est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.5).

4.7. INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLUi, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Milieux naturels et biodiversité, continuités écologiques ;
- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Espaces agricoles ;
- Nature en ville, qualité paysagère ;
- Cadre de vie, patrimoine paysager ;
- Risques ;
- Air, climat et énergie ;
- Eau ;
- Nuisances ;
- Transports ;
- Population et habitat ;
- Economie.

Le détail de ces indicateurs figure en Pièce 2.6 du dossier.

4.8. LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLUi

Le dossier de PLUi, annexé à la présente note, est structuré de la manière suivante :

- **Les Pièces administratives** (Pièce 1) : délibérations (Pièce 1.1), bilan de la concertation (Pièce 1.2). Dans ce dossier seront versés, à terme, l'avis de la MRAe, l'avis de la CDPENAF et l'avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que le Rapport et les Conclusions issues de l'enquête publique ;
- **Le Rapport de présentation** (Pièce 2), avec :
 - Le Diagnostic territorial (Pièce 2.1) et l'Etat initial de l'environnement (Pièce 2.2), qui présentent les enjeux ;
 - Les justifications des choix (Pièce 2.3), qui expose la stratégie retenue et la manière dont elle se décline dans les différentes pièces réglementaires du PLUi ;
 - L'Evaluation environnementale (Pièce 2.4), qui expose la manière dont il a été tenu compte des différents enjeux (sobriété foncière, impacts sur l'agriculture et les milieux naturels, prise en compte des paysages et du patrimoine, éléments relatifs à la ressource en eau...) ;
 - L'analyse de la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux (Pièce 2.5) : SRADDET, SCOT, SDAGE... ;
 - Les indicateurs de suivi (Pièce 2.6), qui permet d'accompagner la mise en application du PLUi ;
 - Le Résumé non technique (Pièce 2.7), qui expose de manière simplifiée la démarche et le contenu des différentes pièces du PLUi ;
 - Diverses annexes : le diagnostic agricole (Pièce 2.8), le rapport des investigations écologiques (Pièce 2.9), l'atlas des enveloppes bâties (Pièce 2.10), l'inventaire des ZAE (Pièce 2.11), la notice méthodologique sur le patrimoine protégé (Pièce 2.12)
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** débattu en Conseil Communautaire du 13 décembre 2023 (Pièce 3) ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Pièce 4) : Préambule des OAP (Pièce 4.0), OAP sectorielles (Pièces 4.1), OAP thématiques (Pièce 4.2) ;
- **Le Règlement littéral** (Pièce 5) et ses annexes :
 - Règlement littéral (Pièce 5.1) ;
 - Plans des hauteurs (Pièce 5.2) ;
 - L'atlas des STECAL (Pièce 5.3) ;
 - L'inventaire des changements de destination (Pièce 5.4) ;
- **Le Règlement graphique** (Pièce 6) avec un règlement graphique à l'échelle des bourgs au 1/2500^e (Pièce 6.1) et un règlement graphique à l'échelle des communes au 1/5000^e (Pièce 6.2) ;
- **Les Annexes au PLUi** (Pièce 7) :
 - Annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 7.1) ;
 - Annexes sanitaires (Pièce 7.2) relatives au zonage d'assainissement collectif (Pièce 7.2.1), à l'eau potable (Pièce 7.2.2), aux déchets (Pièce 7.2.3) et à l'eau pluviale (Pièce 7.2.4)
 - Périmètres particuliers (Pièce 7.3)
 - DPU (Pièce 7.4).