



# COMMUNAUTE DE COMMUNES SEVRE ET LOIRE

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du  
Plan Local d'Urbanisme de Vallet

## NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

Novembre 2023

**Communauté de communes Sèvre & Loire**

Siège intercommunal • Espace Antoine Guilbaud • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet  
Tél. 02 51 71 92 12 • [www.cc-sevreloire.fr](http://www.cc-sevreloire.fr) • [contact@cc-sevreloire.fr](mailto:contact@cc-sevreloire.fr)

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PREAMBULE .....	3
Objet de la déclaration de projet.....	3
Nécessité de la mise en compatibilité du PLU .....	3
PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DE SON INTERET GENERAL.....	4
Présentation de la commune de Vallet .....	4
Présentation du projet soumis à enquête publique .....	5
Choix du site d'implantation .....	13
Justifications du caractère d'intérêt général du projet .....	14
Evolutions nécessaires du document d'urbanisme .....	16
PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	23
La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme .....	23
Textes réglementaires applicables.....	23
Déroulement de la procédure .....	24
Informations complémentaires.....	25

# PREAMBULE

## Objet de la déclaration de projet

Le siège de la ligue régionale de football des Pays de la Loire est actuellement situé sur la commune de St-Sébastien sur Loire. En bordure de la Loire, le site présente des contraintes importantes liées aux inondations régulières de la Loire, qui rendent inutilisables les installations sportives sur une partie de l'année et des perspectives d'évolution limitées.

La Ligue régionale de football souhaite en conséquence déplacer l'ensemble de ses installations sur un site moins contraint permettant une optimisation de leur usage durant l'année et apportant une réponse aux besoins d'évolution des activités. Son choix s'est porté sur une parcelle proche du complexe sportif des Dorices sur la commune de Vallet.

Elle a en conséquence sollicité la commune de Vallet et la Communauté de communes Sèvre et Loire pour définir les conditions de cette implantation, qui permettra d'accueillir sur le territoire intercommunal une structure de rayonnement régional, porteuse de dynamique et d'importantes retombées pour la vie locale.

## Nécessité de la mise en compatibilité du PLU

L'aménagement du territoire de la commune de Vallet est régi par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mai 2013.

Il convient de rappeler que la Communauté de communes Sèvre et Loire, en vertu d'un arrêté préfectoral du 14 août 2019, a pris la compétence en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Elle mène actuellement l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

L'analyse du document d'urbanisme, dont le détail est exposé dans la présente notice de présentation, montre que les documents existants du Plan Local d'Urbanisme de Vallet ne permettent pas la concrétisation de ce projet tant au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qu'au niveau des documents règlementaires.

Lors de son élaboration, le Plan Local d'Urbanisme n'appréhendait pas l'implantation d'un tel projet sur le territoire communal et les prescriptions règlementaires actuelles mettant notamment en avant un zonage agricole A sur la parcelle envisagée pour l'implantation du projet, font obstacle à sa réalisation.

Considérant l'intérêt pour les collectivités d'accueillir ce projet d'intérêt général sur le territoire, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vallet est nécessaire et doit porter sur la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et plus largement sur l'intégration du projet dans le plan local d'urbanisme. Celle-ci est menée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

La Communauté de communes étant compétente pour réaliser des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Vallet, Mme la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire mène la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

Une délibération du conseil communautaire en date du 7 juin 2023 valide la prescription de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vallet.

# PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DE SON INTERET GENERAL

## Présentation de la commune de Vallet

La commune de Vallet est située au sud-est du département de la Loire-Atlantique en limite du département du Maine-et-Loire et au sein de la Communauté de communes Sèvre et Loire (compétente en matière de PLU et autre document d'urbanisme).

Son territoire est traversé par la RN 249, facilitant de ce fait les déplacements en direction des villes de Nantes et de Cholet. La commune se positionne ainsi à moins de 30 minutes de ces deux villes.

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et dont la révision a été prescrite en 2020.

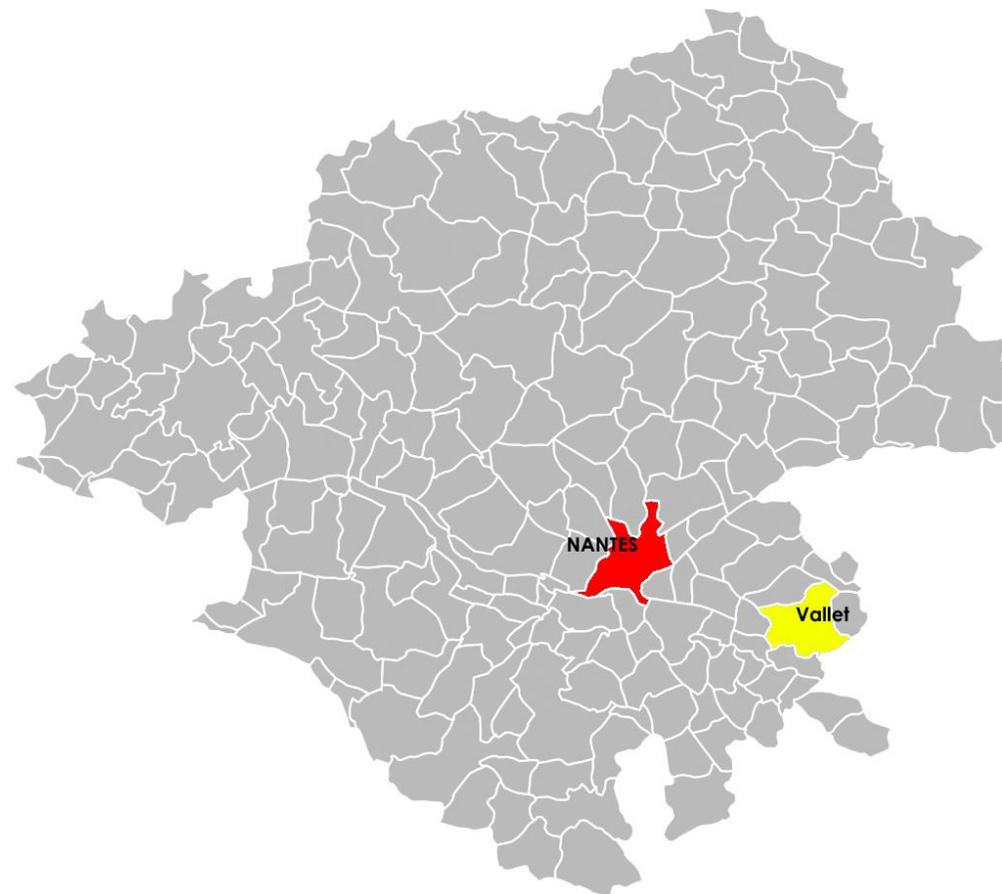
La commune recensait 9412 habitants en 2020 (recensement INSEE).

Le territoire communal couvre 5896 ha.

Le territoire de la commune de Vallet se divise en trois unités paysagères dont la présence de vignes dans chacune lui confère sa particularité :

- Au Nord, l'alternance de boisements et de vignes donne un aspect fermé au paysage.
- La frange Est est soumise à la topographie dessinée par le cours d'eau de la Logne et, des vallonements plus marqués permettent l'accès à des perspectives depuis les points hauts en direction notamment des pentes urbanisées du bourg.
- A l'Ouest, un grand paysage ouvert, le plateau viticole, génère de lointaines perspectives en direction du coteau de la Sèvre, une sensibilité du paysage résulte donc de ces covisibilités.

### Localisation de la commune dans le département de la Loire-Atlantique



## Présentation du projet soumis à enquête publique

---

### 1- Localisation géographique

L'implantation du projet est envisagée au nord de l'agglomération de Vallet, dans la continuité immédiate du complexe sportif des Dorices (basket, handball, judo, tennis, football, BMX, etc.) et à environ 1,5 km du cœur de ville.

Il s'inscrit dans un espace de transition entre espaces urbanisés de la ville et espaces agricoles et naturels.

La parcelle d'implantation du projet est ainsi délimitée par :

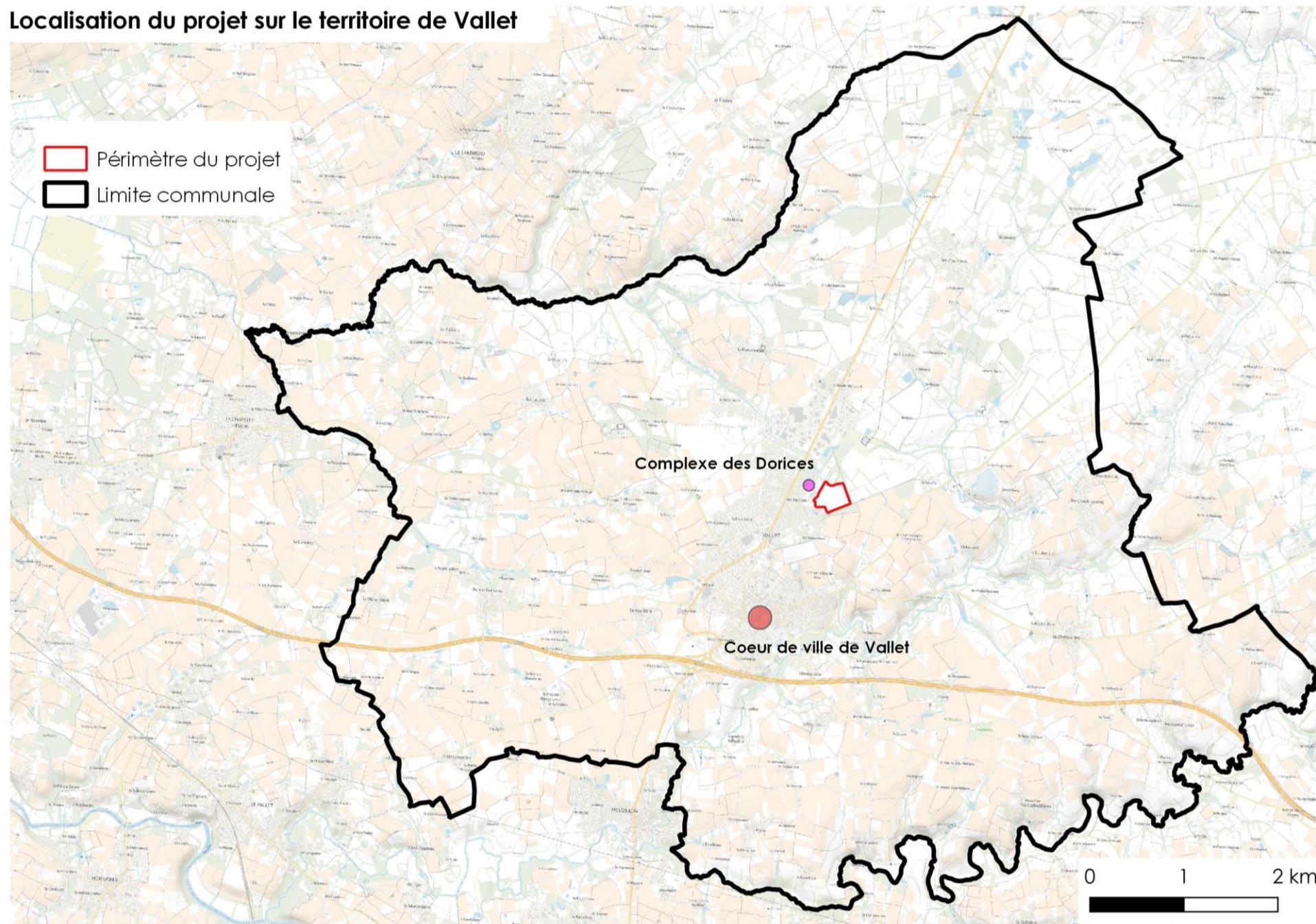
- le complexe sportif des Dorices sur ses lisières ouest et nord,
- un parcellaire agricole et bocager à l'est, dont elle est séparée par une voie,
- un petit boisement au sud dont elle est séparée par un chemin rural.

Il convient de préciser que la parcelle d'implantation exclut les haies accompagnant les deux chemins ruraux à l'est et au sud du projet, haies présentant un intérêt remarquable, protégées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et qui resteront la propriété de la commune de Vallet.

Le projet se développe ainsi sur une surface d'environ 8 ha.

La cartographie de localisation du projet est présentée en page suivante.

## Localisation du projet sur le territoire de Vallet



## 2- Présentation du projet

### a) Un projet porté par la Ligue de Football des Pays de la Loire (LFPL)

La Ligue de Football des Pays de la Loire (LFPL) est issue de la fusion de la Ligue du Maine de Football et de la Ligue Atlantique de Football. La Ligue de Football des Pays de la Loire compte aujourd'hui 171164 licenciés et 800 clubs, ce qui en fait la 6ème Ligue de Football de France. Son budget annuel s'élève à près de 10M€.

Sa mission consiste à organiser, développer et contrôler la pratique du football amateur sur le territoire de la Région, en y associant aussi étroitement que possible les 5 districts départementaux qui la composent.

### b) Un projet qui s'inscrit dans le contexte urbain de Vallet

Le projet souhaite pouvoir s'articuler de façon cohérente avec les pôles de vie (pôle d'équipements, pôle d'activités, pôle de commerces) de la ville de Vallet.

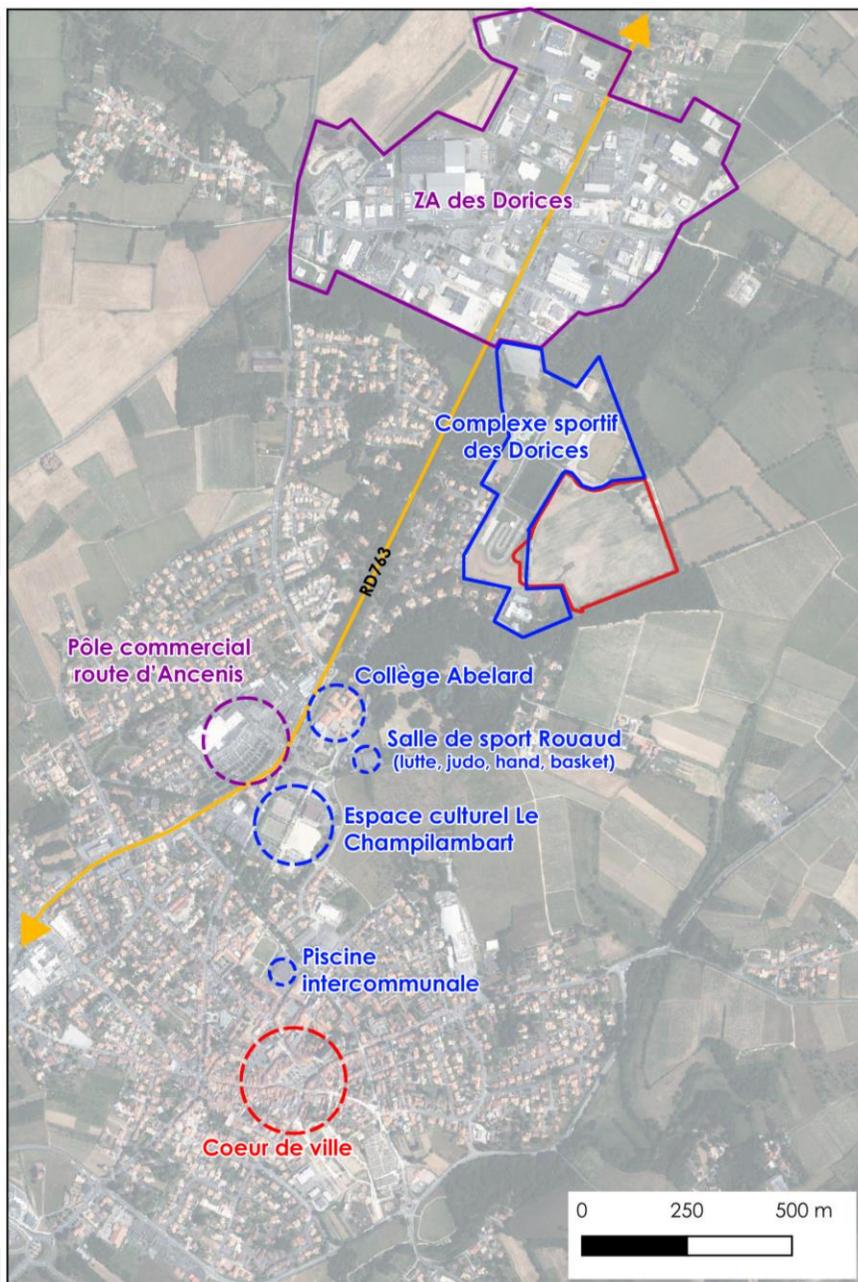
Il est ainsi localisé à proximité du complexe sportif des Dorices mais également :

- du collège public Abelard avec à proximité immédiate le complexe sportif du Rouaud,
- de l'espace culturel Le Champilambart,
- du pôle commercial de la route d'Ancenis,
- de la zone d'activité des Dorices, au nord.

A l'ouest et au nord du site d'implantation du projet, le complexe sportif des Dorices constitue l'un des 3 pôles sportifs de la commune. Il fait l'objet d'une étude de programmation par la ville de Vallet destinée à définir les pistes de modernisation et de confortement des installations.

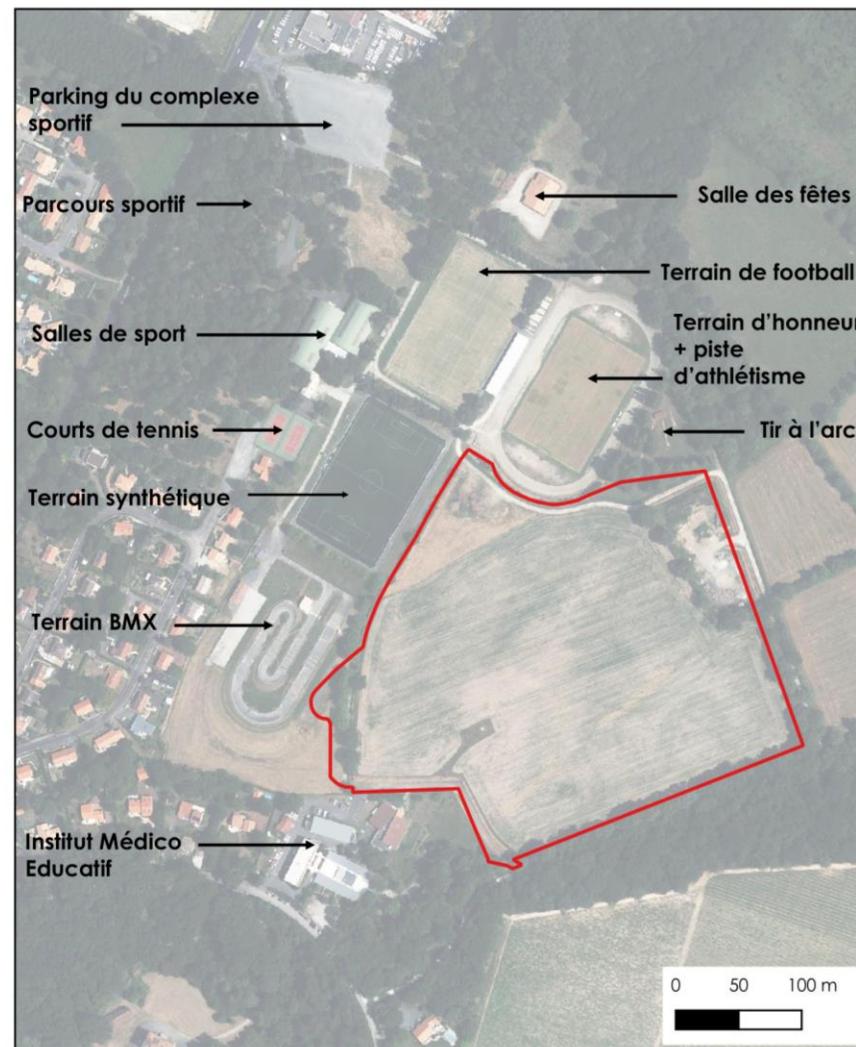
L'implantation du projet de la Ligue à proximité de ce complexe sportif permet d'étudier les possibilités de mutualisation des équipements existants et à créer.

La cartographie présentée en page suivante permet de resituer le projet dans le contexte urbain proche et plus lointain.



## ENVIRONNEMENT URBAIN AUTOUR DU SITE DU PROJET

 Périmètre du projet



### c) Composition du projet

Source : note architecte, Mûrisserie Architecture, 2023

Le projet prend en considération l'ensemble des besoins de la Ligue régionale de football en articulant au mieux l'implantation des équipements et infrastructures dans l'environnement paysager et urbain.

- *Un axe de composition Ouest/Est*

Cet axe constitue la colonne vertébrale structurant la composition du site.

Il innervait le site d'Ouest en Est, en assurant la desserte et en composant et unifiant le paysage, les constructions, les terrains, en donnant accès à chacune des fonctions majeures et en permettant d'embrasser d'un seul regard l'ensemble de ces grandes fonctionnalités.

Il prend sa source dans le hall du bâtiment principal, s'implante dans l'axe du sas d'entrée, prend de l'ampleur sur le parvis avec son rôle de place principale, puis se prolonge par une voie qui suit la topographie.

Depuis le bâtiment principal et le parvis, il ménage une perspective ouverte :

- au nord, le terrain d'honneur à proximité du bâtiment principal et associé au bâtiment tribune, puis le terrain d'entraînement, puis le terrain d'entraînement des gardiens en limite Est,
- au sud, au-delà et en limite du parc de stationnement, les terrains de Foot 5 et de Beach Soccer puis la grande plaine de jeux avec au-delà en limite Est, un bassin paysager de gestion des eaux.

Cet axe est conçu dans une logique de déplacements doux et de gestion logistique des terrains.

- *Une visibilité et un regroupement des bâtiments en entrée de site*

Le projet déploie deux bâtiments :

- Un bâtiment principal accueillant l'ensemble des pôles à l'exception des locaux annexes du pôle sportif,
- Un bâtiment tribune intégrant ces derniers ainsi que des espaces logistiques et de rangement.

La proximité des constructions avec l'entrée du site ainsi que leur regroupement dans une relation de proximité et d'échanges visuels permet d'assurer une mutualisation simple des lieux et des fonctionnalités efficaces.

Cela permet d'apporter une grande visibilité aux deux bâtiments depuis l'entrée principale du site : l'utilisateur ou le visiteur visualise de manière immédiate l'entrée vers le hall et l'accueil, le bâtiment tribune associé au terrain d'honneur, le parvis qui se prolonge entre les deux constructions.

L'ensemble est accessible très rapidement depuis les stationnements véhicules et cycles, implantés en amont du parvis.

- *Le terrain d'honneur*

Le terrain d'honneur est mis en situation et fait, avec le bâtiment tribune associé, face à l'entrée.

Connecté au bâtiment principal, à l'axe de composition et au parvis, il s'implante au cœur du nouvel espace sportif constitué par le projet de la Ligue et le complexe sportif existant des Dorices.

Il offre, lors des événements, une possibilité pour un large public de découvrir et comprendre le site. Le terrain respire et est à son aise, les espaces alentours sont à bonne distance, les aménagements paysagers sont conçus pour organiser et maîtriser les vues depuis l'extérieur du site et pour optimiser le nombre de places assises.

Le volume bâti de la tribune devient la traduction construite de cette volonté de centralité. Aérienne, elle peut être un point de repère depuis l'entrée du site comme depuis les Dorices. Les aménagements sont organisés pour canaliser les publics en limite Nord-Ouest de la construction.

- *La réduction de l'impact des équipements et la préservation du caractère naturel du site*

Les deux bâtiments sont regroupés en entrée de site et forment une même entité géographique. A l'ouest du site, ils s'implantent au plus près des espaces aménagés existants des Dorices, préservant ainsi au mieux les vues vers le site depuis la campagne valletaise. Tournés vers l'extérieur, l'implantation permet également de limiter les nuisances potentielles pour les habitations et structures proches.

Cette rationalisation spatiale permet également de réduire au maximum l'impact de la voiture et du stationnement sur la parcelle : le parking est implanté juste en entrée de site et la voie qui le dessert est réduite. Au-delà, l'espace est dédié aux déplacements doux, piétons et cycles avec l'abri-vélos attenant. Une partie de l'espace de parvis reste accessible aux véhicules pour des livraisons exceptionnelles.

Le stationnement des véhicules, en entrée du site, compte une soixantaine de places répondant aux besoins de tous les usages du site. Pour les événements devant accueillir un public plus important, une logique de mutualisation est privilégiée avec l'utilisation des stationnements existants du complexe des Dorices, depuis lesquels le pôle sportif de la Ligue est facilement accessible à pied. Le parking est traité en plusieurs secteurs, hiérarchisés selon leur niveau présumé de fréquentation : un premier secteur en revêtement béton et pavés joints gazon pour les places les plus fréquentées, un second en calcaire renforcé pour un usage plus limité et un dernier en mélange terre pierre engazonné pour les usages ponctuels. Cette gradation permet de limiter l'imperméabilisation des sols.

La cour logistique, implantée en limite Ouest et en retrait des vues des usagers, est accessible par la voie aménagée au sud. Elle permet d'accueillir des véhicules de livraison comme des cars de joueurs se rendant aux vestiaires du bâtiment tribune.

- *L'intégration de la topographie*

Le site est marqué par une pente régulière : depuis l'angle Sud-Ouest en point haut jusqu'à l'angle Nord-Est en point bas. Celle-ci est mise à profit pour composer le site, préserver son caractère naturel et assurer sur la parcelle une gestion des eaux de pluie efficiente et graduée.

Les implantations des bâtiments en point haut, de l'axe de composition transversal à la pente, des différents terrains chacun sur des plateaux en gradation, tirent profit et avantage de la déclivité. Les logiques naturelles de la parcelle sont préservées, même si la constitution technique des différents terrains nécessite un travail de déblais-remblais conséquent.

- *Le paysage*

Le projet est conçu pour conserver et renforcer la trame bocagère et la création de milieux propices au développement de la biodiversité (massifs arbustifs variés, gestion des eaux pluviales en aérien par noues et fossés, plantation de nombreux arbres). Les arbres permettent la création d'ilots de fraîcheur au sein du site.

Les accès véhicules canalisés en bordure du site, les espaces motorisés sont tenus en rive du site pour laisser l'entièreté de la parcelle aux usages sportifs et piétons.

Le parvis est traité comme une place urbaine et végétale, qui se prolonge par un axe de liaison majeur desservant l'ensemble des équipements.

Le projet réalise également un travail sur les échelles de paysage en lien avec les fonctions : soit ouvert et inséré au paysage bocager pour les espaces de rencontre et de jeux, soit domestiques aux abords de la restauration et des espaces de vie.

La clôture périphérique de la parcelle s'intègre dans le paysage en offrant une perméabilité visuelle. Au niveau de l'accès automobile, une clôture en acier galvanisé est proposée offrant elle aussi une perméabilité visuelle.

d) Les bâtiments

Les deux bâtiments (principal et tribune) sont volontairement proches, organisés autour du parvis central.

- *Le bâtiment principal*

Ce bâtiment principal intègre toutes les fonctions inhérentes aux besoins de la Ligue avec :

- un pôle accueil unique articulé autour d'un hall fédérateur sur lequel s'accroche l'ensemble des entités fonctionnelles du bâtiment,
- un pôle tertiaire accueillant les bureaux administratifs de la Ligue ainsi que des salles de formation et de réunion (dont un amphi),
- un pôle restauration (salle de restaurant et locaux cuisine),

- un pôle sport-santé intégrant notamment des cabinets médicaux et de kinésithérapie, des salles de musculation et les locaux administratifs de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS).

L'ensemble de ces fonctions est localisé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Les étages (2 niveaux) organisés sous la forme d'un ruban dominant une partie du niveau socle sont destinés à l'accueil du pôle hébergement. L'implantation permet d'offrir des relations visuelles avec le site depuis les chambres.

Un dernier niveau accueille un local technique sur une surface réduite.

Le bâtiment représente ainsi :

- o une surface de plancher d'environ 5500m<sup>2</sup>,
- o une emprise au sol d'environ 3650m<sup>2</sup>.

Il met en avant une toiture-terrasse et une façade à ossature bois.

- **Le bâtiment tribune**

Le bâtiment tribune est implanté de façon à permettre un accès rapide et facile depuis le bâtiment principal mais également depuis les accès au site au sud (stationnements), au nord et à l'ouest (accès piéton).

En rez-de-chaussée, il abrite des locaux annexes du pôle sportif (vestiaires, sanitaires) ainsi que certains locaux logistique (atelier, rangements, etc.). Ils sont accessibles depuis une coursive couverte qui borde la construction sur sa rive Ouest.

Le bâtiment tribune représente une emprise au sol d'environ 1250m<sup>2</sup>. Le projet envisage une toiture-terrasse et un habillage des façades par un bardage bois à clin vertical.

e) Les réseaux

L'alimentation en eau potable sera assurée par un raccordement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées des bâtiments s'effectuera via un réseau séparatif raccordée à une cuve de récupération/traitement des eaux grises. Les eaux épurées feront l'objet d'une réutilisation à 100% pour les WC et l'arrosage des terrains, permettant de réduire les besoins en alimentation via le réseau public. Une surverse reste prévue vers le branchement sur le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cadre du projet, les ruissellements sur la parcelle sont prévus pour être gérés :

- soit par des réseaux enterrés avec des grilles avaloirs,
- soit par recueil dans les structures végétalisées du site.

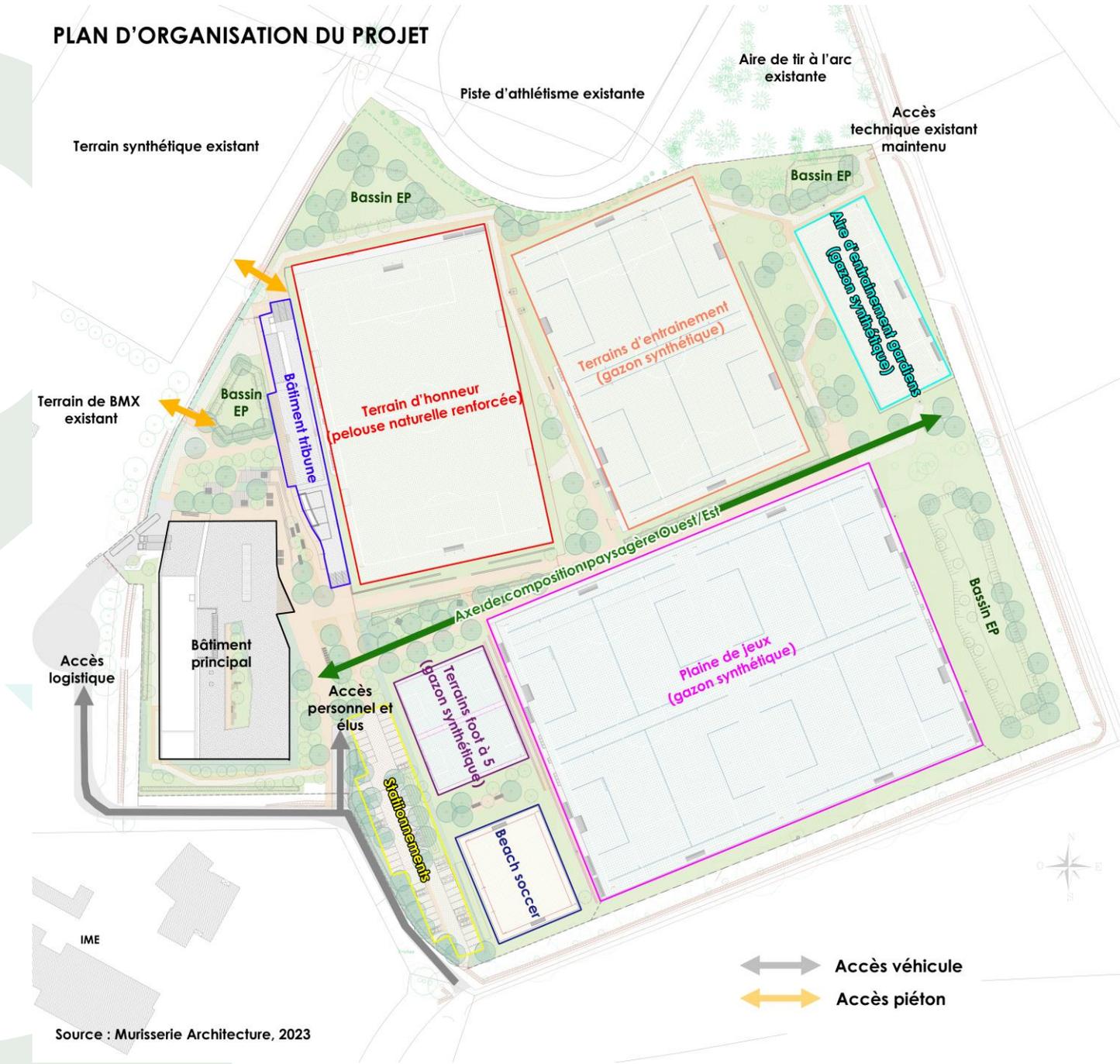
Les ruissellements sont ensuite envoyés dans les ouvrages de rétention aménagés au sein de chaque bassin versant. Ces bassins sont envisagés comme des ouvrages techniques et fonctionnels mais intégrés à leur environnement paysager et naturel. De profondeur modérée et aux pentes douces, ils seront plantés. Afin qu'ils aient une capacité d'infiltration, ils seront conçus avec des sols décompactés avec des plantations aux systèmes racinaires généreux, afin de faciliter la pénétration de l'eau dans les sols.

Pour permettre la valorisation, les eaux d'arrosage seront composées d'une part d'eaux usées épurées sur site, d'eaux météoriques (pluies) et des eaux de drainage des terrains déjà récupérées et réinjectées dans le boucle de récupération.

La défense incendie sera assurée via des poteaux incendie à créer.

La desserte en électricité sera assurée via un transformateur existant à proximité. Des bornes pour recharges électriques des automobiles seront installées.

# PLAN D'ORGANISATION DU PROJET



Source : Murisserie Architecture, 2023

## Choix du site d'implantation

### 1- La décision du déménagement

Le siège de la Ligue est situé à Saint-Sébastien-sur-Loire (boulevard des Pas Enchantés) : la Ligue est propriétaire de ses bâtiments, construits au début des années 1980 sur une parcelle de 8.874m<sup>2</sup>, et bénéficie d'un bail emphytéotique avec la Ville de Saint-Sébastien pour l'usage des terrains de football, situés de l'autre côté du boulevard le long de la Loire et en zone rouge du PPRI.

La surface bâtie représente aujourd'hui environ 3500m<sup>2</sup> et est répartie entre différentes entités :

- Le siège administratif (750m<sup>2</sup>), qui accueillent tous les jours près de 50 salariés, des stagiaires et services civiques, ainsi que les élus 2 jours par semaine,
- Le centre régional technique (CRT, 2750m<sup>2</sup>) comprenant un hébergement de 48 chambres/116 lits, un espace de restaurant pouvant accueillir jusqu'à 130 couverts, un ensemble de salles de formations/réunions (7 salles de 10 à 100 personnes) et les locaux annexes aux terrains de sport (6 vestiaires, locaux de rangement). Le CRT accueille aujourd'hui :
  - le pôle espoir garçons (32 collégiens de 13 et 14 ans) pendant l'année scolaire,
  - les stages de détection le week-end et pendant les vacances scolaires,
  - les stagiaires de l'Institut régional de formation (IR2F),
  - des stages ouverts à tous pendant l'été (Desti'Foot),
  - des groupes scolaires en séjour pédagogique sur Nantes et sa région,
  - des séminaires d'entreprises.



CRT : 2750m<sup>2</sup>    Siège : 7500m<sup>2</sup>  
Siège de la Ligue : 3500m<sup>2</sup> sur une parcelle de 8875m<sup>2</sup>

La Ligue est confrontée à un certain nombre de difficultés, qui ont amené ses élus à décider de déménager le siège :

- Caractère inondable des terrains qui sont inutilisables plusieurs semaines par an,
- Localisation des terrains au sein de la zone Natura 2000 de la Loire interdisant toute modification structurelle
- Le niveau de qualité et de service n'est plus rendu : Pôle Espoirs, IR2F, Sélections...
- Les locaux (bureaux, salles, hébergements...) sont à la limite de leur potentiel d'utilisation,
- Les possibilités d'évolution des activités de la Ligue sont inexistantes sur la Ville de Saint-Sébastien-sur-Loire.

## 2- Le choix de la commune de Vallet

Suite à une démarche prospective, la Ligue a porté son choix d'implantation sur le territoire de la commune de Vallet, laquelle répondait au mieux au cahier des charges défini.

La ville de Vallet présente en effet de nombreux atouts en faveur de cette implantation :

- Elle constitue une polarité structurante du sud-est du département de la Loire-Atlantique, à proximité immédiate des départements du Maine-et-Loire et de la Vendée.
- La commune conserve une proximité avec l'agglomération nantaise,
- Elle bénéficie de bonnes conditions d'accessibilité tant routières (RN 249 – liaison Nantes-Cholet ; RD 763 : liaison Clisson/Ancenis) que ferroviaire avec la halte ferroviaire du Pallet située à 10 minutes en voiture (en journée, 1 train toutes les 30 minutes vers Nantes et 1 train toutes les 30 minutes vers Clisson). Il est précisé par ailleurs qu'un projet de développement d'une liaison cyclable entre Vallet et la gare du Pallet est envisagé à échéance 2026/2027.
- Elle bénéficie d'un bon niveau d'équipements notamment sportifs, scolaires et culturels avec lesquels des synergies et mutualisations pourraient être envisagées.

## 3- Le choix du site des Dorices

Comme présenté précédemment, l'implantation du projet est envisagée sur un terrain localisé en continuité immédiate du complexe sportif des Dorices.

Outre l'absence de zones à risque, le site retenu permet :

- de conforter les pôles d'équipements nord de la commune (pôle sportif des Dorices, collège, complexe du Rouaud, espace culturel Champilambart)
- d'envisager des possibilités de mutualisation avec les équipements sportifs existants de la ville (stationnements, locaux, etc.). A titre d'exemple, le club de football local ne dispose pas de terrain d'honneur digne de ce nom. Le terrain d'honneur de la Ligue (pouvant recevoir des compétitions de niveau national et des sélections internationales) pourrait ainsi être mis à disposition du club local pour ses matchs de l'équipe première. En sens inverse, la piste d'athlétisme de la commune

pourra être utilisée de façon privilégiée par la Ligue ; de même qu'une salle de sport du complexe des Dorices pourra être utilisée pour la pratique du Futsal. Il en est de même pour le Champilambart.

- de s'appuyer sur le collège Abelard proche pour accueillir les jeunes sportifs du pôle Espoir en sport-études (une soixantaine de jeunes environ),
- de maintenir une accessibilité vers le cœur de ville grâce à un réseau de liaisons cyclables et piétonnes desservant les pôles d'équipements et notamment le complexe des Dorices.
- de prendre en considération qu'une portion de ce site est d'ores et déjà artificialisée (zone de dépôt sur environ 10% de la surface de la zone).

## Justifications du caractère d'intérêt général du projet

La présente partie expose les éléments relatifs à l'intérêt général du projet.

### 1- La relocalisation d'un pôle structurant porté par une association sportive assurant une mission de service public

La Ligue régionale de football des Pays de la Loire est une association de type loi 1901 constituant un organe déconcentré de la Fédération Française de Football. A ce titre, elle est chargée d'une mission de service public déléguée par l'Etat concernant l'organisation de la pratique du football mais également concernant l'éthique, la vie démocratique et la protection de l'intégrité des pratiques comme des pratiquants.

Ainsi, conformément aux statuts de la Ligue de Football des Pays de la Loire (article 8), elle défend les valeurs fondamentales de la République et applique les dispositions des statuts fédéraux.

Le projet de transfert du siège social et des équipements techniques de la Ligue à Vallet permettra de relocaliser un pôle sportif structurant à l'échelle régionale sur un site non soumis à des risques majeurs. Ceci permettra à la Ligue d'assurer la pleine fonctionnalité de ses infrastructures et de ses missions.

Cette implantation impactera positivement les territoires communal et communautaire en accroissant leur rayonnement mais également en jouant un rôle positif sur la pratique des activités sportives de la population locale.

## 2- La création d'un pôle-santé ouvert au public, une offre de santé confortée pour le territoire

Le projet prévoit la création d'un pôle-santé au sein du bâtiment principal. La volonté de la Ligue est de créer un espace sport-santé dédié à son Pôle Espoir, ses licenciés (170 000) mais aussi aux associations sportives locales (la lutte et l'escrime ont déjà fait part de leur intérêt). En outre, la Ligue travaille sur un espace de réathlétisation pour les sportifs et un espace de réadaptation pour des personnes du territoire victimes de crise cardiaque ou d'AVC. Là encore, l'échelle retenue serait beaucoup plus large que celle du monde du football.

Par ailleurs, un partenariat se crée avec la Communauté des Professionnels de Santé du Sud Loire Vignoble. L'objectif est d'accueillir physiquement la CPTS dans des locaux dédiés avec bureaux, salles de réunion, salles de consultations. Dans ce cadre, c'est donc la population du Sud Loire Vignoble qui pourrait être accueillie sur le site de la Ligue.

Les Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS) accompagnent les acteurs de santé au développement et à la coordination de l'offre de santé sur un territoire déterminé. Cette organisation repose sur trois missions socles :

- l'accès aux soins,
- le parcours pluriprofessionnel
- la prévention.

Elles s'appliquent suivant un principe d'interconnaissance et de transversalité. Créée en octobre 2020, la CPTS du Sud Loire Vignoble concerne 28 communes et plus de 100 000 habitants. Elle rassemble plus de 50 professionnels de santé libéraux autour de 6 structures d'exercice coordonné et 17 structures de soin. L'offre nouvelle proposée par le pôle santé viendrait donc conforter l'offre médicale disponible sur le territoire, au profit des sportifs mais également de la population locale dans son ensemble.

**Le territoire de la CPTS Sud Loire Vignoble** (source : CPTS Sud Loire Vignoble)



### **3- Une implantation près du complexe des Dorices qui permet de modérer les impacts sur l'environnement**

Comme explicité précédemment, l'implantation du projet près du complexe sportif des Dorices s'inscrit dans une logique de mutualisation permettant d'optimiser l'usage des équipements existants et à créer.

L'implantation du projet permet ainsi à la Ligue de bénéficier de l'usage de certains des équipements existants au sein du complexe des Dorices (salles, piste d'athlétisme, stationnements) et à la ville de Vallet de s'appuyer sur certains des futurs équipements créés pour répondre à ses besoins (terrain d'honneur, hébergement, restauration, salles de réunion...).

Cette mutualisation permet ainsi aux deux entités de limiter leurs besoins en foncier pour développer leur projet respectif. En effet, une implantation du projet de la Ligue sur un site plus isolé aurait induit des besoins en équipements et constructions plus importants et nécessité des surfaces constructibles plus vastes.

Le projet de la Ligue à Vallet permet ainsi de conforter l'offre en équipements du territoire tout en modérant les besoins en consommation foncière. Cette modération a un impact positif sur l'environnement (limitation des atteintes à la biodiversité, réduction de l'imperméabilisation des sols, etc.)

### **4- Un projet facteur de dynamisme économique et de cohésion sociale pour le territoire**

La volonté de la Ligue est d'inscrire pleinement son projet dans la vie locale valletaise et favoriser les interactions du public accueilli avec les commerces, équipements et services de Vallet.

La Ligue emploie une cinquantaine de salariés, qui vont venir à Vallet et entrer en interaction avec la vie économique et culturelle locale. Il en sera de même pour tout ou partie des 2500 stagiaires de l'Institut Régional de Formation du Football et qui, pour certains (les apprentis notamment) resteront en résidence plusieurs jours. Le collège Abelard pourra accueillir les jeunes sportifs du pôle Espoir.

Des partenariats sont en cours de développement avec des structures ou associations locales (associations sportives, institut médico-éducatif, ADAPEI et son ESAT, etc.) L'objectif est ainsi d'exclure un projet auto centré sur le football mais de faire de ce projet un élément au service des parties prenantes de la commune de Vallet et de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

## **Evolutions nécessaires du document d'urbanisme**

L'aménagement du territoire et la réalisation du projet sont régis par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallet approuvé le 13 mai 2013.

L'analyse de ce document montre que certaines dispositions du PLU de Vallet apparaissent incompatibles avec le projet de relocalisation de la Ligue régionale de football et sont donc susceptibles de faire obstacle à sa mise en œuvre.

La présente partie a pour objectif d'analyser les documents du Plan Local d'Urbanisme avec le projet et de définir ceux pour lesquels une adaptation doit être engagée dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

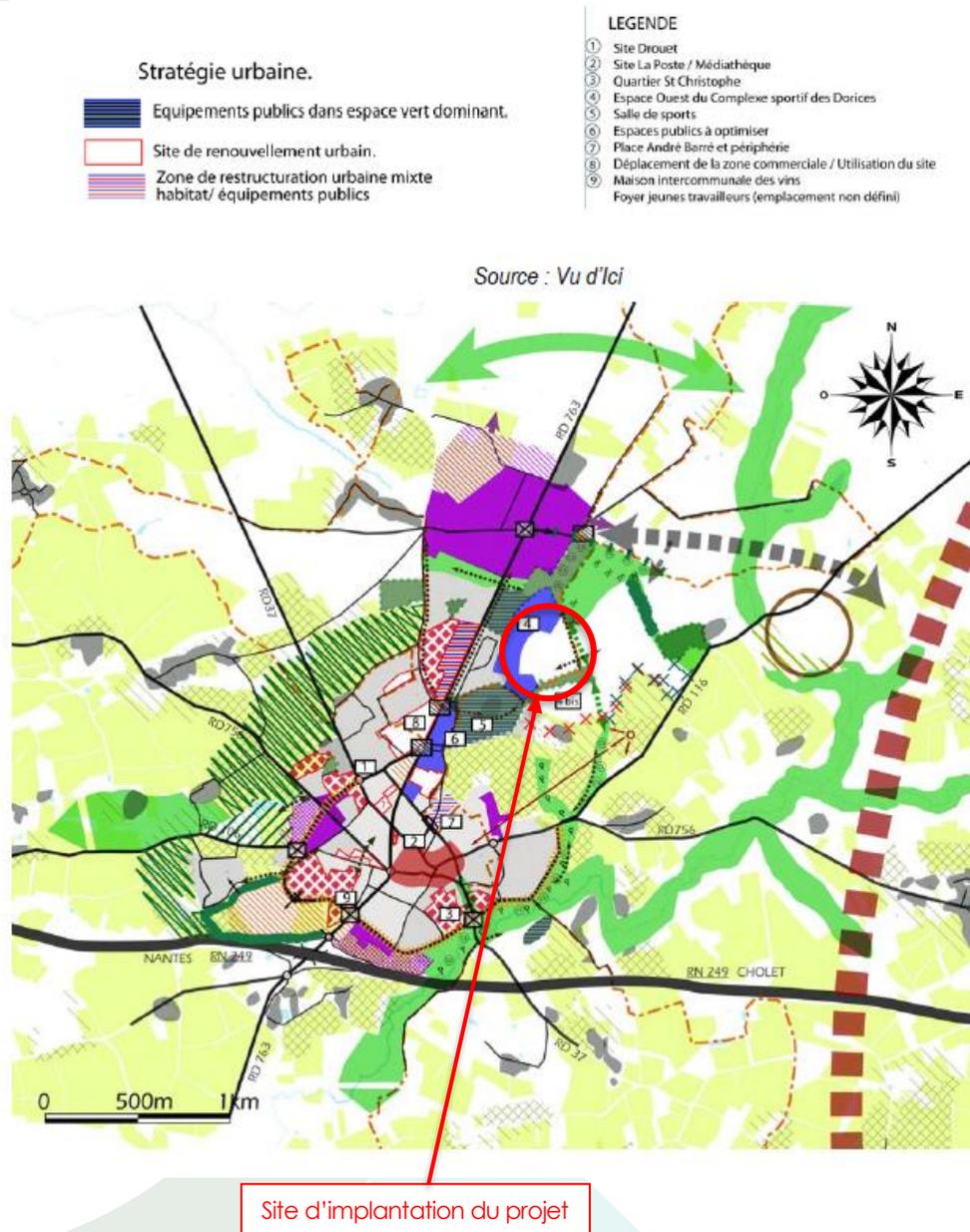
### **1- Analyse de la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le cœur et la clé de voûte du Plan local d'Urbanisme. Il définit au travers de grandes orientations la politique locale en matière d'aménagement du territoire, de développement et de protection de l'environnement.

Si l'on se réfère à la cartographie illustrant les orientations générales du PADD, celle-ci montre qu'aucun développement en extension n'était envisagé à échéance du PLU en continuité du complexe sportif des Dorices.

Si la cartographie n'identifie pas d'enjeux environnementaux particuliers au droit de la parcelle d'implantation du projet, elle caractérise les secteurs boisés et humides proches ainsi que les corridors « verts ». Elle définit également des principes de liaisons douces en appui notamment des chemins existants à l'est et au sud du site d'implantation du projet.

## Extrait de la cartographie du PADD



Dans ses orientations écrites, le PADD développe une stratégie urbaine à court, moyen et long terme voire très long terme (au-delà de l'échéance du PLU de Vallet fixée à 2025). Ainsi, si aucun développement n'est envisagé sur le secteur au sein du PLU approuvé en 2013, le PADD projetait une stratégie de développement à plus long terme portant notamment sur les parcelles localisées au sud-est du secteur des Dorices.

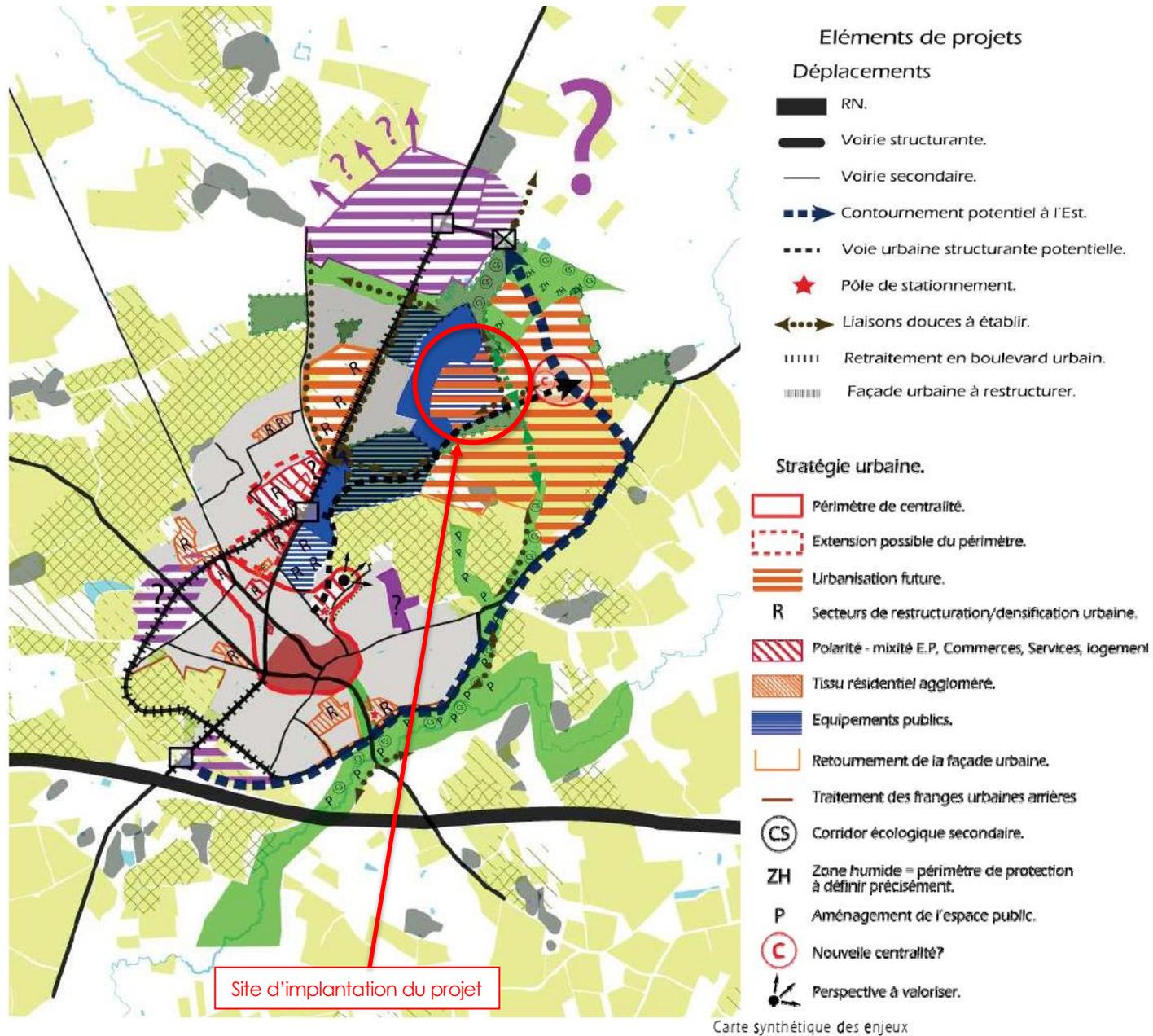
Ainsi, dans son orientation « 4 – Reconstruire la ville sur elle-même et développer les équipements pour les habitants », le PADD précisait : « 4 – Espace sud-est du complexe des Dorices : création de logements et d'équipements ».

Cette perspective est confirmée par l'analyse du rapport de présentation, qui envisageait la poursuite du développement de l'agglomération de Vallet à long terme à l'est du complexe des Dorices afin de préserver de toute urbanisation l'îlot viticole existant entre le site des Dorices et la centralité urbaine de Vallet (cf. extrait de la carte de stratégie urbaine en page suivante).

Pour des raisons de modération de la consommation d'espaces, cette stratégie n'a toutefois pas été traduite par des surfaces à urbaniser au sein des documents réglementaires du PLU.

**Ainsi, si le PADD met l'accent sur une hypothèse de développement à très long terme sur les secteurs localisés au sud-est du complexe des Dorices, ce développement n'est pas envisagé au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et le projet n'apparaît, de ce fait, pas compatible avec les orientations du PADD.**

Cartographie de la stratégie urbaine extraite du rapport de présentation du PLU de Vallet



## 2- Analyse de la compatibilité du projet avec le règlement (graphique et écrit)

### • Concernant le règlement graphique

La cartographie présentée ci-après positionne le projet au regard du zonage délimité dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mai 2013.

Elle montre que l'emprise du projet est concernée par deux typologies de zones :

- la zone UEp est une zone réservée aux équipements d'intérêt public ou collectif. Cette zone constructible couvre notamment l'ensemble des équipements et infrastructures du complexe des Dorices. Elle intègre certaines surfaces du projet à hauteur d'environ 2350m<sup>2</sup> (soit environ 3% de l'emprise du projet).
- La zone A couvre l'essentiel de la parcelle destinée à l'implantation du projet de la ligue. La zone A est destinée à protéger les terrains majoritairement occupés par l'agriculture en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Dans cette zone réservée au développement des activités agricoles, seuls les constructions et aménagements liés à ces activités sont autorisés.

Les aménagements programmés dans le cadre du projet de la Ligue étant sans lien avec le fonctionnement des exploitations agricoles, ceux-ci apparaissent incompatibles avec le zonage actuellement défini.

### • Concernant le règlement écrit

Conformément aux éléments mentionnés ci-dessus, le règlement écrit définit les possibilités de construire et aménager au sein des deux zones couvrant le projet : la zone UEp et la zone A.

- Dans le règlement, la zone UEp est spécifiquement réservée au développement des équipements d'intérêt public ou collectif. Le règlement de cette zone admet ainsi « les constructions et installations liées (y compris les aires de stationnement, les locaux de surveillance, de gardiennage) à un usage scolaire, sportif, social, culturel, de loisirs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif ».
- Les équipements de la Ligue, au regard de leur vocation et de la nature de l'association, constituent des équipements d'intérêt public ou collectif et sont, à ce titre, compatibles avec le règlement de la zone UEp.

- Le règlement de la zone A fixe un cadre strict pour la constructibilité des parcelles faisant l'objet d'un tel classement.

L'article 1 du règlement écrit de la zone A interdit toute occupation ou utilisation des sols à l'exception de celles autorisées dans l'article A2.

L'article 2 autorise :

- 1- *Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, ...), dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.*
- 2- *Les constructions et installations liées et complémentaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve :*
  - *d'une bonne intégration paysagère,*
  - *d'être implantées dans la continuité d'un bâtiment d'exploitation existant ou dans la continuité d'un village,*
  - *et de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes,*
  - *qu'il n'y ait plus de possibilité de reprise ou de réutilisation des bâtiments existants,*
  - *d'être implantées à plus de 100m de la limite d'un secteur habité lorsqu'elles concernent l'implantation de nouveaux chais ou "assimilés".*
- 3- *L'aménagement de terrain de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R 421-23 CU) aux conditions cumulatives suivantes:*
  - *le terrain de camping doit être directement lié à une exploitation agricole existante, l'activité reste accessoire par rapport à l'activité agricole ou viticole de l'exploitation*
  - *les équipements et installations soient localisés auprès des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 150 mètre)*
  - *les aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte*
- 4- *Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation.*
- 5- *Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, (une notice explicative et justificative devra être jointe à la demande d'autorisation d'utilisation du sol),*

6- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

7- Le changement de destination de bâtiments agricoles pour des activités de diversification directement liées à une exploitation existantes aux conditions aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées l'activité de production agricole doit rester l'activité principale de l'exploitation

8- Le changement de destination de bâtiments agricoles en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être implanté à une distance maximale de 50 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation agricole ou en continuité d'un noyau bâti proche, de type village ou hameau, nécessitant une présence permanente sur place,
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- plusieurs logements de fonctions sont permis, par siège d'exploitation agricole, en fonction de la nature de l'activité (élevage, activité nécessitant une surveillance, ...) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) dès lors que ceux-ci

ont une utilité directe pour l'exploitation

- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetée

9- L'extension mesurée des habitations principales existantes sous réserve:

- Qu'elle n'excède pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions d'une emprise inférieure ou égale à 130m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du présent document
- Qu'elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment, lorsque ce dernier a une emprise au sol supérieur à 130m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du présent document.
- De ne pas créer de nouveau logement.

10- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale, et de 10 mètres minimum de toute limite de zone Av et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

11- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 9 m<sup>2</sup> de surface au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

12- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

13- Les piscines, à condition :

- d'être située à moins de 20m maximum de la construction principale, de ne pas excéder 50m<sup>2</sup> (hors plage),
- et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

14- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

15- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, non classées, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de

*l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole et viticole,*

- *d'être situés à moins de 20 mètres des bâtiments déjà existant à la date d'opposabilité du présent document.*

*16- Les annexes aux constructions existantes admises dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.*

*17- Le changement de destination de bâtiments en vue de les destiner à l'usage de vente de produits agricoles ou viticoles, sous réserve d'être situés à moins de 150m du chai ou du logement de fonction existant.*

*18- L'extension des bâtiments d'activités agricoles et viticoles existants, sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires et de respecter une distance de 50m minimum vis-à-vis des tiers.*

*19- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, ainsi que toutes les constructions et installations susceptible d'être gênées par la proximité des dispositifs de traitement des eaux usées (lagunes, station d'épuration) ou des déchetteries, doivent être implantées à une distance de 100 mètres minimum de ces installations.*

*20- la serre d'agrément en tant qu'installation légère d'une surface maximum de 15 m<sup>2</sup>, limitée à une construction par unité d'habitation et à condition d'en être située à une distance maximale de 20m. Elle doit respecter un recul de 7m depuis l'alignement des routes départementales.*

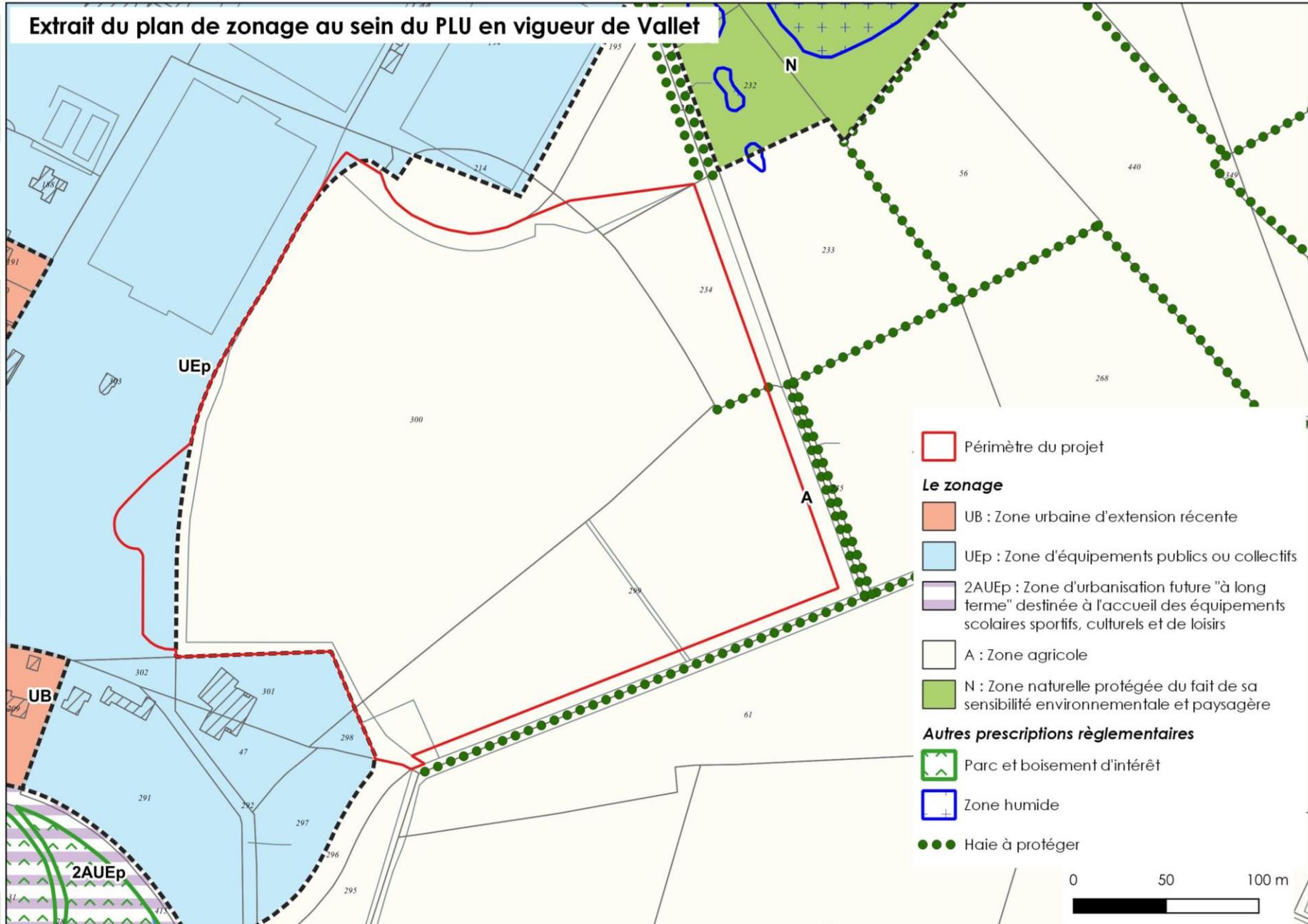
**Le règlement de la zone A, qui couvre environ 97% de l'emprise du projet, ne permet pas les constructions envisagées dans le cadre du projet de la Ligue.**

**Au regard de ces dispositions graphique et écrite, le projet de la Ligue est incompatible avec le zonage agricole A mis en place sur la parcelle d'implantation du projet et avec le règlement écrit de cette zone définissant les possibilités et les conditions de constructions.**

### **3- Analyse de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'est définie au droit de la parcelle du projet.

Extrait du plan de zonage au sein du PLU en vigueur de Vallet



- Périmètre du projet
- Le zonage**
- UB : Zone urbaine d'extension récente
- UEp : Zone d'équipements publics ou collectifs
- 2AUEp : Zone d'urbanisation future "à long terme" destinée à l'accueil des équipements scolaires sportifs, culturels et de loisirs
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère
- Autres prescriptions réglementaires**
- Parc et boisement d'intérêt
- Zone humide
- Haie à protéger

# PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLU est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

## Textes règlementaires applicables

L'article L.300-6 alinéa 1 du code de l'urbanisme permet à la personne publique de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet :

### Article L.300-6 du code de l'urbanisme

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »  
Les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet.

### Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### Article L.153-56 du code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

### Article L.153-57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

### Article L.153-58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

### Article L.153-59 du code de l'urbanisme

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale

compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

## Déroulement de la procédure

### • L'évaluation environnementale

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme incluant une adaptation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de rendre ce document compatible avec le projet, la procédure est obligatoirement soumise à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme.

La démarche d'évaluation environnementale vise à faciliter l'intégration des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme. Elle consiste ainsi à interroger le projet d'évolution du document d'urbanisme au regard de l'environnement et à mettre en place les mesures nécessaires pour en réduire ou compenser les incidences négatives.

### • La concertation du public

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont définis par le conseil communautaire de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Dans le cadre du projet, les modalités de concertation de la population définies par le conseil communautaire le 7 juin 2023 sont les suivantes :

- Informations par le biais des sites internet de la CCSL et de la commune,
- Réunion publique de présentation du projet et de la mise en

compatibilité du PLU

- Mise en place d'un dossier et d'un registre de concertation à la CCSL et en mairie disponible aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Possibilité d'adresser un courrier ou un mail à la CCSL pour faire part des propositions ou suggestions.

- **L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique**

Les dispositions proposées par la Communauté de communes pour assurer la mise en compatibilité du PLU doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- o de l'Etat,
- o du Conseil Départemental,
- o du Conseil Régional,
- o de la Chambre d'Agriculture,
- o de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- o de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- o du Syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais,
- o de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- o du Centre Régional de la Propriété Forestière (CPRF),
- o de la commune de Vallet.

- **L'enquête publique unique**

Une enquête publique unique est réalisée et porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

- o La présente notice de présentation du projet et de son intérêt général,
- o La notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU présentant les adaptations apportées au document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet et explicitant la démarche d'évaluation environnementale,
- o Les documents modifiés du Plan Local d'Urbanisme (règlement graphique et règlement écrit),
- o Le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- o Le bilan de la concertation,
- o La mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont

l'enquête publique s'insère dans la procédure.

- **La décision du conseil communautaire**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de communes Sèvre et Loire adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme éventuellement modifiées pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

## Informations complémentaires

### Coordonnées du maître d'ouvrage du projet :

Ligue Régionale de football des Pays de la Loire  
172, boulevard des Pas Enchantés  
44235 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE CEDEX  
Téléphone : 02 40 80 70 77

### Coordonnées de la collectivité responsable de la procédure :

#### Communauté de communes Sèvre et Loire

1 place Charles de Gaulle  
44330 VALLET  
Téléphone : 02 51 71 92 12  
Site internet : [www.interco.cc-sevreloire.fr](http://www.interco.cc-sevreloire.fr)