PROJET RÉFÉRENT

Analyse des gisements fonciers sur le territoire de la communauté de communes Sèvre et Loire dans la perspective de la mise en œuvre du ZAN



CONTACT

relation-clients-paysdelaloire@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Lutte contre l'artificialisation des sols et sobriété foncière

OBJET DE L'OPÉRATION

Accompagnement de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) dans la définition d'une stratégie foncière sobre en lien avec le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** et la révision de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

Dans le cadre de la révision de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** et de sa candidature à l'**Appel à Manifestation d'Intérêt Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** de l'**Agence de la transition écologique (ADEME)**, la Communauté de communes Sèvre et Loire souhaitait construire une stratégie d'aménagement conciliant développement résidentiel, accueil des entreprises, création d'équipements publics et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour atteindre cet objectif, la collectivité souhaitait actualiser et approfondir son inventaire des gisements fonciers, identifier les secteurs pouvant être densifiés, renaturés ou désimperméabilisés, définir une stratégie foncière opérationnelle et accompagner les élus dans la mise en œuvre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

LA RÉPONSE DU CEREMA

Le Cerema a accompagné la Communauté de communes Sèvre et Loire dans la construction d'une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs de sobriété foncière tout en répondant aux besoins de développement du territoire.
L'intervention a consisté à actualiser et fiabiliser l'inventaire des gisements fonciers réalisé lors de la préparation du **Plan Local d'Urbanisme**

intercommunal (PLUi) afin de disposer d'une vision exhaustive des capacités de renouvellement urbain. Le Cerema a mobilisé son expertise en observation foncière pour identifier, qualifier et hiérarchiser les différents potentiels de mobilisation : terrains nus, dents creuses, friches, bâtiments sous-utilisés, secteurs de reconversion et espaces susceptibles d'accueillir une densification maîtrisée.
Au total, **plus de 4 000 gisements fonciers** ont été recensés. Après analyse multicritères, **environ 1 500 sites** ont été qualifiés selon leur potentiel de mobilisation, permettant d'identifier **une centaine de secteurs prioritaires** pour les futures actions d'aménagement.
Le Cerema a également accompagné la collectivité dans l'élaboration d'une stratégie foncière partagée avec les communes et les partenaires, notamment l'**Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF Loire-Atlantique)**. Des **portraits communaux** ont été réalisés afin d'évaluer les capacités de production de logements à l'horizon 2021-2035 et de les confronter aux objectifs de développement du territoire.
Enfin, le Cerema a proposé des leviers réglementaires et opérationnels permettant de faciliter la mobilisation des fonciers identifiés. Les secteurs retenus ont été traduits dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** au travers d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, offrant ainsi à la collectivité un cadre opérationnel pour mettre en œuvre sa politique de sobriété foncière et répondre aux objectifs du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**.

LE CLIENT / PARTENAIRE

Communauté de Communes Sèvre et Loire

PILOTE DU PROJET

Direction territoriale Ouest
Loïc Guilbot - Chef de groupe -
loic.guilbot@cerema.fr

LE CALENDRIER

Durée de la mission : 2 ans