

Vallet, le 27 février 2025

PAGE : 1 / 3

SERVICE : Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire

DOSSIER SUIVI PAR : Aurélie DUCERF-NAVARRO, Directrice  
du Pôle AAT – Espace Loire, La Sensive –  
84 rue Jean Monnet – 44450 Divatte Sur Loire

OBJET : Avis SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Syndicat mixte du Pays du Vignoble nantais  
5 Allée du Chantre  
44190 CLISSON

Monsieur le Président,  
Monsieur le Vice-Président en charge du SCOT,

Suite à l'arrêt du SCoT par le comité syndical en date du 18 novembre 2024, la Communauté de communes Sèvre et Loire a reçu le projet arrêté de révision du SCoT du Pays du Vignoble Nantais. Après analyse de ce projet, je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques en tant que Personnes Publiques Associées :

- **Volet Modèles économiques**

- o Page 9 et 10 du DOO - Typologies des parcs d'activités : ajouter dans la liste les zones économiques manquantes de la CCSL (zone autour de la gare au Pallet ; zone de la Haute Landelle au Loroux-Bottereau ; ainsi que les zones commerciales d'intérêt communautaire à savoir le Brochet à Vallet, les deux secteurs Val Fleuri à Divatte-sur-Loire et l'Aulnaie à Saint-Julien-de-Concelles). Il conviendrait également d'indiquer la possibilité pour les PLU/PLUi d'identifier des STECAL économiques avec la possibilité de se développer de manière encadrée conformément au règlement et plan de zonage.
- o Page 18 et 21 du DOO – l'offre commerciale : mettre en cohérence la carte avec le texte, et reprendre la formulation sur les points suivants :
  - Identifier pour la CCSL les zones commerciales d'intérêt communautaire à savoir le Brochet à Vallet, les deux secteurs Val Fleuri à Divatte-sur-Loire et l'Aulnaie à Saint-Julien-de-Concelles.
  - Zone des Dorices : préciser que la présence d'une vocation commerciale sur ce secteur est à court terme (à long terme transfert d'activités sur le secteur du Brochet).
  - Préciser que des activités commerciales pourront être autorisées dans des zones mixtes inscrites au PLU/PLUi et préciser sur la CCSL qu'il s'agit de la zone des Grandes Jeanettes à Vallet et de la zone de la Haute-Landelle au Loroux-Bottereau.
  - Identifier le projet de déplacement du Lidl de Saint-Julien-de-Concelles.

- **Volet Capacité d'accueil**

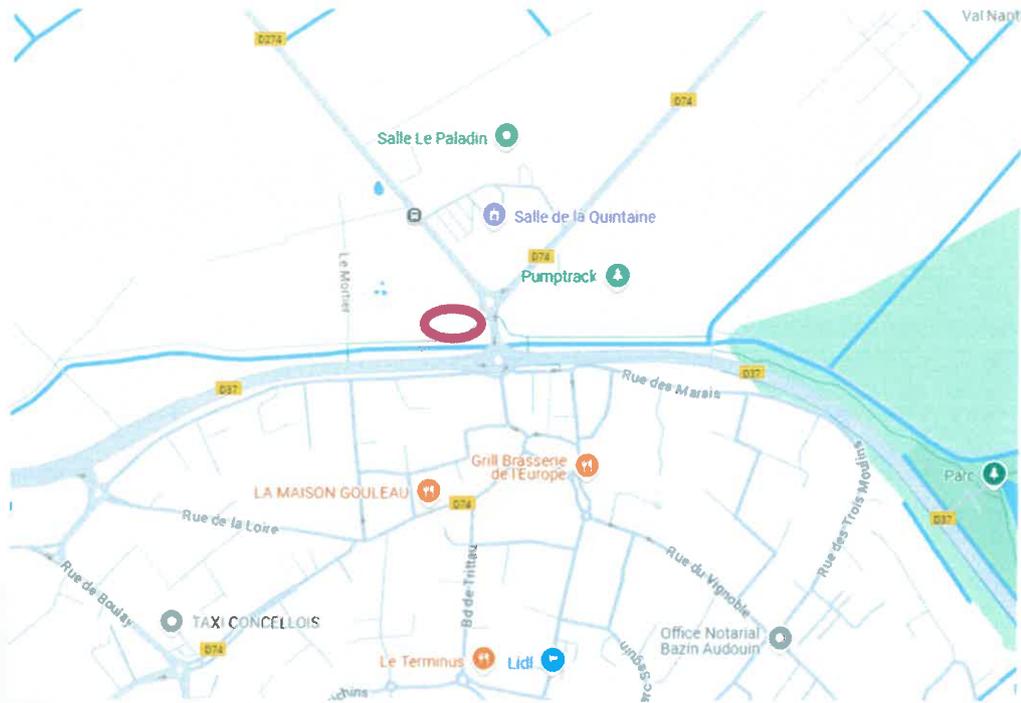
- o Page 33 du DOO – les bourgs : faire apparaître sur la carte Barbechat comme un bourg et non comme un village.
- o Page 36 du DOO – objectif 5 / production de logements aidés au Pallet : définir le même objectif pour la commune du Pallet que pour les « autres communes du territoire », à savoir une incitation à produire 10 % de logements aidés. En effet, la gare présente sur le territoire ne permet pas de justifier une production plus importante de logement aidés.

- Page 37 et suivantes du DOO – objectif 6 :
  - Renforcement des densités à proximité des gares structurantes : ne pas avoir d'objectif de densification majoré aux abords des gares. En effet, pour la CCSL il n'apparaît pas cohérent d'imposer une densité plus forte aux abords de la gare du Pallet dont la localisation est excentrée par rapport au tissu commercial du bourg. La morphologie urbaine du Pallet de type « bourg-rue » rend délicat l'aménagement, une trop forte densification accentuerait cette morphologie en longueur du bourg et ne faciliterait pas l'équilibre de vie et commercial.
  - Définition de l'enveloppe bâtie : une méthodologie à l'échelle de la CCSL va être mise en place pour définir les enveloppes bâties des bourgs. Ces dernières permettront de définir un temps T0 pour le suivi notamment de la consommation foncière. Il est souhaité que le SCOT reprenne et soit en cohérence avec cette méthodologie et les enveloppes définies. Une présentation et des échanges pourront avoir lieu entre la CCSL et le SCOT avant les vacances de Pâques 2025.
- Page 39 et 40 du DOO – densités et part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine : il est conseillé de définir une densité moyenne à l'échelle communale afin de favoriser la réalisation des opérations et la production de logements nécessaire à notre territoire. Les opérations devront s'adapter en fonction des réalités opérationnelles, écologiques et financières des différents sites. De plus, les objectifs de réduction de la consommation foncière apparaissent suffisants pour limiter les extensions urbaines. Pour ce faire, il est proposé de supprimer la notion de production minimale au sein des enveloppes urbaines. De plus, il est préconisé d'exclure du calcul de la densité les zones humides mais également tout élément naturel majeur à protéger.
- Page 44 du DOO – objectif 7 / typologies de bâtis : dans le cadre du PLUi, la construction de nouveaux logements sera autorisée au sein des villages zonés « UC1 » et « UC2 » ainsi que dans quelques hameaux « Ah » dès lors que ces derniers sont desservis par l'assainissement collectif ou possèdent une continuité d'une quarantaine de logements. Il est souhaité une redéfinition du terme « Hameaux » rendant compatible ces orientations.
- Page 56 et suivantes du DOO – objectif 9 : Améliorer la rédaction afin de permettre des extensions urbaines pour des équipements structurants.
- Page 59 du DOO – carte « protéger et mettre en valeur les paysages bâtis » : nécessité de préciser comment ont été définies les coupures urbaines ? Certains secteurs font l'objet d'extensions urbaines en cours de réalisation ou présentes au sein des PLU existants (projets repris dans le futur PLUi). Il conviendrait de préciser que cette carte est un schéma de principe et que les coupures seront précisées au sein des PLU/PLUi. De plus, il conviendrait de vérifier les périmètres des monuments historiques qui semblent pour certains erronés.

- **Volet Transitions écologiques et climatiques**

- Page 66 du DOO – objectif 11 : nécessité de préciser la méthode utilisée pour l'identification des abords de vallée emblématiques ? Il conviendrait de préciser que cette carte est un schéma de principe et que ces éléments seront approfondis au sein des PLU/PLUi.

- **Atlas cartographique des secteurs d'implantation préférentiels identifiés dans l'Objectif 3 (valant DAACL) :** certains secteurs à vocation mixte ou commerciale (localisation préférentielle de Périphérique) n'apparaissent pas dans les cartes et sont à ajouter : la ZA mixte Haute-Landelle au Loroux-Bottereau ; la ZA Val fleuri 1 et 2 à Divatte-sur-Loire ; la zone du déplacement du Lidl à Saint-Julien-de-Concelles (au nord du bourg).



Localisation projet déplacement Lidl Saint Julien de Concelles

- **Objectif de réduction de la consommation foncière** : il conviendrait de clarifier les objectifs de consommation foncière (revoir tableaux et schémas), de renvoyer vers les PLU/PLUi pour préciser la consommation passée liée aux ZAC ainsi que de supprimer la colonne « bonus ZAC » (avoir une enveloppe globale).

Vous remerciant et restant à votre disposition pour tout complément,

Nous vous souhaitons bonne réception du présent courrier, et vous prions de croire, Messieurs, l'expression de nos sentiments respectueux.

**Christelle BRAUD**  
Présidente de la CCSL

**Jean-Pierre MARCHAIS**  
Vice-Président de la CCSL en charge,  
de l'aménagement du territoire



COPIES : Maires des communes membres de la CCSL et Membres du Conseil d'Aménagement.

