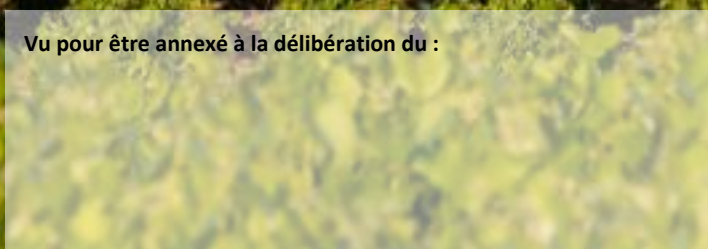


Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais

PIÈCE 2

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Vu pour être annexé à la délibération du :



Sommaire.....	2
Modèles économiques.....	4
Objectif 1 : Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire	5
a. Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire	6
b. Les gares structurantes comme lieux de coopération économique.....	6
c. Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays	7
d. Organisation territoriale des parcs d'activités	8
e. Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire.....	13
Objectif 2 : Renforcer le dynamisme commercial des centralités du territoire	17
a. Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre.....	17
b. Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais en lien avec les lieux de résidence des habitants.....	17
c. Renouveler les offres commerciales périphériques	18
d. Qualifier les entrées urbaines des communes pôles.....	19
Objectif 3 : Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL).....	20
a. Définition des commerces et des équipements de logistique importants.....	20
b. Localisation préférentielle de centralité	23
c. Localisation préférentielle périphérique	24
d. Site complémentaire de la ZAC du Brochet.....	25
e. Périphérie complémentaire	26
f. Localisation préférentielle de logistique commerciale.....	27
Objectif 4 : Accompagner les filières primaires dans leur organisation pour la mise en place de réciprocités avec la métropole.....	28
a. Conserver la diversité de productions et la fonctionnalité des espaces agricoles	28
b. Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions.....	30
Capacités d'accueil	31
Objectif 5 : Développer une offre résidentielle différenciante et attractive	34
a. Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie	34
b. Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux	35
c. Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace	35
d. Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs	36
Objectif 6 : Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation	37
a. Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles.....	37
b. Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes	38
c. Assurer une complémentarité entre les espaces urbains	38
Objectif 7 : Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver notre identité Vignoble Nantais 44	
a. L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais ».....	44
b. Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités	47
c. Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces	47
d. Réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction.....	50
Objectif 8 : Organiser l'aménagement du territoire en lien avec l'offre de mobilité, notamment décarbonée 51	
a. Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train	51
b. Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonées	53
c. Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux.....	54
Objectif 9 : Améliorer l'offre en équipements en accompagnant l'évolution des infrastructures	56
a. Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire	56
b. Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux.....	57
Engager les transitions écologiques et climatiques	58

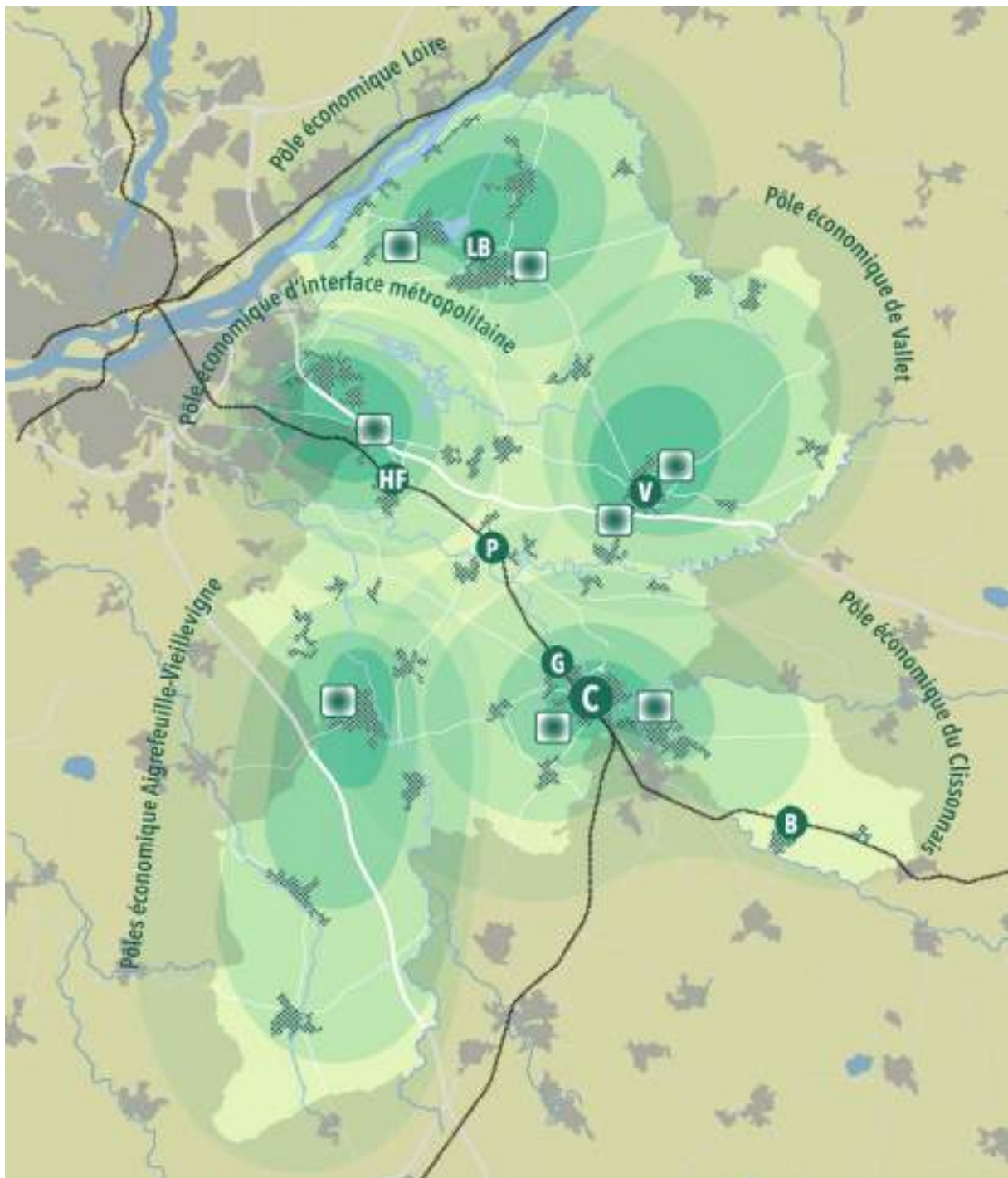
Objectif 10 : Veiller à la pérennité des richesses patrimoniales locales, tout en maîtrisant la consommation d'espace	59
a. Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie	60
b. Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables	63
c. Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du Vignoble Nantais	64
Objectif 11 : Préserver les paysages et protéger l'identité rurale, agricole et viticole du territoire	66
a. Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages	67
b. Valoriser les vues sur le grand paysage	68
Objectif 12 : Protéger la biodiversité et la ressource en eau	70
a. Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais	70
b. Préserver les îlots verts intra-urbains	78
c. Préserver la ressource en eau	78
d. Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale	80
e. Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement	85
Objectif 13 : Une transition écologique et climatique	86
Objectif 14 : Préserver la santé des habitants du territoire	88
a. Protéger les habitants contre le bruit	88
b. Protéger les habitants contre la pollution de l'air	89
Atlas cartographique des secteurs d'implantation préférentiels identifiés dans l'Objectif 3 (valant DAACL)	91

La démarche de révision du SCoT du Vignoble Nantais a été accompagnée par :





Objectif 1 : Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire



Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire



Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs



Aires d'influence locale des pôles économiques



Gares structurantes (routière et/ou ferroviaire), aires de covoiturage, lieux de coopération économique



Parcs d'activités vitrines, connectés, accessibles, à concentration d'emplois élevée

Le projet du Vignoble Nantais est de proposer une offre immobilière pour accueillir de nouvelles activités et compétences tournées vers l'innovation et l'économie circulaire.

Le territoire vise la diversification de ses ressources et ses activités économiques, notamment en :

- *renforçant le rôle des centralités, qui ont vocation à accueillir des activités compatibles avec les fonctions mixtes au sein des centres bourgs ;*
- *faisant émerger autour des gares structurantes (routières et ferroviaires) une offre immobilière permettant le développement d'activités ou d'espace de coworking, faisant de ces infrastructures des secteurs de dynamisme économique;*
- *consolidant la complémentarité de l'offre développée par les parcs d'activités à l'échelle du Pays ;*
- *renouvelant les parcs d'activités économiques ;*
- *en développant un tourisme vert et patrimonial.*

Le SCoT décline cet objectif dans trois sous-parties, une première relative à la revitalisation des bourgs du territoire, une deuxième sur le développement des activités autour des gares structurantes et une troisième partie concernant les parcs d'activités économiques.

a. Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire

Le SCoT place les fonctions économiques comme essentielles à la dynamisation des cœurs urbains et retient que la proximité des fonctions économiques et résidentielles participe à la diminution des besoins en mobilité. Il vise donc la localisation prioritaire des activités tertiaires (dont coworking), artisanales ou de petite industrie dans les tissus urbains mixtes des centralités dans la mesure où elles sont compatibles avec les autres fonctions des centralités (résidentielle, commerciales, services).

Pour cela, le SCoT vise le maintien et le développement d'une offre immobilière et foncière adaptée aux besoins de ces activités au sein des centralités. Pour leur accueil, le SCoT prévoit, dans un ordre de priorité :

- la remobilisation et la rénovation de bâtiments existants (linéaires commerciaux désaffectés, bâtiments patrimoniaux, autres surfaces bâties...) ;
- la mutation des friches d'activités (rénovation, démolition – reconstruction, etc.) ;
- la construction de bâtiment au sein des enveloppes bâties urbaines.

b. Les gares structurantes comme lieux de coopération économique

Pour assurer la cohérence entre le développement économique et les objectifs de décarbonation de la mobilité, les gares structurantes du territoire ont vocation à accueillir des activités économiques.

A ce titre, en lien avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace, de renouvellement et de densification des espaces bâtis, le SCoT fixe l'objectif de restructurer les tissus urbains existants pour permettre l'accueil d'activités économiques (notamment tiers-lieux, fablab, immobilier tertiaire...). Le SCoT prévoit également une possibilité d'extension urbaine en continuité des gares pour le développement économique.

Ainsi, le SCoT fixe comme objectif pour ces espaces d'assurer :

- une mixité avec les fonctions résidentielles identifiées dans l'objectif 6 du DOO ;
- le développement de services associés aux fonctions économiques ;
- la complémentarité entre les fonctions développées et celles présentes dans la centralité, sans concurrence et sans créer de nouvelle centralité équivalente.

c. Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays

Le Vignoble Nantais met en avant un maillage d'espaces économiques permettant le développement d'activités économiques.

Le SCoT, dans l'objectif de disposer d'une offre foncière et immobilière lisible, définit des typologies de parcs d'activités permettant la mise en place de stratégies de développement d'activités économiques différenciées et adaptées aux morphologies et situations géographiques de ces parcs :

Les parcs économiques « vitrine »

Ces parcs sont en lien avec les axes structurants du territoire, les points nodaux de communication et s'articulent avec les pôles du territoire (notamment les pôles structurants) : pôle de Vallet, pôle Loire, pôle d'interface métropolitaine, pôle Clissonnais et pôle d'Aigrefeuille et de Vieilleville.

Les parcs vitrines organisent des environnements cohérents et de qualité pour les activités économiques, tout en faisant l'objet d'une gestion dynamique de nature à permettre une bonne réactivité dans les réponses qui sont apportées aux entreprises, en même temps qu'une utilisation économe de l'espace.

Les parcs économiques « vitrines » sont les principaux espaces économiques à renforcer et développer, ils sont, en premier lieu, concernés par les objectifs d'extension prévus par le SCoT.

Les autres parcs d'activités

Ces parcs se placent au plus près des tissus urbains ou sont plus éloignés des axes structurants et assurent la réponse aux besoins locaux des petites entreprises industrielles, artisanales et des activités tertiaires. Ces offres ne viennent pas en concurrence des offres de centralité qui conservent les activités de restauration et de commerce de proximité (boulangerie, librairies, épicerie, droguerie, cordonnerie...). Ces parcs font l'objet d'un développement limité et en continuité de parcs existants.

d. Organisation territoriale des parcs d'activités

Pour accompagner le développement, la densification et la montée en gamme de l'offre immobilière existante au sein des enveloppes bâties urbaines, le développement économique du SCoT mobilise un volant foncier adapté pour répondre aux besoins d'accompagnement des acteurs économiques et accueillir de nouvelles activités sur le territoire.

Au total, ce besoin s'élève à **151 ha** :

La répartition foncière à vocation économique (en ha)					
	2024-2034	Bonus foncier ZAC 2024-2034	2034-2044	Bonus foncier ZAC 2034-2044	Total 2024-2044 (avec Bonus Foncier ZAC)
CCSL	44	13	18	6	81
Parcs d'activités vitrines	23	7	10	3	43
Autres parcs	21	6	8	3	38
CSMA	46,7		23,3		70
Parcs d'activités vitrines	28		14		42
Autres parcs	18,7		9,3		28
Total	90,7	13	41,3	6	151

Le SCoT fixe comme objectif la requalification des zones d'activités économiques, avec une double finalité : une meilleure optimisation de l'espace et une insertion paysagère plus qualitative des zones.

La répartition typologique des "parcs d'activités"

Nom de la Commune	Nom du parc d'activités	Typologie de parcs
CCSL		
Divatte-sur-Loire	La Sensitive	Autre parc
Divatte-sur-Loire	L'Etang de la Noue	Autre parc
Divatte-sur-Loire	Saint-Clément	Autre parc
La Boissière-du-Doré	Le Sapin Vert	Autre parc
La Chapelle-Heulin	Les Ragonnières	Autre parc
Le Landreau	La Bossardière	Autre parc
Le Landreau	Le Haut Bois	Autre parc
Le Loroux-Bottereau	La Fidèle	Autre parc
Le Loroux-Bottereau	La Noé Bachelon	Autre parc
Le Loroux-Bottereau	Plessis	Vitrine
Le Pallet	Les Petits Primeaux	Autre parc
Le Pallet	Les Roitelières	Autre parc
La Regrippière	Les Treize Vents	Autre parc
La Remaudière	Les Tuileries	Autre parc
La Remaudière	La Distillerie	Autre parc
Mouzellon	ZA des 4 chemins	Autre parc
Saint-Julien-de-Concelles	Beau Soleil	Vitrine
Vallet	Les Dorices	Vitrine
Vallet	Les Grandes Jeannettes	Autre parc
CSMA		
Aigrefeuille-sur-Maine	Haut-Coin	Vitrine
Boussay	Bordage	Autre parc
Boussay	Fromenteaux/Mechinaudière	Autre parc
Boussay	La Sensitive	Autre parc

Château Thébaud	Basse-Poterie	Autre parc
Château Thébaud	Butay	Autre parc
Clisson	Tabari	Vitrine
Clisson	Câlin	Vitrine
Gétigné	Fief du Parc	Vitrine
Gétigné	Recouvrance	Autre parc
Gétigné	Toutes-Joies	Vitrine
Gorges	Pré-Neuf	Autre parc
Haute-Goulaine	La Lande Saint-Martin	Vitrine
Haute-Goulaine	La Louée	Vitrine
Haute-Goulaine	La Pastière	Vitrine
La Haye-Fouassière	La Batardière	Vitrine
La Haye-Fouassière	Pâtis	Vitrine
La Haye-Fouassière	Le Verger	Autre parc
La Planche	Petit Gast	Autre parc
Maisdon-sur-Sèvre	Fromentaux	Autre parc
Monnières	Malvineuse	Autre parc
Remouillé	Le Champs Chaunet	Autre parc
Remouillé	La Maine	Autre parc
Saint-Hilaire-de-Clisson	La Garnerie	Autre parc
Saint-Lumine-de-Clisson	La Prairie	Autre parc
Vieillevigne	Beausoleil	Autre parc
Vieillevigne	Moulin	Autre parc

Privilégier le renouvellement des zones d'activités existantes

La stratégie foncière et immobilière du Vignoble Nantais en matière de développement économique vise, de manière prioritaire, l'intensification des espaces artificialisés existants.

Cette intensification implique :

- **le renouvellement des formes urbaines**, permettant d'optimiser les espaces déjà urbanisés et ainsi de participer à la densification des emplois sur le territoire (augmentation du nombre d'emplois par hectare) ;

- **l'intensification des usages**, par la recherche d'une mutualisation entre entreprises des aménagements et installations (aires de stationnement, salles de réunion et de formation, accueil, entrepôts...), permettant de libérer des emprises foncières déjà artificialisées;
- la **reconversion des friches d'activités** potentielles, qui pourraient apparaître sur le territoire (réemploi, démolition – reconstruction, etc.), notamment celles situées au sein des zones d'activités existantes.

Anticiper l'évolution des compositions urbaines

L'éco-conception des bâtiments et des espaces économiques est encouragée, en intégrant l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Il s'agit de permettre une utilisation efficace des parcs d'activités économiques en prévoyant les évolutions d'entreprises et en proposant une offre foncière et immobilière adaptée et évolutive en fonction des besoins.

Pour répondre à cet objectif, les aménagements des parcs d'activités prévoient :

- une **diversité des typologies bâties** permettant un parcours résidentiel des entreprises ;
- la **modularité des parcelles et des constructions** en favorisant notamment des structures facilitant leur adaptation à de nouveaux types d'activités;
- la **déconstruction et la reconstruction des bâtiments** et la **réversibilité des aménagements** en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du parc d'activités, dès sa conception.

Exemple

Ces objectifs peuvent se traduire, notamment par :

- l'adoption de formes urbaines denses, une taille des parcelles adaptée à la typologie des entreprises et permettant la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets ou un ensemble immobilier divisible sur un même lot ;
- la minimisation des bandes inconstructibles, veillant à la préservation des capacités d'évolution à terme du tissu bâti du parc, il s'agit d'optimiser les possibilités d'implantation des bâtiments au regard des limites parcellaires afin de laisser des marges d'extension, voire de découpage parcellaire en cas de réserve non réalisée ;
- l'évitement des conflits d'usage entre les espaces résidentiels existants ou prévus et les activités économiques existantes ou futures, notamment industrielles, afin de pérenniser leur fonctionnement et d'anticiper les éventuels besoins de développement. Il convient, d'une part, de limiter la progression des espaces résidentiels vers les activités nuisantes et, d'autre part, d'implanter ce type d'activités sans porter atteinte à la sécurité des populations en place ;
- la limitation des contraintes de retrait vis à vis des limites parcellaires (marges de recul uniquement paysagères, faible coefficient d'emprise au sol,...), pouvant générer des délaissés fonciers situés au cœur de tissu bâti économique ne pouvant pas être optimisés ;
- la possibilité d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie foncière.

Organiser les mobilités vers les parcs d'activités économiques

En lien avec l'objectif 7 du SCoT et l'ambition de décarbonation de la mobilité, les parcs d'activités économiques du SCoT visent une diversification des liaisons de mobilité les reliant aux pôles urbains situés à proximité.

Cet objectif passe notamment par :

- des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles ainsi que des aménagements permettant la desserte du parc par les transports en commun (voies dédiées, espaces pour les arrêts,...). L'accès aux points de desserte par les transports collectifs, tant lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du parc qu'à ses abords, est facilité pour les piétons ;
- des espaces de stationnement couverts pour les vélos réalisés à proximité des entrées des bâtiments (toutes activités y compris commerces) ;
- des espaces de stationnement en surface limités aux besoins incompressibles et répondant aux objectifs d'optimisation foncière en proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveaux ;
- des espaces de stationnement adaptés à l'évolution des mobilités et notamment à l'électrification des véhicules en proposant des bornes de recharge électrique ;
- des espaces dédiés au covoiturage.

Optimiser l'insertion paysagère et urbaine avec l'environnement

Le Vignoble Nantais a pour ambition d'améliorer l'intégration paysagère et environnementale des parcs d'activités économiques de son territoire, en assurant leur cohérence urbaine et architecturale, et en organisant les espaces de transition avec les espaces bâtis et les espaces naturels agricoles et forestiers alentours.

Pour ce faire, le SCoT donne l'objectif :

- d'assurer une continuité avec les noyaux urbains existants auxquels ils s'accrochent ;
- d'intégrer les aménagements dans une optique de préservation des paysages, en définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité.

Exemple

Ces objectifs peuvent se traduire, notamment par :

- le traitement des limites, des accès principaux, des entrées de ville au travers de règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc, qui permettent la définition de modules de plantation dont l'objet n'est pas de décorer le bâti mais de jouer un rôle de mise en scène et d'intégration paysagère ;
- l'identité d'ensemble du parc traduite par un parti architectural qualitatif à travers des volumes, aspects et gabarits des constructions ;
- la gestion cohérente de l'affichage extérieur et de la signalétique ;
- l'insertion paysagère des dépôts extérieurs de matériaux assurée par des écrans visuels qualitatifs ;
- la végétalisation des parcs, à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements par exemple) et

des bâtiments (murs et toitures végétalisés). Les plantations sont diversifiées tant par leur rythme d'implantation, que par leurs essences, ;

- l'intégration de plantations dans l'environnement paysager, les essences et les motifs paysagers situés autour du parc (bosquets, haies bocagères hautes, etc.) ;

Réduire les incidences sur l'environnement

La qualité écologique des espaces d'activités économiques est un objectif du SCoT pour les intégrer physiquement dans leur environnement (cycle de l'eau, continuités écologiques, résilience climatique...) et diminuer leur impact. Ces éléments sont développés en recourant aux pratiques de l'écologie urbaine, notamment, par :

- une intégration des continuités écologiques dans les plans d'aménagements (objectif. 11) ;
- une gestion phasée de la réalisation des équipements pour gérer la consommation d'espace dans le temps ;
- une conception des parcs prévoyant une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux : infiltration des eaux par la perméabilité des surfaces de circulation et de stationnement ; retenue des eaux en amont, notamment à travers les toitures végétalisées, la création de fossés plantés et de noues...
- la production d'énergie renouvelable : implantation et orientation des bâtiments selon des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur...), de manière à limiter leur consommation énergétique ; utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire.

Les services pour une performance économique et sociale

Les parcs et notamment les parcs « vitrine » articulent les services avec l'offre urbaine en proximité et/ou réservent des espaces pour anticiper sur les besoins en services.

Dans le cadre des politiques de gestion des déchets, le Pays du Vignoble Nantais a pour objectif de développer des filières de réemploi, de réutilisation et de recyclage, notamment en lien avec l'économie sociale et solidaire.

e. Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire.

Le SCoT du Vignoble Nantais s'appuie sur son patrimoine historique, viticole et ses paysages associant vallées et cours d'eau, bords de Loire, parcelles de vigne et bocage pour soutenir le développement d'un tourisme vert limitant ses impacts sur l'environnement.

Conforter le rôle de Clisson en tant que capitale touristique et culturelle, tout en promouvant une porte d'entrée touristique le long de la Loire à Vélo

Le SCoT vise le développement de l'offre touristique en priorité en appui de ses principaux grands attracteurs touristiques, notamment mis en valeur au travers du Pays d'art et d'histoire :

- Clisson : pour son « paysage architectural », le festival du HellFest... ;
- La levée de la Divatte : pour son importance historique, les paysages qu'elle offre (La Pierre Percée, la Loire à Vélo) ;

Pour cela, le SCoT envisage, à proximité de ces attracteurs, de :

- conserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et la qualité paysagère des sites touristiques, de loisirs et leurs abords (cf. objectif 11) ;
- organiser une offre adaptée aux touristes (hôtellerie, restauration, culture et itinérance) en cohérence avec les autres objectifs poursuivis par le SCoT relatifs notamment à la maîtrise de l'artificialisation, à la qualité paysagère, à la qualité environnementale (biodiversité, énergie...)
- développer une accessibilité basée sur des mobilités non carbonées

Mettre en valeur les sites attracteurs en lien avec l'identité « Vignoble Nantais »

Les centralités situées à proximité de sites attracteurs du territoire permettent de renforcer la visibilité et développer l'offre d'hébergements touristiques et de restaurations.

- Dans les enveloppes bâties urbaines des communes qui accueillent un équipement touristique important ou qui sont traversées par un itinéraire touristique structurant, le SCoT prévoit le développement d'une offre adaptée en hébergement et restauration (sans porter atteinte à l'équilibre de l'offre résidentielle globale).
- À proximité des sites attracteurs et des itinéraires structurants, et en poursuivant l'objectif de sobriété foncière, le SCoT prévoit :
- la création d'une offre d'hébergement de type hôtellerie et hôtellerie de plein air (camping, habitats légers...);
- l'amélioration de l'offre culturelle et de loisirs ;

Dans cet objectif, le SCoT fixe les objectifs suivants au développement touristique :

- économiser et produire de l'énergie autant que possible à partir des ressources renouvelables,
- offrir du stationnement pour des mobilités alternatives,
- intégrer des modes d'aménagement ou de construction facilitant l'adaptation au changement climatique.

Organiser la diffusion touristique à partir des sites touristiques attracteurs en s'appuyant sur les itinéraires doux structurants existants (la route dans le Vignoble)

À partir de l'itinéraire cyclo-touristique majeur qu'est la Loire à Vélo, le SCoT envisage le développement d'itinéraires de desserte locale en modes doux (cf. objectif 7 et 8), permettant de mettre en avant des attracteurs touristiques secondaires :

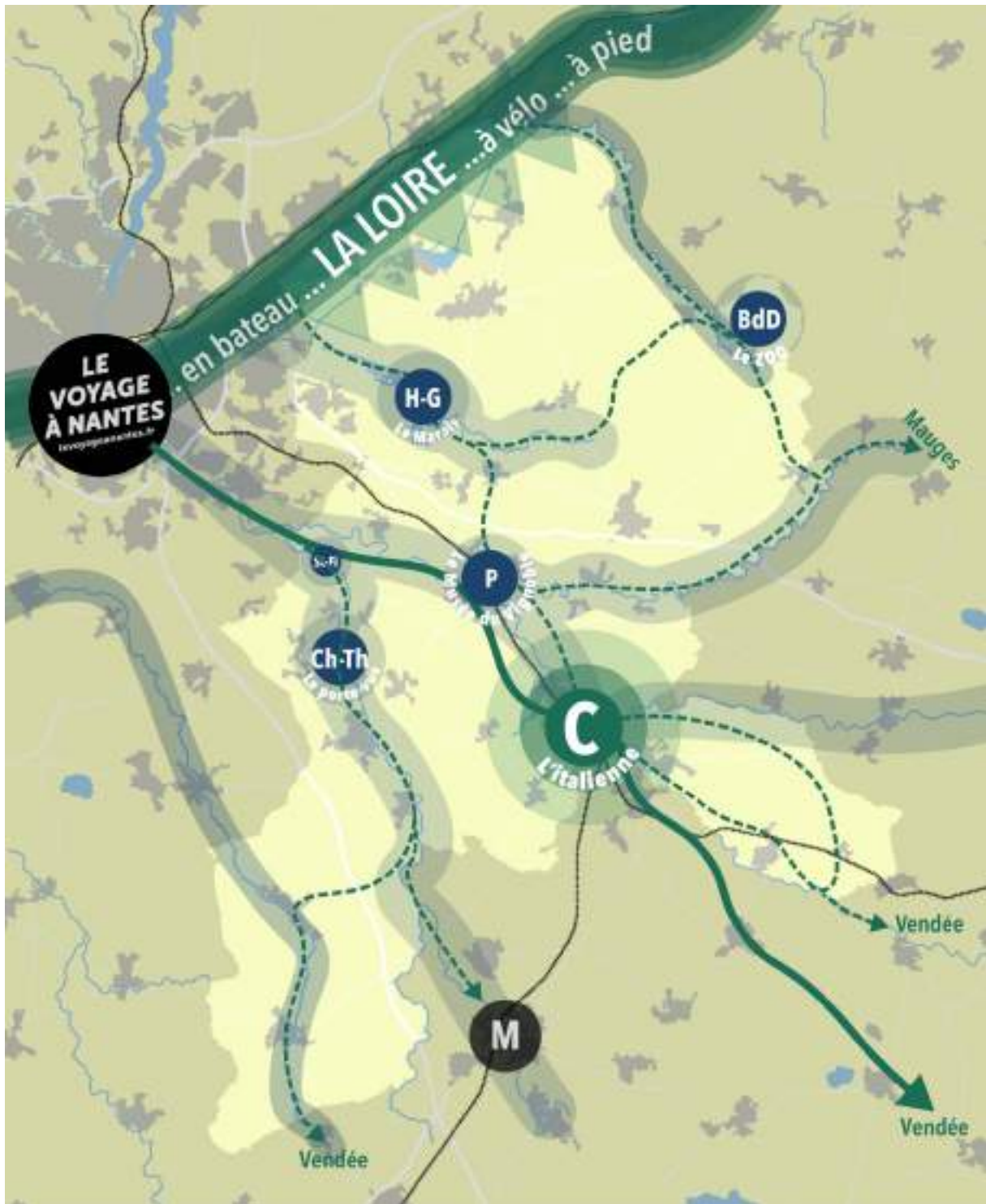
- Saint-Fiacre-sur-Maine : pour son bourg, ses villages et ses domaines viticoles nobles ;
- La Haye-Fouassière : pour le site du Port de la Haye-Fouassière
- Haute-Goulaine : pour son château et le marais l'environnant ;
- La Sèvre Nantaise : pour ses « multiples visages : "torrentielle, clissonnaise, navigable » et son architecture industrielle ;
- Le plan d'eau du Chêne de Saint-Julien-de-Concelles ;
- Le site de loisirs du Perthuis Churin ;
- Château-Thébaud : porte-vue, pont Caffino ;
- Les villas néo-classiques du Vignoble Nantais ;
- Le Pallet : Musée du Vignoble Nantais ;
- le zoo de la Boissière-du-Doré.

Le SCoT promeut également la découverte des sites naturels et paysagers en fixant comme une priorité la préservation du patrimoine environnemental des lieux (cours d'eau et vallées associées traversant le territoire, étangs, lacs...).

La réalisation des aménagements implique de :

- préserver les chemins de randonnée et l'offre pédestre existante ;
- renforcer l'offre en itinérance douce de manière cohérente à l'échelle des vallées ;
- créer des liens avec les infrastructures de modes doux existantes ou en projet sur le territoire et les territoires voisins (notamment les itinéraires de Vendée Vélo).

La création des aménagements permettant les bouclages d'itinéraires doit s'intégrer aux sites en priorisant la préservation des qualités écologiques des sites (réservoirs et corridors de la TVB) et en veillant à un moindre impact sur les espaces agricoles.



Conforter le rôle des sites attracteurs touristiques du territoire

Organiser la diffusion touristique à partir des sites touristiques attracteurs



Porte d'entrée touristique de la Loire



Attracteurs touristiques « secondaires »



Clisson, capitale touristique et culturelle



Découverte des sites naturels du territoire

Itinérances douces à renforcer

— de vocation régionale

- - - de vocation locale

Objectif 2 : Renforcer le dynamisme commercial des centralités du territoire

Pour limiter les besoins en déplacement, le Vignoble Nantais a pour objectif de créer les conditions de renforcement du commerce et des services de proximité dans les centralités urbaines.

Pour cela, il renforce la mixité fonctionnelle, suivant une organisation hiérarchisée de l'offre commerciale autour des communes pôles identifiées. Ainsi :

- *Les pôles structurants (intégré Clissonnais, coordonné de la Loire, Vallet) ont vocation à développer une offre commerciale supérieure, permettant à l'ensemble des habitants de leur bassin de vie de satisfaire leurs besoins en matière d'achats occasionnels ;*
- *Les pôles d'équilibre (de l'interface métropolitaine, d'Aigrefeuille et de Vieilleville), confortent et développent une offre commerciale intermédiaire ;*
- *Les bourgs, maintiennent et densifient une offre commerciale de proximité.*

*les centralités : se définissent par une densité du bâti plus élevée, une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...), un espace public générateur de lien social, un tissu commercial existant et une accessibilité pluri-modale.

a. Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre

Le SCoT du Vignoble Nantais organise la reconquête du dynamisme commercial au sein des centralités des pôles du territoire. Pour cela, ces centralités ont pour objectif :

- d'une part, de préserver le linéaire commercial des artères et des places commerçantes historiques (par exemple, la rue des Halles à Clisson, la place du Général de Gaulle à Vallet, la place Saint-Jean et la rue Guillaume Botterel au Loroux-Bottereau...) à la faveur d'actions de requalification des espaces publics, de régulation accrue des circulations et du stationnement, de préservation de locaux en rez-de-chaussée des immeubles (commerces, bureaux, services...) ;
- d'autre part, d'accompagner l'adaptation-remembrement des cellules commerciales permettant l'accueil de commerce dont la surface de vente est importante et qui participent à l'attraction des consommateurs dans les centralités (des « locomotives commerciales »), etc.

b. Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais en lien avec les lieux de résidence des habitants

L'ambition du SCoT est de développer la fonction commerciale pour améliorer l'offre disponible dans un bassin de vie de proximité.

Pour cela, l'offre commerciale est renforcée dans les centralités de toutes les communes du territoire. Le SCoT leur donne l'objectif de :

- préserver les continuités commerciales afin de favoriser les « regroupements » qui constituent le fondement de l'attractivité des commerces ;
- favoriser les opérations mixtes habitat/commerces dans les centralités ;
- veiller à la diversité des fonctions commerciales et de services (commerces, restaurants, services publics...) permettant de conserver des centralités vivantes ;
- aménager des espaces publics et du stationnement permettant une accessibilité par tous les usagers et modes de transport ;

- adapter-remembrer des cellules commerciales vacantes, pour le développement ou l'accueil de commerces, la création de points de distribution de produits ;

c. Renouveler les offres commerciales périphériques

L'offre commerciale située dans les secteurs périphériques du territoire est localisée dans les principales zones que sont :

- Parc d'activités de Câlin, Clisson ;
- Parc d'activités Toutes Joies, Gétigné ;
- ZAC du Brochet et Zone Artisanale des Dorices, Vallet ;
- Parc d'activités du Haut Coin, Aigrefeuille-sur-Maine ;
- Zone d'activités de l'Étang de la Noue, Divatte-sur-Loire ;
- Zone d'activité Les Grandes Jeannettes, Vallet
- Zone commerciale de l'Aulnaie, Saint-Julien-de-Concelles ;
- Zone commerciale du Val Fleury, Divatte-sur-Loire.

Le SCoT envisage, dans un ordre de priorité :

- une complémentarité des fonctions commerciales entre l'offre des centralités et l'offre commerciale de périphérie en limitant l'implantation de petites cellules commerciales de type « galerie commerciale ». L'offre commerciale périphérique ne doit pas favoriser le déplacement de commerces de centralités (participant à son attractivité) en dehors du centre-bourg ;
- une application des principes de sobriété foncière en limitant la création et l'expansion d'espaces commerciaux périphériques hors des espaces construits existants (seuls les zones du Brochet, de Câlin et de Toutes Joies disposent de capacités en extension) et en favorisant la requalification du bâti ;
- une meilleure articulation avec les transports en commun ;
- une amélioration de l'urbanité de ces secteurs par :
 - l'organisation des accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible ;
 - l'installation de stationnements vélos abrités à proximité des accès aux magasins ;
 - des formes architecturales visant un aspect urbain en privilégiant l'implantation des bâtiments en proximité avec les voies et le stationnement à l'arrière ;
 - la mutualisation des espaces de stationnement, pouvant se traduire par des parkings silos, et la garantie des possibilités de circulation depuis les espaces de stationnements vers les commerces : absence de clôture, continuité des cheminements piétonniers... ;
 - la mise en œuvre d'une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation,...) ;
 - la végétalisation de l'espace avec des essences adaptées au changement climatique ;
 - la mise en place d'une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage ;

- l'amélioration de la performance énergétique des parcs d'activités commerciales en contribuant à une économie des consommations énergétiques et en permettant le développement de la production d'énergie d'origine renouvelable.

d. Qualifier les entrées urbaines des communes pôles

La qualification des entrées de ville (cf. l'objectif 11), passe par une meilleure intégration des formes urbaines et architecturales (secteur commercial de périphérie, tissu urbain de centralité...).

Ces qualifications s'appuient sur les principes d'aménagement suivants :

- Une composition urbaine et architecturale des constructions de qualité veillant à la constitution d'un ensemble cohérent : vocabulaire architectural commun, alignement des façades ;
- la maîtrise de la publicité et de l'affichage extérieur : le nombre de dispositifs, leurs proportions ainsi que les couleurs et matériaux utilisés permettent d'assurer leur insertion dans le paysage urbain et naturel d'entrée de ville ;
- l'ordonnement du mobilier urbain, caractérisé par une recherche de simplification : maîtrise du nombre d'éléments, sobriété des formes, unicité de style, ordonnancement de la disposition, unicité des matériaux ;
- le partage de l'espace public entre les différents usagers : aménagement et transformation des accotements en faveur des mobilités douces, maîtrise des aménagements routiers en faveur d'aménagements « urbains » (bordures plutôt que glissières, carrefours simples évitant les îlots directionnels...) ;
- l'organisation et la structuration de l'urbanité : maîtrise et limitation des espaces ouverts entre la voie et les constructions à la faveur d'une continuité visuelle, végétalisation des abords des voies, etc.
- le maintien de coupures urbaines : dans une perspective de préservation des continuités écologiques et de mise en valeur des paysages, l'urbanisation linéaire doit être stoppée.

Objectif 3 : Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL)

Le territoire du Vignoble Nantais est composé d'une multiplicité de sites (centralités et périphéries) qui répondent à des logiques spécifiques et complémentaires.

Le DAACL traduit l'objectif de maintien d'une armature commerciale diversifiée au sein des centralités du territoire du SCoT du Vignoble Nantais.

a. Définition des commerces et des équipements de logistique importants

Les commerces importants

Sur le Pays du Vignoble Nantais, il est fixé que les commerces importants sont ceux ayant une surface de vente de plus de 1 000 m². Le présent SCoT (au travers de son DAACL) fixe donc des orientations et objectifs à l'égard des commerces de plus de 1 000 m² situés sur le territoire, étant donné les surfaces nécessaires à ces bâtiments et les flux qu'ils génèrent. Pour cela, les activités de drive sont considérées comme des commerces importants sans distinction de nombre de pistes ou de surface de retrait de marchandise ;

Le DAACL définit des localisations préférentielles de périphérie et de centralité. Afin de préciser la compréhension de ces localisations, nous pouvons apporter deux définitions, pour les **localisations préférentielles** :

- **localisations préférentielles de centralité** : se définit comme un espace central d'une commune qui regroupe une pluralité de fonctions (administrative, commerciale, culturelle, économique, sociale, politique, de services...) ayant la capacité de répondre aux besoins des habitants et des consommateurs extérieurs du territoire.
- **localisations préférentielles de périphérie** : se définit comme un espace péricentral d'une commune disposant d'une vocation spécifique ou limitée à dominante économique et/ou commerciale, généralement située en prolongement de zone urbaine.

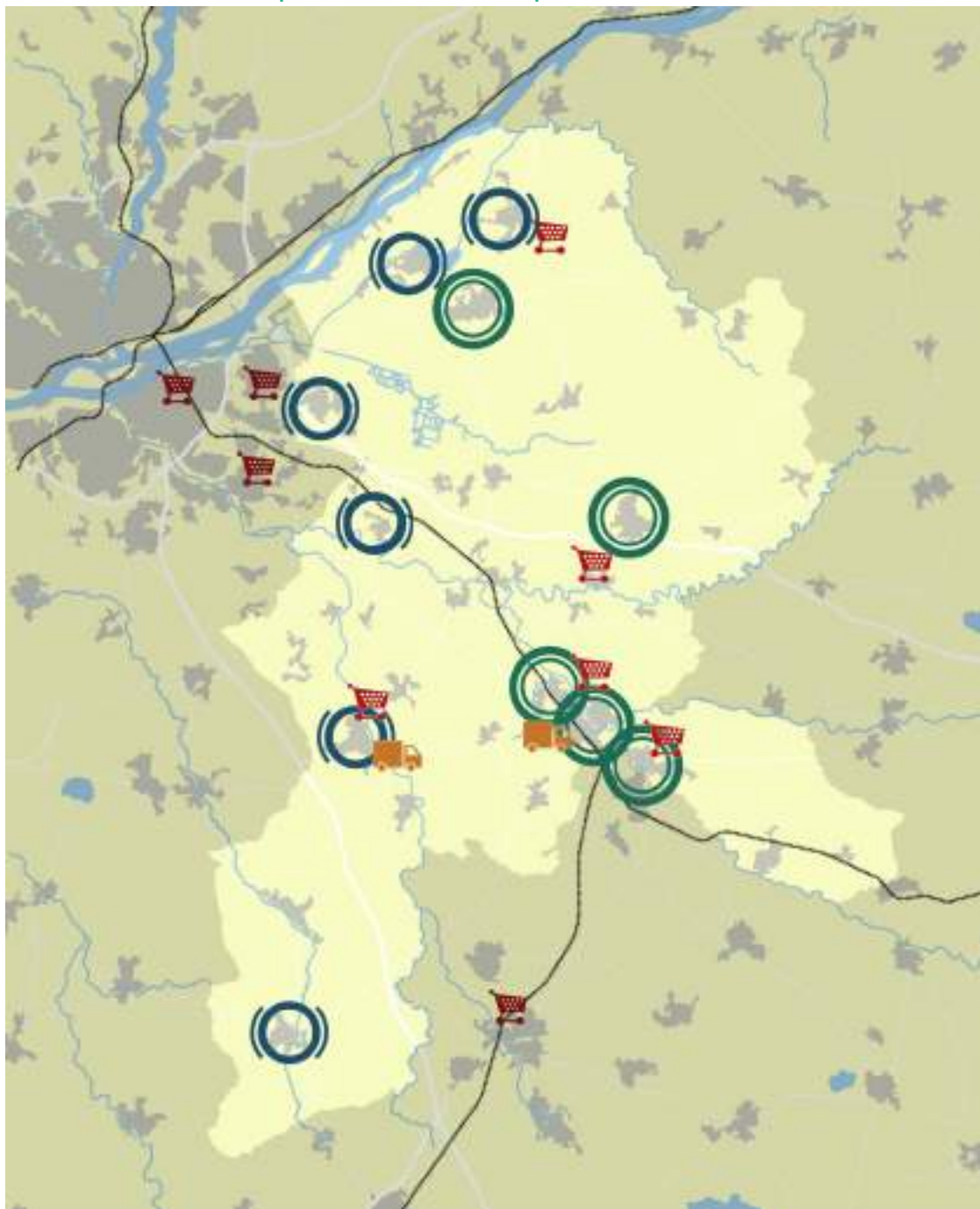
Les conditions relatives à l'implantation des commerces importants au sein de ces localisations préférentielles et la localisation de ces secteurs sont identifiées dans l'objectif 3 du document.

Les équipements logistiques importants

Pour le territoire, la logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces à partir d'une surface de 1000 m² de SDP et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire.

Cas particulier d'extension des activités commerciales en dehors des localisations préférentielles : afin de permettre aux activités existantes de bénéficier de conditions d'exploitation favorables et afin de favoriser le renouvellement des bâtiments anciens (notamment pour permettre l'amélioration de leurs performances énergétiques), l'ensemble des commerces importants du territoire pourront bénéficier d'un développement mesuré correspondant à 20 % maximum de la surface de vente actuelle.

Illustration des localisations préférentielles identifiées par le DAACL



Localisation préférentielle...



... de centralité structurante

... de centralité de proximité



... de périphérie (dont site du Brochet à Vallet)



... de logistique commerciale



Centres commerciaux extérieurs

L'identification graphique des localisations préférentielles sont en annexe de ce document.

Synthèse des conditions d'implantation pour chaque type de localisation préférentielle

Localisation préférentielle...	Superficie maximum autorisée (en surface de vente pour les commerces et surface plancher pour la logistique)	Objectifs d'implantation des commerces
... de centralité structurante	2 500 m ² en alimentaire 5 000m ² en non alimentaire	Les centralités structurantes correspondent aux communes pôles ayant adhéré au programme Petite Ville de Demain. Ce sont les grands secteurs d'animation où se concentrent les commerces, services et équipements fédérateurs du territoire.
... de centralité de proximité	2 500m ²	Les centralités de proximité correspondent aux communes pôles n'ayant pas adhéré au programme Petite Ville de Demain et qui assurent une fonction intermédiaire permettant de répondre aux besoins de proximité des populations avoisinantes.
... de périphérie	5 000m ²	L'activité commerciale est caractérisée par un flux important de chalands et de marchandises, dont le rayonnement correspond au territoire du SCoT et au-delà.
... de périphérie du Brochet	10 000m ²	Secteur de projet spécifique qui a vocation à accueillir le transfert du pôle commercial inséré dans le tissu urbain de Vallet. La surface de vente totale admise après réalisation du projet de transfert est au maximum de 10 000 m ² .
... de logistique commerciale	5 000m ²	Secteur qui conditionne par le gabarit de ses accès et du réseau routier la capacité d'accueillir des entrepôts de logistique commerciale.

b. Localisation préférentielle de centralité

Les centralités principales : Clisson, Vallet et Le Loroux-Bottereau

Les centres-villes de Clisson, de Vallet et du Loroux-Bottereau sont des pôles majeurs du territoire du Vignoble Nantais. Leur vocation est de proposer une offre commerciale, artisanale et de services diversifiée, complète, dont l'attractivité s'étend sur une zone de chalandise à plus de 15 minutes de trajet en voiture. Le maintien et la pérennité du commerce se traduisent en préservant un tissu dense et continu dans le centre ancien.

Remarque : les villes de Clisson, Vallet et du Loroux-Bottereau sont inscrites dans le dispositif Petites Villes de demain incluant une opération de revitalisation du territoire (ORT)

Le Pays du Vignoble Nantais, à travers le DAACL, donne l'objectif de maintien et de développement du commerce dans les centralités principales. Pour cela, les communes veillent à ce que :

- le développement commercial se fasse de manière privilégiée au sein des centralités principales ;
- la complémentarité dans l'armature commerciale du territoire fait que la taille des bâtiments à destination de commerces, dans les centralités principales, sera plafonnée à une surface de vente ne pouvant excéder (création, extension ou changement de destination) une superficie de 2 500 m² pour les activités à dominante alimentaire et 5 000 m² pour les activités non alimentaires.
- les centralités principales assurent l'accueil de commerces et une lisibilité commerciale.

Exemple

Pour parvenir à ces objectifs d'accueil de commerce et de lisibilité commerciale, les centralités peuvent :

- identifier des linéaires de protection du commerce permettant d'assurer la continuité du linéaire commercial.
- respecter des alignements et les caractéristiques du bâti pour conserver sa visibilité et valoriser la scénographie urbaine.
- interdire le changement de destination de commerce en logement.
- assurer l'accueil d'activités commerciales, en rez-de-chaussée, dans les projets de création ou de reconstruction, en particulier dans les linéaires commerciaux ;
- faciliter l'implantation des commerces dans les centralités en diminuant les contraintes associées à cette destination (par exemple, pour les projets de construction de nouveaux bâtiments intégrant du commerce, réduire les obligations en matière de places de stationnement, et ce, sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 400 m²).

Les centralités de proximité : Aigrefeuille-sur-Maine, Divatte-sur-Loire, Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière, Saint-Julien-de-Concelles et Vieilleville

Accompagner la fonction commerciale au sein des centralités urbaines de proximité permettant un maillage optimal du territoire et assurant une offre de proximité

Les centralités de proximité ont pour objectif de répondre de façon complémentaire aux besoins de proximité des habitants de la commune et de celles avoisinantes.

Remarque : Les communes de Divatte-sur-Loire et de Saint-Julien-de-Concelles font l'objet d'une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le Pays du Vignoble Nantais, à travers le DAACL, donne l'objectif de maintien et de pérennisation du commerce dans les centralités de proximité. A travers cela, il vise à assurer et développer une complémentarité commerciale sur le territoire, ayant pour objectif de limiter les flux de déplacements.

Pour assurer cette diversité, les surfaces de ventes dans les centralités de proximité seront plafonnées à une surface de vente ne pouvant pas excéder (création, extension ou changement de destination) 2 500 m².

Exemple

Pour veiller à leur attractivité commerciale, les centralités de proximité pourront :

- définir des linéaires de protection du commerce permettant d'assurer la continuité du linéaire commercial.
- interdire le changement de destination de commerce en logement.
- prescrire une hauteur sous plafond dans les projets de création ou de reconstruction permettant d'accueillir des activités commerciales.
- soustraire, dans les localisations de centralité, les projets de construction de nouveaux bâtiments intégrant du commerce, aux obligations en matière de places de stationnement, et ce, sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 400 m².

c. Localisation préférentielle périphérique

Ces localisations bénéficient d'un rayonnement à l'échelle du territoire du SCoT. L'objectif est de moderniser les aménagements et permettre leur réorganisation vers une multifonctionnalité.

Le DAACL se donne pour objectif de développer et réorganiser le commerce « important », notamment pour réduire les besoins en mobilité et contribuer à répondre aux enjeux de sobriété foncière. Les implantations commerciales dans les localisations préférentielles de périphérie sont concernées par les conditions suivantes :

Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités :

- Les localisations préférentielles de périphérie accueillent les activités commerciales dont l'installation n'est pas possible dans une centralité, notamment pour des questions de surface commerciale ou de flux de transport (clientèle ou marchandise) ;
- la création de galeries marchandes (définie comme un regroupement de commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m², au sein d'un même espace couvert) n'est pas possible ;
- les aménagements dédiés à la circulation des piétons et vélos et au stationnement des vélos sont intégrés dans chaque projet commercial en continuité des aménagements existants ou projetés.

Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière :

- la surface de vente est inférieure à 5 000 m² par bâtiment.
- la requalification des friches existantes dans le périmètre des localisations d'implantation périphérique est favorisée.
- l'intégration des procédés qui privilégient les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables est également recherchée.
- la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée, ainsi que la porosité entre les espaces de stationnement voisins.
- l'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est démontrée (augmentation des densités aménagées par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, toit-terrasse ou en silo, la mutualisation des voies de circulation...).
- l'intégration architecturale et paysagère des projets est assurée, de manière à permettre leur insertion dans les paysages environnant, notamment par le biais de la végétalisation des espaces extérieurs et des aires de stationnement, le traitement des façades (matériaux, couleurs, entretiens...) et la mise en place d'aménagements permettant de réduire la visibilité des espaces extérieurs de stockage, de traitements et attentes des déchets ainsi que de livraison.
- l'impact environnemental est limité par la réduction des surfaces imperméabilisées ; la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la mise en place de procédés constructifs et l'utilisation de matériaux qui limitent la consommation d'énergie.

d. Site complémentaire de la ZAC du Brochet

Cette zone permet d'intégrer une opération de renouvellement de l'offre commerciale par le transfert d'activités de grande distribution implantées dans le tissu urbain de Vallet ;

Le projet commercial (création, extension ou changement de destination du bâtiment) ne pourra excéder, en un ou plusieurs lots, une surface de vente totale de plus de 10 000 m².

L'aménagement de la zone répond aux objectifs suivants :

- assurer la qualité architecturale et paysagère des aménagements en veillant à l'intégration des bâtiments (formes et hauteurs, matériaux...) et aux principes d'implantation (gestion de la pente naturelle du terrain, continuité du bâti,...) ;
- intégrer les enjeux de performance énergétique dans la production d'énergies renouvelables et la qualité des bâtiments.

e. Périphérie complémentaire

Les objectifs et orientations suivants concernent les localisations des zones complémentaires de périphérie disposant d'une attractivité et d'un rayonnement local.

Ces secteurs de périphérie complémentaires ne sont pas fléchés par un développement particulier. Ils correspondent aux périmètres de secteurs commerciaux déjà existants sur le territoire. Ils peuvent accueillir des projets de renouvellement ou de restructuration des équipements commerciaux existants. Une augmentation modérée de surface de vente est admissible sous réserve qu'elle ne modifie pas la structuration de l'armature commerciale du territoire. Ces localisations complémentaires concernent les sites de Saint-Julien- de-Concelles, de Haute-Goulaine, de Divatte-sur-Loire, La Haye Fouassière, Aigrefeuille et de Vieillevigne.

Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités :

- Les localisations préférentielles de périphérie accueillent les activités commerciales dont l'installation n'est pas possible dans une centralité, notamment pour des questions de surface commerciale (clientèle ou marchandise) ;
- la création de galeries marchandes (définie comme un regroupement de commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m², au sein d'un même espace couvert) n'est pas possible.
- les aménagements dédiés à la circulation des piétons et vélos et au stationnement des vélos sont intégrés dans chaque projet commercial.

Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière :

- la surface de vente est inférieure à 3 000 m² par bâtiment.
- la requalification des friches existantes dans le périmètre des localisations d'implantation périphérique est favorisée.
- l'intégration des procédés qui privilégient les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables est également recherchée
- la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée, ainsi que la porosité entre les espaces de stationnement voisins.
- l'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est démontrée (augmentation des densités aménagées par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, toit-terrasse ou en silos, la mutualisation des voies de circulation...).
- l'intégration architecturale et paysagère des projets est assurée, de manière à permettre leur insertion dans les paysages environnants, notamment par le biais de la végétalisation des espaces extérieurs et des aires de stationnement, le traitement des façades (matériaux, couleurs, entretiens...) et la mise en place d'aménagements permettant de réduire la visibilité des espaces extérieurs de stockage, de traitements et attentes des déchets ainsi que de livraison.
- l'impact environnemental est limité par la réduction des surfaces imperméabilisées ; la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la mise en place de procédés constructifs et l'utilisation de matériaux qui limitent la consommation d'énergie.

f. Localisation préférentielle de logistique commerciale

Les activités de logistique commerciale intégreront des secteurs à vocation économique dont la configuration et la localisation seront adaptées aux besoins inhérents à l'accessibilité et à la gestion des flux.

En matière de logistique commerciale, les objectifs suivants sont définis :

- Les bâtiments de logistique, dédiés au stockage de produits frais ou non, d'une surface de plancher comprise entre 300 à 5 000 m² sont localisés dans des zones d'activités économiques qui regroupent déjà des bâtiments logistiques de taille similaire disposant d'une desserte aisée par les axes routiers structurants. Les deux secteurs d'implantation préférentielle de logistique commerciale sont sur les communes d'Aigrefeuille-sur-Maine et sur la zone Tabari à Clisson.
- Les activités de drive piéton seront localisées exclusivement en centralité urbaine.
- Les activités de drive déporté seront exclusivement localisées au sein des zones d'activités existantes et bénéficiant d'un accès aisé depuis un axe de desserte structurant. Leur intégration respectera les prescriptions énoncées pour les conditions d'implantation des localisations de périphérie ;
- L'implantation de bâtiments de logistique au sein des zones d'activités existantes devra assurer un flux de circulation aisé et sécurisé.

Objectif 4 : Accompagner les filières primaires dans leur organisation pour la mise en place de réciprocity avec la métropole

Le Vignoble Nantais est reconnu pour la qualité de ses espaces agricoles qui structurent les paysages.

Pour conserver ces caractéristiques et veiller au maintien des activités agricoles sur le territoire, le Pays du Vignoble Nantais se donne pour objectif de conserver des espaces fonctionnels, maintenir et renforcer la diversité de production et d'encourager une valorisation locale des produits du territoire.

a. Conserver la diversité de productions et la fonctionnalité des espaces agricoles

Au-delà des objectifs de limitation de la consommation d'espace définis dans l'objectif 10, le Pays du Vignoble Nantais se fixe pour objectif de préserver les capacités productives nourricières des espaces agricoles en particulier. Cela se traduit notamment par la préservation des espaces agricoles de l'artificialisation et l'accompagnement de l'évolution des différentes exploitations présentes sur le territoire.

Préserver les espaces agricoles de l'artificialisation

Le SCoT du Vignoble Nantais affirme la nécessité de protéger la capacité et la diversité productive agricole du territoire. L'objectif est d'assurer la préservation des espaces agricoles et forestiers et de maîtriser leur artificialisation, à travers :

- la limitation du développement urbain, qui est fixée à travers une capacité maximale d'extension de l'urbanisation d'ici à 2044 sur l'ensemble du territoire du SCoT ;
- le respect de la continuité d'aires et espaces cultivés, visés par des appellations d'origine contrôlées, en veillant à conserver des cultures ayant des surfaces cohérentes et en évitant le morcellement et l'enclavement des espaces agricoles et viticoles ;
- la limitation des constructions isolées en appliquant un critère d'exceptionnalité pour l'ensemble des constructions (y compris celles liées à l'activité agricole et viticole) et en visant le regroupement des bâtiments liés à ces dernières activités ;
- la prise en compte, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural, permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination ;
- les extensions de l'urbanisation évitent la création d'enclaves agricoles venant altérer la fonctionnalité des espaces de production.



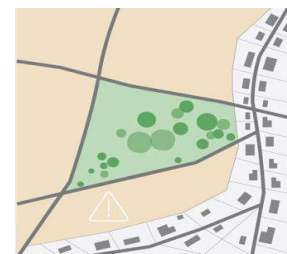
Maintien d'un front urbain cohérent, en continuité avec le tissu existant



Création d'une enclave agricole, due à une extension linéaire du bâti



Création d'un espace, en préservant les conditions de fonctionnement agricole



Création d'une enclave agricole, due à la création d'un espace vert isolé

Accompagner l'évolution et l'adaptation des exploitations agricoles, viticoles et maraichères

En complément de la préservation des espaces, l'objectif poursuivi par le SCoT est d'accompagner l'évolution des activités agricoles et sylvicoles grâce à l'adaptation des exploitations à leurs besoins.

Pour cela, le SCoT prévoit :

- d'assurer les conditions permettant le développement des exploitations agricoles sur leur site d'implantation ou en continuité de ceux-ci ;
- d'autoriser, en vue d'assurer la protection de l'outil agricole, à proximité des bâtiments existants, les constructions et extensions, visant la diversification des activités agricoles (développement du tourisme, production d'énergie renouvelables...) tout en veillant au respect des objectifs liés à la préservation du paysage (objectif 10 et 11 notamment) et à la limitation des impacts (dimensionnement et implantation des bâtiments) ;
- de conditionner, la réalisation de logements de fonction agricole, au fait qu'ils soient réalisés à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation existants ou réalisés simultanément. Plus globalement, l'objectif est de limiter la multiplication des fonctions résidentielles au sein de l'espace agricole.

Répondre aux besoins spécifiques des terroirs agricoles

Le SCoT prend en compte les besoins spécifiques de chacun des terroirs agricoles. Ainsi, dans le cadre du principe de compatibilité, les mesures prises doivent permettre :



dans les espaces viticoles :

- de protéger les espaces de production viticole ;
- d'anticiper les effets du changement climatique en adaptant les cultures au travers notamment des installations nécessaires à leur adaptation ;
- de conserver les patrimoines bâtis et paysagers associés à ce motif agricole (cf. objectif 10).



dans les espaces maraichers :

- d'assurer la possibilité d'évolution des installations existantes, en veillant à l'amélioration de leur insertion paysagère (cf. objectif 10) ;
- de conserver les fonctions primaires essentielles des sols, notamment en matière de préservation du cycle de l'eau (en favorisant son infiltration et en limitant le ruissellement) ;



dans les espaces de bocage :

- veiller au maintien des haies bocagères caractéristiques de ce type d'espace agricole ;
- conforter les motifs de vergers et de prés-vergers notamment entre les lisières forestières et les villages.
- conserver les prairies (de fauche ou de pâture) permettant notamment le maintien de l'élevage ;

b. Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions

Le projet de préservation et de valorisation des espaces agricoles du Vignoble Nantais offre une perspective de développement local durable dans la mesure où les productions maraîchères locales pourraient approvisionner de manière plus importante les habitants du territoire de manière à minimiser les émissions de gaz à effet de serre.

Pour parvenir à la pérennisation des capacités de production et à l'augmentation de la consommation locale des productions, le maintien de la diversité des agricultures emblématiques et la montée en gamme des productions (labellisation de produits locaux...) est indispensable.

Le SCoT poursuit l'objectif d'accompagner l'émergence de circuits-courts de produits alimentaires, en favorisant la création :

- d'unités de découpe et de transformation (dans l'objectif de servir les filières courtes de proximité) ;
- de points de commercialisation de type « marché paysan » et « magasin de producteur », au sein des centralités du territoire ;
- de pratiques relevant de la vente directe (AMAP, « paniers paysans », etc.) ;
- de soutien à la création ou au renouvellement des marchés dans les centralités et à leur pérennité ;
- des régies alimentaires en lien avec les écoles, hôpitaux... du territoire, permettant de favoriser la création d'un marché alimentaire local et la mise en relation entre producteurs et professionnels de l'alimentation.

Pour développer l'autonomie alimentaire du territoire, rapprocher le producteur du consommateur et adapter le territoire au changement climatique, l'agriculture urbaine est soutenue. Le SCoT prévoit :

- le développement d'espaces agricoles productifs au sein des franges urbaines, n'entrant pas en opposition aux objectifs de limitation de l'exposition des populations aux pollutions (pesticides, engrais azotés, phosphate...) ;
- le maintien d'espaces ouverts, dans l'enveloppe urbaine ou encore la mobilisation de foncier en renouvellement urbain à des fins agricoles (maraichage, micro-élevage...) ;
- la prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux des secteurs à forte valeur agronomique et la protection des AOC (notamment associé au Muscadet).



Pour répondre aux conséquences de son attractivité tout en préservant la qualité du cadre de vie, le SCoT du Vignoble Nantais définit une armature de pôles urbains permettant d'assurer durablement ses conditions d'accueil. Cette armature doit permettre la montée en gamme du territoire, en matière d'offre d'équipements, de mobilité... pour gagner en autonomie de fonctionnement.

Le Vignoble Nantais, en définissant sa stratégie pour les vingt prochaines années, prend conscience du cadre régional et de l'influence métropolitaine dans lesquels il s'inscrit. Ce positionnement est intégré dans l'actualisation de l'armature territoriale par l'identification d'un secteur d'interface au contact de la métropole nantaise.

Dans la définition de l'armature territoriale, différentes typologies sont identifiées :

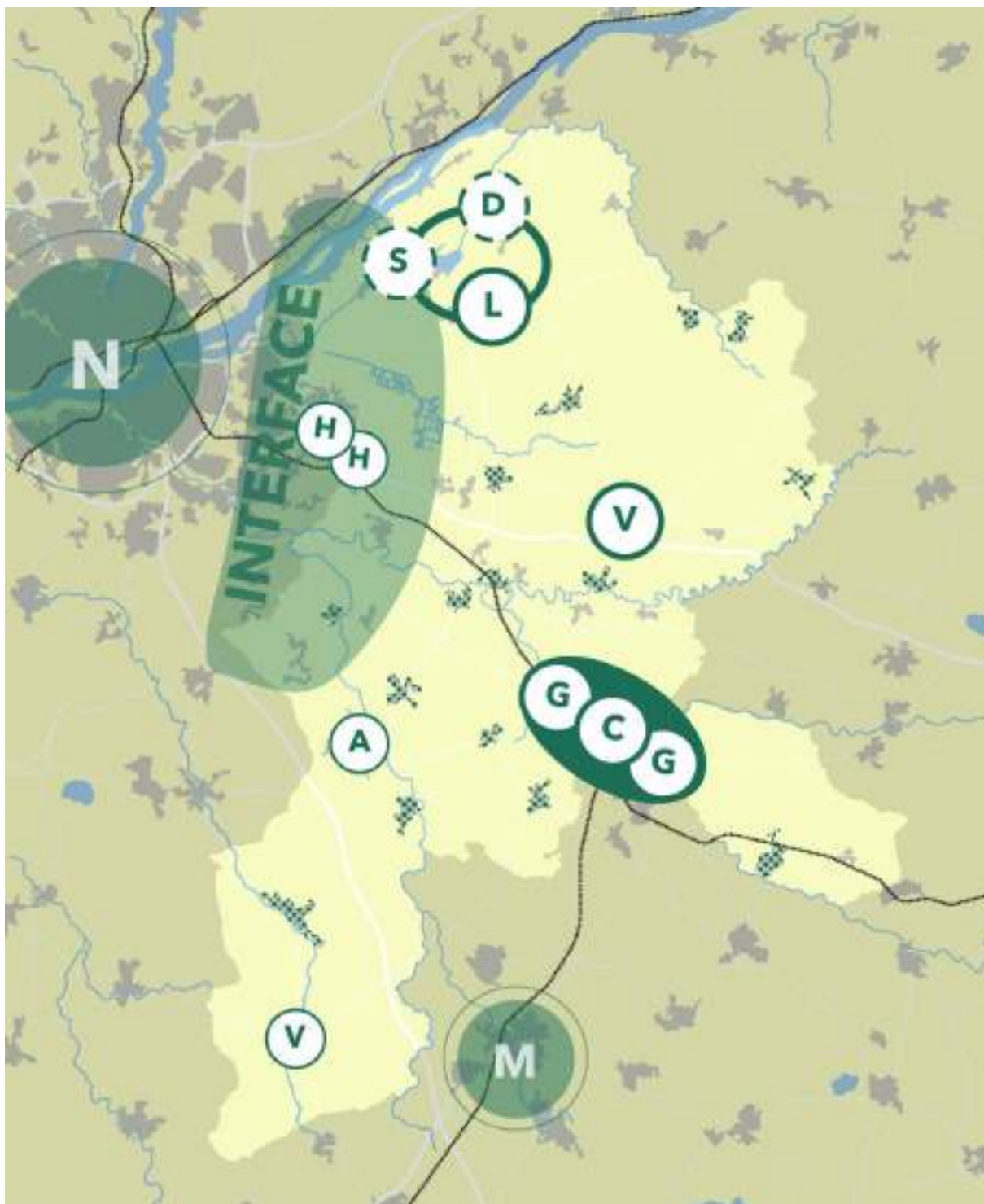
Les **pôles structurants** qui assurent une fonction majeure à l'échelle du Vignoble Nantais en fournissant à l'ensemble du territoire les équipements et services supérieurs (espaces culturels régionaux, services de santé, lycées, centres hospitaliers...). Les capacités d'accueil des pôles structurants sont situées et organisées au plus proche des centralités urbaines. Leur affirmation doit répondre aux objectifs d'évolution du territoire, renouveler et renforcer les capacités d'accueil :

- **Pôle Clissonnais** (Clisson, Gétigné et Gorges), s'organise autour d'un pôle urbain historique et assure l'articulation avec les Mauges et la Vendée. Cette conurbation, disposant de gares, fait émerger, en son sein, des centralités internes complémentaires.
- **Pôle de Vallet** : accroché aux flux, ce pôle présente une offre complète et une capacité à desservir le cœur de territoire. Cette vocation polarisante est à préserver ;
- **Pôle « Loire »** (Le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire, et Saint-Julien-de-Concelles), vise la structuration et l'élévation de l'offre territoriale pour les communes du bassin de vie Nord. Ce pôle organise sa complémentarité de manière coordonnée à partir d'accroches, à la Loire, à Nantes et au Vignoble ;




Les **pôles d'équilibre**, assurent la complémentarité entre les bourgs et les pôles structurants, en accueillant des commerces de niveau intermédiaire, des équipements, des gares structurantes et des attracteurs touristiques. Comme les pôles structurants, les pôles d'équilibres organisent leur capacité d'accueil au plus proche des centralités urbaines. Ces pôles sont :

- **Pôle de l'interface métropolitaine** (Haute Goulaine et la Haye-Fouassière). Pour assurer une différenciation avec les communes situées en frange métropolitaine et assurer leur rôle (notamment en matière de production de logements), celles-ci sont identifiées comme communes d'interface.
- **Vieilleville** : Ce pôle d'équilibre s'appuie notamment sur une offre de services et d'équipements, dont la proximité avec Montaigu est à organiser notamment en termes de mobilité.
- **Aigrefeuille-sur-Maine** : Ce pôle émergent dispose d'un rôle important dans le développement du sud du territoire. Il assure une réponse localement aux besoins en matière d'équipements et de commerces.

Les bourgs, assurent la réponse au besoin des équipements et services de proximité auprès des habitants. Ceux-ci ont vocation à garantir une stabilité de leurs capacités d'accueil, à rester « vivants et attractifs », et participent, de manière raisonnée, au développement résidentiel. Les bourgs du territoire sont l'ensemble des communes n'étant pas identifiées comme pôle structurant ou d'équilibre.




Pôles structurants

-  Pôle structurant intégré du Clissonnais
-  Pôle structurant coordonné de la Loire
-  Pôles structurants de Vallet

Pôles d'équilibre

-  Pôle de l'interface métropolitaine
-  Pôle de Vieillevigne et d'Aigrefeuille

Bourgs

-  Centralités des communes bourg

Objectif 5 : Développer une offre résidentielle différenciante et attractive

L'ambition résidentielle du SCoT est de répondre prioritairement aux besoins de parcours résidentiel de la population actuelle du territoire.

Pour répondre à ses ambitions, permettant de conserver des profils diversifiés d'habitants sur le territoire, le SCoT vise à :

- *assurer la fluidité du parc par une production de logements permettant de répondre aux besoins ;*
- *répondre aux besoins liés au parcours résidentiel des habitants*
- *diversifier les typologies de logements*

a. Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie

Pour maintenir la diversité de population et assurer l'adaptation du parc de logements aux besoins des différents segments de ménages, le SCoT vise un objectif de production de 14705 logements supplémentaires entre 2024 et 2044.

Bien que le SCoT prévoie la diminution continue de l'artificialisation de l'espace, la production de logements est envisagée selon un rythme :

- de 770 logements par an entre 2024 et 2031 ;
- de 700 logements par an entre 2031 et 2044.

Pour adapter les objectifs de production aux spécificités locales des différentes parties du territoire (paysages, densités, desserte par les transports, zones de chalandise, niveau d'équipement...), et accompagner le renforcement des pôles urbains, le SCoT fixe les objectifs a minima de production de logements par intercommunalité et par niveau de pôle :

	La projection du nombre de logements sur la période 2024-2044					
	2024-2031	2031-2034	2034-2041	2041-2044	Total 2024-2044	Rythme annuel
CC Sèvre et Loire	2350	880	2060	880	6170	308
Pôles structurants	1645	615	1440	615	4315	215
Bourgs	705	265	620	265	1855	93
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3260	1220	2835	1220	8535	426
Pôles structurants (Clissonnais)	1110	410	970	410	2900	145
Pôles d'équilibre	1270	480	1105	480	3335	166
Bourgs	880	330	760	330	2300	115
SCoT PVN	5610	2100	4895	2100	14 705	735

Rappel : Les objectifs de production de logements sont un indicateur visant à permettre la réponse aux besoins en logements (donnant, néanmoins, un cap pour les futurs PLH du territoire). La définition des objectifs a également pour but de définir un maximum de consommation d'espace. L'objectif de logements peut donc être dépassé s'il n'amène pas à une consommation d'espace supplémentaire.

b. Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux

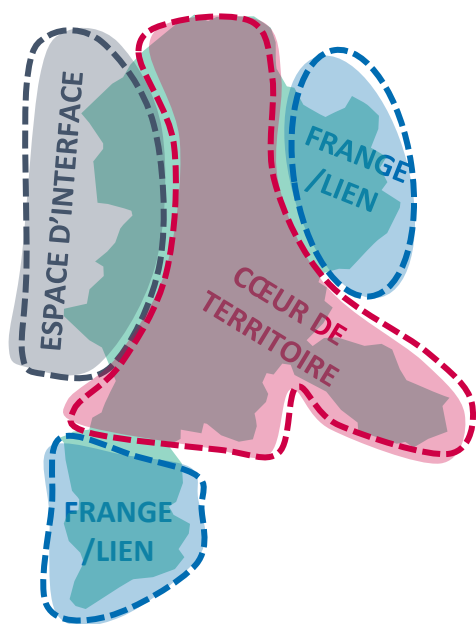
Pour les pôles comportant plusieurs communes, les communes centres sont celles sur lesquelles les objectifs de production de logements sont les plus importants, permettant de conforter la proximité habitat, services, équipements et limiter les besoins en déplacement. Le SCoT prévoit à l'échelle :

- du pôle Clissonnais, d'assurer la structuration de centralités complémentaires à celle de Clisson. Pour cela, la production de logements est assurée de manière préférentielle dans les centralités des communes du pôle, en proximité des équipements et de l'offre commerciale existante ;
- du pôle d'interface métropolitaine, la répartition de développement permise par le SCoT devra tendre vers 60% pour Haute-Goulaine et tendre vers 40% pour la Haye-Fouassière.

c. Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace

Le Vignoble Nantais adapte son offre résidentielle à l'évolution des modes de vie et propose des types de logements diversifiés en taille pour accompagner les parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées, famille avec enfants...).

Cette diversification des typologies de logements et par conséquent de formes urbaines se fait de manière adaptée aux spécificités des différents secteurs géographiques :



Les communes de **l'espace d'interface** veillent à rééquilibrer le parc et la composition sociale par le renforcement d'une offre à destination des familles (logements de taille moyenne et accession facilitée à la propriété). Elles continuent les efforts liés à la mixité sociale (la commune de Haute Goulaine notamment est soumise à la loi SRU).

Les communes de l'espace **« cœur de territoire »** augmentent la part de logements pour les jeunes actifs (logements de petite taille, locatifs, primo-accédants, seniors...). Dans les communes centres et à proximité des gares structurantes, la diversification par cette offre est accentuée.

Les **communes de lien** avec les territoires voisins Sud Loire diversifient leur parc (collectif, semi-collectif, logements de petite taille) et amplifient les politiques de reconquête de la qualité du parc de logements.

d. Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs

Le Vignoble Nantais affiche la volonté de promouvoir une offre abordable de logements, qu'elle soit privée ou publique, et ce, pour satisfaire aux exigences de mixité sociale et intergénérationnelle, mais également pour consolider la cohésion sociale sur le territoire.

Le Vignoble Nantais vise à répondre aux besoins en logements aidés pour tous les ménages et notamment les plus fragiles, dans un objectif double :

- le maintien d'une offre accessible à tous
- l'accueil de population active.

La production de logements aidés¹ est accentuée sur le territoire et prend place tant au sein des opérations de renouvellement urbain que dans les nouveaux projets d'aménagement comprenant une offre de logements avec une programmation équilibrée et mixte.

- Pour les communes pôles, la production nouvelle de logements devra prévoir 20% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...) hormis Haute Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux (sur la totalité des résidences principales).
- Pour les communes hors pôles disposant de desserte de transport en commun structurante (Le Pallet et Boussay), la production nouvelle de logements devra prévoir 20% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...)
- Les autres communes du territoire sont incitées à produire 10% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...).

En complément de ces objectifs associés aux logements aidés, le Pays du Vignoble Nantais a pour objectif de développer la mixité intergénérationnelle sur son territoire et en particulier dans les opérations résidentielles.

La diversification des offres de logements concerne également l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Les orientations du SDAHGDV (Schéma D'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage) pour la période 2018-2024 prévoient la création de terrains familiaux et d'aires de grands passages sur le territoire. Le schéma est en cours de révision avec une approbation prévue pour fin 2024.

¹ Par logement aidé, il faut entendre tout logement bénéficiant d'une aide financière publique à la construction ou à la réhabilitation, destiné à la location ou à l'accession à la propriété, et visant à réguler le marché du logement libre afin de concourir à l'objectif de mixité sociale.

Objectif 6 : Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation

Les besoins de production liés à la diversification du parc, la recherche de proximité des fonctions et l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette, impliquent une densification des espaces urbains priorisée sur les pôles. Le SCoT prévoit :

- la mise en œuvre d'une intensification urbaine au sein des pôles ;
- le renforcement des densités à proximité des gares structurantes ;
- l'augmentation du nombre de logements au sein des enveloppes bâties ;
- la densification des opérations résidentielles en extension ;
- la complémentarité entre les espaces urbains.

a. Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles

La restructuration des espaces urbanisés des centres des communes pôles vise à dégager des capacités urbaines supplémentaires pour assurer le développement du Vignoble Nantais (élévation de l'offre en matière d'équipements, de services, d'emploi, de qualité des espaces publics...).

Pour les communes pôles, cela se traduit, par :

- l'intensification : densifier, aménager les cœurs d'îlots, utiliser les dents creuses, assurer le renouvellement du tissu urbain (déconstruction-reconstruction)...
- la programmation : organiser cette intensification en prévoyant les espaces (publics, ouverts, verts, aménagés...) et équipements nécessaires à l'amélioration de l'urbanité (cf. objectifs 2, 7 et 8).

À ce titre, le SCoT identifie les centralités pôles et leurs espaces de proximité (définis selon le niveau d'armature du pôle : 10 minutes de marche autour de la centralité pour les pôles structurants et 5 minutes pour les pôles d'équilibre), comme des secteurs prioritaires pour l'intensification urbaine.

Dans ces espaces, le SCoT vise :

- la concentration des services et équipements dans les hypercentre : cœur de vie, support de services, équipements, commerces, etc. dans lequel la densité urbaine et résidentielle est la plus élevée ;
- la gradation de l'intensification urbaine, des espaces de proximité, en fonction de leur proximité au centre-bourg et des gares structurantes;
- la création d'un maillage urbain fin, support d'une circulation apaisée et d'une densification maîtrisée.



b. Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes

De manière identique aux centres-villes, les gares structurantes et leurs espaces de proximité (10 minutes de marche autour de la gare ferroviaire et 5 minutes pour les gares routières) sont identifiées comme secteurs privilégiés pour la production et la densification de l'offre de logements.

Pour les communes de Le Pallet, Boussay et La Haye-Fouassière, le SCoT prévoit que cet accueil résidentiel s'organise en accroche aux noyaux urbains existants.

Ce principe est à appliquer aux gares routières n'étant pas situées au sein des noyaux urbains.

c. Assurer une complémentarité entre les espaces urbains

L'augmentation du nombre de logements dans les enveloppes urbaines et en particulier dans les centralités des pôles

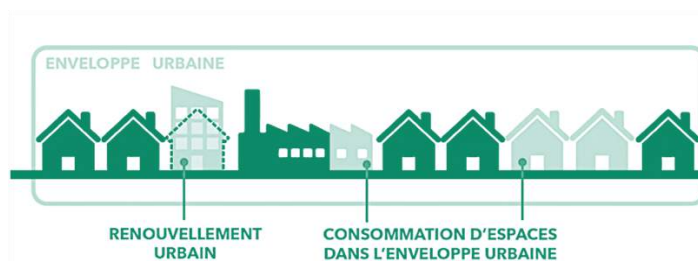


Schéma illustratif des enveloppes bâties, réalisation atopia

Les pôles du Vignoble Nantais disposent d'un rôle majeur sur le territoire, ils sont au cœur des actions de structuration qui auront lieu au cours de la période d'application du SCoT, pour assurer la montée en gamme des services, équipements, commerces, etc. Il est donc nécessaire de tirer profit de l'ensemble des opérations qui peuvent y être réalisés (renouvellement urbain, friches, densification...) pour répondre aux objectifs résidentiels du SCoT.

Le SCoT définit des objectifs a minima de création de logements au sein de l'enveloppe bâtie (urbaine et villageoise) que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer.

L'intensification urbaine est associée aux objectifs indiqués dans le tableau ci-après. Celui-ci indique la part minimale de production de logements au sein des espaces déjà urbanisés. Ainsi, la réponse à ces objectifs, concernent notamment :

- les logements réalisés au sein de l'enveloppe bâtie urbaine ;
- les logements réalisés au sein des principaux villages densifiables, ici nommée enveloppe bâtie villageoise, (cf. définition en objectif 10) identifiés dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

	Part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (en %)	
	2024-2034	2034-2044
CC Sèvre et Loire		
Pôles structurants	45%	75%
Bourgs	30%	65%
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo		
Pôles structurants (Clissonnais)	45%	75%
Pôles d'équilibre		
<i>Pôles d'interface (Haute Goulaine, la Haie-Fouassière)</i>	45%	75%
<i>Pôle de Vieillevigne</i>	35%	70%
<i>Pôle d'Aigrefeuille</i>	35%	70%
Bourgs	30%	65%

L'objectif 7, « urbanisme à la Vignoble Nantais » identifie les modalités d'application de cet objectif de production de logement au sein de l'enveloppe bâtie.

Les opérations en extension urbaine appliquant des densités minimales



Schéma illustratif des extensions urbaines, réalisation atopia

Le SCoT fixe comme priorité la réalisation des logements au sein des enveloppes bâties. Pour répondre aux besoins en logements, des extensions de l'urbanisation sont possibles dans les conditions ci-après.

Si elles sont nécessaires, les opérations en extension des enveloppes bâties appliquent des objectifs de densité minimale (en logements par hectare, fixés ci-dessous). Elles participent à l'augmentation de la densité globale sur l'ensemble du territoire, pour assurer une utilisation optimale de la ressource foncière.

Les objectifs de densité sont définis selon une approche typologique différenciée en lien avec les niveaux de densité identifiés dans le tissu urbain historique des communes :

	Densités minimales en extension urbaine (en log/ha)			
	2024-2031	2031-2034	2034-2041	2041-2044
CC Sèvre et Loire				
Pôles structurants	45	55	55	55
Bourgs	25	30	30	30
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo				
Pôles structurants				
<i>Clisson</i>	45	55	55	55
<i>Gétigné</i>	40	45	50	55
<i>Gorges</i>	40	45	50	55
Pôles d'équilibre				
<i>Pôles d'interface (Haute Goulaine, la Haie-Fouassière)</i>	40	45	50	55
<i>Pôle de Vieillevigne</i>	30	35	40	45
<i>Pôle d'Aigrefeuille</i>	30	35	40	45
Bourgs	25	30	30	30

Le SCoT définit des objectifs de densités minimales en extension urbaine. Dans le cas d'une commune nouvelle, c'est le bourg principal qui est concerné par ses objectifs. Exemple : Dans le cas de Divatte-sur-Loire, le bourg de Barbechat doit respecter les densités correspondant aux bourgs et non aux pôles structurants.

Mise en œuvre

La densité d'un espace urbain se détermine en intégrant les espaces privatifs ainsi que les voiries et espaces publics.

Les types d'espaces suivant peuvent cependant être retirés de la surface de référence pour le calcul de la densité, sous réserve de ne pas constituer un obstacle à la biodiversité et d'être en lien avec le milieu naturel :

- Les zones humides significatives ;
- Les espaces verts et coulées vertes qui dépassent le cadre de l'opération et ont une portée communale voire intercommunale.

Des logiques de complémentarité entre les centralités et les opérations en extension urbaine

Pour affirmer la complémentarité entre les morphologies urbaines, le SCoT du Vignoble Nantais introduit l'Indice d'Optimisation Urbaine (IOU). Il a pour objectif de moduler les objectifs de densité minimale en extension urbaine, en fonction de l'intensité de la production de logements au sein des enveloppes bâties.



Schéma explicatif du principe de complémentarité urbaine, réalisation atopia

Ainsi, les documents d'urbanisme peuvent, si l'objectif de production de logements en enveloppe bâtie est au moins supérieur de 10 points (jusqu'à un maximum de 20 points) à ceux attendus dans le SCoT, réduire de 10% (jusqu'à un maximum de 20%) le niveau de densité minimale attendue pour ces opérations en extension.

Pour les pôles structurants et le pôle d'interface métropolitaine (Haute-Goulaine et la Haye-Fouassière) :

- Entre 2024 et 2031, si la part de logements produits au sein de l'enveloppe bâtie est de 55%, la densité minimale en extension urbaine peut-être diminuée à 36 log/ha.

Pour le pôle de Vieilleville et d'Aigrefeuille :

- Entre 2024 et 2031, si la part de logements produits au sein de l'enveloppe bâtie est de 45% la densité minimale en extension urbaine peut-être diminuée à 27 log/ha.

Pour les bourgs :

-Entre 2024 et 2031, si la part de logements produits au sein de l'enveloppe bâtie est de 40%, la densité minimale en extension urbaine peut-être diminuée à 23 log/ha.

En cohérence avec ces densités et les objectifs de densification au sein des enveloppes bâties, des objectifs de consommation d'espace maximale ont été définis pour répondre au besoin de création de logements sur le territoire :

	2024-2031	2031-2034	2034-2041	2041-2044	Total 2024-2044
CC Sèvre et Loire		46		18	64
Bonus ZAC dédié à l'habitat		13		6	19
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	58,6	8,9	19,6	8,1	95,2
Pôles structurants					
Pôle structurant (Clissonnais)	14,4	2,1	4,6	1,9	23
Clisson	6,8	0,9	2,2	0,9	10,8
Gétigné, Gogues	7,6	1,1	2,4	0,9	12
Pôle structurant (Aigrefeuille)	4,1	0,6	1,3	0,5	6,5
Pôles d'équilibre					
Pôles d'Interface (Haute Goulaine, la Haye-Fouassière)	9,8	1,5	3,1	1,2	15,6
Pôle de Vieilleville	5,6	0,9	1,7	0,7	8,9
	24,6	3,9	8,9	3,9	41,3
Bourgs					
Bonus ZAC dédié à l'habitat		14,7		7,35	22,05
Total		141,2		59,05	200,25

Ces chiffres de consommation d'espace maximale peuvent également être utilisés pour le développement des équipements et des services sur le territoire.

"Enveloppe foncière ZAC" au titre de la circulaire du 31 janvier 2024

Donne la possibilité de comptabiliser l'ensemble du foncier relatif aux ZAC dans la période de référence ZAN 2011-2021. Cette approche est applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021 ».

L'enveloppe "bonus foncier ZAC" sur CSMA :

Période de référence 2011-2021	1 ^{er} période ZAN 2021-2031	2 ^{ème} période ZAN 2031-2041	3 ^{ème} période ZAN 2041-2050
+ 36,76 ha	+ 18,38 ha	+ 9,19 ha	+ 4,59 ha

L'enveloppe "bonus foncier ZAC" sur CCLSL :

Période de référence 2011-2021	1 ^{er} période ZAN 2021-2031	2 ^{ème} période ZAN 2031-2041	3 ^{ème} période ZAN 2041-2050
+ 76 ha	+ 38 ha	+ 19 ha	+ 9,5 ha

A noter que cette enveloppe foncière est à dissocier des objectifs de consommation foncière du DOO et devrait permettre un ajustement de la trajectoire et de la répartition foncière sur la période 2024-2044. Cette souplesse doit être justifiée face à des besoins de développement des territoires et dans une logique d'évitement de la consommation foncière.

Le SCoT décline ces objectifs fonciers à l'échelle communale au sein de Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

Pour la période 2024-2034 :

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2024-2034	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2024-2034	Bonus foncier ZAC 2024-2034
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	4480	2151	2329	67,3	78,12	+ 14,7
Pôles structurants (Clissonnais)	1520	799	712	16,4	20,74	+4,34
<i>Clisson</i>	760	404	356	7,7	8,78	+1,08
<i>Gétigné</i>	340	176	164	3,9	5,53	+1,63
<i>Gorges</i>	420	219	201	4,8	6,43	+1,63
Pôles d'équilibre	1750	865	885	22,5	25,14	+ 6,52
<i>Haute Goulaine</i>	590	313	277	6,8	8,43	+ 1,63
<i>La Haie-Fouassière</i>	395	211	184	4,5	6,13	+ 1,63
<i>Pôle de Vieilleville</i>	360	161	199	6,5	8,13	+ 1,63
<i>Pôle d'Aigrefeuille</i>	405	180	225	4,7	6,33	+ 1,63
Bourgs	1210	478	732	28,4	32,24	+ 3,84
<i>Boussay</i>	160	63	97	3,8	3,8	0
<i>Château-Thébaud</i>	180	72	108	4,2	4,2	0
<i>Maisdon-sur-Sèvre</i>	170	66	104	4	4	0
<i>Monnières</i>	130	52	78	3	3	0
<i>La Planche</i>	150	57	93	3,6	3,6	0
<i>Remouillé</i>	110	45	65	2,5	3,59	+ 1,09
<i>Saint-Fiacre-sur-Maine</i>	70	27	43	1,6	1,6	0
<i>Saint-Hilaire-de-Clisson</i>	125	51	74	2,9	5,65	+ 2,75
<i>Saint-Lumine-de-Clisson</i>	115	45	70	2,8	2,8	0

Pour la période 2034-2044 :

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2034-2044	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2034-2044	Bonus foncier ZAC 2034- 2044
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	4055	2855	1160	27,8	35,15	+ 7,35
Pôles structurants (Clissonnais)	1380	1036	344	6,4	8,72	+ 2,32
<i>Clisson</i>	690	518	172	3,1	3,72	+ 0,62
<i>Gétigné</i>	305	228	77	1,5	2,35	+ 0,85
<i>Gorges</i>	385	290	95	1,8	2,65	+ 0,85
Pôles d'équilibre	1585	1153	432	8,6	12	+ 3,4
<i>Haute Goulaine</i>	535	403	132	2,6	3,45	+ 0,85
<i>La Haie-Fouassière</i>	360	268	92	1,8	2,65	+ 0,85
<i>Pôle de Vieillevigne</i>	325	227	98	2,4	3,25	+ 0,85
<i>Pôle d'Aigrefeuille</i>	365	255	110	1,8	2,65	+ 0,85
Bourgs	1090	666	384	12,8	14,43	+ 1,63
<i>Boussay</i>	145	94	51	1,7	1,7	0
<i>Château-Thébaud</i>	160	104	56	1,9	1,9	0
<i>Maisdon-sur-Sèvre</i>	155	60	55	1,8	1,8	0
<i>Monnières</i>	115	74	41	1,4	1,4	0
<i>La Planche</i>	135	86	49	1,6	1,6	0
<i>Remouillé</i>	100	66	34	1,1	1,56	+ 0,46
<i>Saint-Fiacre-sur-Maine</i>	65	43	22	0,7	0,7	0
<i>Saint-Hilaire-de-Clisson</i>	110	71	39	1,3	2,47	+ 1,17
<i>Saint-Lumine-de-Clisson</i>	105	68	37	1,3	1,3	0

Clause de revoyure foncière entre commune

Au regard des contraintes de capacités d'accueil de certaines communes, le SCoT du Vignoble Nantais prévoit la possibilité d'ajuster, au cours de sa mise en œuvre et dans le respect du principe de compatibilité, la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace entre chaque commune. Ainsi, en cas d'espaces non-consommés par une commune, le transfert de l'enveloppe foncière vers d'autres communes est envisageable dans le respect des équilibres globaux initialement prévus par le DOO.

Objectif 7 : Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver notre identité Vignoble Nantais

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais s'appuie sur les caractéristiques patrimoniales et urbaines des noyaux bâtis historiques, du patrimoine viticole, des villages à commons... comme fondement pour inspirer la rénovation urbaine tout en conservant l'identité du territoire.

a. L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais »

Le SCoT a pour objectif de renouveler les centralités du territoire, pour maintenir leur attractivité et la qualité de vie offerte. Par renouvellement urbain est entendu l'ensemble des opérations réalisées en enveloppe bâtie, de reconquête et de revitalisation de centres villes... entraînant une déconstruction-reconstruction, une réhabilitation, une mobilisation de friche, etc.

L'enveloppe bâtie est définie comme suit :

- périmètre comprenant un groupe d'au moins 40 bâtiments principaux (seuil indicatif, garant d'une organisation urbaine structurée) distants de moins de 30 mètres les uns des autres ;
- comprenant l'ensemble des parcelles bâties et aménagées, le réseau viaire, et certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains, gisements potentiels tels que les dents creuses ;
- présence d'une voirie multiple et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne) ;
- réseaux d'assainissement adaptés à la densification.

Rappel : les constructions réalisées au sein des enveloppes bâties participent à la réponse à l'objectif global de production de logements en enveloppe bâtie fixé par le SCoT (« logements en densification »).

Le SCoT prévoit une approche différenciée de l'objectif de renouvellement et de densification entre les différentes typologies bâties : bourgs², villages³ et hameaux⁴.

- Bourgs : objectif de densification prioritaire et possibilité d'extension des enveloppes si les capacités en densification ne permettent pas de répondre aux besoins ;
- Villages : densification des enveloppes existantes en conservant leurs limites ;
- Hameaux : objectif de maintien de l'urbanisation en l'état en limitant fortement les nouvelles constructions aux évolutions de bâtis existants et leurs annexes.

² **Les bourgs** : correspondent aux centralités principales des communes, étant entendu qu'une commune peut comprendre plusieurs bourgs, sont définis comme étant un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipement, services, commerces de niveau communal.

³ **Les villages** : Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg. Les villages disposent historiquement d'une mixité de fonctions (habitat, économique...), et sont aujourd'hui, à dominante résidentielle.

⁴ **les hameaux** : Groupement d'habitations sur des parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composés de 3 à 39 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

L'urbanisme dans les enveloppes bâties

Le SCoT a défini des enveloppes bâties au sein desquelles des gisements fonciers peuvent être identifiés.

Ces gisements fonciers peuvent être de différente nature :

- un comblement de dent creuse, défini comme un terrain entouré de bâtiments existants sur l'ensemble de ses côtés. Ces terrains ont des impacts limités localement sur l'imperméabilité des sols, la préservation des îlots de fraîcheurs et des micro-espaces
- une division parcellaire, répondant aux mêmes objectifs que le comblement de dents creuses ;
- un renouvellement urbain sur des espaces déjà urbanisés

L'échéance de mobilisation de ces potentiels fonciers est évaluée au destination plus juste et de manière « réaliste », en prenant en compte les contraintes de mobilisation : accès à la voirie, contraintes topographiques, dureté foncière (nombre, âge des propriétaires). Le recensement des potentialités permet de présenter la manière dont la commune ou l'intercommunalité entend répondre à l'objectif de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie.

Afin de répondre aux besoins, les extensions de l'urbanisation sont envisageables en continuité des enveloppes bâties des bourgs.

L'urbanisme dans les villages et les hameaux

Les ensembles bâtis isolés sont un élément de la singularité des paysages ruraux du Vignoble Nantais. Le SCoT a pour objectif de les préserver et de respecter leur formes urbaines, architecturales et leur organisation historique. Pour cela, le SCoT prévoit que :

- L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution de l'existant (élévation, extension...)
- La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise, dans l'objectif de limiter le mitage des espaces agricoles et favoriser la densification des espaces urbanisés existants ;
- L'extension des villages et des hameaux n'est pas envisageable.

L'urbanisme rural

En dehors des enveloppes bâties urbaines et villageoises, les bâtiments ont possibilité de changer de vocation, dans la mesure où :

- leur évolution ne remet pas en question le caractère patrimonial du bâtiment (caractéristiques esthétiques extérieures et volumes) ;
- leur évolution ne génère pas d'impact sur l'activité agricole.

Dans ce cadre, l'évolution des villages et hameaux est encadrée suivant les cas décrits ci-après :

Contexte	Description	Capacité d'évolution
Pérennité agricole	Villages et hameaux à proximité d'une exploitation agricole ou exploitation agricole dans l'enveloppe bâtie	<ul style="list-style-type: none"> - Interdire toute construction nouvelle dès lors que cela nuit à la pérennité d'une exploitation et dans le respect du périmètre sanitaire ; - Conformément au volet viticole de la « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », la construction nouvelle est interdite dans le périmètre des 50 mètres autour d'un chai viticole.
Fort intérêt patrimonial	Les villages et hameaux à fort intérêt patrimonial (ensembles homogènes d'habitat de caractère) qu'il est souhaitable de conserver en l'état, sans adjonction de constructions neuves susceptibles de perturber le bel ordonnancement d'origine.	limiter à l'évolution du bâti existant sous conditions d'intégration paysagère et de qualité architecturale.
Contraintes techniques	<p>Villages et hameaux déjà hypertrophiés par l'adjonction de constructions récentes et qui ne peuvent plus supporter de constructions supplémentaires, en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de réseaux à la limite de leur capacité, - de l'impossibilité de respecter les normes de stationnement ; - de l'impossibilité de réaliser à l'intérieur de la zone constructible a minima un assainissement individuel, des voies d'accès,... ; - etc. 	limiter à l'évolution du bâti existant
Protection existante	Villages et hameaux où existent des risques d'atteinte à une protection préexistante (existence d'un site classé ou d'un périmètre de protection de captage) ou d'incompatibilité avec une orientation d'aménagement du SCoT (empiètement sur un corridor écologique, un site naturel protégé, une zone humide...).	limiter à l'évolution du bâti existant, dans le respect des protections en vigueur ou envisagées.
Risques et nuisances	Villages et hameaux avec proximité de zones à risques ou à nuisances (route à grande circulation, installation classée, risque d'inondation, etc.).	limiter à l'évolution du bâti existant.

Les possibilités de réhabilitation et de changement d'affectation du bâti agricole sont identifiées dans les secteurs disposant de capacités urbaines nécessaires. Les créations de logements de fonction agricole sont encadrées par les principes de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et de son volet viticole.

b. Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités

L'objectif du Vignoble Nantais est de protéger et valoriser un patrimoine bâti très riche, et des tissus urbains caractéristiques reconnus, notamment au travers du label Pays d'art et d'histoire :

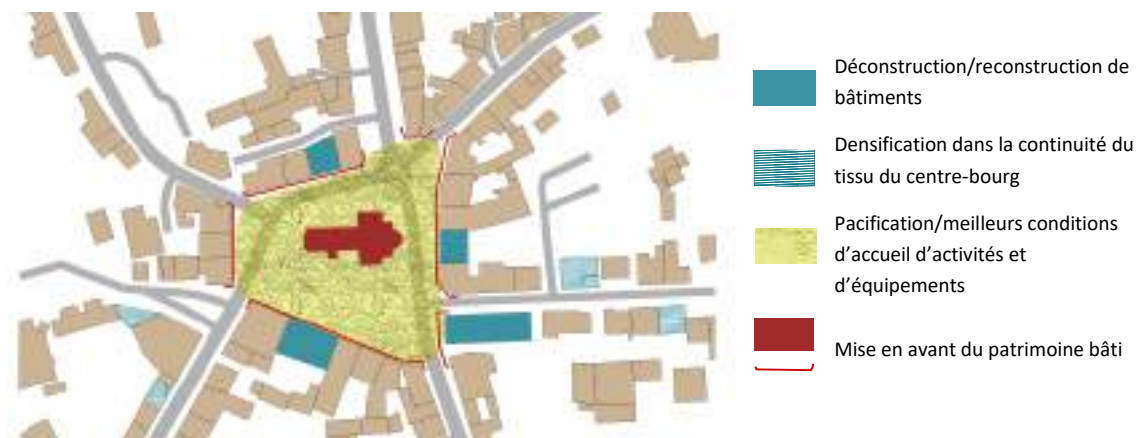
- Les tissus des bourgs, dont l'identité caractéristique est à préserver :
- les façades des maisons de notables aux matériaux nobles et sculptures remarquables ;
- les compositions d'îlots de « quartier populaire » aux formes régulières ;
- les bâtiments ruraux, maisons de vigneron... en particulier le rythme et l'apparence des façades.
- Les villages à commons caractérisés par un bâti à l'architecture humble, en rangée (habitations, stockage...) autour d'une cour commune, disposant, à l'arrière de jardins en propriété privée. Ces grandes caractéristiques sont à préserver lors de la rénovation de ces espaces porteurs de l'identité territoriale du Vignoble Nantais.
- Les maisons de villégiature Nantaises (notamment à Haute Goulaine, le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire, Gétigné, Saint-Julien-de-Concelles, Vallet...) et leurs jardins permettant de conserver la mémoire de la vocation de villégiature du Vignoble Nantais au XVII et XIX^{ème} siècles.
- Architecture Loire / front bâti, caractérisée par la diversité des volumes (maisons de pêcheur, maisons bourgeoises...) et des formes géométriques droites, en oppositions aux paysages de courbes du Fleuve, qui sont à préserver.

c. Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces

L'objectif est de permettre la densification et l'adaptation des espaces urbains, en tenant compte des caractéristiques morphologiques de chaque tissu bâti et de leur contexte. Pour cela, au sein de ses pôles, le SCoT vise à :

- Préserver les qualités architecturales, patrimoniales et urbaines des centralités, en y construisant des bâtiments respectant les caractéristiques et formes architecturales environnantes. Sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche ;
- Accompagner les tissus pavillonnaires peu denses vers une densification qualitative travaillant les cônes de vue permettant de conserver des espaces de transition entre l'espace public, l'espace privé et par rapport aux voisins, tout en conservant une certaine insertion dans le tissu urbain alentours.
- Préserver les séquences urbaines et les continuités visuelles cohérentes au regard des volumes, rythmes et gabarits des constructions (notamment dans le cas des faubourgs) ;

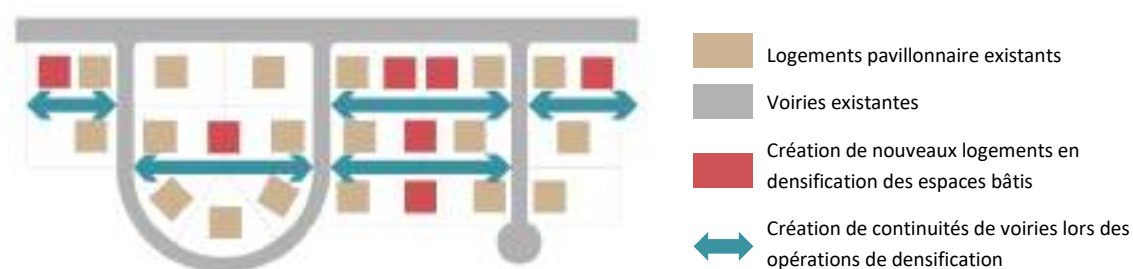
Pour les centralités :



Dans les tissus urbains de centralité, les actions de requalification du parc ancien participeront à :

- la cohérence patrimoniale en prenant en compte les gabarits, couleurs et matériaux utilisés ;
- la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, visant à ne pas dénaturer les formes urbaines dans lesquelles les opérations de renouvellement prennent place ;
- la désimperméabilisation de certains espaces pour permettre la création d'espaces ouverts, participant à améliorer la qualité de vie au sein des centres-bourgs denses ;
- la préservation des qualités architecturales et urbaines se fera sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche sans oublier la réappropriation des matériaux vernaculaires.

Pour les tissus pavillonnaires peu denses :

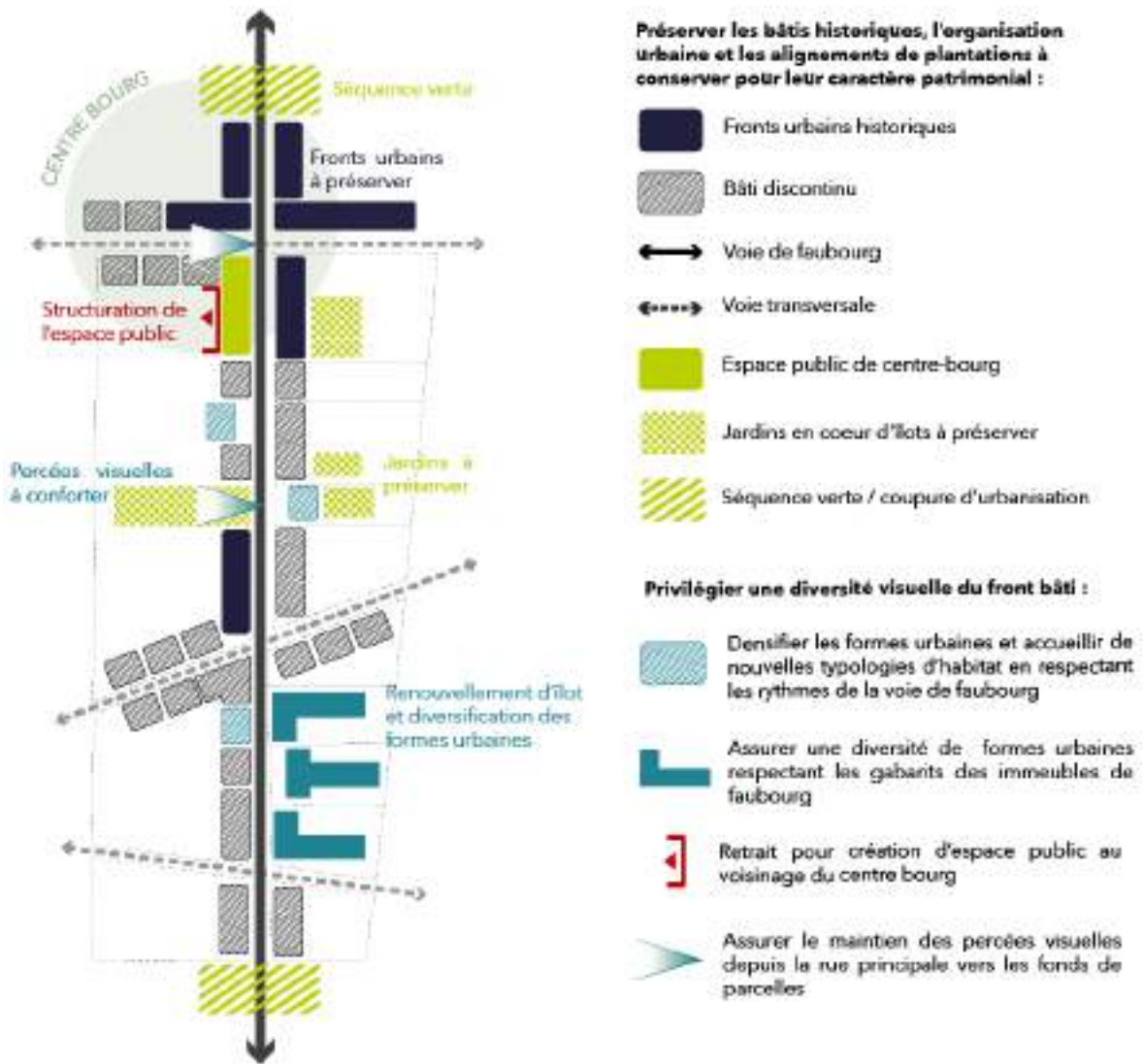


Au sein des secteurs pavillonnaires, l'accent est mis sur la densification qualitative. Les projets veillent à conserver une cohérence des continuités visuelles urbaines et la présence du végétal.

Les secteurs de type faubourg, représentent les motifs urbains historiques associés au Vignoble Nantais. Pour assurer cela, le SCoT a pour objectif d'assurer une diversification du front bâti sur rue, en assurant :

- la diversité harmonieuse des gabarits des constructions (alignement ou retrait), des implantations (continues, semi-continues, voire discontinues), des couleurs et des matériaux ;

- le maintien d'ouvertures visuelles latérales depuis la voie pour révéler la profondeur du faubourg, des perspectives paysagères vers les centres d'îlots et vers les éléments structurants du paysage environnant (église, berges...), et ;
- la diversification des formes urbaines des nouvelles opérations.



d. Réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction

Le Vignoble Nantais s'ancre dans les transitions environnementales et climatiques. Pour réduire l'empreinte carbone de la construction sur son territoire, le SCoT prévoit, dans un ordre de priorité, de :

- Réutiliser les bâtiments présents sur site permettant de réduire la création, le transport et la mise en décharge de quantités importantes de matières premières ;
- Privilégier les matériaux produits sur le territoire (réutilisation de matériaux, produits de carrières locales...)
- Mobiliser les éco-matériaux produits dans les territoires "Sud Loire" grâce à la présence de filières d'excellence et d'innovation locale.

Objectif 8 : Organiser l'aménagement du territoire en lien avec l'offre de mobilité, notamment décarbonée

Le territoire du Vignoble Nantais vise la forte diminution de son empreinte carbone en diminuant les besoins de mobilité et en orientant l'offre en transport en commun vers les solutions décarbonées. De plus, en tenant compte de la place du Vignoble Nantais dans le grand Nantes, les objectifs poursuivis par le SCoT sont définis afin de participer à la continuité et à la cohérence des solutions.

Pour y parvenir il a pour objectif :

- *de valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train ;*
- *de poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonées ;*
- *de réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs pour les déplacements locaux.*

a. Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train

Le SCoT du Vignoble Nantais vise la mise en place d'une mobilité alternative à la voiture individuelle s'appuyant prioritairement sur la desserte ferroviaire. Il vise la facilitation de l'accès à l'offre ferroviaire à travers l'accès aux gares du territoire et aux gares des territoires voisins.

Repenser les gares et leurs abords pour en faire des pôles multimodaux

Le SCoT du Vignoble Nantais a pour objectif de rendre l'utilisation quotidienne du train facile pour l'ensemble des habitants du territoire, pour en faire une alternative crédible à l'automobile. A ce titre, pour l'ensemble des gares du territoire (La Haye-Fouassière, Le Pallet, Gorges, Clisson, Boussay), le SCoT prévoit :

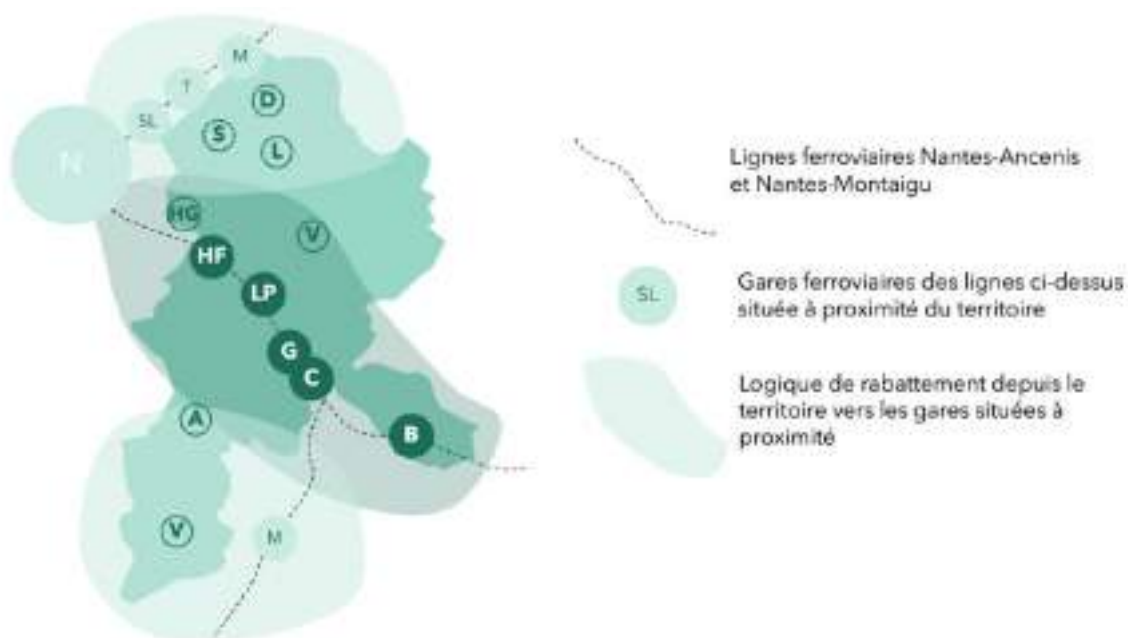
- une accessibilité par les modes de transport actifs (piétons, cyclistes...) en prévoyant les équipements associés (parking, recharge...) ;
- une gestion du foncier et des formes urbaines en mutation situé à proximité des gares pour en faire des pôles économiques, de services et d'équipements à part entière au sein du territoire ;
- une augmentation des densités et des capacités de logements à proximité des gares. Pour les communes de Le Pallet, Boussay et La Haye-Fouassière, le SCoT prévoit que cet accueil résidentiel s'organise en accroche aux noyaux urbains existants.



Travailler les liens avec les gares voisines au territoire

En complément des objectifs suivis pour les gares du territoire, le Vignoble Nantais a pour ambition d'augmenter la part modale de ce mode de transport en travaillant notamment les relations avec les gares voisines au territoire (Montaigu, Thouaré-sur-Loire, Mauves-sur-Loire et Vertou). Pour cela, le SCoT a pour objectif de faciliter l'accès à ces dessertes ferroviaires voisines, en travaillant :

- pour les communes du pôle Loire, à l'accessibilité en mode doux vers les gares du Nord Loire et la lisibilité de l'itinéraire ;
- pour les communes d'Aigrefeuille et de Vieillevigne, à l'identification et à la mise en place de moyens de mobilités adaptés (transport en commun, transport à la demande, organisation du covoiturage...) permettant de rejoindre ces gares depuis des points d'intérêts des deux communes.



b. Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonées

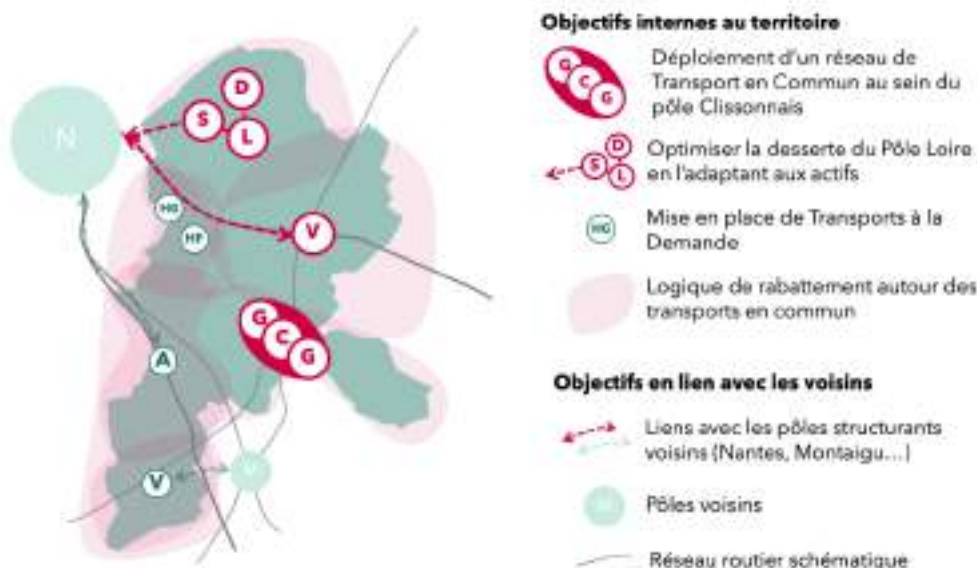
Le SCoT s'appuie sur les infrastructures routières et ferroviaires existantes pour diversifier les mobilités internes à son territoire et en lien avec les territoires voisins (Nantes Métropole, les territoires Ligériens, Cholet, Ancenis, Montaigu, les Mauges).

Relier les communes du territoire par une offre de transport en commun permettant de répondre aux besoins

L'offre de transport en commun est développée pour relier les pôles du territoire ne disposant pas de desserte ferroviaire, et, offrir une alternative à la mobilité motorisée individuelle.

Dans ce but, le SCoT a pour objectif :

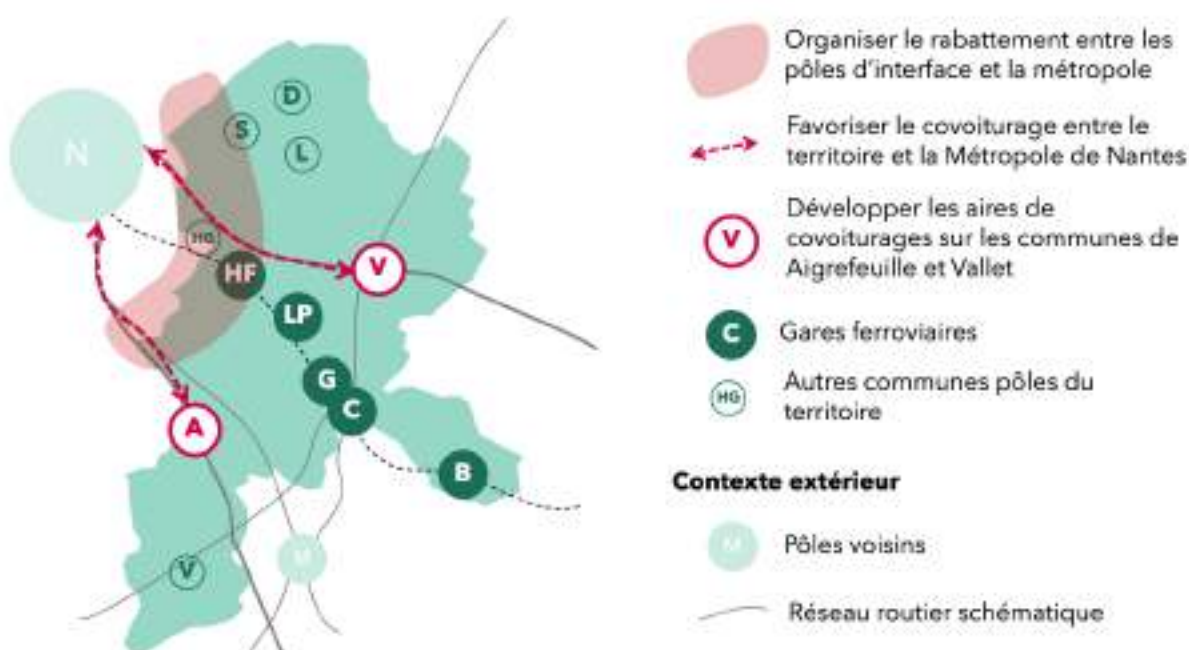
- d'améliorer les liens entre le territoire et la métropole nantaise ou les autres territoires grâce aux liaisons en transport en commun et :
 - l'amélioration des capacités des TER sur la ligne Nantes-Clisson ;
 - la création d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service entre Vallet et la métropole ;
 - l'amélioration de l'offre de transports entre Aigrefeuille-sur-Maine et la métropole ;
 - la création d'une navette fluviale en direction de la métropole nantaise depuis Saint-Julien de Concelles et Divatte sur Loire ;
- de permettre le rabattement depuis l'ensemble du territoire vers les pôles et les gares, par :
 - la création d'une offre de transport en commun entre les communes du pôle Loire ;
 - le développement d'un réseau de transport en commun au sein du pôle clissonnais permettant notamment d'assurer la desserte de la gare de Clisson ;
 - le développement d'une offre transport à la demande (TAD) permettant la desserte des principaux pôles du territoire ;



Diversifier les mobilités entre le Vignoble Nantais, depuis les territoires Sud Loire

De plus, l'offre de covoiturage est structurée sur le territoire, afin de permettre un usage collectif de la voiture et ainsi, une réduction de l'autosolisme, par :

- l'organisation du rabattement (parking relais...) sur les communes de l'interface métropolitaine ;
- l'incitation au covoiturage depuis le territoire vers la métropole de Nantes et les territoires voisins, par :
 - la création d'une voie réservée (Vallet-Nantes) sur la voie rapide, pour les covoitureurs ;
 - le développement de l'offre de covoiturage avec Mauges Communauté, et le Sud du territoire et Montaigu, notamment la CC Grand Lieu et la CC Terres de Montaigu ;
 - le renforcement des aires de covoiturage sur les communes de Vallet et Aigrefeuille-sur-Maine notamment, permettant d'assurer le rôle de relai du territoire entre les territoires voisins Sud Loire et la métropole Nantaise.



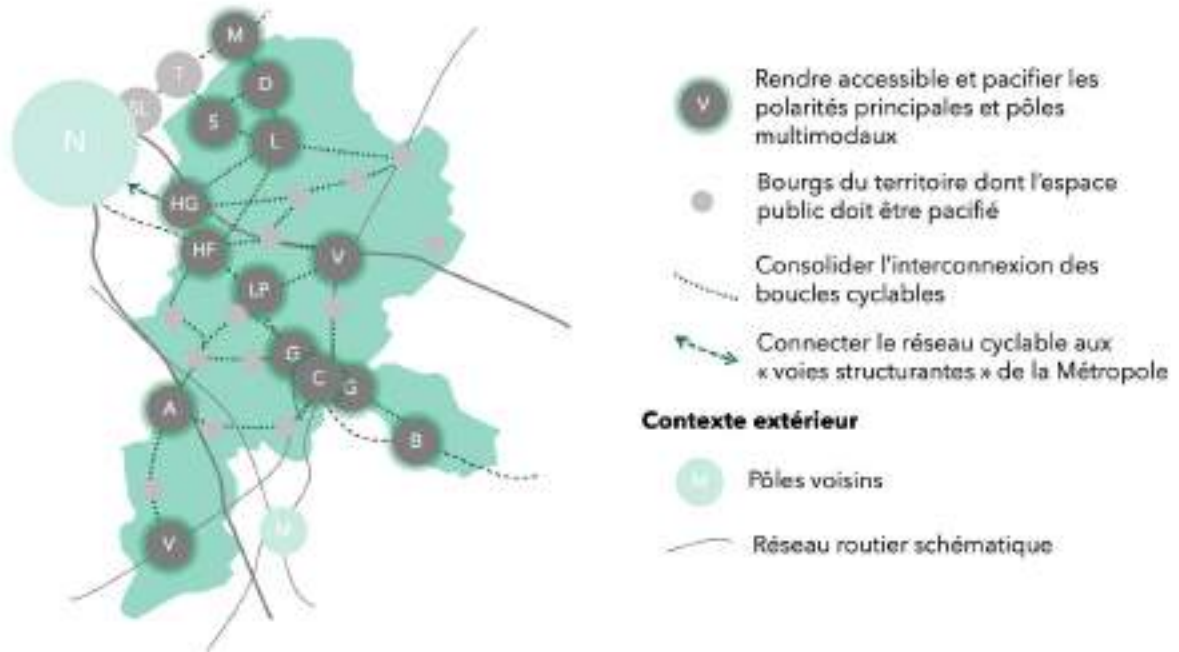
c. Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux

Le Vignoble Nantais vise la diminution de la part modale de l'automobile au profit du développement des mobilités douces sur son territoire. Pour y parvenir, il conforte les infrastructures, permettant un meilleur maillage du territoire par les mobilités actives, améliorant les conditions de sécurité.

Le SCoT a pour ambition, par ordre de priorité :

- De relier les polarités principales et permettre le rabattement en mode doux vers les gares structurantes (gares ferroviaires et routières de Vallet et Aigrefeuille-sur-Maine) ;
- De consolider l'interconnexion des boucles cyclables locales sécurisées (privilégier la piste cyclable séparée à la bande cyclable) à l'échelle du territoire du SCoT à destination des habitants et des visiteurs, en reliant, en priorité, les villages densifiables (cf. définition contenue dans l'objectif 7), à des infrastructures de mobilité douce ;

- De pacifier l'espace public (zones 30, zones piétonnes, zones de rencontre...), en réduisant la part dédiée aux voitures et en augmentant le nombre de stationnements vélo et d'emplacements permettant la recharge des vélos ;
- De permettre l'accès aux zones d'activités, par une offre de mobilité diversifiée et bas-carbone : plans de déplacements inter-entreprises, mobilités cyclables, etc.



Objectif 9 : Améliorer l'offre en équipements en accompagnant l'évolution des infrastructures

Le développement des équipements et des services sur le territoire du Vignoble Nantais a pour ambition de proposer une offre adaptée et répondant aux besoins des habitants et travailleurs. Cela passe notamment par un développement d'équipements s'appuyant sur l'armature territoriale.

a. Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire

Des équipements supérieurs et intermédiaires situés au sein des principaux pôles du territoire

Le Vignoble Nantais a pour ambition :

- Sur les pôles structurants, d'accueillir les équipements supérieurs spécialisés ayant un rayonnement à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Sur les pôles d'équilibre, accueillir des équipements et services de centralités (locaux associatifs, sportifs, administratifs...), permettant de renforcer l'attractivité et la visibilité de l'offre urbaine et la capacité à irriguer les bassins de vie.

Le développement de ces équipements et services est envisagé au plus proche des besoins :

- En articulation avec les **opérations de renouvellement urbain**, de reconquête et de production de nouveaux logements, de structuration de l'offre commerciale ;
- Au sein des **centres villes du territoire** (notamment dans une optique de renouvellement de l'offre d'équipements existants), en visant à répondre aux objectifs :
- d'optimisation foncière et de synergie entre différents équipements quand cela s'avère possible : fonctions mutualisées, espaces partagés, espaces publics associés, stationnements, etc. ;
- de valorisation des patrimoines architecturaux et urbains ;
- d'accessibilité : desserte par divers modes de mobilité dont les transports en commun, maillage des mobilités douces, etc.

Des bourgs gardant une attractivité pour les équipements de proximité

En complément du développement de l'offre d'équipements au sein des pôles du territoire et pour permettre un service de proximité à l'ensemble des habitants du territoire, les communes non-pôles, s'organisent afin d'offrir les équipements nécessaires (toutes thématiques confondues : petite enfance, offre scolaire, périscolaire et extrascolaire, lecture publique, offre sportive...), à leur population.

Pour cela, le SCoT a pour objectif :

- la mutualisation d'équipements entre des communes disposant d'une proximité géographique adaptée ;
- la création de ces équipements, de manière prioritaire au sein des enveloppes urbaines ;
- l'adaptation des espaces publics à proximité de l'équipement permettant leur adaptation aux circulations générés par celui-ci.

b. Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux

Le SCoT identifie des pôles composés de plusieurs communes :

- le pôle Clissonnais composé des communes de : Clisson, Gorges, Gétigné ;
- le pôle Loire, composé des communes de : Le Loroux-Bottereau, Saint-Julien-de Concelles et Divatte-sur-Loire ;
- le pôle interface composé des communes de : Haute-Goulaine et La-Haie-Fouassière.

Le SCoT a pour objectif d'organiser entre les communes pôles des complémentarités lisibles par les habitants.

A ce titre, le SCoT prévoit de :

- Mutualiser les équipements et services ;
- Spécialiser les centres-villes ou les communes sur certaines fonctions urbaines
- Développer les offres de transport entre les communes membres d'un même pôle pluri-communal.







Objectif 10 : Veiller à la pérennité des richesses patrimoniales locales, tout en maîtrisant la consommation d'espace

Le Pays du Vignoble Nantais vise, au cours des prochaines décennies, une réduction de sa consommation d'espace. Cette maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a pour objectif principal de parvenir à maintenir l'identité rurale du territoire.

Pour cela, sont identifiés ;

- des secteurs dont les paysages et les coupures d'urbanisation sont à préserver ;
- une trajectoire à suivre pour anticiper l'application du Zéro Artificialisation Nette.



Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables.

-  Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis et l'architecture locale
-  Optimiser les espaces bâtis existants
-  Abords des Monuments Historiques à préserver
-  Abords et secteurs SFR à valoriser

Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre qualité de territoire


-  Etalement urbain après les années 2000 à nos jours

Préserver et renforcer les coupures d'urbanisation




-  Coupure urbaine de l'agglomération nantaise*
-  Principes de coupures urbaines à préserver*

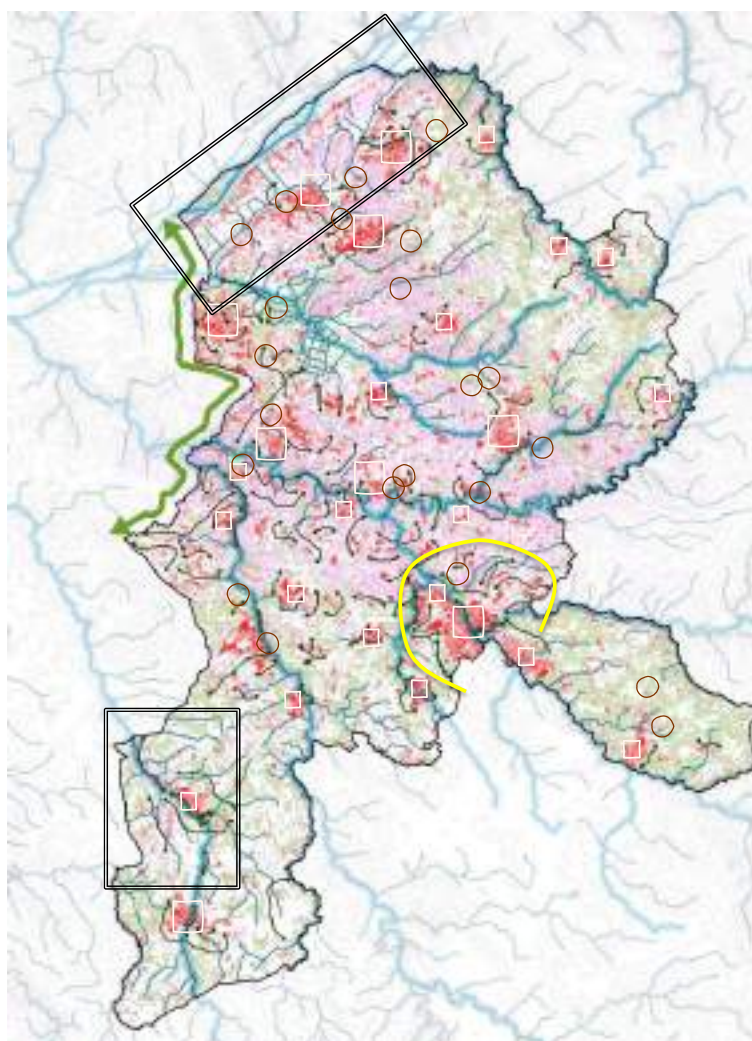
Conserver nos grands paysages et conforter nos atouts vecteurs de notre attractivité

Protéger et accompagner les aménagements liés aux pratiques agricoles

-  Secteurs maraichers menacés par des installations déqualifiantes à requalifier

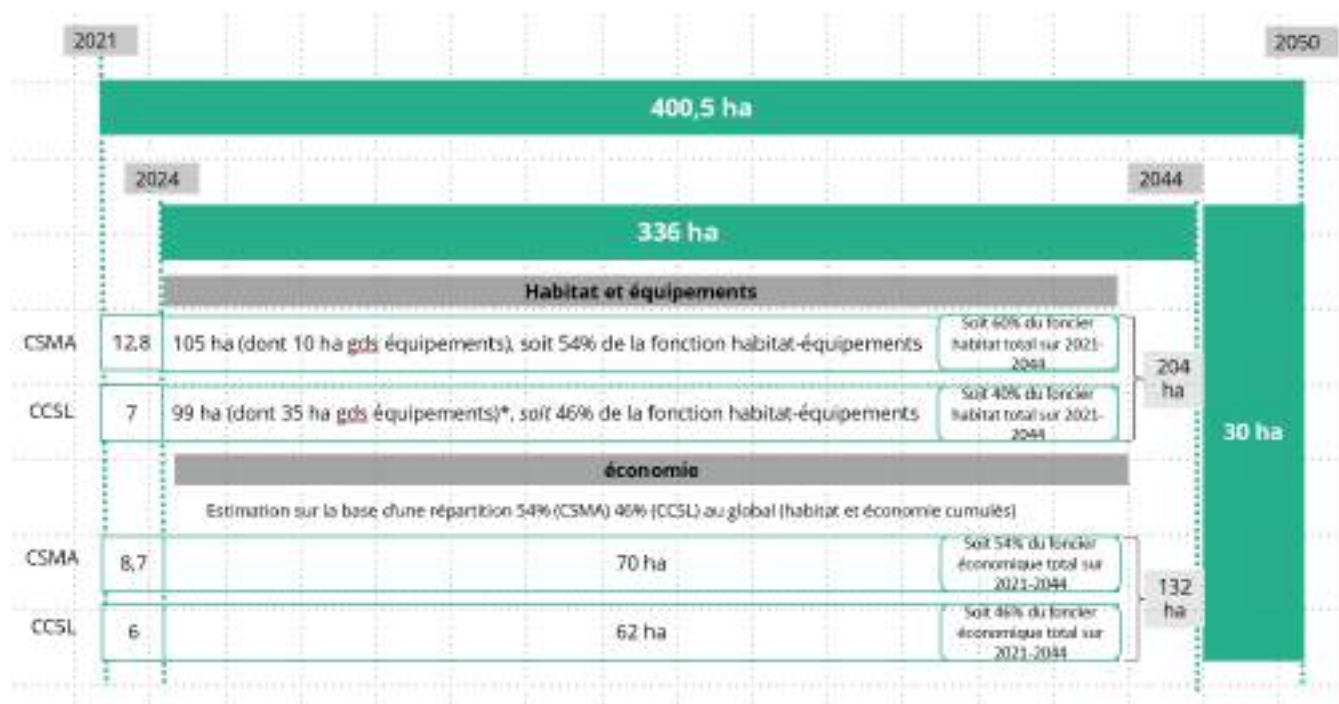
Préserver les grands paysages en valorisant les spécificités architecturales, environnementales et paysagères du territoire

-  Abords des vallées emblématiques : préserver et valoriser les abords des cours d'eau des développements urbains et de la fermeture paysagères
-  Paysage agricole emblématique : valoriser les paysages maraichers et préserver les paysages viticoles
-  Paysage bocager et de prairie : maintenir les réseaux de haies et la mosaïque de prairies



a. Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie

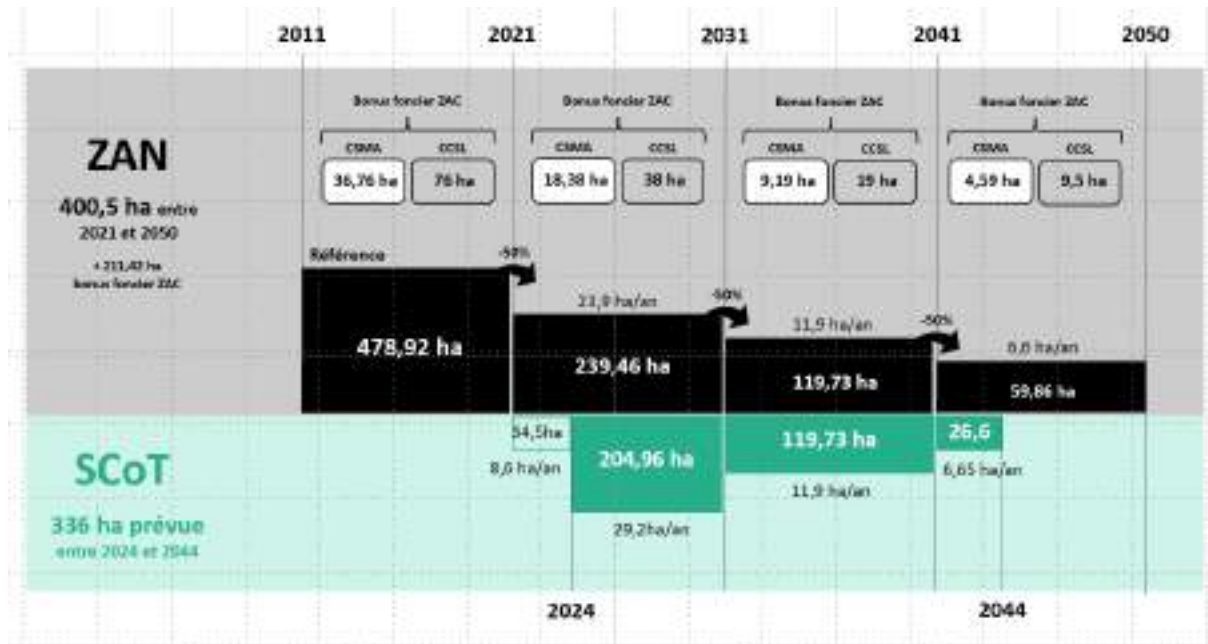
Décliner les objectifs de lutte contre l'étalement urbain



Les objectifs chiffrés de la consommation d'espace sont déterminés sur le territoire :

	2021-2024	2024-2044	Bonus Foncier ZAC	Total 2024-2044 avec Bonus Foncier ZAC
Habitat et équipements				
CSMA	12,8 ha	105 ha (10ha grands équipements)	22,05 ha	127,05ha
CCSL	7 ha	99 ha (dont 35ha grands équipements)	28 ha	127ha
Economie				
CSMA	8,7 ha	70 ha		70ha
CCSL	6 ha	62 ha	19 ha	81ha
Total	34,5 ha	336 ha	69,05 ha	405,05 ha

La déclinaison de la trajectoire ZAN 2050 est déterminée sur le territoire :



Encourager la désartificialisation

Le SCoT vise la « zéro artificialisation nette » par un équilibre entre artificialisation et renaturation sur le territoire.

Entre 2021 et 2031, la renaturation au sens de la loi consiste à identifier des espaces urbanisés pour les transformer en espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces surfaces renaturées pourront venir en déduction des espaces consommés dans les objectifs de réduction de la consommation des ENAF dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme.

A partir de 2031, la renaturation consistera à désartificialiser les sols et s'inscrira dans le bilan au titre du ZAN, pour les documents d'urbanisme, avec une approche de nature surfacique qui s'appuiera sur le solde entre surfaces artificialisées et surfaces désartificialisées, évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.

Préserver et renforcer les coupures d'urbanisation

Le SCoT se donne pour objectif de maintenir et de renforcer les coupures d'urbanisation en préservant leur composition naturelle et paysagère sur une distance suffisante afin de limiter le risque de conurbation (un ensemble constitué de deux sites urbains qui ont fini par se rejoindre). La protection de ces espaces s'inscrit également dans l'ambition de maintenir leur rôle écologique (en préservant les fonctionnalités des milieux naturels) et paysager.

Le développement des installations agricoles existantes est envisageable dans la mesure où les nouveaux développements (bâtiments nouveaux associés à des bâtiments existants) ne participent pas à la constitution d'un continuum de bâtiments ne permettant plus de percevoir la coupure d'urbanisation.

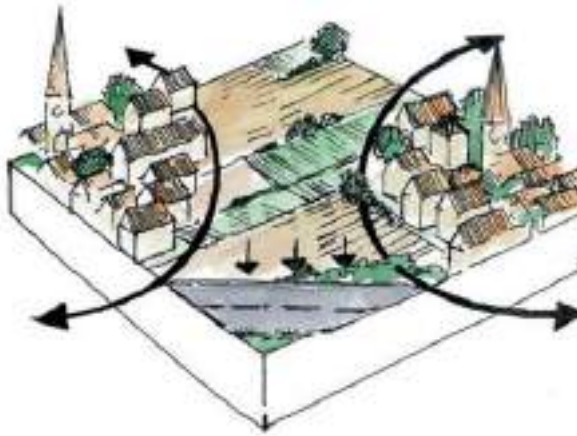


Illustration du principe de coupure à l'urbanisation (Atlas des paysages de Loire-Atlantique)



Exemple de coupures d'urbanisation entre Vallet et Mouzillon (Géoportail)

Deux grandes catégories de coupures sont identifiées sur le territoire :

1^{ère} catégorie à préserver : La coupure de la métropole de Nantes correspondant à un espace naturel important qui assure **un rôle de transition paysagère entre la métropole et le Pays du Vignoble Nantais**. La coupure doit préserver une épaisseur **d'environ 200 mètres**.

Il s'agira :

- De traduire cette coupure verte durable, par la mise en place de séquences continues à vocation agricole, naturelle ou récréative, d'un minimum de 200 mètres ;
- De ne pas augmenter le nombre de constructions présentes au sein de la bande des 200 mètres : la volonté étant de contenir tout phénomène d'étalement urbain, de diffusion de l'urbanisation depuis l'agglomération nantaise vers le territoire du Pays du Vignoble Nantais ;
- De s'appuyer sur les éléments forts de l'organisation éco-paysagère et agri-naturelle pour définir les emprises et les limites de la coupure verte : Marais de Goulaine, espaces humides, corridors écologiques, coupures agricoles et paysagères...
- D'inclure, le cas échéant, dans cette coupure verte des aménagements et des installations légères de loisir, de découverte des milieux naturels, d'accueil du public dans la mesure où ils sont compatibles avec les activités agricoles et les milieux naturels et présentent une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

La réalisation des VRD (Voiries et Réseaux Divers) est également possible dans la mesure où leurs incidences paysagères et environnementales sont prises en compte en amont pour optimiser leur insertion.

2nd catégorie à préserver : Les coupures agri-naturelles / éco-paysagères correspondent à des **espaces de respiration à protéger des développements urbains**. Ces coupures doivent préserver une épaisseur d'environ 500 mètres.

Pour répondre à cet enjeu, le SCoT du Vignoble Nantais donne l'objectif, pour les coupures urbaines identifiées, de :

- conserver des « **zones agricoles et/ou naturelles tampons** » **non urbanisables**, dont les objectifs répondent à la production agricole, la préservation et la valorisation, par l'ouverture au public, d'espaces naturels et paysagers, d'équipements de loisirs légers, etc. ;
- **limiter les constructions aux abords des lisières des boisements** afin de garantir les qualités paysagères du territoire et les fonctionnalités écologiques associées aux espaces de transitions

entre un espace boisé et un autre espace (agricole ou naturel). Ainsi, les boisements concernés sont les espaces boisés d'environ 1ha, d'après l'inventaire forestier national (IFN) ;

- maintenir et renforcer ces coupures d'urbanisation, par :
- l'aménagement des espaces de transitions tels que des jardins communaux, de vignes et de vergers ;
- la limitation de l'impact paysager des bâtiments d'activités ou agricoles en périphérie afin de réduire les effets de front urbain ,
- la scénographie paysagère des entrées de villages et de bourgs afin de favoriser les transitions paysagères et environnementales.



Schéma de maintien des espaces agri-naturels du pôle Loire

Cet objectif est également affirmé entre les centralités du pôle Loire. Pour cela, dans cet espace, le SCoT vise :

- le maintien des espaces agri-naturels.
- la **mise en valeur des espaces de loisirs existants** en assurant leur bonne insertion paysagère.
- la **conservation de perspectives lointaines qualitatives**, par exemple, en évitant les constructions hautes pouvant faire obstacle. Cet objectif s'applique sur les espaces agri-naturels et non dans les centralités visibles depuis ces espaces.

b. Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables

Le SCoT poursuit un objectif de densification des espaces urbanisés dans le respect des formes urbaines historiques. Aussi, l'évolution des tissus urbains existants veillera à :

- **Protéger les silhouettes urbaines** de l'apparition de nouvelles formes d'extensions entraînant des changements de formes et d'échelles du bâti.

Pour cela, le SCoT recommande :

- le repérage et la protection du petit patrimoine,

- l'identification et la préservation des typologies architecturales,
 - la prise en compte du contexte local dans les nouveaux projets, notamment en favorisant les formes urbaines traditionnelles.
- **Préserver et valoriser les abords des sites emblématiques** tels les Monuments Historiques et les abords des sites patrimoniaux remarquables (SPR) tel que celui de la ville de Clisson, en mettant en place des mesures de protection des abords et d'encadrement des constructions dans les périmètres de co-visibilité ;
 - **Réparer et protéger les éléments du patrimoine vernaculaire bâti et végétal isolé** : en veillant à la préservation de leur identité, notamment : les matériaux et les techniques constructives traditionnelles.

c. Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du Vignoble Nantais

Le SCoT fixe comme objectif la préservation des paysages face au déploiement des aménagements agricoles déqualifiants.

Le SCoT veille notamment à :

- la préservation des scénographies paysagères ;
- la conservation des caractéristiques uniques des paysages agricoles du territoire (notamment associées au Vignoble) qui rendent les grands paysages attractifs.

Ainsi, le SCoT veillera à intégrer les préconisations et principes issus de l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et du volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

À ce titre, le SCoT fixe comme objectif :

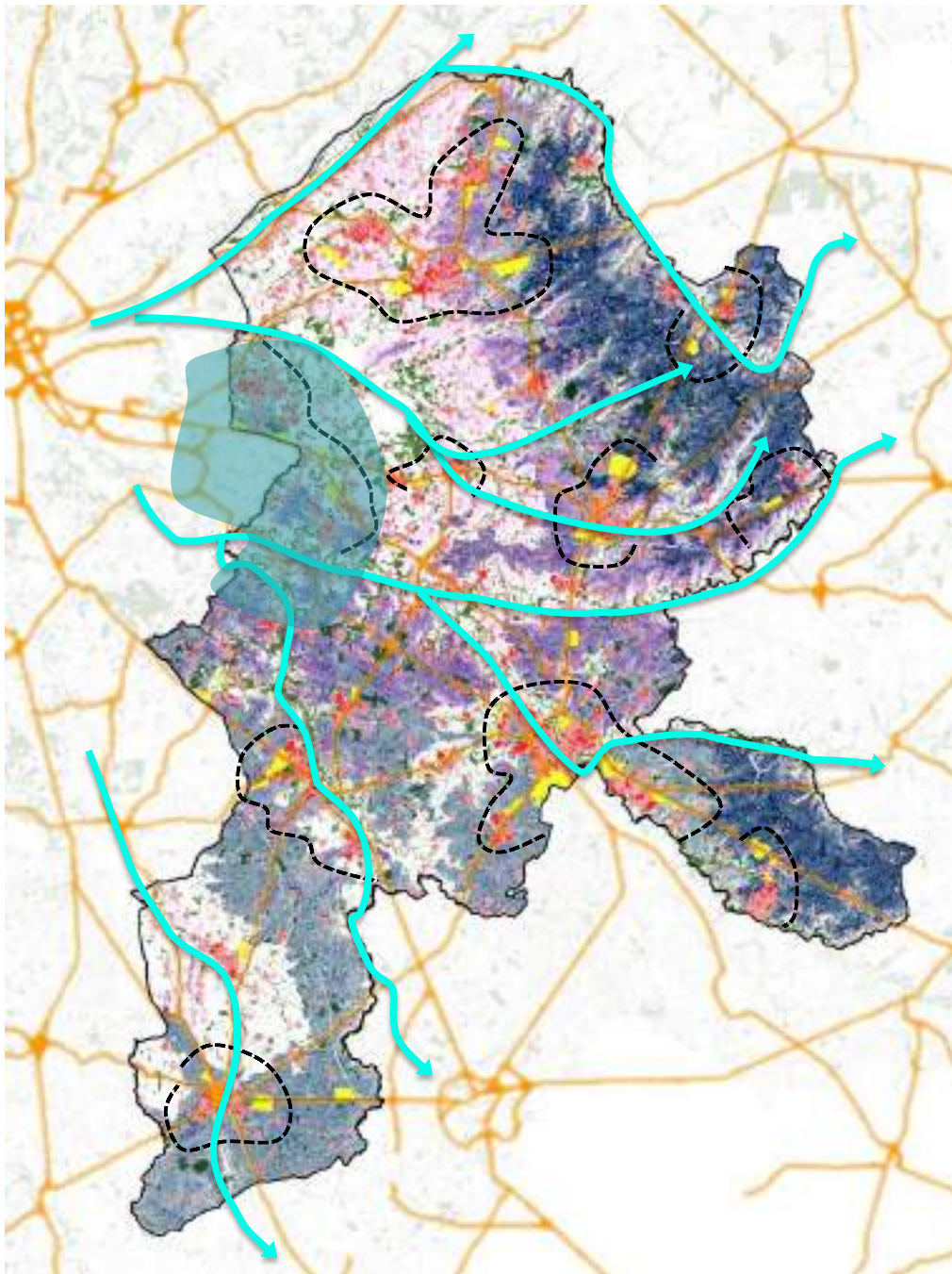
- **De préserver les paysages agricoles identitaires du territoire** et les motifs associés : prairies, bocages et haies, maraichages et vignes.
- **De veiller à la préservation des effets de seuils et de transitions** entre les différents paysages agricoles : agricole- urbain ; agricole – forêt – agricole 1 – agricole 2 en : Préservant les interfaces végétales entre les parcelles (alignements d'arbres, fossés, haies, bosquets dans les vignes, etc.)
- **De veiller à la valorisation et de l'accompagnement paysager** des abords des tenues maraîchères, notamment par la mise en œuvre du volet maraîcher de la charte agricole :
 - Aménagement de l'interface entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs afin d'en améliorer le caractère esthétique et paysager tout en apportant des réponses efficaces aux enjeux environnementaux et aux exigences techniques maraîchères ;
 - Les grands abris plastiques sont implantés de manière privilégiée en appui d'une haie existante ou d'une nouvelle haie bocagère ;
 - Les « grands côtés » des abris plastiques sont bordés d'une haie ou d'un espace jardiné ; une attention particulière doit être portée à la sélection d'essences végétales afin qu'elles soient compatibles avec les productions maraîchères ;
 - Les effets de masse induits par la verticalité des grands abris plastiques sont réduits par une orientation perpendiculaire à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous

réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de vents dominants et de ruissellement, des process de culture.

(Extrait Charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire)

- **D'assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grand gabarit** : il s'agira de qualifier le paysage d'inscription des bâtiments d'exploitation en encadrant la construction de nouveaux bâtiments uniquement à proximité des bâtiments d'exploitation existants, en inscrivant des principes paysagers permettant de conserver une bonne qualité paysagère prenant en compte notamment la sensibilité du site d'implantation (prise en compte de la topographie, des vies, des silhouettes, de l'environnement bâti...);
- **D'encourager la agriculture des cultures** pour limiter l'effet de banalisation des paysages agricoles.

Objectif 11 : Préserver les paysages et protéger l'identité rurale, agricole et viticole du territoire



Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages traditionnels

- Secteur de vignes et de maraîchages à valoriser
- Secteur du marais de Goulaine
- Espace boisé et ripisylve à préserver
- Abords des vallées emblématiques : préserver et valoriser les abords des cours d'eau des développements urbains et de la fermeture paysagère
- Maîtriser et préserver les paysages des abords des grandes infrastructures

Maîtriser les seuils urbains et valoriser la scénographie paysagère des entrées de ville

- Enveloppe urbaine
- Etalement urbain après les années 2000 à nos jours
- Zones d'activités en entrées de villes et de villages
- Systèmes de haies et ceinture verte à maintenir
- Secteurs fragilisés par des seuils des entrées de villes peu qualitatives

Valoriser les vues sur le grand paysage

- Support de vues : Pallier topographique haut
- Support de vues : Pallier topographique moyen
- Pentes occupées par de la vigne à valorisée
- Qualifier les abords des axes routiers, supports de découverte du paysage

a. Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages

Le SCoT du Vignoble Nantais a pour objectif de maintenir son identité rurale.

Cela passe par :

- la densification et la requalification urbaine respectueuse des grands paysages ;
- l'intégration paysagère des extensions urbaines ;
- le maintien des caractéristiques des unités paysagères.

Privilégier les développements urbains qualitatifs respectueux des grands paysages

La priorité au renouvellement urbain est un objectif fort du SCoT du Vignoble Nantais (cf. objectif 7). Cette reconquête doit se faire en préservant la qualité patrimoniale des bourgs et en améliorant la qualité des entrées de ville ou villages. Pour cela, dans les projets de renouvellement urbain, le SCoT cherche à favoriser l'harmonisation et la cohérence :

- des formes architecturales locales ;
- de la qualité des ambiances urbaines traditionnelles (traitement des espaces publics, valorisation du patrimoine vernaculaire) ;
- des performances énergétiques (rénovation, production d'énergie renouvelable, confort d'été et d'hiver...).

Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines

Le SCoT du Vignoble Nantais fixe pour objectif de limiter l'impact paysager des extensions urbaines sur les vues lointaines en limitant les co-visibilités (cf. objectif 11.b).

Le SCoT fixe comme objectif de :

- favoriser l'intégration paysagère sur les sites à enjeux (paysage agricole emblématique, bocage, prairie...) des nouvelles opérations urbaines contemporaines, des bâtiments agricoles et d'activités économiques pour limiter la surexposition de ces constructions ;
- recomposer secteurs dégradés (zones d'activités en entrées de villes et de villages notamment) ;
- traiter les franges de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles (ceinture verte, plantation de vergers, travail sur l'aspect et la hauteur des clôtures, introduction des jardins vivriers, de l'éco-pâturage...) ;
- valoriser et préserver les abords des grandes infrastructures ;
- accompagner les évolutions viticoles, élément de patrimoine constitutif des paysages du territoire, en particulier dans un contexte de changement climatique pouvant mener à une augmentation des surfaces de friches viticoles. Il conviendrait d'acter la nécessaire évolution du vignoble.

b. Valoriser les vues sur le grand paysage

Le relief du territoire, marqué principalement par les différentes vallées qui entaillent le plateau, génère de larges ouvertures dans le grand paysage. Les motifs paysagers qui composent ces vues sont à valoriser :

- Maitriser l'urbanisation sur les lignes de crêtes
- Préserver les secteurs paysagers où l'altitude est la plus élevée des nouveaux aménagements déqualifiants ;
- Limiter l'urbanisation sur les secteurs de fortes pentes (site où les paliers topographiques sont les plus hauts) ;
- Veiller à ne pas provoquer la fermeture paysagère des vallées, en particulier sur les espaces en pentes en limitant leur enrichissement, notamment aux abords des vallées ;
- Favoriser l'insertion paysagère des carrières, constituant des obstacles aux larges ouvertures paysagères ;

Maintenir les caractéristiques des unités paysagères

Le SCoT vise le maintien et la préservation des caractéristiques des unités paysagères (motifs et structures paysagères), garantes de l'identité du territoire et de son attractivité (traduit notamment dans le plan de paysage) :

- dans les espaces maraichers, veiller au maintien des vues lointaines et à l'intégration des constructions agricoles dans le paysage (traduit notamment dans le plan de paysage) ;
- dans les espaces viticoles, veiller à maintenir les coteaux non bâtis et les bâtiments vernaculaires identitaires ;
- dans les espaces de vallées, préserver des cordons de prairies et des continuités des ripisylves le long de cours d'eau et autour des étangs ;
- dans les espaces de bocage, maintenir, restaurer et/ou reconfigurer la trame bocagère sur l'ensemble du territoire

Préserver les perspectives paysagères

Le SCoT a pour objectif de préserver les perspectives paysagères des nouveaux aménagements. Les nouvelles constructions ponctuelles issues des développements urbains résidentiels et des activités économiques du territoire (hangars, zones d'activités, serres, etc.) impactent les perspectives paysagères lointaines et proches :

- limiter les hauteurs dans les secteurs à forte co-visibilité ;
- limiter les constructions sur les hauteurs (points hauts du relief) et les espaces en pente ;
- utiliser des matériaux favorisant l'intégration paysagère de la construction (bois, pierre, pigments locaux) ;
- créer des aménagements paysagers qui limitent les impacts visuels de la construction sur les grands paysages (alignements d'arbres, bosquets...).



La Févrie, Maisdon-sur-Sèvre



La Simplerie, Gorges

Objectif 12 : Protéger la biodiversité et la ressource en eau

Le Vignoble Nantais veille à la préservation des services écosystémiques et des capacités du territoire à accueillir les usages anthropiques, nécessitant de faire évoluer ces derniers pour y parvenir.

Pour cela, il a pour objectif de :

- *Préserver la Trame Verte et Bleue ;*
- *Préserver les îlots verts intra-urbains ;*
- *Préserver la ressource en eau ;*
- *Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale*
- *Respecter des principes d'intégration environnementale lors de la création ou l'extension de zones d'aménagement*

a. Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais

La richesse de la biodiversité du territoire du Vignoble Nantais transparaît dans les nombreux sites d'intérêt écologique.

Préserver les réservoirs de biodiversité

Des réservoirs de biodiversité sont recensés sur le territoire. Il s'agit notamment des sites Natura 2000, des ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et des ENS (Espace naturel sensible) ainsi que les réservoirs identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire.

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais recense notamment 2 sites Natura 2000 liés à la présence de la vallée de la Loire et des marais de Goulaine ainsi que 10 ZNIEFF de type 1 et 6 ZNIEFF de type 2. Ces zones concernent essentiellement des vallées (Sèvre Nantaise, Moine, Loire...) ou des milieux associés (prairies humides, coteaux, zones humides).

Au sein de ces espaces, le SCoT donne l'objectif de :

- Ne pas urbaniser les **réservoirs de biodiversité** étant donné que l'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site global ne doivent pas être remis en cause. Les espaces bâtis ne doivent pas se développer.
- Pour les espaces bâtis existants, **l'extension du bâti est fortement encadrée**. Seules des implantations ponctuelles en dents creuses et/ou des extensions des constructions existantes sont autorisées. Cette évolution du bâti existant est soumise aux conditions suivantes :
- Ne pas générer de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement, les déplacements et les écoulements des eaux superficielles.
- Ne pas contribuer à créer ou renforcer le mitage ou le bâti diffus. L'extension des hameaux est interdite.
- Les **nouveaux ouvrages et aménagements sont interdits** à l'exception de ceux nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, à leur ouverture au public, au tourisme, à l'amélioration des espaces bâtis existants. Les

ouvrages et aménagements seront adaptés à la sensibilité des milieux naturels et ne créeront pas d'incidences négatives significatives.

- Définir dans les documents d'urbanisme locaux la **délimitation précise des réservoirs de biodiversité** et les **modalités d'une protection élevée** afin de garantir l'intégrité écologique et de préserver leurs qualités paysagères. Cette préservation doit être adaptée au regard du fonctionnement écologique global du territoire et doit prendre en compte les pratiques et usages qui en assurent la pérennité.

Dans les zones Natura 2000, 4 principes supplémentaires sont à appliquer, qui visent à garantir le maintien et à permettre la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire :

1. Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces.
2. Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (DOCument d'OBjectifs) élaborés (DOCOB du Marais de Goulaine et DOCOB de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé) et le principe 1. Toutefois, les activités humaines, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt public, ne sont pas exclues. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.
3. Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites.
4. Interdire les autres formes d'urbanisation. Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes 1 et 2.

Par ailleurs, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche :

- Les communes privilégient le maintien ou la création de **zones tampons** entre ces espaces : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de liaisons vertes, parkings en retrait...
- La gestion de cette transition est à apprécier par les documents d'urbanisme locaux selon le contexte communal. Elle ne doit pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés autour des bourgs et villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension, dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec les principes exprimés ci-dessus (concernant les réservoirs de biodiversité).

Préserver les continuités écologiques

Par son réseau hydrographique important associé à une ripisylve développée, le territoire du Vignoble Nantais comprend d'importantes continuités écologiques. Ainsi, les vallées du territoire constituent notamment des continuités écologiques remarquables.

En outre, les réservoirs de biodiversité identifiés sont reliés entre eux par des continuités écologiques à renforcer.

Une altération des continuités écologiques du territoire pourrait entraîner une augmentation de la fragmentation et de la vulnérabilité des habitats naturels et une dégradation de la libre circulation des espèces.

Afin que les continuités écologiques soient maintenues, le SCoT a pour objectif :

- De **préserv**er les **continuités écologiques** identifiées sur le territoire qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. En ce sens, les documents d'urbanisme :
 - Précisent ces continuités en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées. Ils leur attribuent un règlement et un zonage adaptés à leur fonctionnement écologique et utilisent si cela s'avère pertinent les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - Définir des continuités supplémentaires ;
 - Prennent en compte les continuités écologiques déterminées dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble.
- D'identifier à l'échelle communale ou intercommunale les zones les plus sensibles à l'urbanisation en termes de continuité, et les préserver ;
- De prendre en compte la notion de continuité écologique lors de la création/réalisation d'infrastructures sources de fragmentation, qu'elles soient de transports ou énergétiques ;
- D'agir sur les obstacles aux continuités écologiques afin de leur rendre leur fonctionnalité ;
- De **conserver la vocation dominante agricole ou naturelle** dans ces corridors écologiques. Pour cela, les documents d'urbanisme prévoient les moyens :
 - **D'empêcher le développement notable de l'urbanisation** ainsi que les extensions et densifications des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces corridors (par exemple, l'extension urbaine le long d'une voie coupant une continuité) ;
 - De **préserv**er les **boisements** sans empêcher leur valorisation forestière et écologique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;
 - De **permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités** agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;
 - De **préserv**er les **milieux naturels rencontrés** ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que les boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager... ;
 - De **permettre le développement des infrastructures et des réseaux** (routes, voies ferrées, lignes électriques, ...) à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement (choix du profil routier par exemple) ou de compensation en maîtrisant les impacts.

Ainsi, pour les aménagements qui impactent ces corridors (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces, sera étudiée (passage à faune sous une route, échelle à poissons...).

Pour **préserv**er les **cours d'eau et les vallées** qui constituent des corridors remarquables sur le territoire, le SCoT vise à :

- **Implanter les nouvelles urbanisations en recul par rapport aux berges** des cours d'eau pour préserver le fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et lutter contre la diffusion des pollutions

- Agir sur les **obstacles aux continuités écologiques** localisés sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue du présent document ;
- Choisir une organisation des voiries des futures opérations en évitant, lorsque cela est possible, de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que les fossés importants, mares, afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique ;
- Le **maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau** pour créer des ensembles diversifiés pour lutter contre les pollutions diffuses et engager une logique de reconstruction des haies ;
- **Favoriser l'accès aux cours d'eau au travers de liaisons douces** pour valoriser les liens avec un espace urbanisé proche si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole.

Préserver les têtes de bassin versants

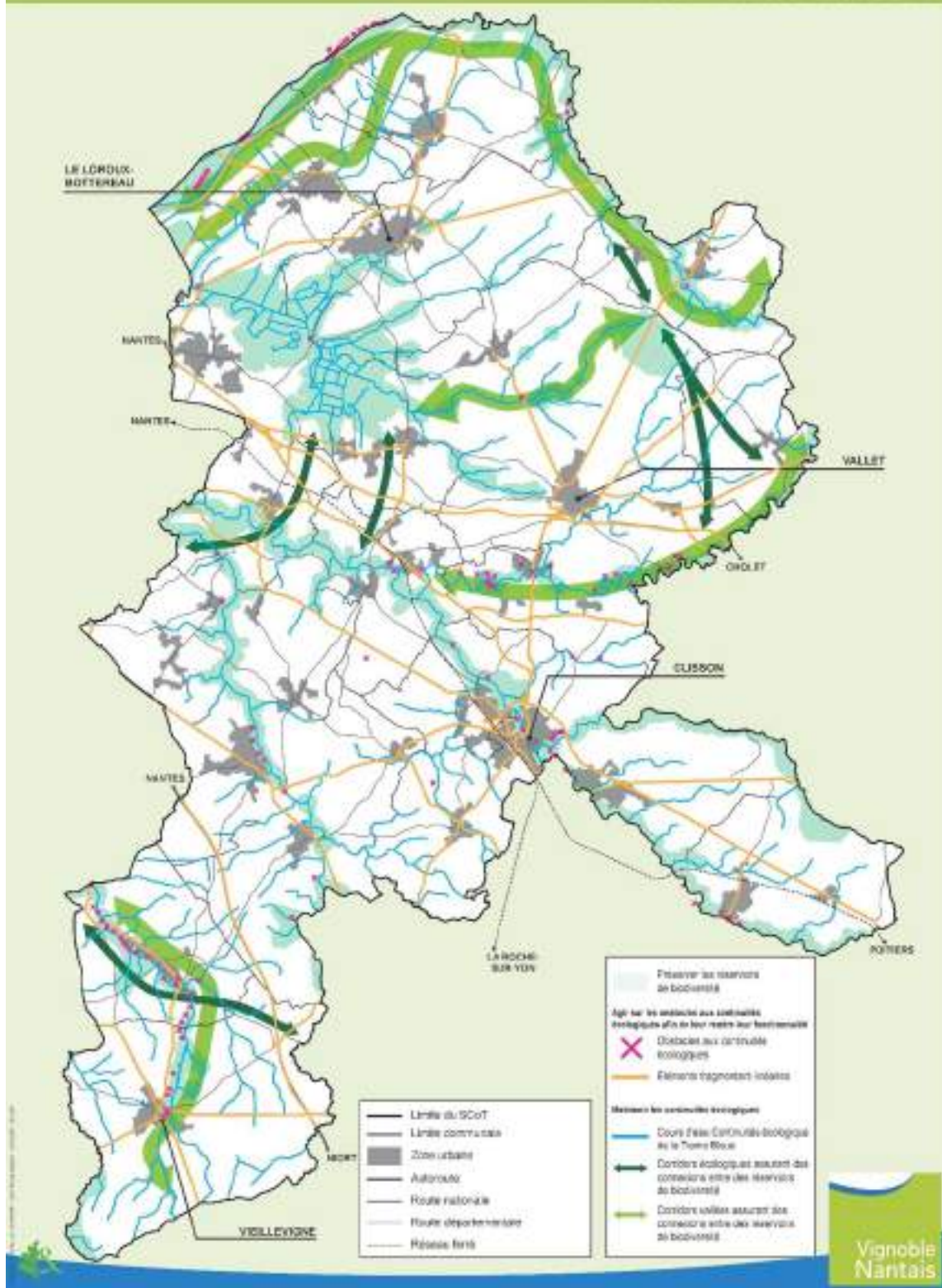
Les éléments structurants du paysage et les composants de la trame verte et bleue (bocage, haies, ruisseaux, zones humides, etc) sont d'autant plus à protéger au sein des têtes de bassin versant. En effet, ces secteurs jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement du bassin versant, de son réseau hydrographique et de son hydrologie. Ils constituent par ailleurs des habitats de grande diversité pour la faune et la flore, et hébergent de nombreuses zones humides.

Préserver les espaces de mobilités de l'estuaire de la Loire

Des espaces de mobilité de l'estuaire de Loire sont à préserver des pressions foncières (urbanisation), voire à restaurer lorsque des aménagements, qui n'ont par exemple plus d'usage aujourd'hui, font obstacle à la mobilité du lit de la Loire.

La délimitation précise et la caractérisation des enveloppes d'espaces de mobilités fonctionnels de l'estuaire de la Loire par le SYLOA, à partir des enveloppes pré-identifiées permet de mieux connaître les espaces concernés par ces enjeux.

Ces derniers, essentiels au bon fonctionnement hydraulique et écologique, et à la lutte contre les risques inondations doivent être préservés. Cette préservation passe par le maintien de bandes riveraines préservées des constructions et aménagements afin de permettre la préservation de la végétation rivulaire, le maintien d'un espace de mobilité du lit du cours d'eau, la prévention de l'accélération de l'écoulement des eaux et le risque d'inondation, etc.



Protéger les milieux naturels d'intérêt : les zones humides et le bocage

Les **zones humides** doivent être préservées pour leur **intérêt écologique** et leur importance dans la **gestion de l'eau**.

Ainsi, le SCoT a pour objectif de :

- conférer aux documents d'urbanisme locaux le soin de **confirmer ou de préciser les zones humides** identifiées au SCoT dans le cadre des inventaires réalisés par les SAGE ;
- conditionner **l'identification des zones de projets futurs** à la mise en place d'une **démarche d'évitement des impacts**, en termes de choix et de délimitation des secteurs, grâce à un état initial de l'environnement reposant sur des études (inventaires faune-flore, habitats, sondages pédologiques de zones humides) qualifiant et quantifiant les enjeux environnementaux ;
- préserver, en zones urbanisées et à urbaniser, les zones humides avérées ;
- préserver les haies et bois aux abords des zones humides ;
- **entretenir le domaine public de manière raisonnée** (limiter le fauchage, interdire l'usage des pesticides sur le domaine public...).

Il est rappelé que les zones humides dont la destruction n'aura pu être évitée, et pour lesquelles aucune alternative n'aura pu être retenue, feront l'objet de mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues dans les SAGE applicables.

Les zones humides appellent des objectifs de gestion complémentaires :

- **Maintenir des espaces tampons** à dominante naturelle entre les espaces urbains et les zones humides, pour éviter les phénomènes de pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

Les zones tampons peuvent être réalisées par différents moyens : zone de *non aedificandi*, gestion de la densité, plantation sur les terrains urbanisés riverains... L'application de ce principe doit être adaptée au contexte communal.
- **Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ni en ouvrage de gestion des eaux pluviales** urbaines, sauf si de tels aménagements sont autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou d'actions de réaménagements écologiques des sites ;
- **Maintenir le caractère hydromorphe** (humide) des zones humides en encadrant, voire en interdisant, les affouillements et exhaussements des sols, et en veillant à la compatibilité des essences de plantations avec les caractéristiques des milieux humides.
- Ne pas autoriser une urbanisation qui viendrait interrompre des liens fonctionnels entre deux zones de réservoir de biodiversité (ou une zone humide et un cours d'eau).

Le **réseau bocager**, marqueur du paysage du territoire, est à préserver au regard de son impact favorable sur la biodiversité et la limitation des ruissellements. En effet, sa dégradation peut entraîner :

- une altération de la structure paysagère,
- une réduction des supports de biodiversité dans le cadre de la TVB,
- une augmentation de l'érosion des sols,
- une diminution du stockage de carbone, des zones d'ombres,

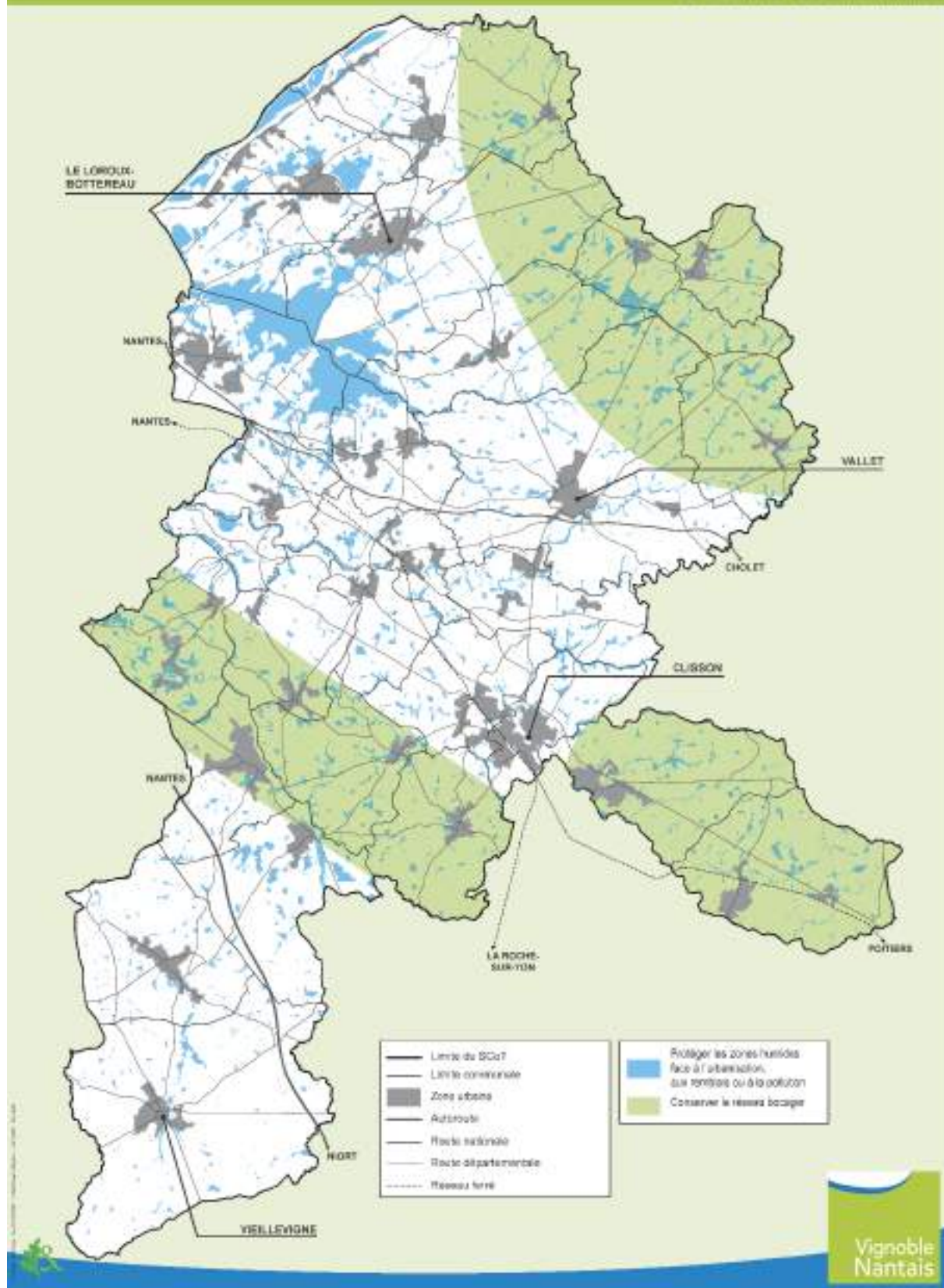
- des pertes agronomiques et économiques.

Sur le territoire, des secteurs présentent un maillage bocager important. Ils sont localisés sur la cartographie suivante. Dans ces secteurs, qui présentent un fort intérêt pour les milieux bocagers, il s'agit de préserver ou renforcer ce maillage bocager en **identifiant l'ensemble des linéaires de haies** en tant **qu'éléments de paysage à protéger** pour des motifs d'ordre écologique.

Par ailleurs, le SCoT souhaite **préserver l'ensemble du réseau bocager** du Vignoble Nantais. Ainsi, pour le reste du territoire, les haies à préserver doivent être **identifiées à l'échelle de chaque document d'urbanisme**.

Enfin, afin de maintenir le bocage sur le territoire, le SCoT souhaite favoriser

- La conservation de la **dominante agricole et naturelle** des espaces de perméabilité bocagères ;
- Les plantations **d'essences locales**, résistantes aux évolutions climatiques ;
- Les études de développement d'une filière bois-énergie en lien avec une gestion de ces haies.



b. Préserver les îlots verts intra-urbains

Le SCoT du Vignoble Nantais a pour objectif de conserver des espaces de nature en ville. Ces espaces de respiration doivent être maintenus voire développés sur le territoire au regard des services écosystémiques produits. En effet, les îlots verts intra-urbains permettent notamment de :

- Limiter les phénomènes d'îlots de chaleurs ;
- Participer à la captation des gaz à effet de serre ainsi qu'à la collecte des eaux de ruissellement ;
- Maintenir et favoriser la biodiversité.

Ainsi le SCoT du Vignoble Nantais vise à :

- Préserver les îlots verts intra-urbains existants ;
- Appuyer les communes dans la délimitation de ces secteurs et dans la définition d'outils de préservation ;
- **Intégrer des espaces verts ou îlots intra-urbains** au sein des futures opérations d'aménagement programmées ;
- Mettre en place des **dispositifs favorisant le passage de la faune commune** au sein de ces espaces relais (clôture perméable, maintien ou développement du réseau de haies...) ;
- **Encourager à la désimperméabilisation des espaces publics** afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi limiter le risque d'inondation et leur charge en polluants ;
- **Retrouver des sols naturels** permettant une réduction des effets d'îlot de chaleur par réverbération ;
- Accompagner cette désimperméabilisation d'un **processus de renaturation** par l'aménagement des îlots intra-urbains comme lieu de rencontre.

c. Préserver la ressource en eau

Pour le Vignoble Nantais, il s'agit d'assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau du territoire, et ce, sur le long terme. Il s'agit également de respecter les équilibres écologiques des milieux naturels associés à la ressource en eau tels que les cours d'eau et les zones humides.

En effet, aucune zone de captage d'eau potable n'étant présente sur le territoire, les actions du SCoT concernant la ressource en eau auront pour principal objet la reconquête de la qualité des cours d'eau et de leurs abords (recharge des nappes phréatiques), ainsi que la qualité des sols.

Cette gestion s'appréhende au travers d'une approche transversale qui renvoie aux objectifs suivants :

- Économiser et utiliser parcimonieusement la ressource en eau ;
- Assurer la pérennité et la sécurité de l'approvisionnement en eau nécessaire aux différents usages ;
- Protéger et reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

Favoriser l'économie de la ressource en eau

Pour répondre aux objectifs prioritaires d'économie de la ressource en eau, le SCoT doit permettre de :

- Améliorer la qualité et les rendements d'eau potable en **identifiant et en éliminant les fuites**, et en remplaçant les branchements au plomb ;
- Mettre en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage ;

- **Sensibiliser les usagers à l'économie de l'eau** : les dispositifs et les processus économes en eau (hydro- économes) seront encouragés dans les constructions (y compris les équipements publics et les activités) et les activités agricoles (notamment le maraîchage) ;
- Favoriser, à travers leurs opérations d'aménagement et les projets individuels de construction, la **réutilisation des eaux pluviales collectées** afin d'accroître l'économie d'eau ;
- Favoriser la **mise en place d'appareils économes** pour limiter le volume d'eau utilisé.

Protéger et sécuriser les ressources en eau potable

La mise en œuvre de cet objectif dans les documents d'urbanisme inférieurs implique d'assurer la protection des captages. Le SCoT a donc pour objectif de :

- Déterminer, le cas échéant, des **règles particulières de gestion de l'urbanisation** lorsque les captages sont en zones urbaines ou à proximité ;
- D'anticiper la préservation des périmètres qui ne font pas encore l'objet d'arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et les éventuelles évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques pour la gestion des « captages prioritaires » ;
- De **préserver les zones humides** qui jouent un rôle tampon et épurateur du cycle de l'eau.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux devront **tenir compte de la capacité d'alimentation des nappes** notamment celles réservées à l'alimentation en eau potable (nappe alluviale de la Loire).

La **protection des zones de captage et de pompage** pour l'alimentation en eau potable, et leurs abords, doit être assurée dans les documents d'urbanisme locaux.

Les projets d'aménagement urbains ou agricoles devront porter une **attention particulière aux écoulements naturels** qui alimentent les captages. Toute activité amplifiant les risques d'atteinte à la ressource en eau sera interdite à proximité des captages.

Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire des eaux superficielles de qualité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la lutte contre les pollutions urbaines doit contribuer à la reconquête de la qualité des eaux.

Le territoire du Vignoble Nantais comprend des masses d'eau superficielles dont le bon état n'est toujours pas atteint. Ainsi, afin de maintenir celles qui présentent un bon état écologique et chimique et de permettre aux autres d'atteindre ce bon état, le SCoT vise à :

- **Généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales** et les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes ;
- Faire de la conformité des stations de traitement des eaux usées une condition déterminante au développement du territoire ;
- Veiller à la **capacité de traitement de nouveaux flux** de ces stations avant tout projet d'aménagement. Les communes ne pourront ouvrir à l'urbanisation et développer leur offre d'accueil touristique qu'à condition d'un système d'assainissement en capacité de traiter ces nouveaux flux ;
- Veiller, pour l'assainissement non collectif, à **l'efficacité des installations** (SPANC) et d'assurer la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs : espace pour les noues paysagères...

- Anticiper l'absence ou la saturation des systèmes collectifs de traitement qui peuvent constituer une limitation forte à toute nouvelle extension de l'urbanisation.
- Prioriser l'ouverture à l'urbanisation sur les secteurs desservis par un assainissement collectif ou par un collectif de type séparatif ;
- Encourager à l'utilisation de dispositif de collecte des eaux pluviales permettant la **réutilisation de la ressource en eau** et la limitation de la saturation des stations d'épuration ;
- **Développer les contrôles de conformité des installations d'assainissement non-collectif** afin de s'assurer qu'aucun rejet d'eaux grises ne se fasse au sein des milieux naturels ;
- **Privilégier la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière** et respecter, en cas d'impossibilité, les prescriptions relatives au débit de fuite définies dans les documents cadres.

d. Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale

Prendre en compte les risques naturels

➤ Le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais présente des vulnérabilités face aux risques de ruissellement et d'érosion. Ces risques de ruissellement des eaux pluviales sont pris en compte dans les modifications d'usage du sol notamment en :

- Exerçant une vigilance particulière sur les secteurs soumis au risque de ruissellement (cf. carte) ;
- Limitant les ruissellements depuis l'espace agricole vers l'espace urbain en privilégiant les **systèmes d'hydrauliques douces**.⁵

Rappel des dispositions légales en vigueur : Les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont à réaliser avant 2026.

Afin de réduire les phénomènes de ruissellement, les objectifs sont de :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature ;
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles ;

⁵ L'hydraulique douce regroupe les techniques et les aménagements recourant aux propriétés mécaniques et/ou biologiques pour gérer en amont les problématiques de ruissellement et d'érosion.

- déconnecter la collecte des eaux pluviales des réseaux d'assainissement en fonction des possibilités techniques

Exemple

Pour veiller à réduire l'exposition au risque inondation, il pourra être mis en place :

- une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle d'opérations ou à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée selon la nature des sols. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau seront mis en œuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, etc.) ;
- l'élaboration de schémas de gestion des eaux pluviales ainsi que la définition de plans de zonages pluviaux définissant les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales ;
- un système d'hydraulique douce en compatibilité avec les milieux naturels ;
- l'aménagement de toitures végétalisées. Celles-ci, et tous les types de toitures, participeront à la maîtrise du ruissellement ou seront équipées pour la récupération des eaux pluviales.

➤ Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Le SCoT a pour objectif de réduire l'exposition des personnes et des biens aux problématiques de débordement de cours d'eau. Pour y parvenir, il a pour objectif de :

- Limiter le développement urbain (résidentiel ou d'activités) dans les secteurs soumis aux risques inondation ;
- maintenir des capacités d'expansion de crue des cours d'eau et non compromises par des remblaiements ou des endiguements. Si de tels ouvrages sont indispensables, ils donneront lieu à une compensation de l'espace perdu dans une logique de non-aggravation du risque et de non-accélération des crues ;
- conserver le libre écoulement des eaux, ni créer d'effets préjudiciables sur les secteurs aval, ni augmenter les vitesses d'écoulement.

Exemple

Pour veiller à réduire l'exposition au risque inondation par débordement des cours d'eau, il est possible de :

- préserver les abords non urbanisés des berges par une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau et favoriser, si besoin, leur restauration grâce à un traitement végétal adapté ;
- prendre en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas), dont notamment les atlas des plus hautes eaux connues (PHEC) pour prendre les mesures permettant de prévenir l'exposition des activités et populations aux risques liés aux inondations ;
- mettre en œuvre un principe de non-développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques liés aux inondations. Toutefois, des conditions d'urbanisation spécifiques et adaptées au niveau de l'aléa peuvent être définies suite à des connaissances complémentaires qualifiant et précisant la nature des aléas et les niveaux de risques qu'ils génèrent.

➤ Les autres risques naturels

Le territoire du Vignoble Nantais veille à réduire l'exposition des populations et des biens aux différents risques naturels auxquels il est soumis (mouvement de terrain, retrait/gonflement des argiles, remontée de nappe, radon...). Pour y parvenir, le SCoT a pour objectif de :

- **privilégier le développement urbain dans les zones non exposées**, et le limiter dans les secteurs constructibles malgré la présence d'un risque faible ;
- **adapter les constructions** en conséquence si l'évitement de ces zones est impossible ;
- **informer et conditionner le développement de l'urbanisation** en présence de risques liés aux mouvements de terrain, essentiellement dus à des cavités souterraines nées de l'exploitation du sous-sol. Actuellement, aucun secteur du territoire n'est couvert par un PPR de mouvement de terrain. Si des PPR venaient à être approuvés sur certains secteurs, les documents d'urbanisme locaux feraient une application conforme des dispositions prévues par les PPR de mouvement de terrain (PPRMT).

En outre, dans les zones soumises à **l'aléa de retrait ou gonflement des argiles** (en particulier sur les communes présentant un risque fort), les **constructions intègrent ces risques** notamment en matière de gestion des eaux et de renforcement structurel.

Prendre en compte les risques technologiques

Le Vignoble Nantais se donne l'objectif de réduire l'exposition des populations et des biens aux différents risques technologiques auxquels il est soumis (ICPE, SEVESO, transport de matières dangereuses...)

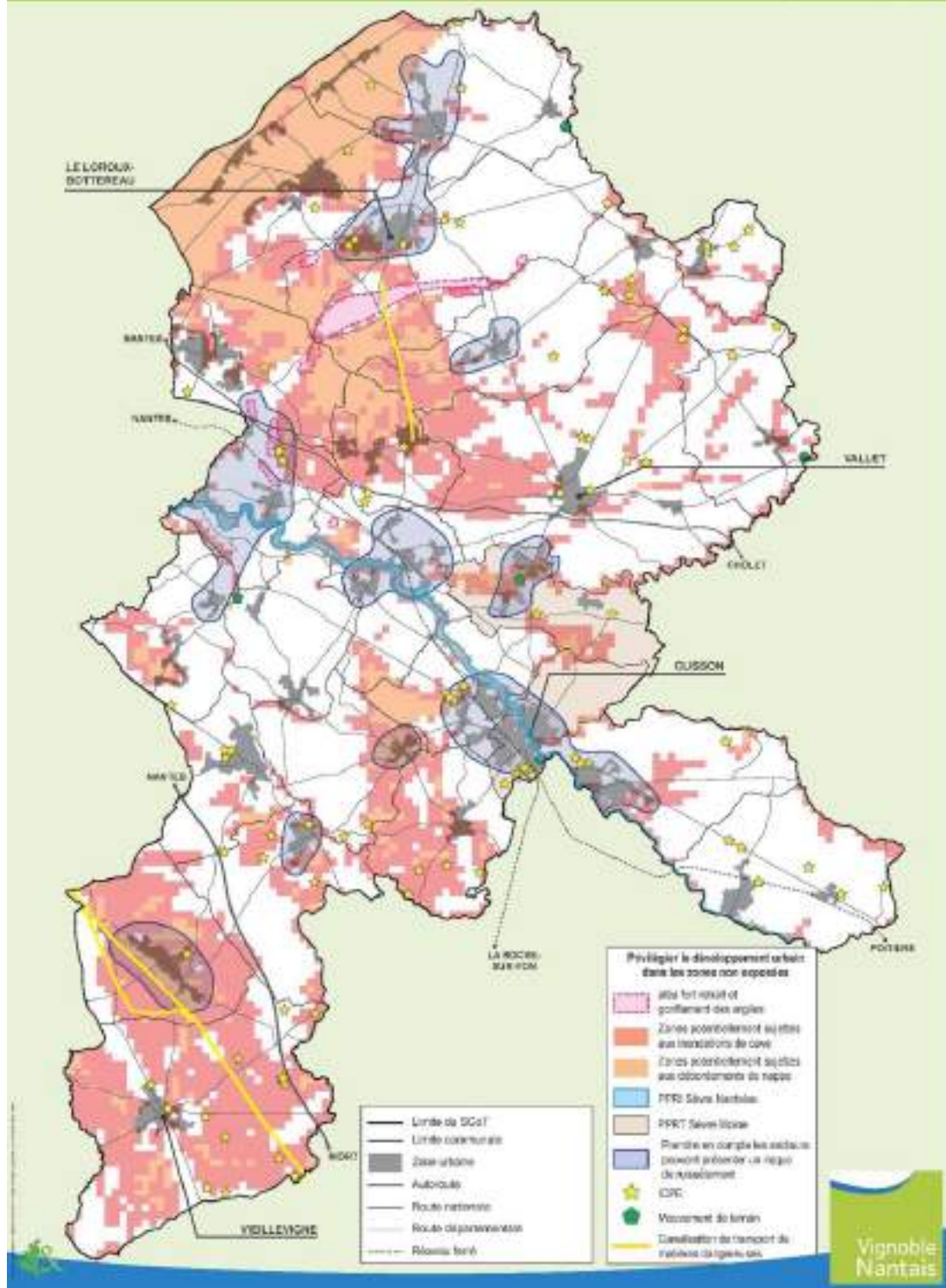
Ainsi, le SCoT a pour objectif de :

- tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. A cet effet le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs) constitue l'élément de référence pour cette gestion.

- organiser l'aménagement en fonction du risque qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement (en respectant les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques, en anticipant – en particulier dans le cadre d'aménagement de parcs d'activités – les conséquences en matière d'aménagement.
- garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.
- considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur groupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et projetées.

Pour les éventuels **sites ou sols pollués (SSP)** :

- prendre les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués qui ont été identifiés et qui disposent de telles mesures ;
- développer la connaissance des SSP du territoire et organiser leur suivi afin de pouvoir définir les conditions d'usage du sol et prendre les mesures nécessaires pour permettre le renouvellement urbain.



e. Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement

Le territoire du Vignoble Nantais bénéficie d'une dynamique de développement qui continue de se maintenir. Afin d'accueillir cette dynamique sur le territoire, le Vignoble Nantais cherche à organiser ses pôles au sein d'espaces dédiés. Ainsi, au sein de ces futures opérations d'aménagements programmées, le SCoT vise à :

- Intégrer des espaces verts ou îlots intra-urbains afin de créer des îlots de fraîcheur ;
- Mettre en place des dispositifs de gestion des eaux de pluie végétalisés et paysagers ;
- Favoriser la végétalisation des espaces libres ainsi que des voiries ;
- Encourager la **plantation de haies** en limite de secteur ;
- **Favoriser les mobilités douces** afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- Maintenir les continuités écologiques ;
- **Favoriser le développement des terrasses végétalisées** sur les bâtiments afin de permettre une insertion dans le paysage et le développement de la biodiversité ;
- **Intégrer les zones d'aménagement présentes ou futures dans le paysage** par la prise en compte de la réduction de l'impact visuel sur le grand paysage. Ainsi les implantations devront respecter le caractère viticole du territoire ainsi que les lignes d'horizons.

Objectif 13 : Une transition écologique et climatique

L'ambition du territoire est d'atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2050. Pour cela, il est nécessaire de développer de manière importante la production d'énergie renouvelable de manière organisée en préservant l'environnement et les perceptions des paysages sur le territoire.

Limiter la consommation énergétique sur le territoire

Pour poursuivre l'ambition d'atteindre l'autonomie énergétique à horizon 2050, le Pays du Vignoble Nantais a pour objectif, dans un premier temps de limiter la consommation énergétique sur le territoire. Pour y arriver, le SCoT prévoit :

- La rénovation thermique des bâtiments sur le territoire ;
- La réalisation de logements selon des principes bioclimatiques et de réduction des émissions polluantes liées au chauffage dans la conception et la réalisation des constructions et les opérations d'aménagements ;
- L'optimisation de l'utilisation de l'énergie au sein des équipements et espaces publics (l'optimisation des consommations des équipements publics, de l'éclairage...).

Développer les énergies renouvelables

La production d'énergie **photovoltaïque** est favorisée :

- sur les bâtiments existants : résidentiels, tertiaires, d'activités industrielles et agricoles, équipements et bâtiments publics, qui sont équipés, lorsque cela est possible, de panneaux photovoltaïques ;
- sur des surfaces déjà artificialisées, des terrains pollués (décharges...) ou impropres à l'activité agricole (anciennes carrières comme l'Ecarpière à Gétigné...) ;
- sur des surfaces agricoles, si l'implantation des équipements photovoltaïque est :
- compatible et complémentaire à l'activité agricole déjà en place et hors des secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité ou comme corridors écologiques (trame verte, bleue et brune).
- adaptée à la qualité paysagère du site dans lequel il s'implante et met en œuvre les recommandations de limitation de co-visibilité indiquées par le Plan de Paysage.

La couverture d'une partie des besoins en eau chaude sanitaire par l'énergie **solaire thermique** sera favorisée dans tous les programmes de réhabilitation et de construction neuve de logements. Elle sera favorisée aussi pour les nouvelles constructions de bâtiment à usage économique dès lors qu'il y a un besoin d'eau chaude.

Au regard des ambitions de préservation des paysages et de conservation de l'identité typique du Vignoble Nantais, le développement des dispositifs d'énergie **éolienne** n'est pas envisagé au-delà des projets déjà engagés, sauf réserve dans le cadre de zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables.

Le SCoT soutient le développement de la **méthanisation** des matières organiques par le développement des équipements qui y sont nécessaires :

- En tenant compte de la proximité des gisements locaux, donc à proximité d'une exploitation agricole, et des possibilités réelles de valorisation de l'énergie produite (notamment par les possibilités de consommation de la chaleur, d'injection dans le réseau de gaz naturel, etc.) ;
- En limitant la provenance de matière organique ;
- En prenant en compte l'insertion paysagère, à l'exclusion de tout cône de vue ;
- En reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme accessoires à l'activité agricole.

Un déploiement de chaufferies collectives **bois-énergie** et des réseaux de chaleur est encouragé sur le territoire pour consolider la demande locale, notamment en collaboration avec les acteurs locaux de la filière. Les massifs boisés et forestiers ainsi que le réseau de haies bocagères sont préservés, entretenus et gérés notamment dans une perspective de valorisation énergétique.

La ressource **géothermique** est également encouragée par le SCoT. Elle permet en effet la diversification du mix énergétique à l'échelle individuelle (résidentiel, activités...).

Objectif 14 : Préserver la santé des habitants du territoire

Le SCoT du Vignoble Nantais a pour objectif de minimiser les risques et les nuisances auxquels ses habitants sont soumis au quotidien, en particulier dans leurs lieux de vie.

Pour y parvenir, il définit des objectifs relatifs aux deux plus importantes nuisances auxquels le territoire est soumis, à savoir :

- *les nuisances sonores ;*
- *la pollution de l'air.*

a. Protéger les habitants contre le bruit

Afin de protéger la santé des habitants et limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores, le DOO s'inscrit dans les obligations réglementaires européennes et nationales et prend en compte les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

Il fixe comme objectifs, de :

- réduire à la source les problèmes de nuisance ;
- éviter de soumettre les populations à des sources de bruit nouvelles ou amplifiées ;
- préserver des zones "calmes".

Les politiques de déplacements en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements doux (piétons, cycles) sont à développer au regard de leur contribution à une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

Exemple

Pour veiller à réduire l'exposition des habitants au bruit, il pourrait être mise en place :

- le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités dans les zones les plus exposées, à la mise en œuvre de dispositions contribuant à la protection des habitants contre le bruit. Pour cela, des dispositifs adaptés atténuant le bruit (espaces verts, hauteur du bâtiment adaptée, écran physique, etc.) sont définis et présentés dans le document d'urbanisme local, en veillant à leur intégration paysagère ;
- l'intégration des plans et schémas en vigueur ;
- les Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), le classement sonore des voies (infrastructures routières et ferroviaires), les cartes stratégiques du bruit, et autres documents existants ou à venir s'imposant aux documents d'urbanisme locaux, y sont intégrés ;
- les secteurs affectés par le bruit sont reportés pour information dans le document d'urbanisme local ;

b. Protéger les habitants contre la pollution de l'air

Le SCoT du Vignoble Nantais donne l'objectif de contribuer à améliorer la qualité de l'air, en encourageant la conception d'un urbanisme respectueux de la santé.

L'atteinte de cet objectif recourt à :

- l'organisation de déplacements de proximité en modes actifs et le développement de mobilités décarbonées,
- un renforcement du lien entre transports collectifs et urbanisation.
- un abaissement des vitesses dans les centralités, notamment sur les axes routiers les plus fréquentés au cours des épisodes de pollution, participant à réduire les émissions polluantes liées au trafic routier et le niveau de bruit ;
- la prise en compte de l'impact de la pollution atmosphérique générée par les trafics routiers, dans le cadre des projets d'établissements recevant du public (enfants, personnes âgées notamment), qu'ils s'agissent de projets d'implantation ou de rénovation.



ATLAS CARTOGRAPHIQUE



**DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL
COMMERCIAL ET LOGISTIQUE**

En complément du DAACL en objectif 3

Atlas cartographique des secteurs d'implantation préférentiels identifiés dans l'Objectif 3 (valant DAACL)

Les cartes ci-après identifient les secteurs dans la hiérarchie définie dans le DAACL.

Légende :

-  Localisation préférentielle de Centralité
-  Localisation préférentielle de Périphérique

Clisson

Localisation préférentielle de périphérie : connecté au tissu urbain.

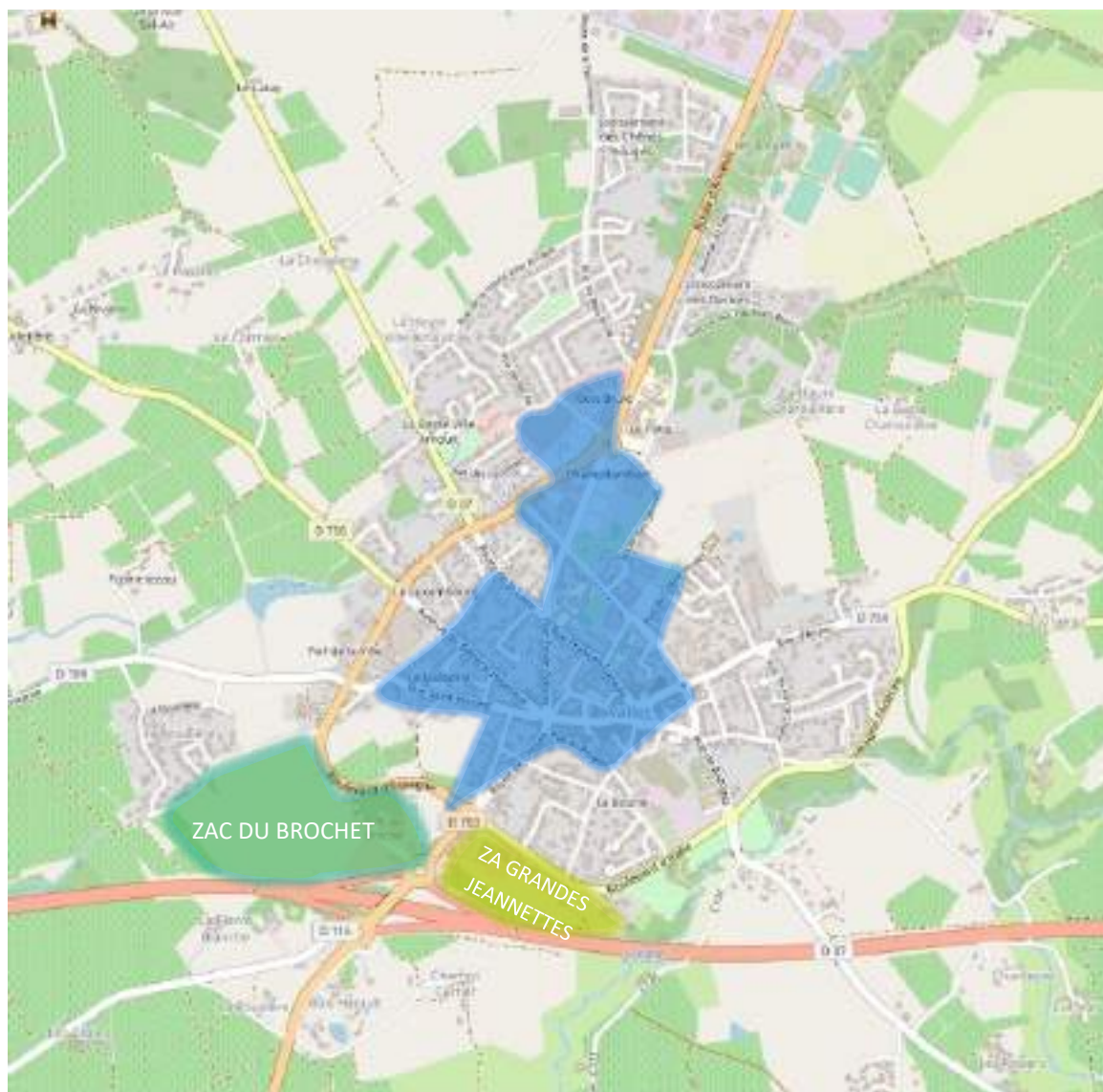
Niveau du pôle : centralité structurante



Vallet

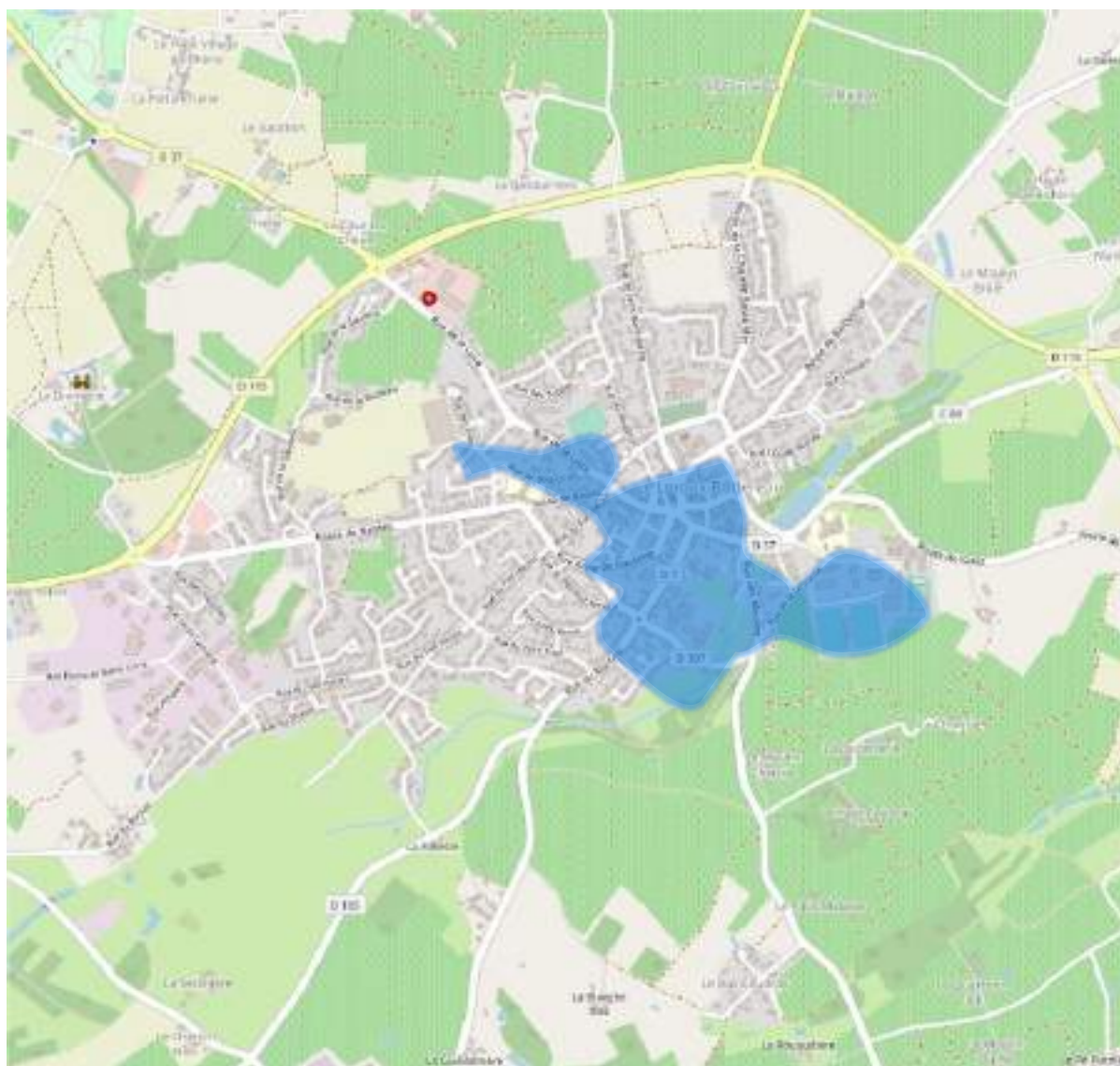
Localisation préférentielle de périphérie : connecté au tissu urbain.

Niveau du pôle : centralité structurante



Le Loroux Bottereau

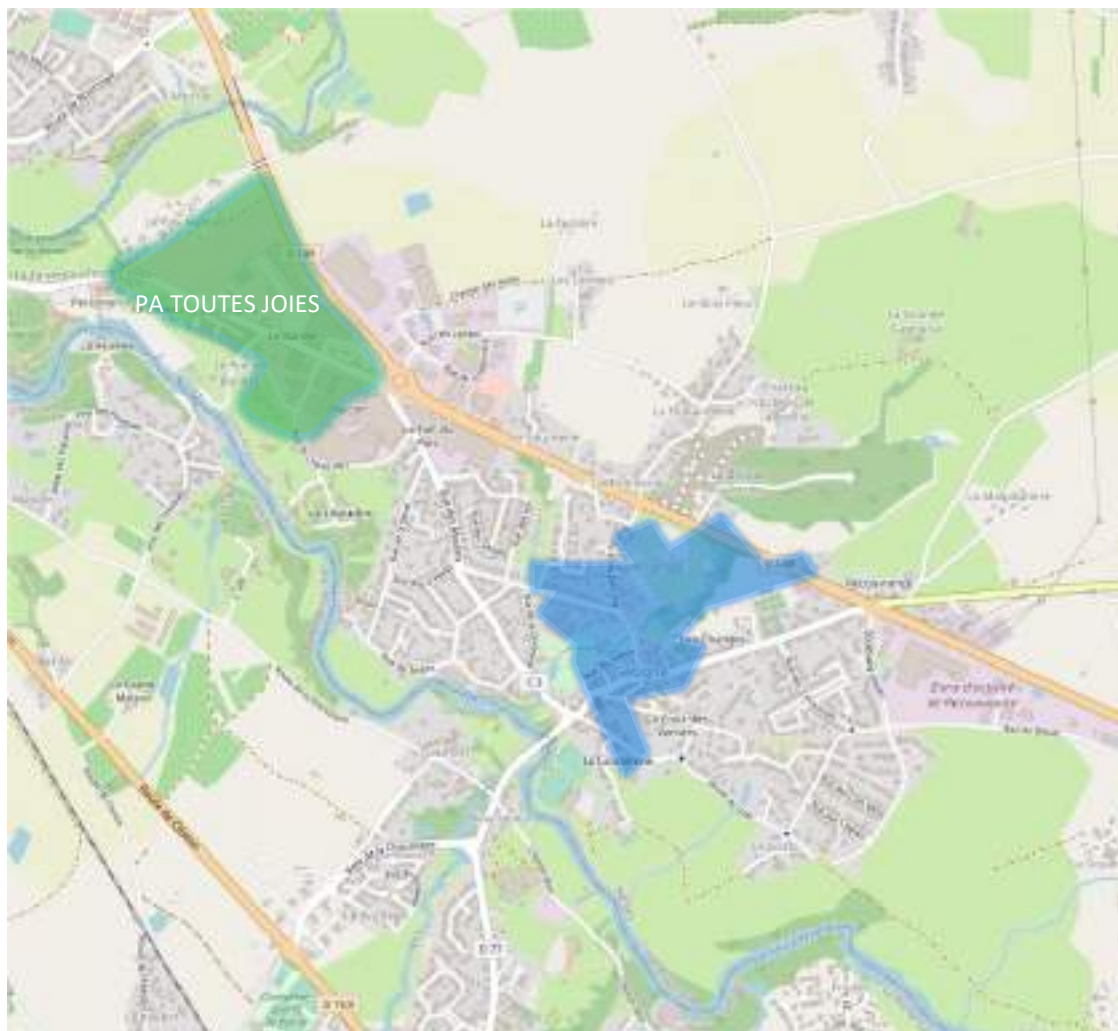
Niveau du pôle : centralité structurante



Gétigné

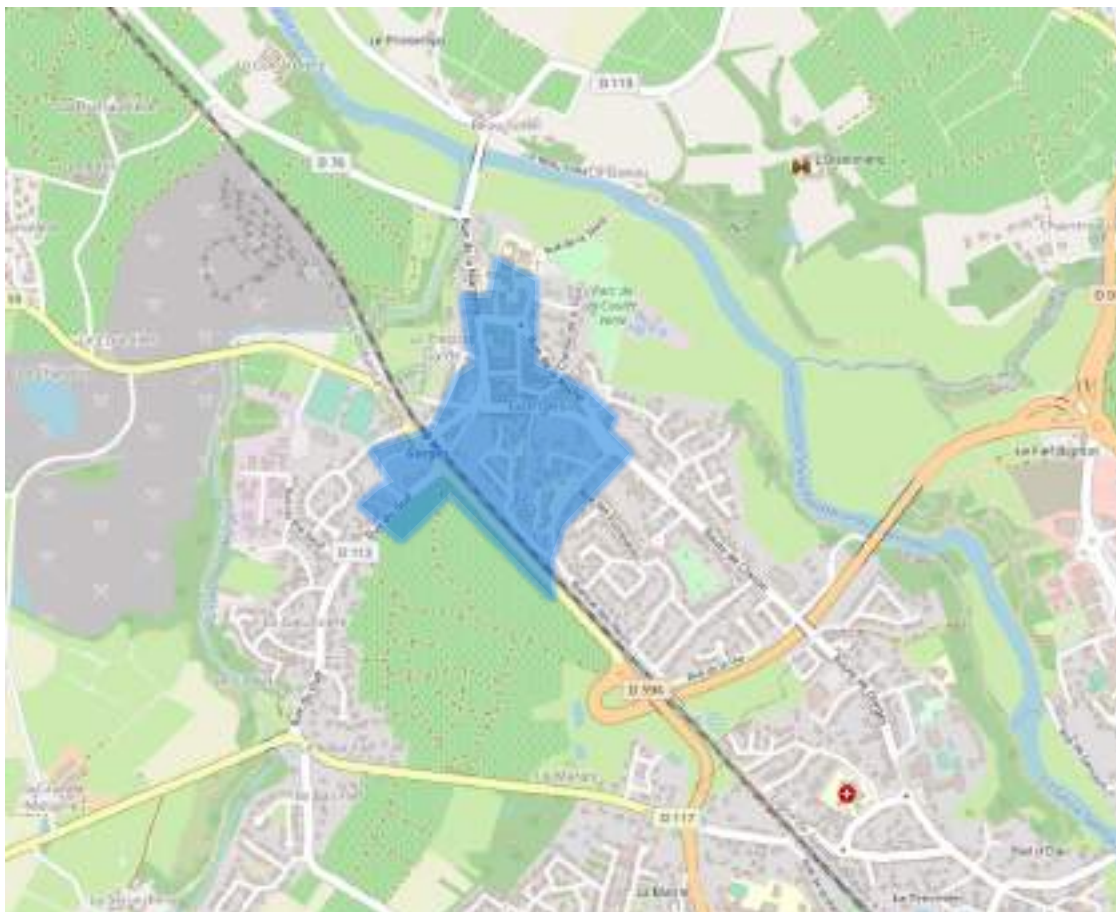
Niveau du pôle : centralité structurante

Localisation préférentielle de périphérie : connecté au tissu urbain.



Gorges

Niveau du pôle : centralité structurante



Aigrefeuille-sur-Maine

Localisation préférentielle de périphérie : connecté au tissu urbain.

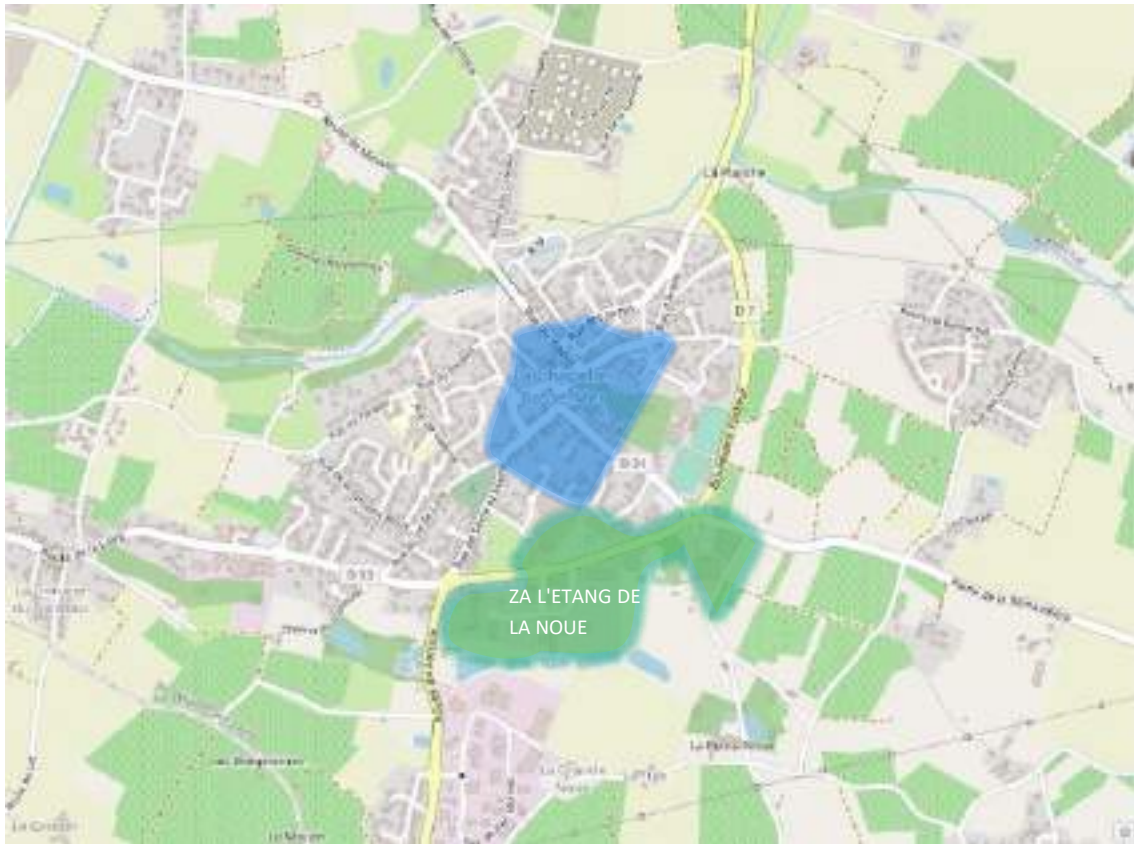
Niveau du pôle : centralité de proximité



Divatte-sur-Loire

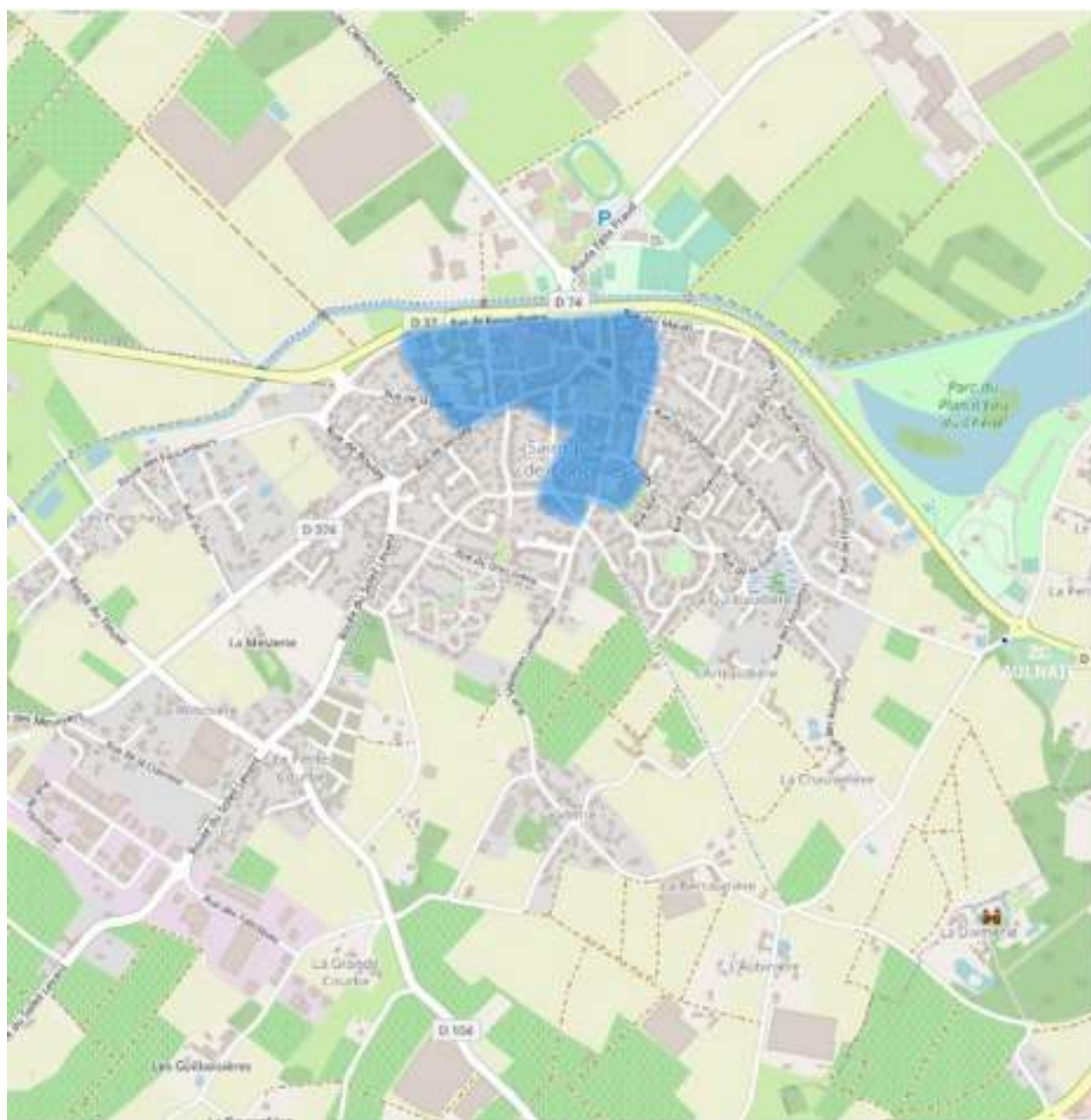
Localisation préférentielle de périphérie : connecté au tissu urbain.

Niveau du pôle : centralité structurante



Saint-Julien-de-Concelles

Niveau du pôle : centralité structurante



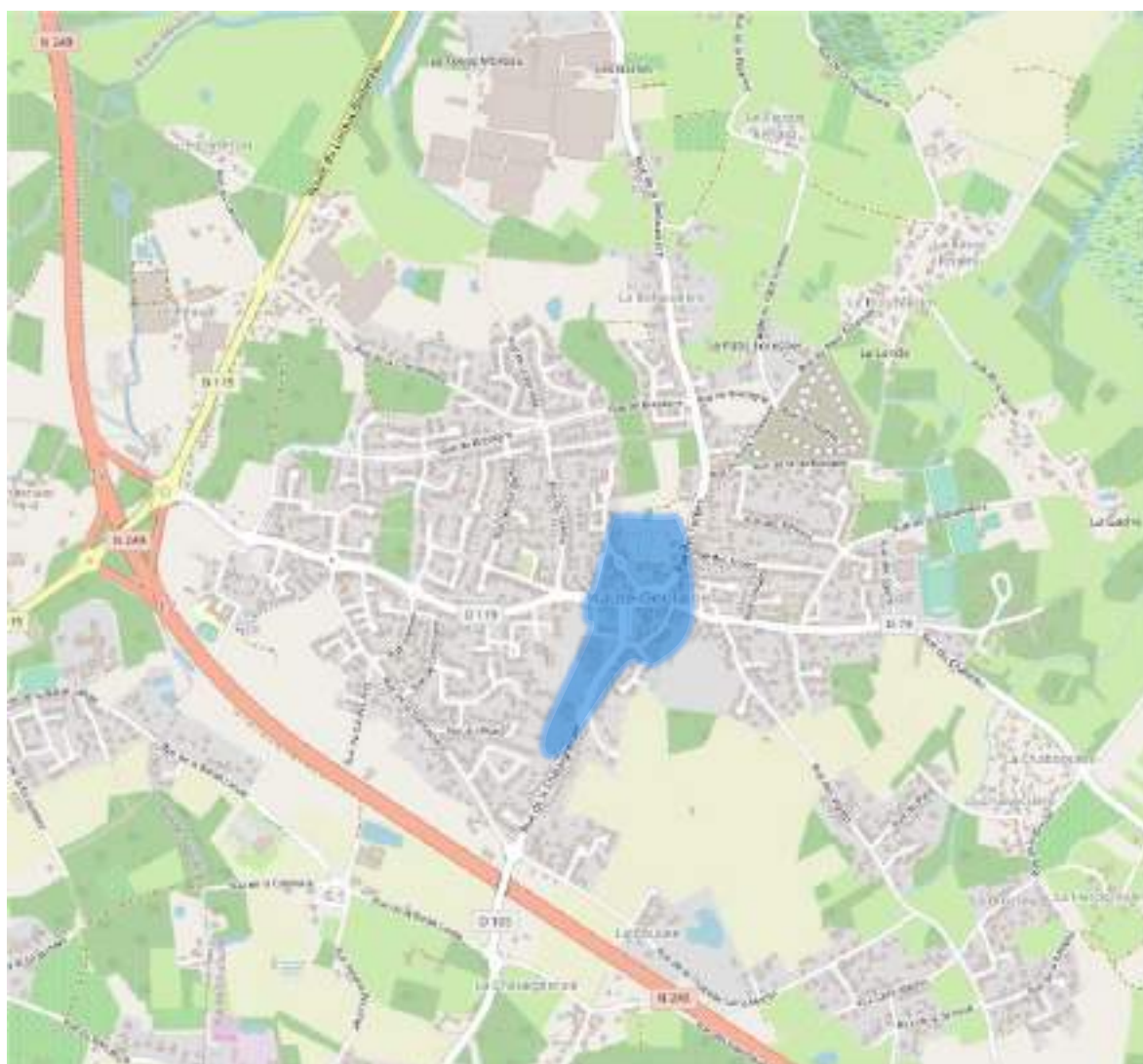
La Haye-Fouassière

Niveau du pôle : centralité structurante



Haute-Goulaine

Niveau du pôle : centralité structurante



Vieillevigne

Niveau du pôle : centralité de proximité

