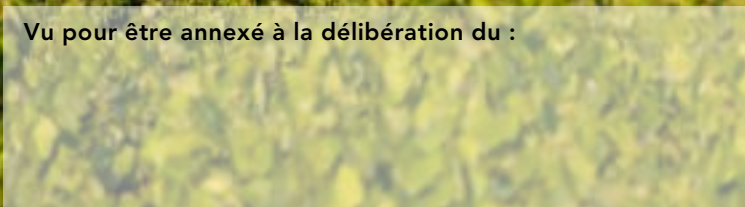


# Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais

Pièce 3.2

**ANNEXE – Diagnostic territorial**

Vu pour être annexé à la délibération du :





Rédaction : Atopia, Climat Mundi, IEA45, NTC, Nouveau Territoire,  
Crédits photos et illustrations : Syndicat Mixte du SCoT et Pays du Vignoble Nantais, Atopia

# Sommaire

Approche contextuelle	p. 3
<b>CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT, URBANISME</b>	<b>p. 7</b>
Grand paysage	p. 8
Évolution urbaine et architecture	p. 31
Tourisme	p. 47
Etat des lieux climatique	p. 60
Synthèse	p. 76
<b>DYNAMIQUES ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE</b>	<b>p. 78</b>
Démographie et habitat	p. 79
Mobilités et circulation	p. 106
Équipements	p. 124
Synthèse	p. 135
<b>DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES</b>	<b>p. 113</b>
L'économie du territoire	p. 137
Agriculture	p. 155
Analyse commerciale	p. 160
Les comportements d'achat	p. 182
Synthèse	p. 212
Etat initial de l'environnement	voir pièce 3.3

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, crossing a stone bridge with three arches. The surrounding area is a mix of green fields, some with rows of crops, and clusters of buildings with red-tiled roofs. The sky is blue with light clouds.

# APPROCHE CONTEXTUELLE

# Le SCoT du Vignoble Nantais

## Un territoire de lien pour la métropole Nantaise

Le territoire du Vignoble Nantais est situé à proximité immédiate de la métropole de Nantes. Depuis 40 ans, il regroupe les communes s'identifiant à l'identité du Vignoble Nantais.

Le Syndicat Mixte du Vignoble Nantais dispose de deux périmètres et de quatre compétences.

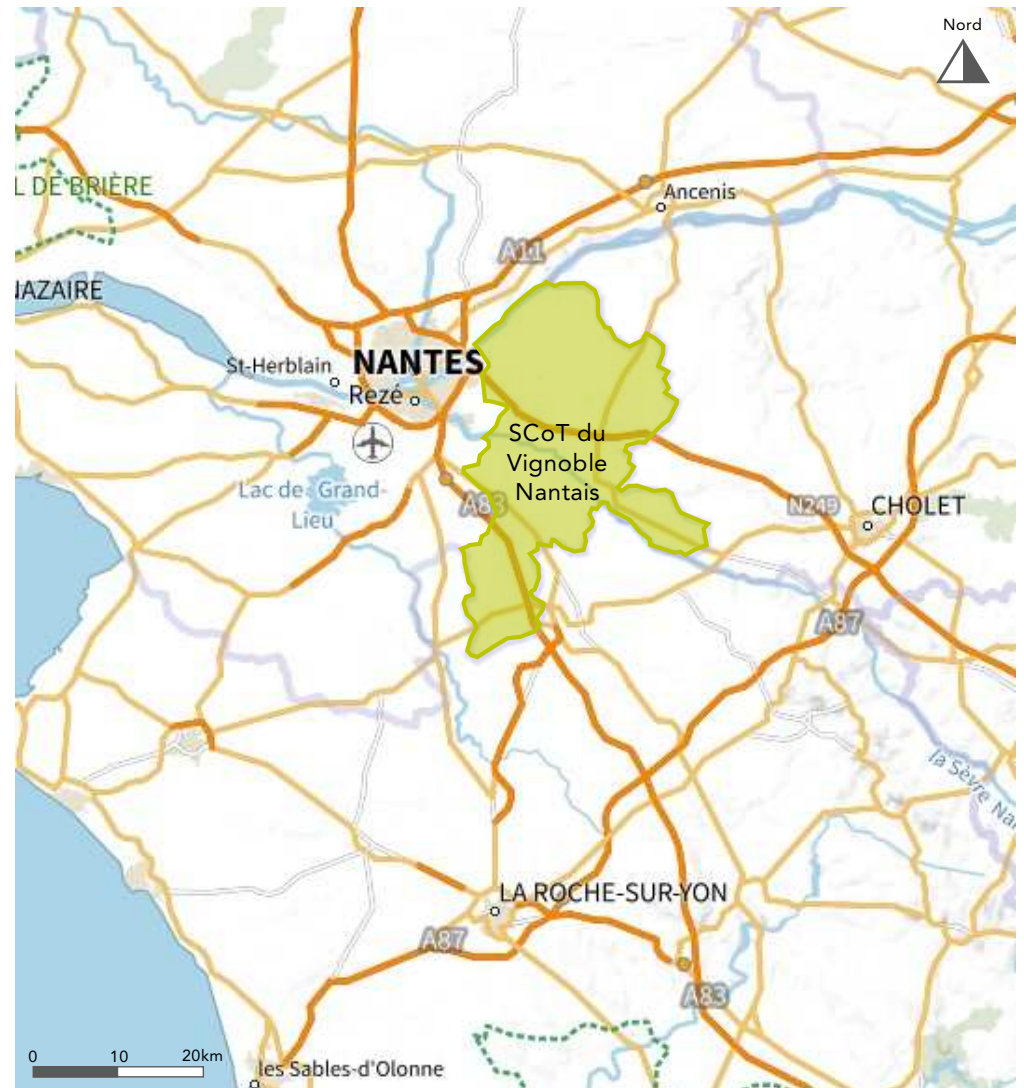
- Celui du SCoT est composé de deux intercommunalités : Clisson Sèvre et Maine Agglo et la Communauté de Communes Sèvre et Loire.
- Celui du Pays, du pôle Culture – Patrimoine mais également de la « démarche de promotion du tourisme » regroupe quatre entités : les deux intercommunalités citées précédemment et les communes de Vertou et de Basse-Goulaine.

### À la frontière entre la Métropole Nantaise et les espaces ruraux

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais est situé en deuxième et troisième couronne de l'agglomération Nantaise. Sa position au Sud de la Loire Atlantique fait qu'il partage des frontières administratives, au Sud avec la Vendée et à l'Est avec le Maine et Loire. Ses frontières sont également constituées d'éléments remarquables du paysage comme la Loire au Nord.

La métropole Nantaise connaît un développement important qui a bénéficié au Pays du Vignoble Nantais, situé dans l'aire d'attractivité des équipements, services et emplois de celle-ci. Le territoire a connu un développement important en partie grâce à cette proximité.

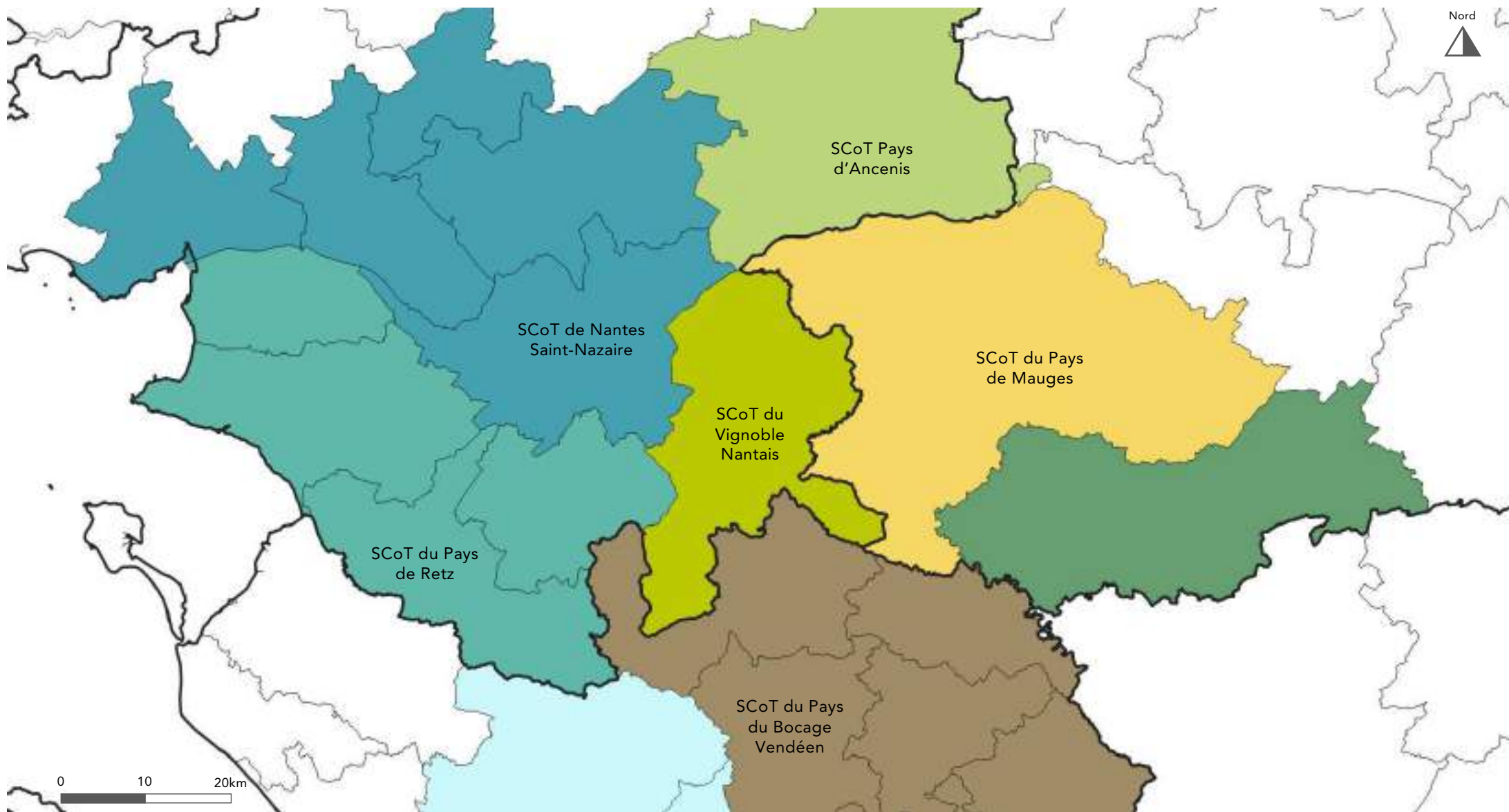
De nombreux axes de transport traversent le territoire. Ceux-ci permettent de relier la Métropole Nantaise aux autres polarités de la Région, notamment La Roche-sur-Yon, Cholet ou encore Ancenis.



/ APPROCHE CONTEXTUELLE /

# Le SCoT du Vignoble Nantais

*Les SCoT voisins*



# Cadrage territorial

## *Localisation du territoire*

### La méthodologie pour le diagnostic

Dans le cadre de la révision du SCoT du Vignoble Nantais, le diagnostic du territoire a été réalisé au 3ème trimestre 2021. Les dernières données statistiques INSEE disponibles étaient alors celles de l'année 2018. Lorsque cela a été possible, des données officielles plus récentes ont été utilisées.

Le traitement des données statistiques a pour objectif de faire ressortir les grandes tendances d'évolution actuellement en cours sur le territoire afin de définir les enjeux, à court et moyen terme auxquels le territoire du Vignoble Nantais devra faire face. Il ne s'agit donc pas simplement de s'appuyer sur une donnée brute mais de connaître les changements qui se sont opérés dans le temps.

Afin de contextualiser les évolutions par thématique, le secteur du Vignoble Nantais a été comparé aux territoires suivants :

- Nantes Métropole
- CC du Pays d'Ancenis
- CC Terres de Montaigu
- Loire-Atlantique
- Pays de la Loire

# CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT, URBANISME

Grand paysage

Évolution urbaine et architecture

Tourisme

Synthèse



An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, bordered by lush green trees. To the left, there are large green fields, possibly corn. To the right, there are smaller green fields and a town with red-roofed buildings. A stone bridge with three arches crosses the river. The background shows a vast, flat landscape under a blue sky with light clouds.

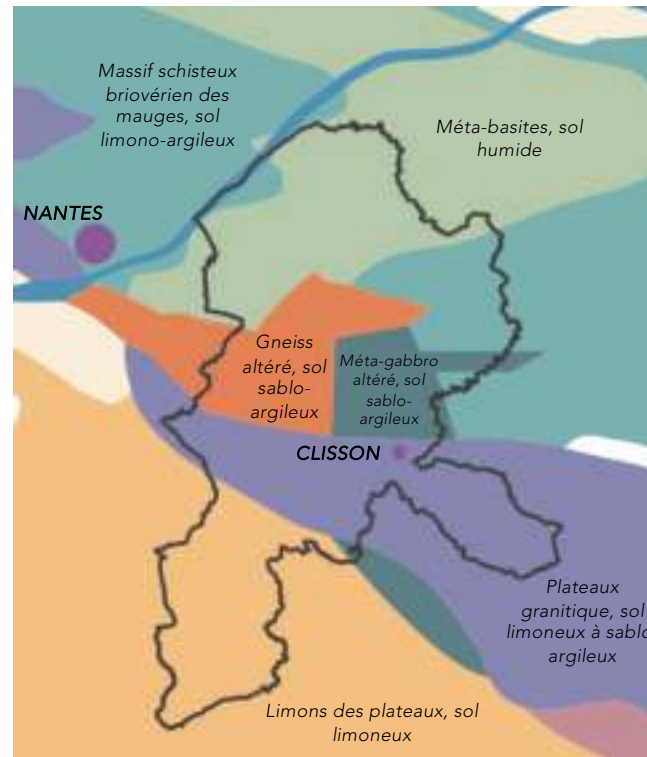
# GRAND PAYSAGE

# Contexte géographique

## Le sous-sol, origine du terroir



Géologie du Vignoble Nantais, IGN



Schématisme de la géologie du Vignoble Nantais, atopia

Le territoire du SCoT est situé sur le Massif armoricain. Il est composé d'un large plateau incliné vers l'ouest, entaillé par la Loire et ses affluents au nord, la Sèvre nantaise au sud-est.

### Principales formations géologiques

Deux structures géologiques principales dessinent les paysages du territoire :

- Le socle cristallin, formé de roches métamorphiques (micaschiste et gneiss) et de roches basiques ;
- une couverture sédimentaire (faluns de l'Anjou, sables coquillers, tufs calcaires).

Les roches sont retrouvées dans l'architecture locale, notamment dans les enduits et les moellons utilisés en façade.

Les strates sont très variées au niveau du Vignoble. Elles sont d'origine volcanique mais pas éruptive et constituent le socle. Le temps, la pression et la chaleur ont modelé les roches métamorphiques et ont créé le relief du territoire. Les mouvements de sols et l'érosion ont créé les vallées et le marais de Goulaine.

# Contexte géographique

## *Les composants du paysage*

*Le Pays du Vignoble Nantais occupe 586km<sup>2</sup>, soit 58 000 hectares (chiffre INSEE RP 2009). Le territoire est à dominante agricole, représenté par la viticulture, l'élevage et le maraîchage.*

### Les espaces agricoles

Ils sont principalement composés de vignobles, d'où la renommée du territoire. Ces paysages caractéristiques connaissent une évolution liée à l'augmentation du nombre de friches. Les espaces bocagers accueillent autant de céréaliculture que de cultures fourragères et d'élevages. Les cultures maraîchères représentent un enjeu fort de l'évolution du paysage notamment parce qu'elle fait appel à des outils spécifiques comme les serres et grands abris plastiques qui ont un impact sur le paysage

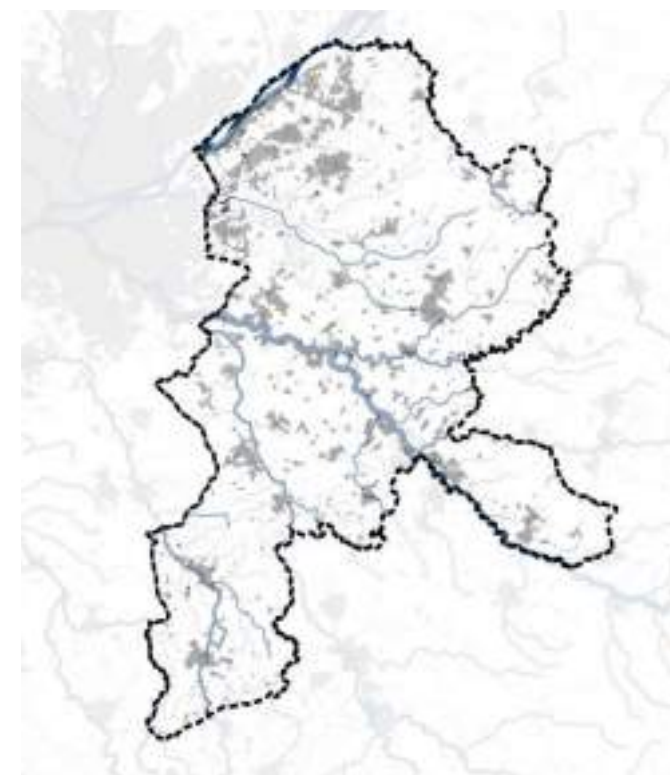


*Paysage de vignoble, atopia*

### L'urbanisation

Les zones bâties sont réparties sur l'ensemble du territoire sous forme de hameaux, de bourgs, de villages et de villes. Le territoire connaît une connexion importante avec les dynamiques urbaines de la métropole Nantaise, située au nord-ouest.

Le Pays du Vignoble Nantais étant particulièrement attractif, son urbanisation se développe, notamment sous des formes d'habitat pavillonnaire et ce, sur l'ensemble du territoire ; renforçant de fait le mitage urbain dans les espaces agricoles et son impact sur les grands paysages. La dynamique extensive de l'urbanisation historique du Vignoble connaît un requestionnement lié aux récentes évolutions réglementaires, notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette, amenant désormais à la densification du territoire



*Surface bâtie, données BDTOP0 2020*

# Contexte géographique

## *Les composants du paysage*

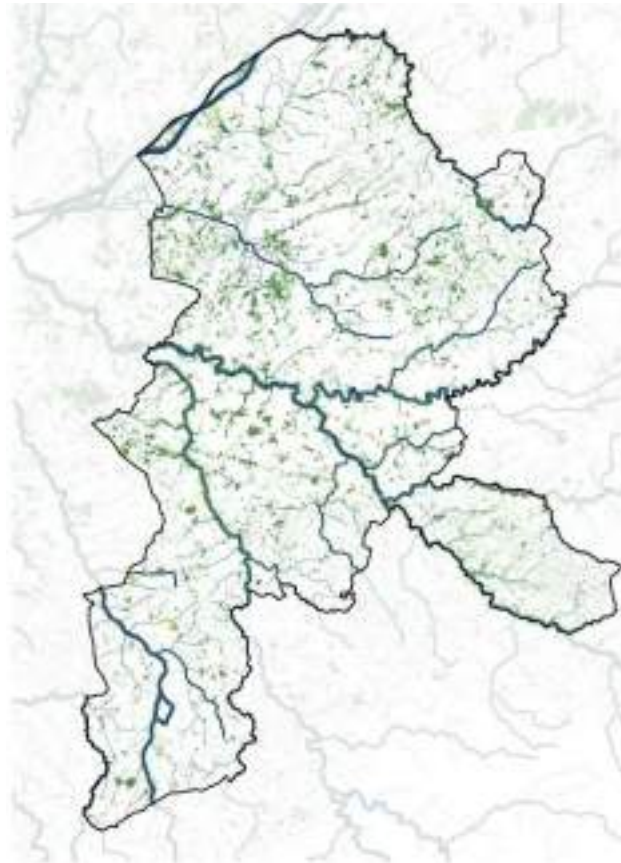
### Les espaces boisés

Les haies et bosquets sont éparpillés sur le territoire sans grandes entités boisées. Le marais de Goulaine rassemble le plus de surface boisée dense.

Les ripisylves, végétations arbustives de bord de cours d'eau, tracent de longues coulées vertes le long des vallées. Le bocage se densifie au sud du territoire. Les boisements sont composés de feuillus (chênes, charmes, frênes, ormes) et de quelques pins. Les cours d'eau sont bordés par des peupleraies dont les hautes silhouettes signalent les milieux humides de loin.



Bocage en Vignoble Nantais, Géoportail



### Les surfaces en eau

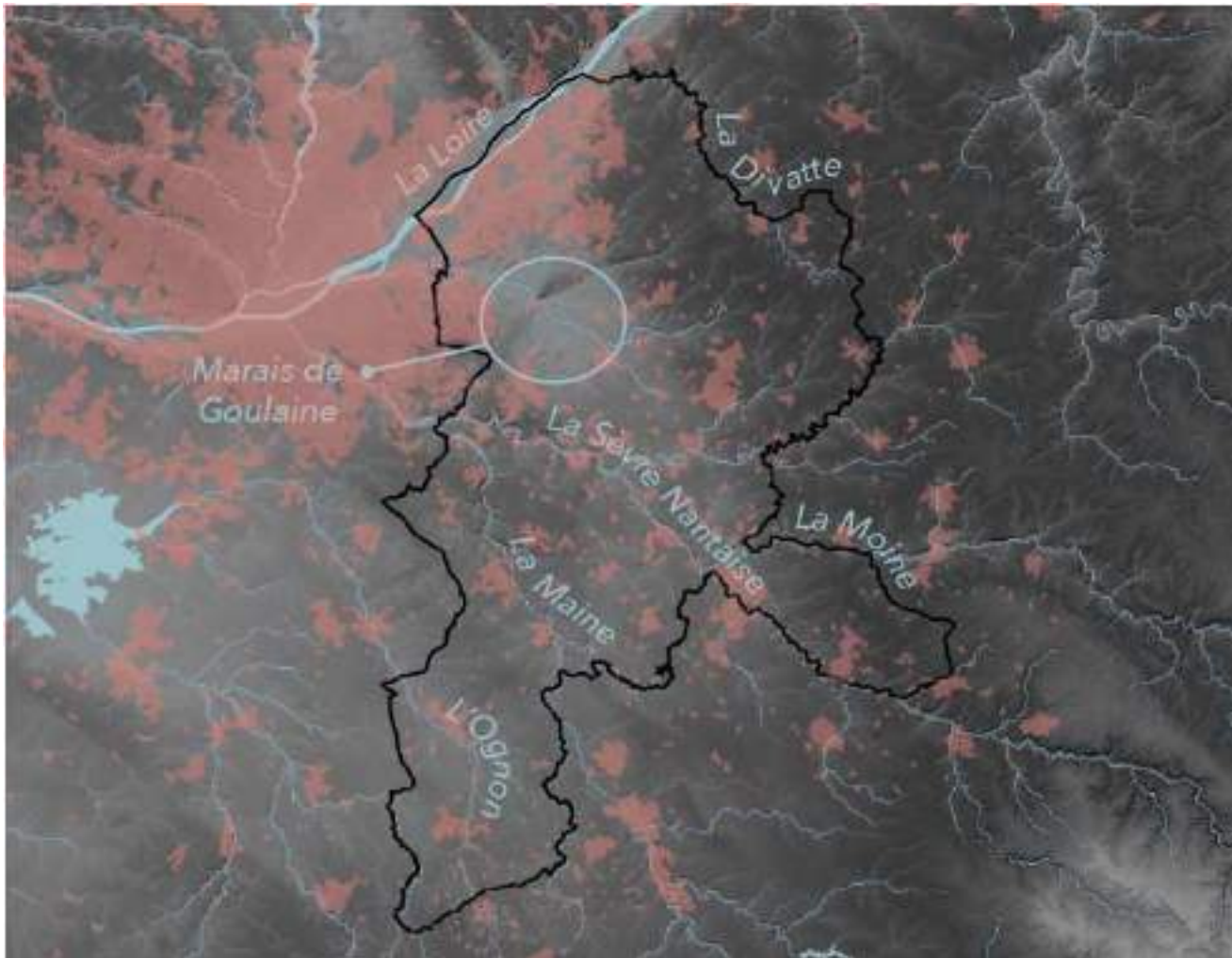
Si elles ne représentent que 2% de l'occupation totale du sol du territoire, les surfaces humides participent activement à l'attractivité du Vignoble Nantais. La Loire et l'ensemble des cours d'eau de taille plus ou moins importante maillent l'ensemble du territoire selon un axe est-ouest. Un ensemble de rus et de ruisseaux constituent cet important maillage de cours d'eau.

Les zones humides sont principalement incarnées sur le territoire par le marais de Goulaine, au nord-ouest du Pays, mais sont aussi présentes sous forme plus restreinte à proximité de nombreux cours d'eau.



# Territoire de plaines et de vallées

## *Les paysages de l'eau*



*Les vallées et la répartition bâtie, IGN, atopia*

### Un territoire peu vallonné avec des vallées marquées

Le territoire est maillé par un important chevelu de cours d'eau dont les principaux sont : la Loire, les rivières de la Divatte et de la Goulaine, la Sèvre Nantaise. Cette dernière traverse le territoire d'est en ouest et influence de manière importante se paysages.

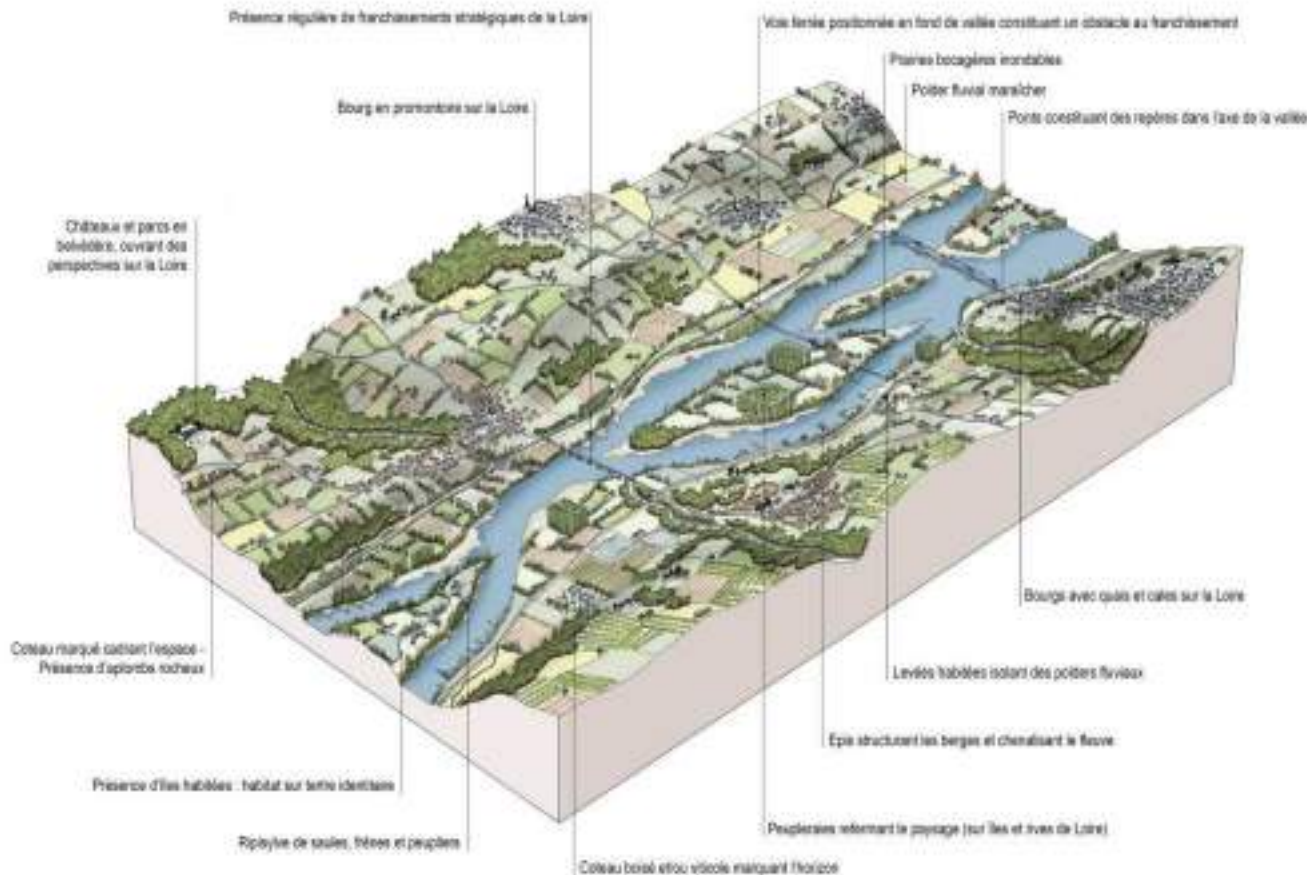
Les enjeux de gestion de l'eau sont particulièrement sensibles et participent à la modification des paysages. En effet, le besoin en eau du milieu maraîcher (participant à la création de retenues collinaires ayant des impacts importants sur les paysages) vient se confronter aux ambitions de préservation des paysages du Pays du Vignoble Nantais.

La métropole nantaise s'est construite tout autour de la Loire. Sur le Vignoble Nantais, les plus grands bourgs historiques (notamment Clisson) se sont développés le long de cours d'eau, particulièrement autour de la Sèvre Nantaise et ses affluents.

# Territoire de l'eau

## La Loire : Paysage unique et structurant

Bloc-diagramme de l'unité paysagère de la Loire des promontoires (30)



Extrait de l'atlas des paysages de la Loire Atlantique

### Dernier fleuve « sauvage » d'Europe

La Loire longe deux communes : Saint-Julien-de-Concelles et Divatte sur Loire.

Le fleuve est reconnu pour ses paysages et ses milieux naturels très riches.

Autrefois haut-lieu de communication et de transports (tuffeau, chanvre, épices...), la Loire attire désormais pêcheurs amateurs et plaisanciers.

Les paysages ligériens sont caractérisés par des bancs de sable, des bras morts comblés, des boires, des vasières et des îles habitées ou naturelles.

Elle est bordée par des digues et une voie ferrée sur la berge nord. La digue de la Divatte est la dernière digue construite en bord de Loire.

Trois îles bordent les communes du territoire : l'île Buzay, l'île Arrouix et l'île de la Chênaie. Elles offrent au regard d'imposants ensembles arborés dont la ligne paysagère rompt avec les eaux lisses de la Loire.

# Territoire de l'eau

## La Loire : Paysage unique et structurant



Berges inondables de la Loire et la vallée de la Divatte, Carte d'Etat-Major, 1866, [geoportail.fr](http://geoportail.fr)



Endiguement des berges et mise en culture de la vallée, 2018, [geoportail.fr](http://geoportail.fr)



Des îles pâturées faiblement construites, 2018, [geoportail.fr](http://geoportail.fr)



La Loire à Vélo, [atopia](http://atopia.com)



Vue sur les îles ligériennes, [atopia](http://atopia.com)

## Territoire de l'eau

### La Sèvre Nantaise : Colonne vertébrale du territoire

#### La Sèvre Nantaise

Après la Loire, il s'agit du cours d'eau le plus important du territoire du Pays du Vignoble Nantais : important par sa taille et son débit, par la richesse de son histoire, mais aussi par le cadre paysager de qualité qu'il offre avec ses affluents.

Ses rives varient selon la densité des boisements et l'urbanisation. Des ouvertures de la ripisylve libèrent de larges vues tandis que les berges boisées confèrent un aspect plus intimiste à l'exploration. Des chemins de Grandes Randonnées (GR du Pays de Sèvre et Maine) serpentent ainsi le long de la Sèvre Nantaise.

La Sèvre possède un fort passé industriel rappelé par les nombreux moulins et usines. Les productions étaient essentiellement tournées vers le papier et le textile.

Sur le territoire, trois séquences ont été identifiées dans la charte de paysage interdépartementale mise en place sur l'ensemble du bassin de la Sèvre Nantaise en 1994 :

- Une séquence **urbaine** à Vertou, nuancée par des parcs sur la rive sud et des prairies inondables au nord.

- Une séquence « **navigable** » au cœur du

Vignoble, de Vertou à Le Pallet : une vallée ouverte ponctuée de boisements de châtaigniers utilisés pour des piquets de vignes et des cerclages de barriques. De grandes propriétés accompagnées de parcs bordent les rives. Les vignes dominent les hauteurs.

- Une séquence « **clissonnaise** » non navigable. Il s'agit d'une zone de transition entre la vigne et le bocage. Le relief se ressert vers l'amont et des coteaux à fortes pentes enserrant la rivière. Le fort débit a permis l'installation d'usines sur les berges.



La Sèvre-Nantaise, atopia



Vue sur le château de Clisson, atopia



Vue sur un vieux moulin, atopia



## Territoire de l'eau

### Les affluents : Chevelu hydraulique du Vignoble Nantais

#### La Goulaine

Née de la confluence de plusieurs ruisseaux dont ceux de Geubert et du Poyet, la Goulaine alimente le marais de Goulaine, avant de se jeter dans la Loire. Elle fut canalisée en partie entre le marais et la Loire dès le XVII<sup>e</sup> siècle afin d'accélérer l'écoulement de l'eau et permettre l'exploitation des terres agricoles.

Des promenades permettent de longer le canal. Le marais est inscrit Natura 2000 et constitue une entité paysagère à lui seul.



Canal de Goulaine, atopia

#### L'Ognon

L'Ognon ne se jette pas dans la Loire, mais dans le lac de Grand-Lieu, se déversant lui-même dans la Loire. L'Ognon s'insère discrètement dans le paysage, dissimulé par les ripisylves. La vallée est peu encaissée en comparaison avec les autres vallées du territoire.

Il s'étend dans la partie sud-ouest du Pays, sur les communes de la Planche et de Vieillevigne.



Rives de l'Ognon, atopia

#### La Divatte

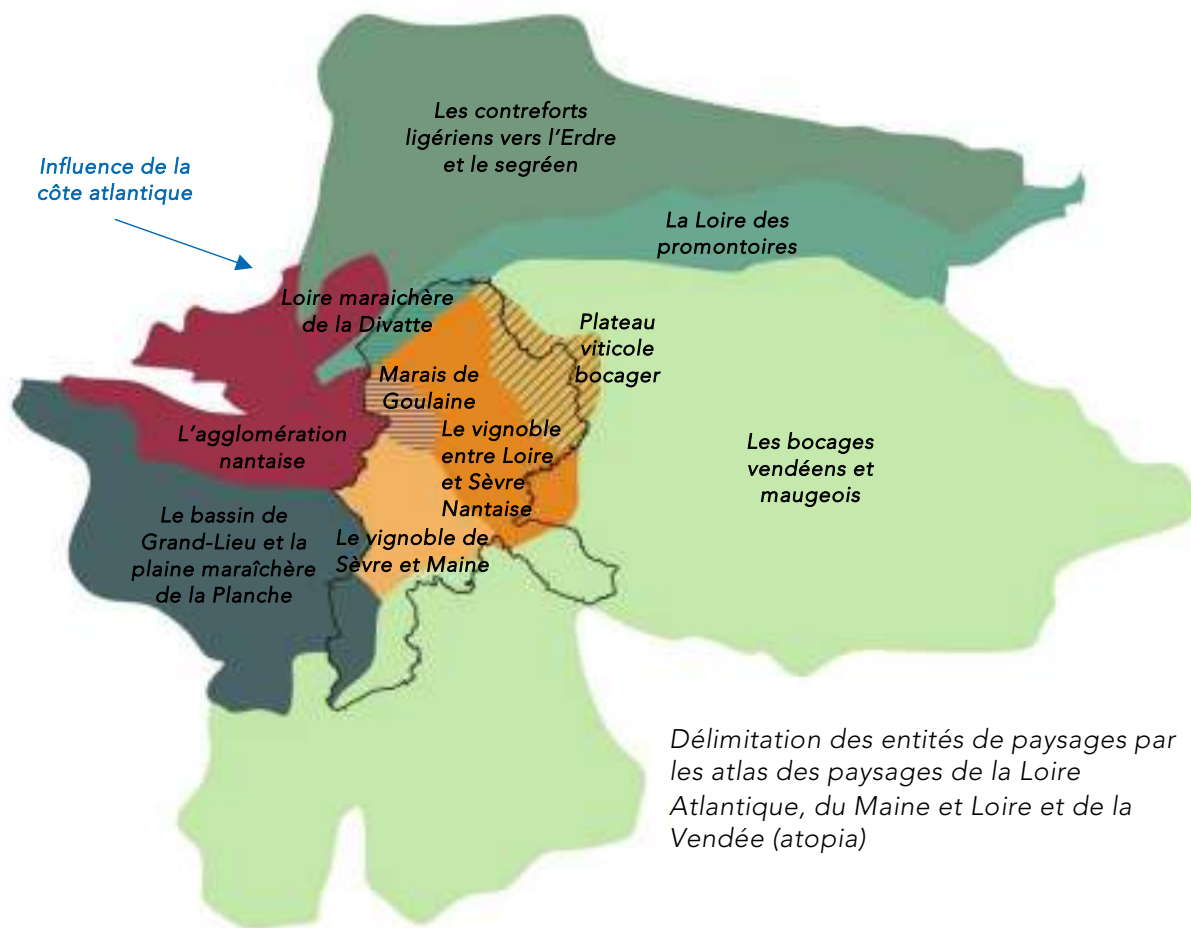
Étendant son cours au nord-est du territoire, sur les communes de Divatte-sur-Loire, le Loroux-Bottereau, la Remaudière et la Boissière-du-Doré, elle est la limite entre les départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire. La rivière a un faible débit et connaît des périodes de fort étiage. Elle s'insère au cœur d'une vallée encaissée, aux méandres ciselés. Des sentiers permettent de découvrir des paysages de berges variés et pittoresques.



La Divatte, atopia

# Motifs paysagers

## Charpente et entités paysagères



### 7 entités de paysages

La richesse du paysage du Vignoble Nantais s'appuie sur la diversité des points de vue et des formes qu'il présente. Composé de paysages à dominante naturelle et agricole de qualité, le territoire est particulièrement attractif.

Des entités de paysage se distinguent, dont :

- Les espaces en bordure des cours d'eau et le marais de Goulaine,
- Les plateaux viticoles constitués :
  - Des vignobles bocagers à l'Est,
  - Des vignobles entre Loire et Sèvre Nantaise;
  - Des vignobles de Sèvre et Maine à l'Ouest.
- La vallée maraîchère de la Divatte, le long de la Loire
- Les bocages vendéens et maugeois au Sud
- La plaine maraîchère de la Planche



Le vignoble entre Loire et Sèvre Nantaise



Le vignoble de Sèvre et Maine



Le plateau viticole bocager



Le marais de Goulaine



La Loire maraîchère de la Divatte



Le bocage vendéen et maugeois

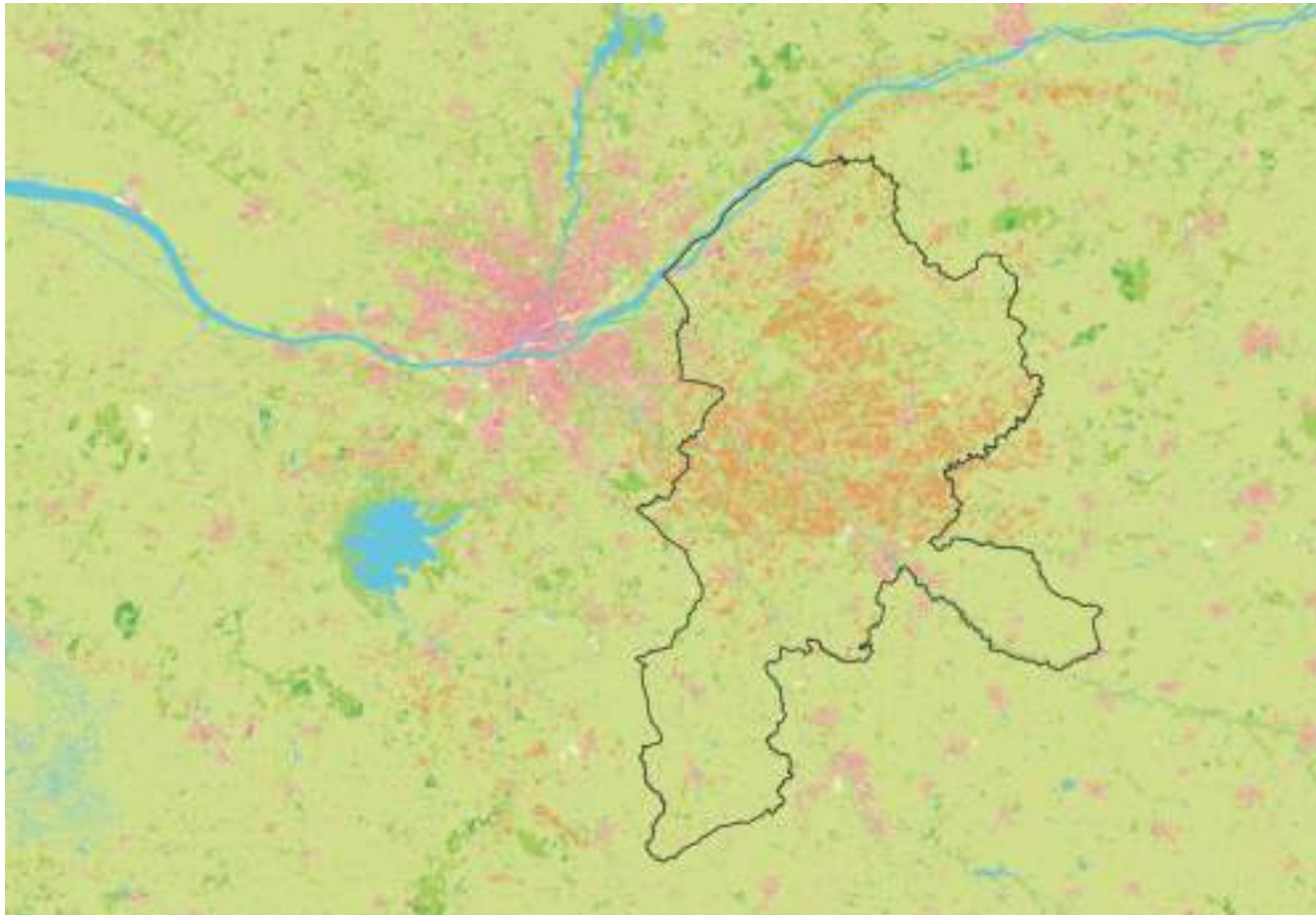


La plaine maraîchère de la Planche



# Motifs paysagers

## *Les plateaux viticoles*



Occupation du sol, IGN, atopia, 2019

 Cultures viticoles

### Des mers de vignes

L'activité viticole est un élément marquant du Pays du Vignoble Nantais, autant d'un point de vue historique, économique, que paysager. Elle constitue l'un des fondements de l'identité du territoire du SCoT.

Essentiellement développée au cœur du territoire, elle occupe les plateaux et coteaux de la Sèvre Nantaise.

Le paysage viticole s'étend sur de nombreuses communes. Celles comportant dans leurs paysages, une dominante viticole sont le Loroux-Bottereau, Le Landreau, La Chapelle-Heulin, Vallet, Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière, Saint-Fiacre-sur-Maine, Château-Thébaud, Le Pallet, Maisdon-sur-Sèvre, Monnières, Gorges et Mouzillon.

Comme le montre la carte ci-contre, les espaces viticoles fondent l'identité du territoire.



atopia

# Motifs paysagers

## *Les plateaux viticoles*



Répartition des aires AOC et appellations du Muscadet, [vinsvaldeloire.fr](http://vinsvaldeloire.fr)

Le vignoble appartient à l'aire géographique des A.O.C Muscadet. Le Muscadet comprend lui-même trois appellations distinctes : le Muscadet Coteaux de la Loire, le Muscadet Côtes de Grand-Lieu et le Muscadet Sèvre et Maine.

Le Muscadet Sèvre et Maine est l'appellation la plus présente sur le territoire, puisqu'il couvre 80% du Vignoble Nantais. La commune de La Boissière-du-Dorée est la seule à faire partie de l'A.O.C Coteaux de la Loire.

Le paysage viticole est en pleine évolution. Il connaît une crise depuis quelques années, et un Plan Professionnel pour la Viticulture a été lancé en 2004 pour améliorer la qualité des vins produits en hiérarchisant la production de certains cépages.

En vingt ans, près de la moitié des vignes nantaises du muscadet ont disparu. Ce phénomène est dû notamment à la reconfiguration de l'économie viticole, suivi d'un développement de la filière maraîchère et, parfois, une concurrence des filières.

La crise viticole modifie le paysage et l'avenir du Vignoble Nantais.



# Motifs paysagers

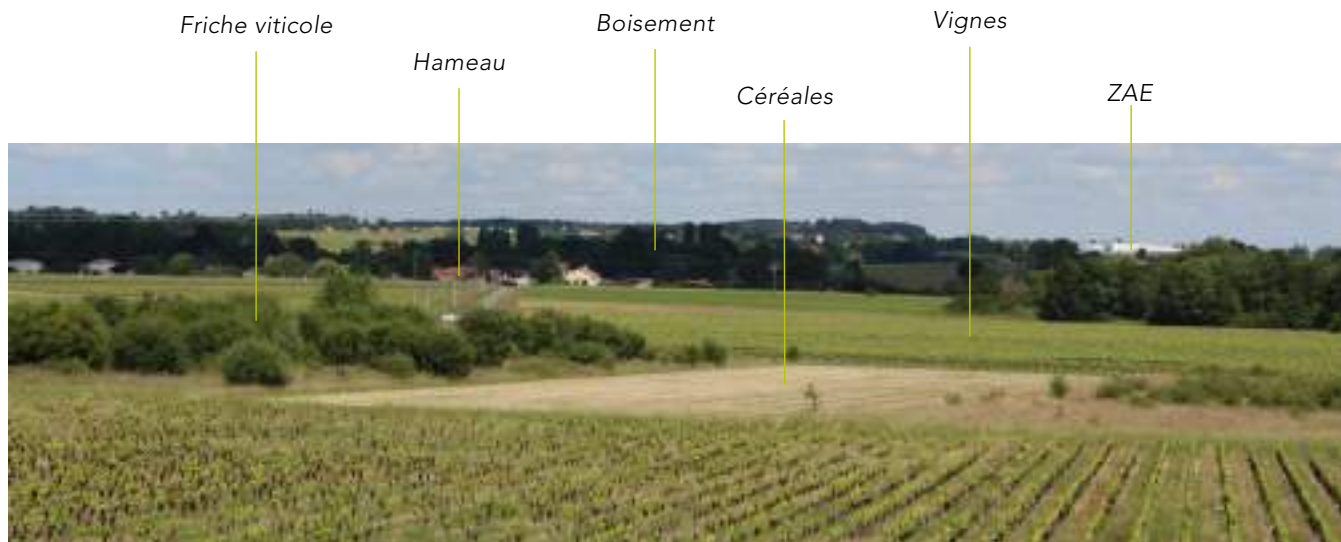
## Le vignoble de Sèvre et Maine

### Une « mer de vigne »

L'unité du vignoble de Sèvre et Maine s'inscrit sur le plateau viticole. Elle se caractérise par un paysage cultivé, dessiné par des vallées encaissées, ponctuées de bosquets éparses. Comme sur l'ensemble du Pays, les fonds de vallées ont tendance à se fermer à cause de la réduction de la polyculture-élevage. Des villas d'inspiration italienne profitent du relief avec des vues sur les versants.

Situé à la confluence de la Maine et de la Sèvre, le relief y est plus mouvementé qu'à l'Est. Le plateau ondule les rangs de vignes et permet d'apprécier de nombreux points de vue sur les secteurs les plus hauts, notamment au niveau des bourgs perchés. Cette ondulation donne un effet de « mer de vigne ». La Sèvre Nantaise et ses affluents viennent creuser le paysage et ouvrent de larges perspectives qui donnent à voir les clochers et les bâtisses des berges.

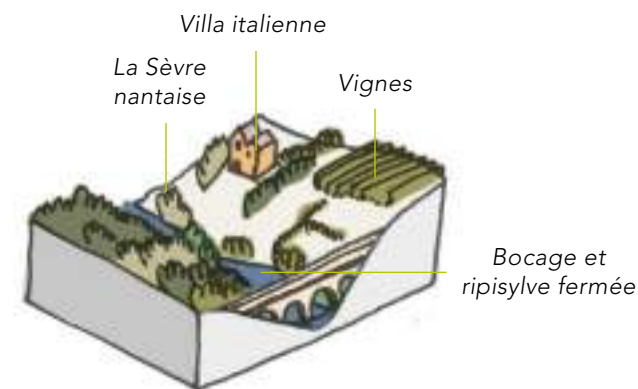
A l'approche de Nantes, le paysage encore rural avec des hameaux en extension se densifie progressivement, jusqu'à donner une impression de quasi-continuité du bâti. Les parcelles agricoles et viticoles laissent place aux zones d'activités qui profitent du réseau de circulation et marquent les entrées de ville.



Vue sur le vignoble, atopia



Friche viticole, atopia





# Motifs paysagers

## Le vignoble entre Loire et Sèvre Nantaise

### Un promontoire ouvert sur le vallée

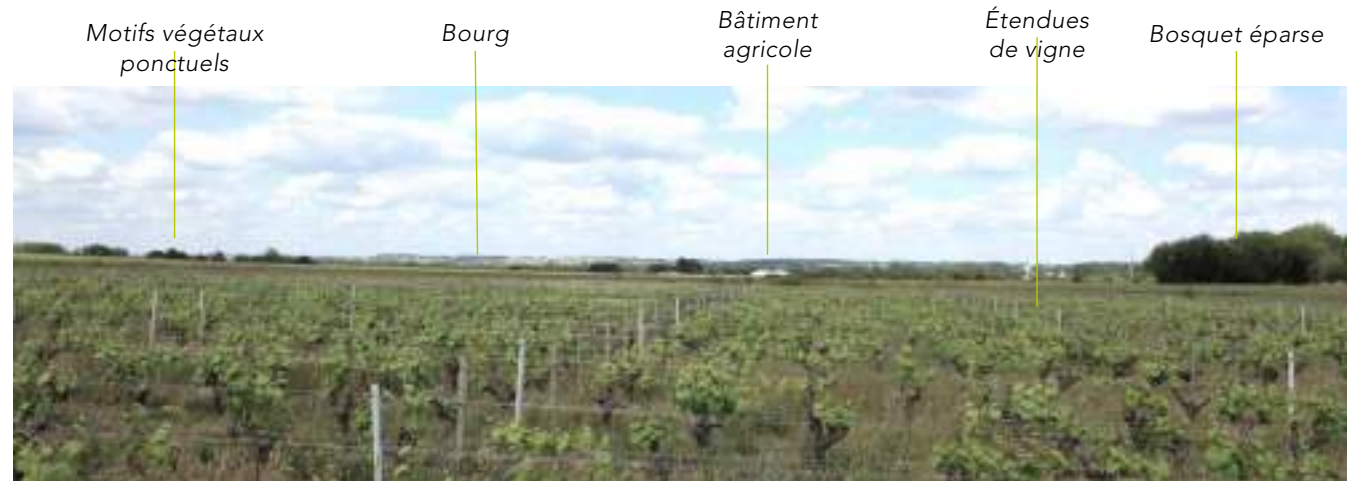
L'Est du plateau viticole se caractérise par des ondulations douces et des vues s'ouvrant sur le paysage, aux horizons marquées par des bosquets, et des franges urbaines.

Au Nord et à l'Ouest, lorsqu'on porte le regard en direction de la Loire, le plateau s'incline vers les prairies inondables de la vallée et les marais de Goulaine. Le contraste est fort entre le paysage viticole et le paysage d'eau des marais de Goulaine ou de la Loire.

La butte de la Roche, caractérisée par un socle cristallin, marque fortement le paysage et constitue un promontoire viticole remarquable. On peut y observer les marais et l'agglomération Nantaise à l'horizon.

De nombreux hameaux et borderies ponctuent ce paysage. Ils sont souvent signalés par d'anciens moulins, des propriétés viticoles et des châteaux.

Les bourgs sont principalement implantés sur des plateaux. Ils se développent rapidement ces dernières décennies, soumis à une forte pression urbaine à proximité de l'axe Nantes Cholet et de l'agglomération Nantaise.



Espace ouvert, profondeur visuelle sur le plateau, atopia



Espace ouvert, atopia





# Motifs paysagers

## Les marais de Goulaine

### Un marais unique

Les marais de Goulaine forment une **large dépression marécageuse** reliée à la Loire estuarienne par le canal de Goulaine. La diversité de milieu, composée de prairies humides, de marais, de boisements et de bocages, est protégée en zone Natura 2000.

Ce site d'une superficie de 1 514 ha s'étend sur 6 communes du bassin versant de la Goulaine : Haute-Goulaine, la Chapelle-Heulin, le Landreau, le Loroux-Bottereau, Saint-Julien-de-Concelles et Basse-Goulaine.

Si les marais sont les espaces qui semblent les plus « naturels » du Vignoble Nantais, les canaux et vignes attestent d'une forte anthropisation. La Butte de la Roche est un point d'observation de la ville de Nantes, soulignant le relief du paysage.

Le patrimoine réside dans les ouvrages hydrauliques et proto-industriels.

L'apparition depuis peu de l'activité de maraîchage impacte le paysage, dont les outils de production nécessitent d'être intégrés au sein de cette réserve naturelle.

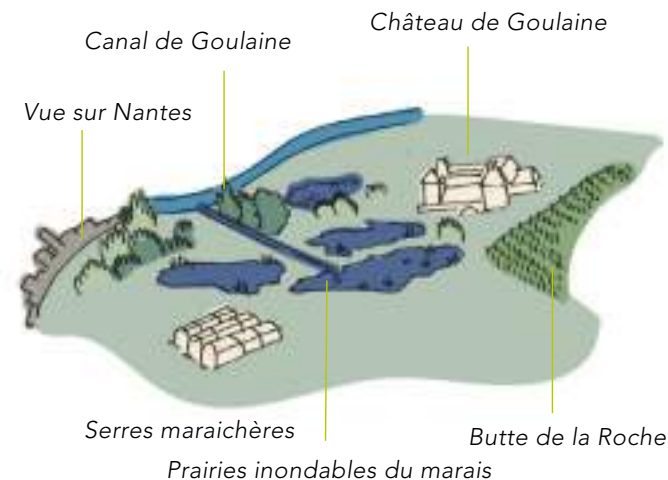
Parcelles viticoles sur la butte  
Prairies inondables du marais  
Agglomération nantaise



Le Marais de Goulaine depuis la Butte de la Roche (Haute-Goulaine, Le Loroux-Bottereau)  
Photographie : Observatoire Photographique du Paysage du Vignoble nantais, 2020



Le Marais de Goulaine (atopia)



Canal de Goulaine  
Serres maraichères  
Bocage

Vue aérienne du marais de Goulaine et Zone Natura 2000, IGN, atopia



# Motifs paysagers

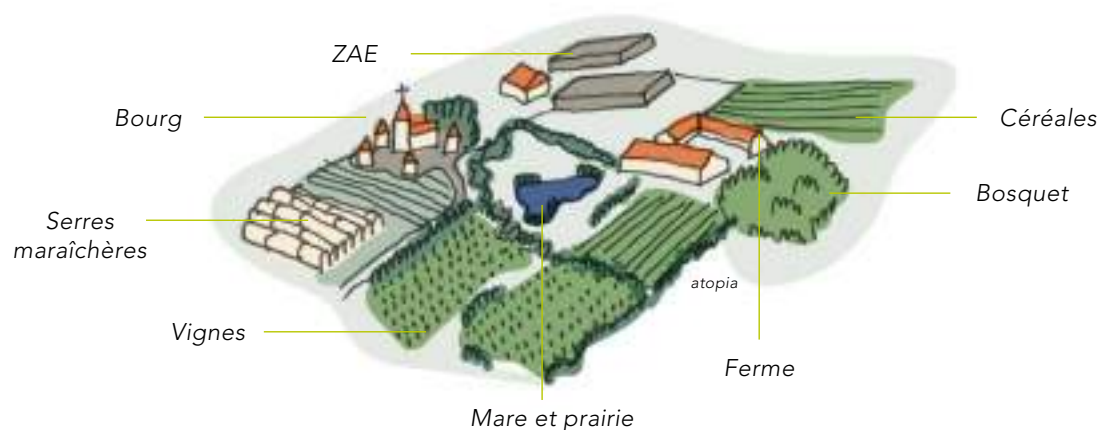
## Le plateau viticole bocager



Occupation du sol, IGN, atopia

### Entre vignes et pâturages

Situé à l'est du Vignoble Nantais, le plateau viticole bocager est une transition vers les bocages des Mauges. La profonde vallée de la Divatte marque la frontière entre Loire-Atlantique et Maine-et-Loire. Elle se différencie des autres entités viticoles par le mélange avec d'autres cultures (prairies d'élevage, maraîchages, cultures céréalières). Cette diversité de cultures entraîne une déstructuration de la maille bocagère. Les vues dégagées mettant en avant les bourgs, les clochers... y sont présentes. Les zones d'activité et les extensions pavillonnaires occupent une place de plus en plus importante dans les vues du paysage.



Vignes, bosquets et éoliennes, atopia





## Motifs paysagers

*La culture maraîchère un élément identitaire du territoire*

### Cultures maraîchères au sein du département de la Loire-Atlantique

Le territoire du SCoT Vignoble Nantais, situé au sud-ouest de l'agglomération Nantaise dispose d'importantes productions maraîchère.

Celles-ci sont caractéristiques de certaines de ses unités paysagère. En effet, à l'échelle du département, la partie Nord du territoire du Vignoble Nantais (appartenant à la Vallée maraîchère) présente la concentration et l'étendue la plus importante.

La partie sud du territoire, la plaine maraîchère de la Planche présente également une part de maraîchage dans des proportions moindres que la partie nord du territoire.



Source : Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire (volet maraîchage), Conseil générale de Loire Atlantique 2013



# Motifs paysagers

## La Loire maraîchère de la Divatte

### Cultures de la vallée

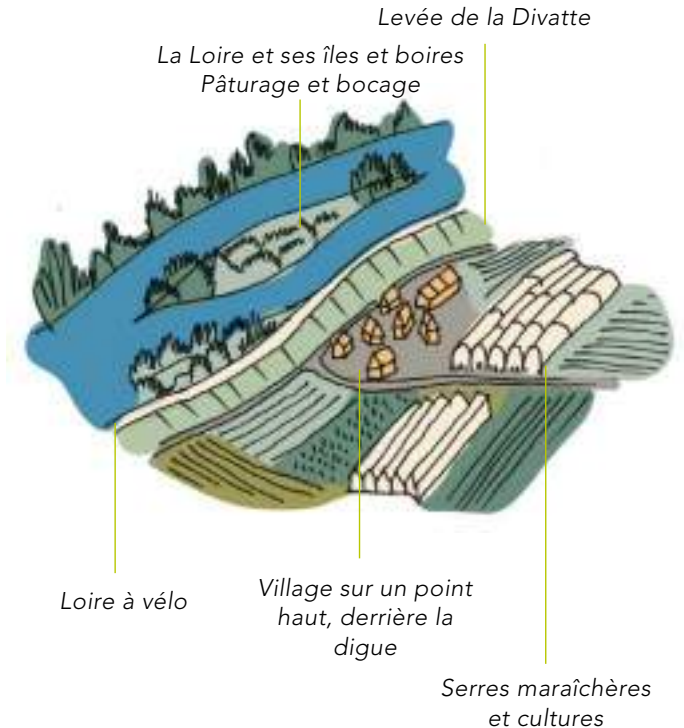
La Loire maraîchère de la Divatte est une vaste plaine protégée des crues de la Loire par la levée de la Divatte, digue construite au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Côté Loire, les îles et boires protégés Natura 2000 sont peu construits, présentant une végétation ligérienne et des bocages et pâturages. Le côté est de la levée est principalement constitué par les cultures maraîchères, caractérisées par leurs grands abris plastiques, et des cultures de plein air marquante pour le paysage. Les hameaux se sont développés sur les points hauts, les plus à l'abri des anciennes crues.

La comparaison de l'occupation des sols en 1860 et en 2020 est flagrante : la digue a permis de cultiver toute la plaine sur un sol riche des alluvions du fleuve. Les bourgs se sont développés avec la réduction du risque d'inondation, notamment lié aux limites imposées par le PPRi. La Levée a connu un développement urbain en lien avec l'attractivité du fleuve, ayant permis le développement d'un patrimoine fluvial important.

Légumes, racines et muguet sont cultivés sous serres et en plein-champs. L'extension des serres, constitue un enjeu d'intégration dans les paysages du Vignoble Nantais.

Un mitage urbain important est à noter, renforçant le sentiment d'un territoire artificialisé en contraste avec les bords de Loire et le vignoble Bocager environnant.



Vue des cultures maraichères de la Divatte, OPP

# Motifs paysagers



Vue aérienne d'une partie du Nord du territoire, IGN



GAP à proximité de Saint-Julien de Concelles, atopia



GAP à proximité de Divatte-sur-Loire, atopia

Culture maraîchère      GAP (Grand Abris Plastiques)



Représentation des serres maraîchères, IGN



# Motifs paysagers

## La plaine maraîchère de la Planche

Le sud du territoire est fortement influencé par l'architecture vendéenne et l'activité maraîchère. Cette dernière est particulièrement présente autour de la Planche, avec de nombreux GAP (Grands Abris Plastiques).

La plaine maraîchère de la Planche est située au sud-ouest du vignoble nantais et s'étend jusqu'au lac de Grand-Lieu. Son paysage est historiquement issu de la polyculture-élevage et de l'activité viticole et structuré par un maillage bocager. Le paysage est influencé par les infrastructures importantes, comme la A83 et les ouvertures du bocage au profit de cultures céréalières et maraîchères.

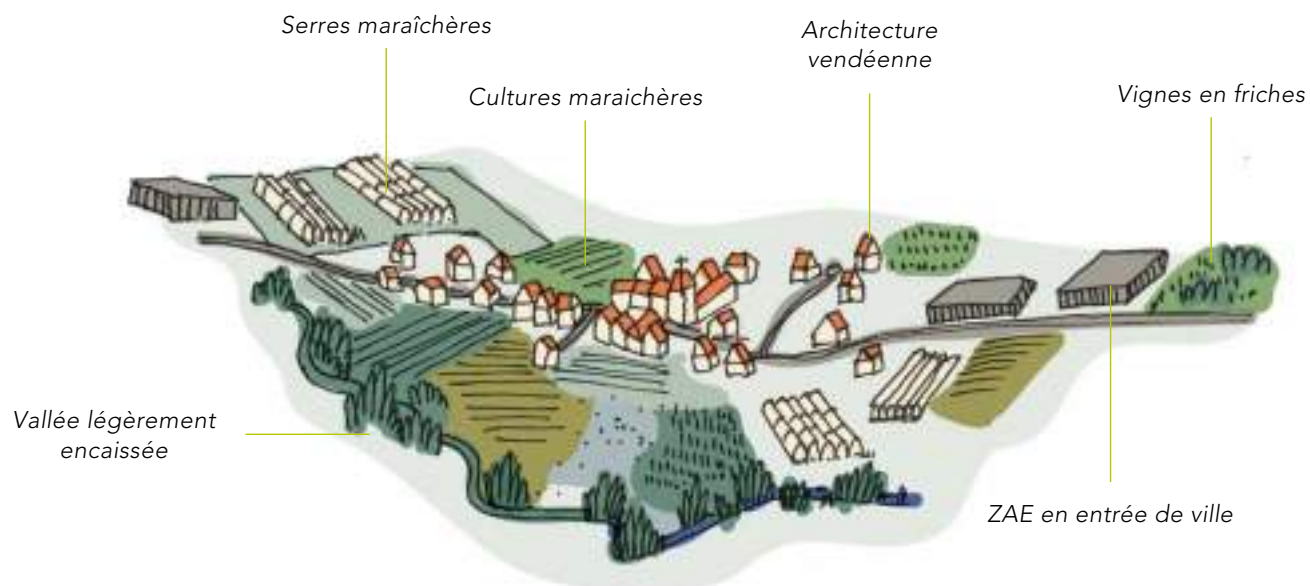
Les bourgs présentent des extensions pavillonnaires importantes, tandis que des zones d'activités s'installent, notamment aux abords de l'A83.



atopia



atopia





# Motifs paysagers

## Le bocage vendéen et maugeois

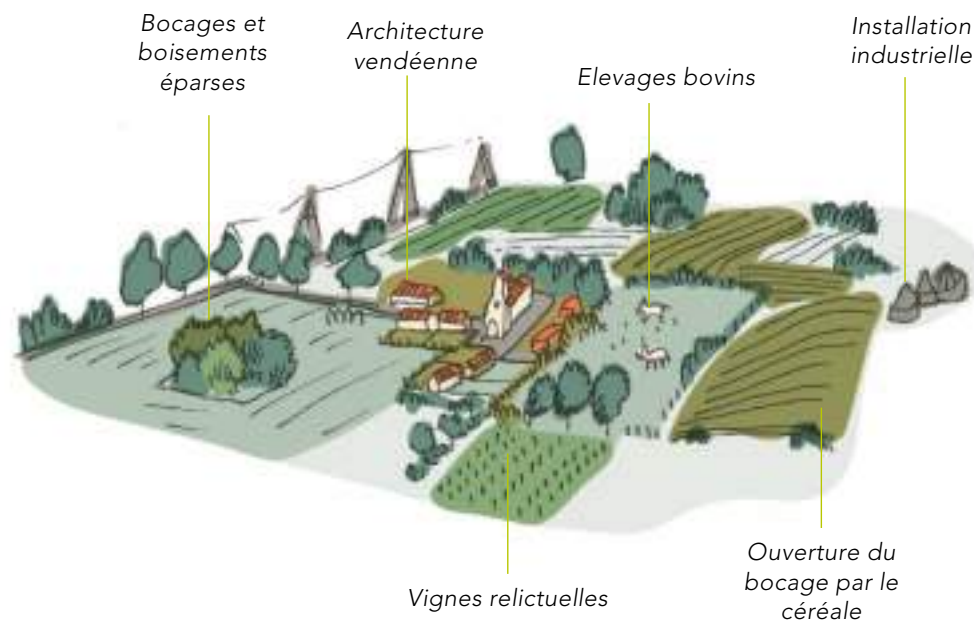
Le bocage vendéens et maugeois est caractérisé par un relief de modelé en creux caractéristique de la partie méridionale du Massif armoricain. Les paysages s'alternent entre un plateau aux ondulations souples et des vallées encaissées et sinueuses présentant des aplombs rocheux granitiques.

Le secteur au sud de Clisson et de la Sèvre voit ses parcelles viticoles réduire au profit des cultures céréalières et des prairies d'élevage. Des grands bâtiments agro-industriels et des usines s'implantent dans les horizons, entraînant une réduction de la maille bocagère. Les cours d'eau et les haies tracent des linéaires écologiques riches en biodiversité.

La richesse patrimoniale se distingue du reste du territoire par une architecture proche du nord-vendéen.

La disparition du bocage, profitable aux grandes cultures, a tendance à ouvrir le paysage vers de « l'open field » et à transformer l'image du paysage bocager du territoire.

Les bocages du territoire se trouvent principalement en marge et assurent une continuité avec les territoires voisins, à savoir les mauges en Maine-et-Loire et en Vendée. Les paysages de bocages et de vignobles s'interpénètrent, et les limites évoluent avec le temps.



# Découverte du Vignoble Nantais

## *Observatoire du paysage*



### Un paysage étudié et valorisé

Un Observatoire Photographique du Paysage (OPP) a été mis en place en parallèle de la démarche entreprise dans le cadre du label « Pays d'arts et d'histoire », visant à valoriser le patrimoine bâti et paysager du Pays du Vignoble Nantais. L'objectif est d'analyser et mettre en débat les facteurs d'évolution du paysage dans le cadre du projet de territoire. L'OPP vise aussi des horizons pédagogiques et culturels en produisant des matériaux potentiellement utiles à la sensibilisation, l'éducation et la mobilisation de divers publics autour de ces questions.

L'OPP tend à impliquer les populations dans une analyse de leur cadre de vie pour qu'ils puissent contribuer aux décisions d'aménagement du territoire.

Comparaisons photographiques de l'Observatoire Photographique des Paysages du Vignoble Nantais, 2018

# Motifs paysagers

## Observatoire du Paysage

Une étude, réalisée par l'Observatoire Photographique des Paysages relève 4 points de vigilance pour les paysages du Vignoble Nantais.



### Une évolution de l'activité agricole

Le développement de l'agriculture intensive n'est pas sans conséquence sur le paysage du territoire, un paysage fait de nuances de feuillage qui subit l'uniformité des tunnels, serres et grands abris plastiques.

Le muscadet gagne en image depuis quelques années. De plus, le lien entre le Pays du Vignoble nantais et la métropole nantaise ne cesse de se renforcer offrant un potentiel touristique important.



### La densification des bourgs

La redynamisation de ces centres-bourgs répond au souhait de structurer le territoire en termes d'accueil de population, de proximité de service, etc. Cette tendance fait que le patrimoine est soumis, dans les bourgs, à la pression de la rénovation.

Dans les hameaux, le patrimoine plus rural autour des villages à commons (patrimoine lié à l'économie agricole et viticole) constituant une part remarquable du patrimoine du Vignoble Nantais a tendance à disparaître, lié à l'évolution du bâti par extension, rénovation...



### Le développement des infrastructures

Ces projets (routes, voies ferrées, zones d'activités, carrières, centralités photovoltaïques...) génèrent des ruptures brutales dans le paysage.

En plus de constituer de lourdes infrastructures, ils ont un impact conséquent sur les équilibres du territoire (transit, flux, nuisances...).

Ces infrastructures s'installent sur plusieurs hectares, provoquant une forte imperméabilisation des sols et des éléments marquant le paysage.



### L'évolution des paysages environnementaux

Le rapport à l'eau a évolué au fil du temps, passant d'une navigation commerciale à des activités de loisir. Néanmoins, l'ensemble des cours d'eau sont peu accessibles par endroit lié à un enrichissement naturel.

A landscape photograph showing a village built on a hillside. In the foreground, there are lush green vineyards. The middle ground features a cluster of houses with red-tiled roofs. In the background, a prominent church tower with a cross on top stands out against the sky. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

# ÉVOLUTION URBAINE ET ARCHITECTURE



# Morphologie urbaine

## Le développement urbain



Carte d'Etat-Major, 1847, IGN

### Une histoire riche, fondatrice de l'actuel visage du Pays

Les paysages urbains que nous pouvons aujourd'hui observer sont le fruit d'une histoire riche qui s'étend de l'époque gallo-romaine aux guerres de Vendée, en passant par l'époque moderne.

Chaque commune a sa propre histoire : bastions militaires, anciens fiefs, seigneuries... Quelques grandes tendances sont toutefois perceptibles.

Le Pays du Vignoble Nantais a été influencé au cours de son histoire par la proche ville de **Nantes**, ville portuaire et commerciale, aujourd'hui sixième ville de France en nombre d'habitants.

Cependant, si l'on ne peut nier les « effets nantais » sur l'actuel Pays, l'organisation et l'évolution des bourgs du Pays du Vignoble Nantais sont aussi le résultat d'évolutions endogènes.

**Clisson**, au carrefour des trois provinces du Poitou, de l'Anjou et de la Bretagne, connaissait dès le Moyen-Âge une vie commerçante intense et attirait de nombreux voyageurs. Idéalement situé à la jonction de la Sèvre Nantaise et de la Moine, le bourg occupe rapidement une position centrale. Le développement du chemin de fer liant Nantes à Montaigu via Clisson ancre l'influence de Clisson dans le territoire.

D'autres communes se distinguent : Vallet est le fief du Muscadet, qui obtient l'AOC (Appellation d'Origine Protégée) en 1937.

Les communes du nord-est du Pays, composée du Loroux-Bottereau, de Saint-Julien-de-Concelles et de Divatte-sur-Loire, ont eu un passé plus discret, mais non moins riche, singularisé par des aménagements romains (notamment des écluses). Lieux d'édification de châteaux-forts par les seigneurs, elles constituent aujourd'hui 3 centres urbains importants.

Le Vignoble Nantais est un territoire riche en histoires (qu'elle vienne de son histoire viticole, de l'influence italienne ou du Moyen-Âge), l'ensemble de ces éléments sont aujourd'hui valorisés par l'appellation **Pays d'art et d'histoire**.

Le Pays du Vignoble Nantais possède des « centralités » anciennes et plus récentes dans un contexte d'augmentation de la population, touchant l'ensemble du territoire, bien que de manière différenciée.

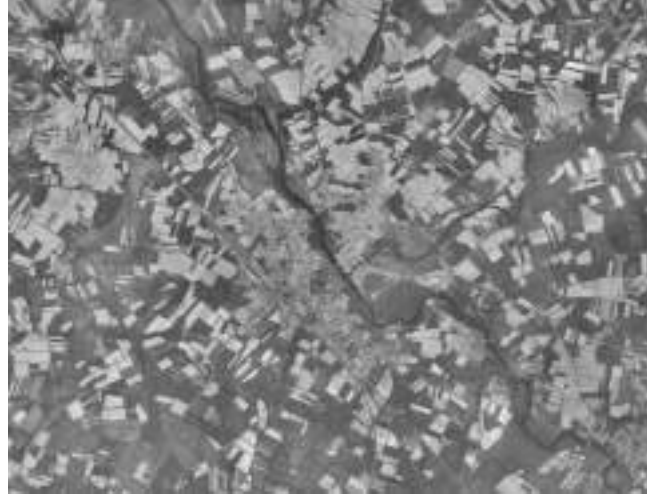
# Morphologies urbaines

## *Un développement récent et rapide*

1860



1950



2020



### Une pression importante

Le Pays du Vignoble Nantais a vu sa population augmenter durant ces quarante dernières années, dépassant l'évolution démographique à l'échelle de la Loire-Atlantique.

Ces augmentations se concentrent dans certains secteurs :

- Dans une « couronne » proche de l'agglomération nantaise
- Dans les communes comportant une entité urbaine principale et situées sur l'axe historique Nantes – Clisson

- Dans les communes bénéficiant d'une desserte efficace, lié à des axes de communication importants - N249 (Vallet), A83 (Aigrefeuille), Loire (Saint-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire et Le Loroux Bottereau).

Face à la pression de la population, deux réponses peuvent être adoptées : la densification ou l'extension urbaine.

Les enjeux liés à la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) nécessitent d'accentuer les tendances déjà engagées en matière de densification et d'adapter la future urbanisation en trouvant un modèle de densification adapté au territoire.



Exemple du développement des communes de Clisson, Gorges et Gétigné en 160 ans. IGN, atopia

## Morphologies urbaines

*Exemple d'évolution de communes du territoire*



*La Chapelle Heulin en 1955 et en 2020*



*Mouzillon en 1955 et en 2020*

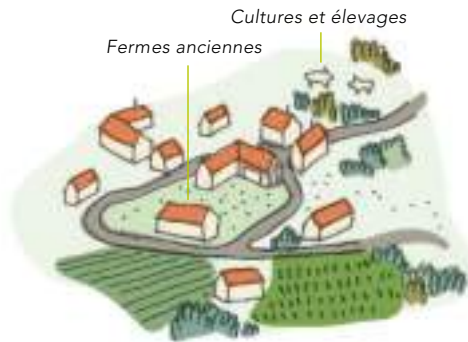


# Morphologies urbaines

## Typologie de formations urbaines

### Répartition du bâti

Le territoire se caractérise par une dispersion importante du bâti. Depuis 1950, la population du Vignoble a doublé. Les formes urbaines évoluent, laissant place à de nombreuses extensions. Des entités plus importantes se dégagent : le bourg, le village et le hameaux, liés à la ferme. Une commune est généralement composée d'un bourg et de plusieurs villages et hameaux.

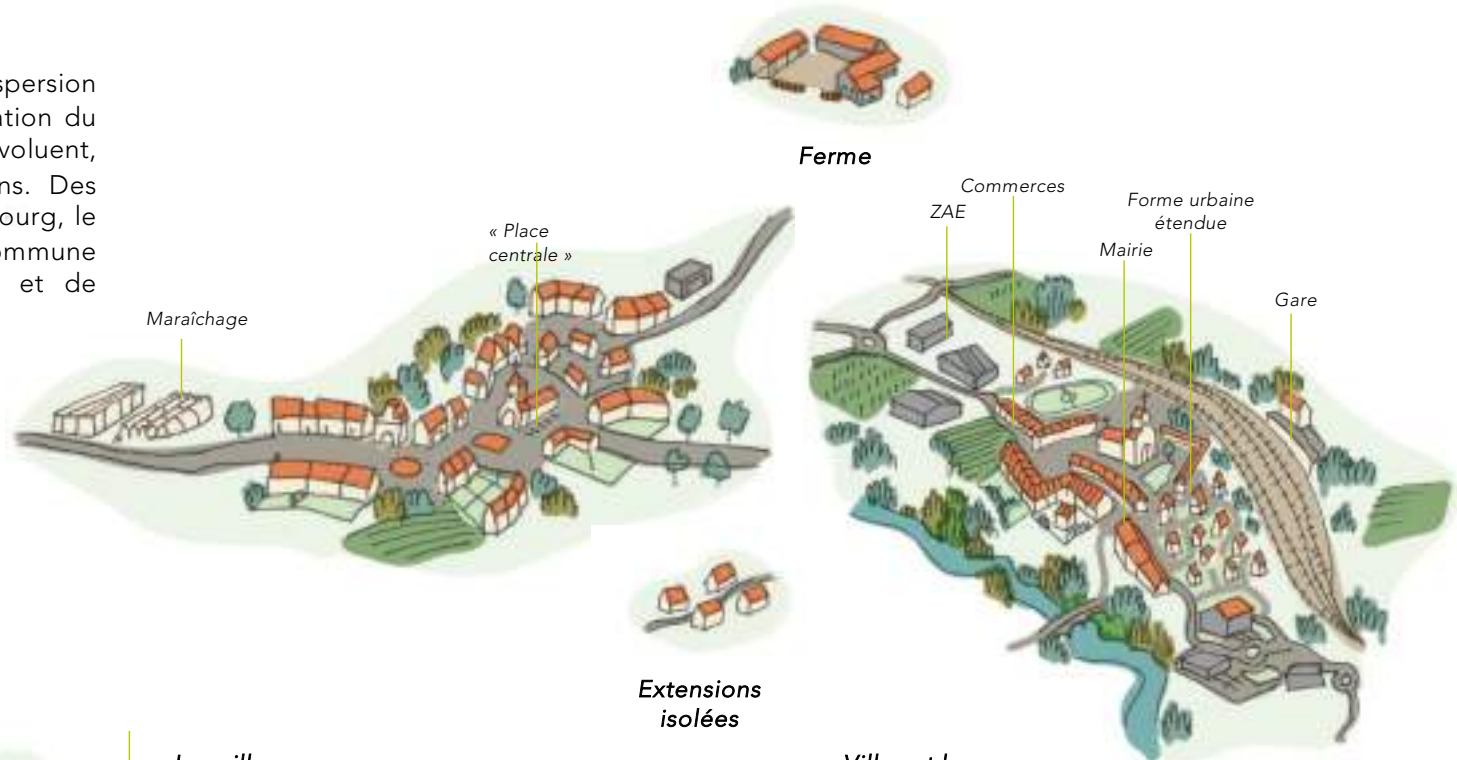


#### Les hameaux

- Eparpillés sur l'ensemble du territoire
- Autour d'une ferme
- Superficie peu étendue
- Composés de quelques bâtiments



Extensions isolées



#### Les villages

- Plus petits que le bourg
- Un minimum d'espaces publics hiérarchisés
- Quelques éléments patrimoniaux fédérateurs
- Lieux partagés : place, espaces de jeux...
- Développés le long d'une voie principale

#### Villes et bourgs

- Pôles principaux du territoire
- Lieu administratif
- Développement économique
- Accès à des transports en commun

# Morphologies urbaines

## Typologies de formes urbaines



### Les bourgs :

**Définition** : *agglomération rurale moins importante que la ville où se tient ordinairement le marché.*

Les centres-bourgs sont l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire. Le bourg ancien est aisément reconnaissable, avec l'alignement de bâtiments aux façades donnant directement sur la rue. Organisées autour de l'église, ces entités bâties adoptent généralement une forme en étoile et plus rarement, linéaire.

Les centres anciens sont généralement denses, avec des parcelles en lanière et un bâti sur rue. Ce parcellaire se distingue de celui des nouvelles extensions urbaines, plus lâches, et aux bâtis implantés en retrait de la rue.

Le type de bâti est en R+1 et plus rarement en R+2, d'un style simple, offre un sentiment de régularité malgré les différentes couleurs qu'arborent les façades. Le front bâti donnant sur la rue crée des perspectives visuelles qui emmènent le regard au loin. La prédominance minérale est notable.

Cette typologie de bâti se retrouve sur l'ensemble du territoire. Cependant, si l'on constate dans certaines communes des efforts d'entretien et de rénovation de ce patrimoine, il semble peu mis en valeur d'en d'autres. Il ressort ainsi de ce constat un véritable enjeu de valorisation des cœurs urbains, fondements de l'identité du bourg.



Les rues de Vallet sont typique des centres anciens du territoire.



Vallet, commune la plus peuplée du territoire, présente une vaste urbanisation concentrique.



Aigrefeuille-sur-Maine est un bourg de taille moyenne par rapport aux autres communes.

# Morphologies urbaines

## Typologies de formes urbaines



### Les villages

**Définition :** agglomération rurale, groupe d'habitations pouvant avoir une vie sociale propre.

Le village, de taille moindre qu'un bourg, est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, construit au centre d'une voirie rayonnante. Il est doté d'un minimum d'espaces publics aménagés (actuels ou historique) ou d'éléments patrimoniaux, fédérateurs de vie sociale (chapelle, lavoir, place...).

Le cas des village à commun : ils trouvent leur origine dans l'abolition des privilèges qui transforme le droit d'usage collectif sur des landes, des fours banaux, etc. en un droit de propriété pour les habitants des hameaux. Ces villages sont donc anciens et certains conservent encore des bâtiments construits sous l'Ancien Régime, qui, même s'ils sont modestes constituent un véritable patrimoine pour le Pays du Vignoble Nantais

La présence d'un arrêt de bus ou d'un réseau collectif d'assainissement n'est pas suffisante pour qualifier un groupement d'habitations de village.

Les cœurs historiques des villages les plus anciens, à l'image des bourgs, présentent des formes bâties avec façades donnant sur rue.

L'éparpillement des villages sur le territoire est une des caractéristiques du Vignoble Nantais.

Ils adoptent des formes linéaires ou étoilées le long des voies de communication et présentent un développement limité. Les formes urbaines et tâches bâties plus développées se rencontrent, davantage dans les bourgs.

Cette disposition tend toutefois à être infléchie par l'apparition, aux abords de certains villages, de quartiers pavillonnaires qui s'apposent sous forme d'aplat et ne répondent plus véritablement à la logique organisationnelle « villageoise ».

### Des villages spécifiques le long de la Loire

La vallée de la Loire se distingue du reste du territoire par des village construits linéairement le long de la digue de la Divatte. Ces villages se sont étendus avec l'extension des terres protégées par la digue de manière auréolaire lié à la construction de tissu urbain pavillonnaire. Les toits d'ardoises ligériens se mêlent aux tuiles et aux couleurs chaudes méridionales.



La Chebuette, commune de Saint-Julien-de-Concelle, village ligérien



La Gobinière, commune de Vallet, village linéaire

# Morphologies urbaines

## Typologies de formes urbaines



### Les hameaux

**Définition :** groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération principale d'une commune.

Le Vignoble Nantais est un Pays de hameaux. Formés à l'origine par l'implantation de fermes ou de bâtiments agricoles, une urbanisation s'est peu à peu développée à leurs abords. Le nombre et la typologie des hameaux varient selon leur localisation. Les formes originelles peu transformées par les extensions sont de petites surfaces et se limitent à quelques bâtiments.

Le hameau se définit comme un groupement de bâtiments habités ou non organisés autour d'espaces publics sommaires.

Une ferme agricole est généralement à l'origine du hameau et se distingue par sa cour intérieure.



La Noë, commune de Saint-Lumine de Clisson



Ferme viticole, commune de Monnières



### Les fermes

La ferme est fondatrice de hameaux, et présente une morphologie spécifique, avec des bâtiments se disposant autour d'une cour, habituellement rectangulaire. La forme des fermes varie selon l'activité agricole : élevage, vignes ou céréales.

Les activités agricoles influencent grandement les paysages, notamment le maraîchage dont les serres sont porteuses d'enjeux importants de co-visibilité avec la viticulture.

# Morphologies urbaines

## Compacité des formes bâties

Exemple : Saint-Lumine-de-Clisson



Centre-bourg  
Surface : 0,2 ha  
Nombre de logements : 13  
Rapport lgt/ha : 64  
Type de construction : R+1  
Taille de la parcelle : 100 m<sup>2</sup>



2015  
Surface : 1,1 ha  
Nombre de logements : 18  
Rapport lgt/ha : 18  
Type de construction : R+1  
Taille de la parcelle : 550 m<sup>2</sup>



1980  
Surface : 0,5 ha  
Nombre de logements : 9  
Rapport lgt/ha : 18  
Type de construction : R+1  
Taille de la parcelle : 400 m<sup>2</sup>

### Un bâti généralement lâche

Les centres-bourgs anciens sont généralement denses, avec des maisons mitoyennes sur un étage. Le modèle le plus fréquent des extensions post 1950 prône la maison en milieu de parcelle sur de grandes parcelles. De nouveaux modèles de logement émergent, souvent collectifs, ce qui permet d'optimiser les surfaces construites.

Il est cependant nécessaire de trouver un modèle de construction permettant de densifier et de répondre à la demande de nouveaux logements, souvent tournée vers l'acquisition d'habitat de type individuel.



# Tendances d'urbanisation

## Années 80 : extension et densification

### Les extensions

Les formes d'extensions urbaines sont de deux sortes : linéaire ou auréolaire. Les deux peuvent se combiner et ainsi former des formes urbaines variées.

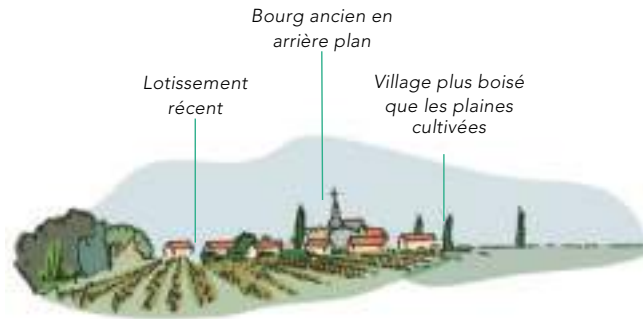
Les bourgs du territoire se sont agrandis avec des formations d'îlots et de quartiers en dehors de la logique initiale des bourgs, concentrés sur les axes de communications principaux. L'adjonction des lotissements n'a fait qu'amplifier le phénomène en créant un mitage au sein des parcelles agricoles. Autour de certains bourgs, se projettent, au-delà des extensions auréolaires, des urbanisations linéaires qui donnent au tissu urbain une forme de « comète ».

Le mode de développement extensif de certains bourgs interroge sur le devenir des parcelles agricoles alentour qui sont parfois enclavées au sein de l'espace urbanisé.

Les formes des extensions ne correspondent plus au modèle du bourg dense et mitoyen. Les maisons sont en recul de voirie et en milieu de parcelle.

La problématique d'extension en dehors des bourgs est accrue lorsqu'il s'agit de noyaux d'urbanisation qui semblent avoir été créés ex-nihilo, sans contact avec un village ou un hameau « historique » ou liés à une activité agricole actuelle.

Ce tissu urbain lâche présentant un potentiel de densification, celui-ci a été visé par un programme BIMBY (Bulid In My Back Yard), ayant comme objectif d'augmenter la densité bâtie. Cependant, des problèmes de fréquentation des espaces publics (stationnement, gestion des accès au deuxième rideau...) sont apparus.



Exemple d'extension de la commune de Gorges



Géoportail, atopia

# Tendances d'urbanisation

## *Années 2000 : Densification des centres*

### Une diminution des extensions mais une population toujours croissante

Le territoire du Vignoble Nantais doit tendre vers la Zéro Artificialisation Nette et doit pour cela repenser un nouveau modèle d'urbanisation, afin de satisfaire la demande de logement toujours plus forte.

Pour se faire, une densification des noyaux historiques est en cours. La trame viaire historique n'ayant pas évolué apparaît dorénavant et déjà comme sous-calibrée pour les opérations réalisées (surcharge de stationnements, absence de place pour les modes actifs...)



*Opération de densification du centre-bourg de Clisson*



*Opération de densification du centre-bourg de Clisson*



*Logements collectif sur la commune de Vallet*



*Surélévation du bâti dans le centre-bourg de Vallet*



*Surélévation du bâti dans la commune de Vallet*

# Morphologies urbaines

## Exemple d'évolution de communes du territoire

### Une densification des cœurs urbains quantitative mais pas qualitative

Les comparaisons ci-contre montrent des densifications en cœur de ville, dédiées à des logements collectifs. Si la forme des bâtis diffère des logements individuels voisins, l'espace public n'a pas évolué avec les travaux. Les espaces de reconversion et de densification ont créé des espaces partagés privés sans modifier ceux liés aux flux quotidiens : des espaces de stationnement réservés aux habitants, des espaces privés communs... ont été créés. Aucune évolution de la trame viaire n'est constatée. Par exemple, des aménagements d'adaptation à l'augmentation des flux dans la zone, de continuités piétonnes ou de recul en prévision d'aménagements auraient pu être envisagés.



Photographique aérienne illustrant la densification sur la commune de Vallet



Photographique aérienne illustrant la densification sur la commune du Loroux-Bottreau



Photographique aérienne illustrant la densification sur la commune de Vallet

# Formes architecturales

## Typologies



### La maison de bourg ancienne

Les anciennes maisons sont bâties en pierre et recouvertes de chaux. Les toits de tuiles sont typiques de la zone ligérienne sud. Les grands volumes sont généralement proches de la longère, avec parfois un étage. Au sein d'un village ou d'un bourg, le front bâti est uni, lié par des murets et des portails.



### La maison de vigneron

Elle est singularisée par l'escalier extérieur protégé d'un auvent. Cet habitat est antérieur à la Révolution et est typique de l'activité vigneronne. La famille dormait au-dessus de la réserve, les caves n'étant pas enterrées.



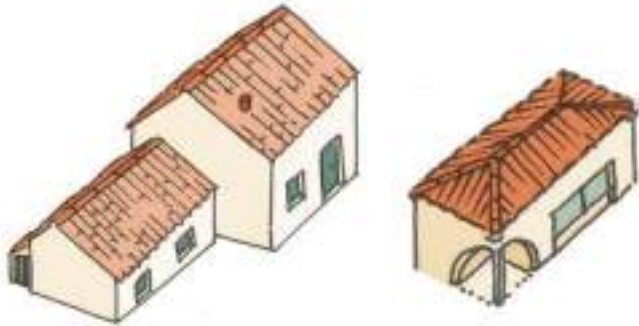
### L'alignement urbain

Les centres-bourgs sont structurés par des fronts bâtis unis, complexifiés par des hauteurs variées. Le rez-de-chaussée est transformé en commerce dans l'ultra-centre.



# Formes architecturales

## *Typologies*



### Le bâti de ville et pavillonnaire

La majorité du bâti individuel récent, de densification ou d'extension pavillonnaire, reprend les codes du bâti ancien avec des volumes simples, des toits en tuiles et du crépi clair.



### L'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle

Des matériaux nouveaux et des volumes plus complexes apparaissent dans les bourgs du Vignoble. Elles se distinguent de l'ensemble du bâti et des logements des années 1950-2000.



SCoT du Vignoble Nantais, [diagnostic](#), pièce 3.2



### Les logements collectifs

Les logements collectifs sont relativement récents, et se distinguent par des architectures en rupture avec le bâti ancien.



# Formes architecturales

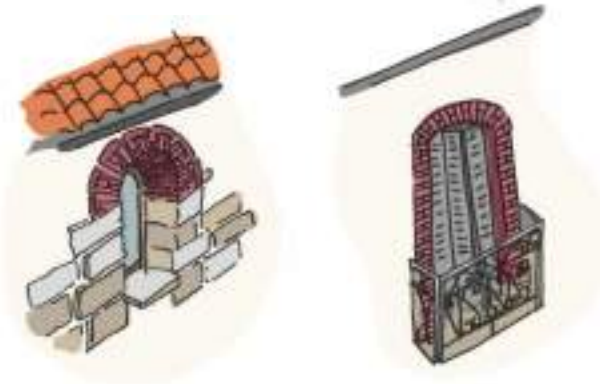
## Typologie

### Les matériaux et détails architecturaux

De remarquables linteaux en pierres de schistes cintrent les fenêtres d'anciennes bâtisses antérieures au XIX<sup>e</sup> siècle. Des détails en briques décorent les fenêtres et portes des constructions du XX<sup>e</sup> siècle. La brique avait l'avantage d'être peu chère. La « chantignolle » était une brique artisanale de faible épaisseur et de couleur claire.

La tige de botte était le matériau des toitures, scellée au mortier de chaux hydraulique. Cette tuile donne aux toitures un relief particulier. Le poids important de cette couverture nécessite une charpente en conséquence et des pentes de 18 à 30°.

Les murs étaient montés à la terre ou au mortier de chaux. Selon la qualité des moellons et des joints, un enduit ou de la chaux étaient appliqués sur les parois extérieures. Les pierres étaient alors masquées, alors qu'elles sont souvent dénudées aujourd'hui.



Détail des linteaux de fenêtres du Vignoble Nantais, atopia



Tige de botte, ou toit de tuile, atopia

*Etude existante*

**L'ARCHITECTURE RURALE DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS**

Le CAUE 44 a réalisé un document en 2002 sur le patrimoine bâti du territoire et les possibilités de restauration de maisons traditionnelles.

Les détails du bâti sont nombreux et l'analyse architecturale est toujours d'actualité.

Ce document est consultable sur le lien suivant :

<https://issuu.com/caue44/docs/vignoble>



Encadrement en pierre calcaire, atopia



Encadrement de brique et moellon apparent, atopia

# Synthèse de la partie évolution urbaine et architecture

## Une évolution des formes urbaines au fil de l'histoire

L'histoire du Pays du Vignoble Nantais a forgé l'actuel visage du Pays. Cette image, notamment urbaine est liée à l'ensemble des bourgs et des hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire.

Le territoire du vignoble Nantais a cependant connu une évolution importante depuis les années 1950, marqueur de la rupture entre les formes urbaines historiques et les formes plus récentes..

Pendant les années 80, les extensions urbaines étaient reines. Celles-ci ont pris le pas sur le développement du territoire, marquant une rupture avec la forme urbaine de type centre-bourg (maison mitoyennes) présente jusqu'alors sur le territoire. Les bourgs ont donc mené des politiques de développement horizontales.

Depuis les années 2000 les centres-bourgs connaissent une densification importante, notamment au sein des noyaux historiques. Cette densification est d'avantage quantitative que qualitative et fait apparaître des problématiques de stationnement, d'absence de place pour les modes actifs... caractéristiques d'espaces publics n'ayant pas su s'adapter à la densification et à l'augmentation des flux et des fréquentations des centres.

## Un tissu urbain en évolution imposant des pressions sur les espaces publics

Le territoire fait aujourd'hui face à la diminution des opportunités d'extension urbaine, se traduisant par une densification du tissu urbain existant. Cette densification fait peser une pression importante sur les espaces publics non adaptés à ces nouvelles formes de constructions.



*Opération en densification, Vallet, atopia*



*Surélévation, Vallet, atopia*



*Rue de Vallet, atopia*

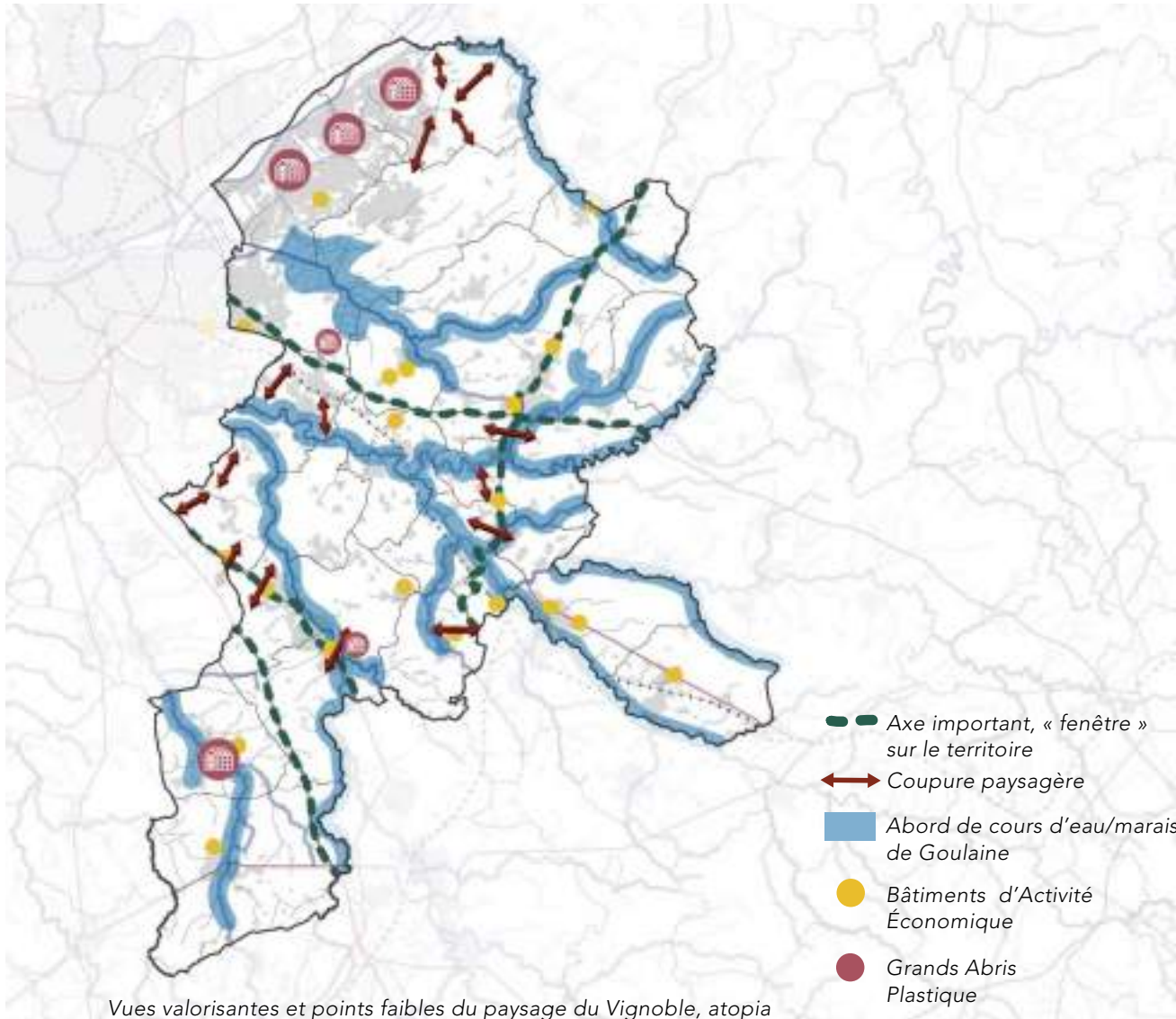


**TOURISME**



# Découverte du Vignoble Nantais

## Les entrées du territoire



### Les vues du territoire

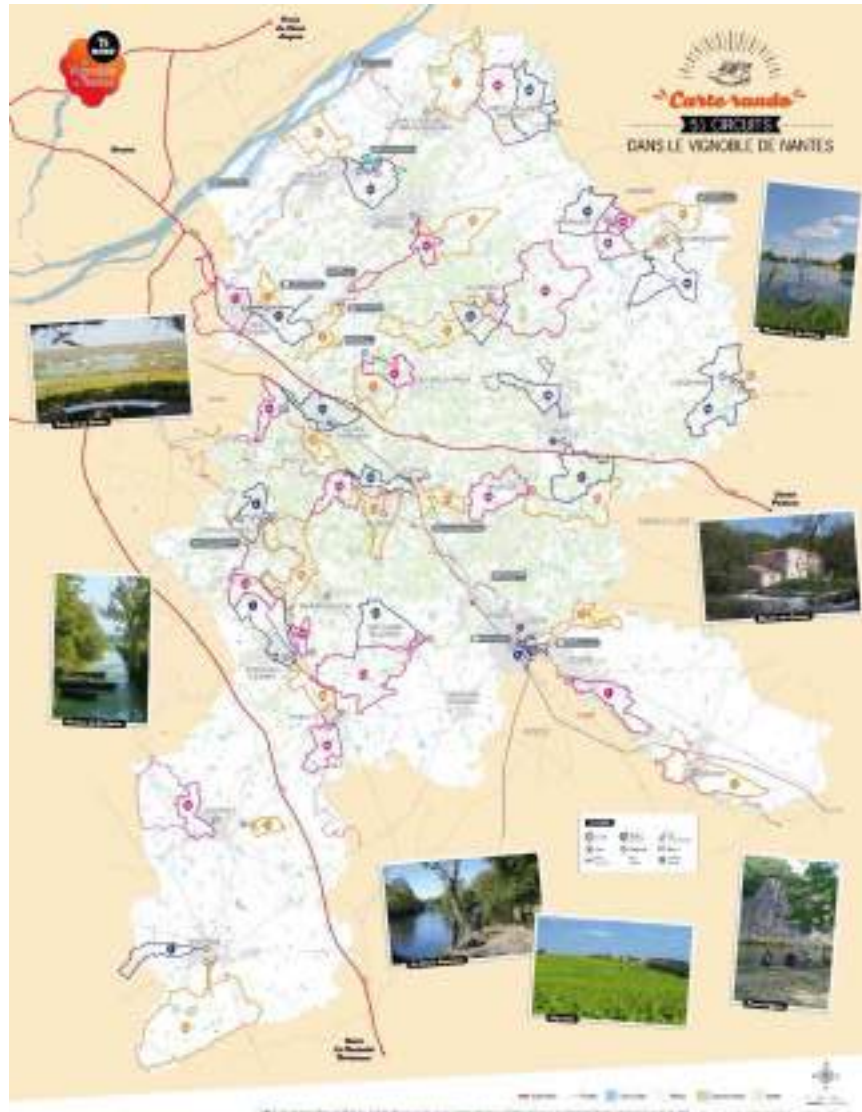
Le territoire se découvre par les axes traversant entre Nantes et Cholet ou Ancenis et la Roche-sur-Yon. Les routes légèrement surélevées dégagent des vues sur les vallées et attirent les regards. La vallée de la Sèvre, la plus encaissée, permet des ouvertures visuelles d'un versant à l'autre. Les ondulations d'un paysage ouvert autour des vignes au centre du territoire sont caractéristiques et uniques du Vignoble Nantais.

Les hautes serres maraîchères blanches définissent de nouveaux paysages autour de certaines communes (particulièrement la Planche et la vallée de la Divatte). Ces serres permettent de limiter les apports en eau et en engrais, d'où leur extension importante. Cependant, leur intégration dans les paysages doit faire l'objet de réflexion (plantation de haie, d'arbres de haut jet).

Les bâtiments d'activité économique et les limites urbaines dessinent de nouveaux repères à qualifier et anticiper dans les futurs projets de constructions.

# Découverte du Vignoble Nantais

## *Les chemins de randonnées*



Plan de randonnées dans le Vignoble Nantais, Office du Tourisme, 2020

### Découvertes ludiques du Vignoble Nantais

Outre la voiture, le territoire se découvre par randonnée pédestre, cyclable ou navale. Ces itinéraires de randonnée sont principalement situés dans les vallées et au sein du Vignoble, montrant l'attrait touristique de ces espaces.

Le vignoble à vélo © est un réseau de circuits balisés de 100 km composé de 5 boucles interconnectées. Les circuits empruntent des chemins peu fréquentés pour plus de sécurité et de tranquillité.

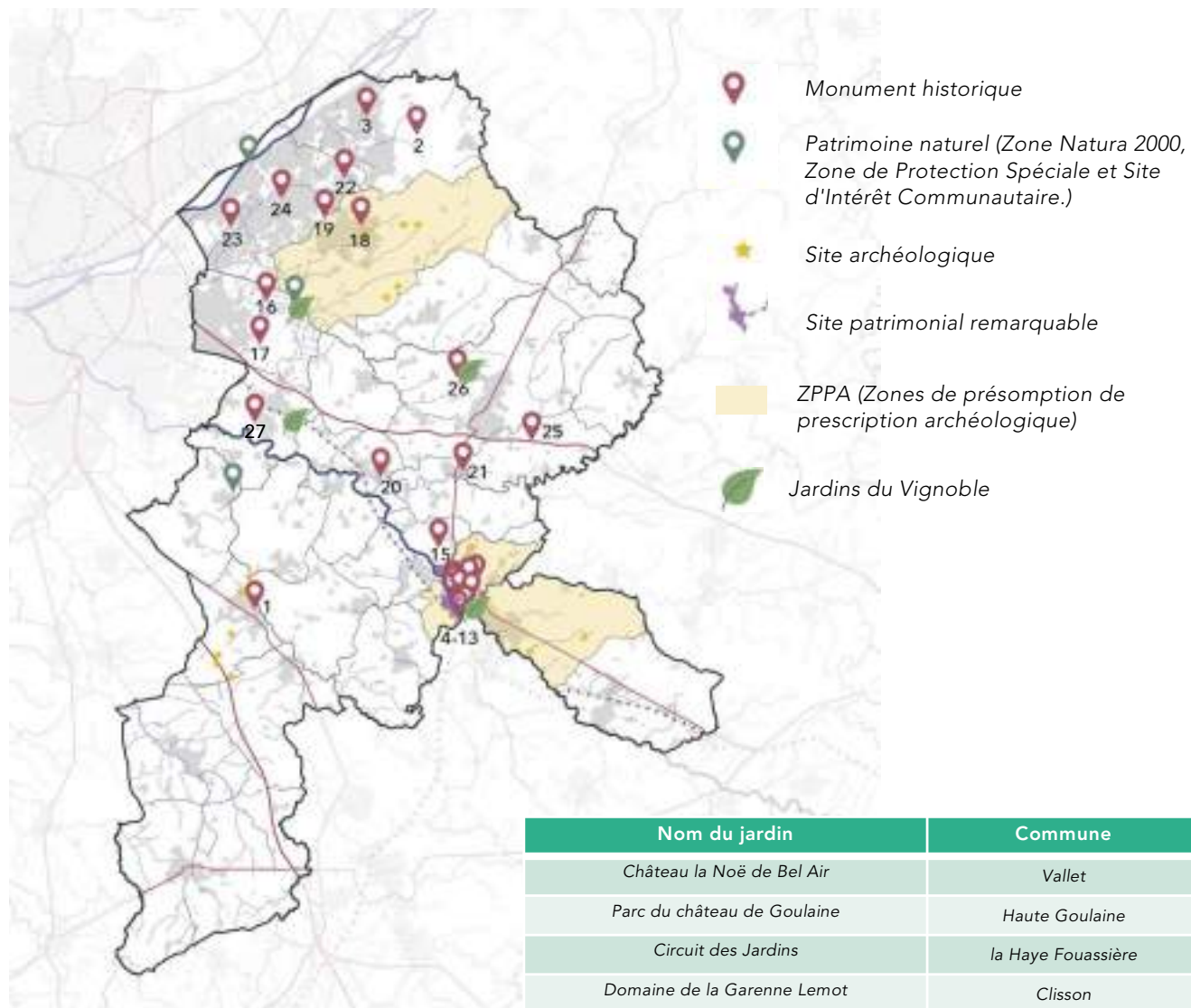
La Loire à vélo emprunte 10 kilomètres de voie verte réservée aux piétons, vélos et chevaux. Le parcours longe la levée de la Divatte, offrant de beaux panoramas sur la Loire et la vallée maraîchère.



La Loire à vélo, atopia

# Éléments touristiques du territoire

## Patrimoine architectural et naturel



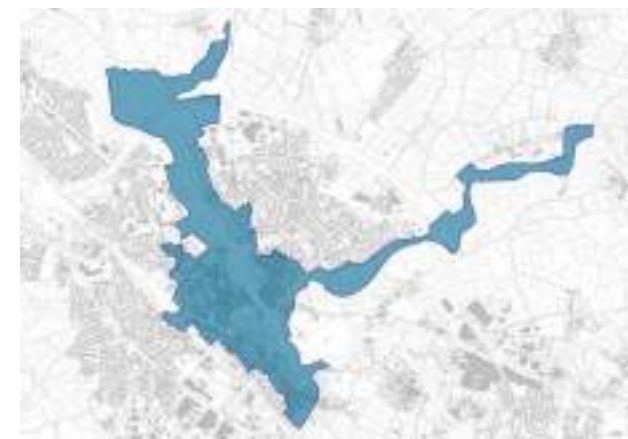
Lieux de patrimoine (atopia, d'après le pays du Vignoble Nantais et le dossier de candidature PAHVN)

### Patrimoine bâti plus protégé dans la partie nord

Le territoire du Vignoble Nantais présente une forte valeur patrimoniale notamment grâce à la présence de monuments historiques sur son territoire, de patrimoine naturel tel que le Marais de Goulaine ou encore des sites archéologiques. Les zones recensées sont notamment situées à l'ouest de Clisson et le long de la Sèvre Nantaise.

Le cœur de ville de Clisson est classé en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage) depuis le 25 avril 1994, régi par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine depuis 2014.

Parmi ce secteur, plusieurs bâtiments ont été restaurés comme l'ancienne filature Delaroche, transformée en hôtel-restaurant.



AVAP de Clisson, d'après Atlas du Patrimoine.fr

# Éléments touristiques du territoire

## Patrimoine architectural et naturel

	Commune	Date de classement	Monument
1	Aigrefeuille-sur-Maine	5 octobre 2007	Eglise Notre-Dame de l'Assomption
2	Barbechat	22 mars 2011	Domaine de la Berrière
3	La Chapelle-Basse-Mer	12 octobre 2001	Château de la Vrillière
4	Clisson	18 mars 1922	Pont Saint-Antoine
5	Clisson	23 mars 1922	Pont de la Vallée
6	Clisson	5 février 1923	Halles de Clisson
7	Clisson	13 août 1924	Château de Clisson
8	Clisson	9 août 1941	Ancienne église Saint-Jacques
9	Clisson	11 juillet 1975	Chapelle des Templiers
10	Clisson	21 décembre 1984	Ancienne porte de la Ville
11	Clisson	18 mars 1997	Villa des Montis
12	Clisson	20 mai 1997	Villa de la Garenne Valentin
13	Clisson	1 <sup>er</sup> septembre 2006	Eglise Notre-Dame
14	Gétigné	14 mars 1988	Domaine de la Garenne-Lemot
15	Gorges	14 novembre 1997	Villa de l'Oiselinière
16	Haute-Goulaine	12 août 1913	Château de Goulaine
17	Haute-Goulaine	24 mars 1997	Villa des Montis
18	Le Loroux-Bottereau	18 décembre 1923	Eglise Saint Jean -Baptiste
19	Le Loroux-Bottereau	3 décembre 2008	Manoir de la Dixmerie
20	Le Pallet	9 août 1941	Chapelle Sainte-Anne
21	Mouzillon	14 mai 1925	Pont dit Pont romain
22	Saint-Julien-de-Concelles	21 décembre 1925	Chapelle Saint-Barthélémy
23	Saint-Julien-de-Concelles	9 novembre 1984	Moulin à vent de Tue-Loup
24	Saint-Julien-de-Concelles	9 novembre 1984	Gentilhomme de la Meslerie
25	Vallet	30 janvier 1997	Villa des Clérais
26	Vallet	20 septembre 1999	Château de la Noë de Bel-Air
27	La Haye Fouassière	26 juin 2018	Maison Noble de Rochefort

Liste des monuments classés et inscrits du territoire, dossier de candidature PAHVN

### Le recensement du patrimoine architectural

Le Pays du Vignoble Nantais abrite un riche patrimoine bâti, qui se décline en châteaux et domaines, églises, presbytères et calvaires ou encore ponts, lavoirs, moulins et fours. Ce patrimoine exceptionnel a permis au Pays du Vignoble Nantais de devenir un Pays d'Arts et d'Histoire, offrant ainsi une meilleure lisibilité sur le patrimoine du territoire.

27 monuments sont inscrits ou classés sur le territoire du SCoT dont 11 sont privés. Les limites du Pays du Vignoble Nantais, qui intègrent également les communes de Vertou et Basse-Goulaine, en compte 2 supplémentaires.

Arbre remarquable	Commune
Les frênes	la Chapelle-Basse-Mer
Les cyprès chauve	Vallet
Le Pin parasol	Clisson
Les magnolias à grandes fleurs	Clisson
L'arbre de Judée	Le Pallet
Le tilleul de la liberté	Vertou

Liste des arbres remarquables, CAUE 44

# Éléments touristiques du territoire

## *Patrimoine architectural*



Eglise Notre-Dame Assomption, Aigrefeuille-sur-Maine



Villa Oiselinière, Gorges



Halles, Clisson



Pont dit romain, Mouzillon



Château de la Noë de Bel Air, Vallet

# Éléments touristiques du territoire

## *Patrimoine architectural*



*Eglise de la Trinité, Clisson*



*Domaine de la Garenne-Lemot, Gétigné*



*Château de Clisson, Clisson*



*Villa de la Garenne-Valentin, Clisson*



*Pont sur le Moine, Clisson*



*Porte de la Ville, Clisson*

# Éléments touristiques du territoire

## *Pays d'art et d'histoire : Valorisation du patrimoine*



### Une identité forte à faire perdurer

Le Pays d'Art et d'Histoire est un label attribué aux communes ou Pays de France qui s'engagent dans une politique d'animation et de valorisation de leurs patrimoines bâti, naturel et industriel, ainsi que de l'architecture.

Le Pays du Vignoble Nantais est labellisé depuis 2011.

Des ouvrages, des travaux universitaires, des monographies et des revues spécialisées sont consultables au centre de documentation du Service patrimoine du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais. Certains documents sont aussi consultables au Musée du Vignoble nantais.

Ce travail sur le territoire permet de découvrir et de mettre en valeur le patrimoine, ses pratiques... Ces éléments offrent une opportunité unique pour faire perdurer l'identité forte du territoire, participant à son attractivité notamment en termes de tourisme.

Trois couleurs ont notamment été retenues afin de renforcer l'identité du Pays du Vignoble Nantais. Le vert pour la nature, les paysages agricole et la vigne, le bleu pour l'eau et le orange pour la couleur chatoyante de la brique et de la tuile que l'on retrouve dans l'ensemble du Pays, des frontières Ligériennes, Vendéennes et des Mauges dont Clisson est l'impératrice.

Prospectus du Pays d'art et d'histoire du Pays du Vignoble Nantais

## LE PAYSAGE ARCHITECTURÉ DE CLISSON



Le Pont de la Vallée apparaît comme un élément central de la ville, un édifice qui relie deux quartiers.

### LES FONDEMENTS NATURELS DU PAYSAGE

#### La confluence de deux rivières

La Sèvre Nantaise et la Moine naissent dans les Deux-Sèvres. Elles se rejoignent à Clisson 10, à quelques mètres du Pont de la Vallée.

En aval de la confluence, une chaussée 1 a été construite pour permettre le fonctionnement de deux moulins. Les archives mentionnent un moulin sur chaque rive dès 1407. Malgré de nombreux remaniements sur les édifices 2, les voies de fuite\* sous l'hôtel Saint-Antoine 3 et sous le square Mathurin Crucy 4 sont toujours visibles.

La force du courant de la rivière présente un intérêt évident pour les moulins mais les risques de crue sont importants. Ainsi, les ouvertures des maisons implantées au bord de l'eau sont situées largement au-dessus du niveau de la Sèvre.

#### Un relief propice à la défense

Un relief accidenté, constitué d'encrochements granitiques, encadre la vallée encaissée de la Sèvre Nantaise. Il rend le site stratégique : le promontoire offre une position défensive idéale pour le château.

Clisson se situe au carrefour de trois provinces : la Bretagne, le Poitou et l'Anjou. Elle fait partie des Hautes Marches de Bretagne et du Poitou et fait face à Tiffauges et Montaigu. Cette zone

de conflits potentiels se révèle aussi propice aux échanges culturels et commerciaux. Les villes dites de « Marches séparantes » sont également des villes de marché. Les halles sont construites au XIV<sup>e</sup> siècle pour abriter les transactions.

### UN PONT ENTRE VILLE ET FAUBOURGS

#### Le Pont de la Ville ou Pont de la Vallée

Le pont sur la Sèvre est mentionné à partir du XV<sup>e</sup> siècle. Auparavant, seul un gué permettait de traverser.

D'après les documents anciens, le pont fait partie des fortifications de la ville : une grande porte à pont-levis le fermait côté rive gauche.

Il est constitué de six arches de portée différente. Des passerelles en bois ont couvert certaines voies jusqu'en 1833. Côté amont, cinq éperons renforcent l'édifice.

À l'origine, le Pont de la Vallée ou Pont de la Ville rattache le bourg castral\* aux faubourgs situés sur la rive droite, la Trinité et Saint-Antoine. Les deux noms du pont y font référence : on l'empruntait soit pour rentrer dans la ville, soit pour en sortir. Il relie le bourg à une zone d'activités établie hors de la ville, parfois pour des raisons sanitaires (l'aumônerie, ancêtre de l'hôpital Saint-Antoine par exemple). Le pont fait le lien entre l'activité commerciale de la rive gauche et la voie de communication qui mène à Nantes et à Cholet.

Le pont relie également les paroisses de Notre-Dame et de la Trinité. Une croix, dont il ne reste que le socle, en marquait la délimitation. La croix actuelle, sur un autre éperon, proviendrait du parvis de Notre-Dame.



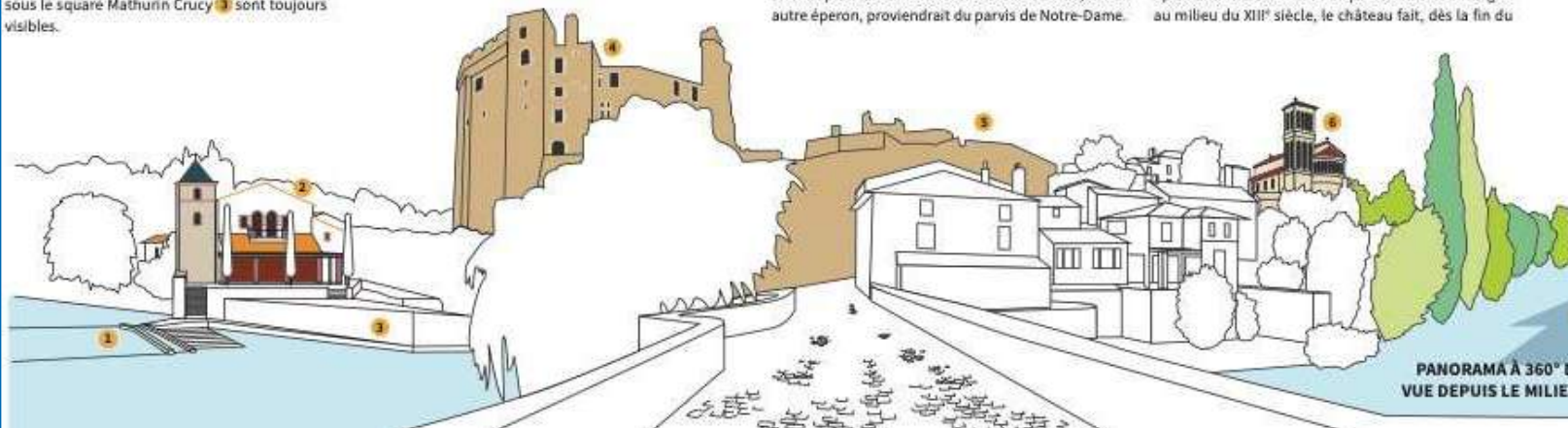
### UN CHÂTEAU MÉDIÉVAL

#### Le château, construction militaire

Fondé au XI<sup>e</sup> siècle, il prend peut-être appui sur une motte castrale : l'étymologie du nom « Clisson » renvoie en effet à une palissade composée de pièces de bois.

La tour carrée 4 qui surplombe la Sèvre (avec un toit en tuile) est sans doute construite au XII<sup>e</sup> siècle. Elle fait l'objet de nombreux remaniements dont témoignent les différences de style dans les ouvertures. Sa fonction est en même temps résidentielle et militaire. Des éléments défensifs, créneaux et mâchicoulis, sont toujours visibles au sommet de la tour. Pour mieux résister à un assaut, les baies sont ouvertes uniquement en hauteur.

Après une brève confiscation par les ducs de Bretagne au milieu du XIII<sup>e</sup> siècle, le château fait, dès la fin du



PANORAMA À 360° DU VUE DEPUIS LE MILIEU

Extrait de la brochure du Pays d'art et d'histoire du Pays du Vignoble Nantais, Clisson

## Une communication graphique

Le graphisme des brochures est uniformisé pour tous les Pays d'art et d'histoire.

Celui du vignoble rassemble une dizaine de brochures sur des thèmes variés : le site du Hellfest, les villas néo-classiques, le village de Saint-Fiacre-sur-Maine, Clisson, La Chaussée des Moines, la levée de la Divatte, Goulaine, la Sèvre Nantaise...



# Éléments touristiques du territoire

## *Patrimoine architectural*

### Une multitude de châteaux médiévaux

- Le château de Goulaine, à Haute-Goulaine,
- Le château de Breil, à la Haye-Fouassière,
- Le château de la Bourdinière, à Château-Thébaud,
- Le château de Briacé, au Lendreau,
- Les châteaux de la Vrillière et la Mazure à la Chapelle-Basse-Mer,
- Le château de la Berrière, à Barbechat,
- Le château de la Galissonnière, au Pallet,
- Le château de la Courbejolière, à Saint-Lumine-de-Clisson

### Les domaines

On compte de nombreux châteaux et domaines sur le territoire du SCoT, ils font partie de l'âme du vignoble. Nombre d'entre eux sont aujourd'hui la siège d'exploitations viticoles et bénéficient de mesures d'entretien généralement poussées. D'autres s'ouvrent au public en développant des offres telles chambres d'hôtes ou salles de réception.

### Les églises

Sur le territoire du Pays du Vignoble Nantais, le patrimoine religieux est sans doute l'un des plus riches. Il se décline en églises, presbytères, calvaires et croix. Certains de ces monuments datent du Moyen-Age.

Les églises du Vignoble adoptent des allures massives et imposantes et ce, quelle que soit la commune. Le territoire compte aussi des chapelles, des presbytères et des prieurés.

Le patrimoine religieux est complété par des croix, des calvaires et des statues éparpillées sur de très nombreuses communes du Vignoble. La majeure partie d'entre elles datent des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.



*Villa des Montis, Haute-Goulaine*



*Eglise Notre-Dame, Clisson*

# Éléments touristiques du territoire

## *Patrimoine vernaculaire*

Une large partie du patrimoine repose sur un patrimoine dit « vernaculaire » : les moulins, anciennes usines, les lavoirs, les fours et le bâti caractéristique des villages communs.

### Un patrimoine de proximité

Ce que nous entendons par l'appellation « patrimoine de proximité » est l'ensemble des édifices et lieux de vie (ou anciens lieux de vie) que l'on retrouve fréquemment sur les communes du Pays du Vignoble Nantais. Il s'agit notamment des ponts, des lavoirs, des fontaines, d'anciens fours, voire même de ports.

Il est bon de remarquer que si le patrimoine « imposant » tel que les châteaux, édifices religieux et moulins font l'objet d'attentions particulières, le patrimoine de proximité est parfois oublié, peu mis en valeur, voire peu ou pas entretenu.

Le Vignoble Nantais est caractérisé par une architecture traditionnelle viticole, définie par un cellier ou un chai non vouté, accolé à une maison en bloc de pierre. Il existe cependant quelques variantes, d'inspiration poitevine, comme on en rencontre au Pé-de-Sèvre (Le Pallet). Ces bâtisses sont caractérisées par un étage, un escalier extérieur et un chai au rez-de-chaussée.

Dans ce que l'on nomme le petit patrimoine rural, il faut citer les cabanes de vigneron qui sont un héritage humble qui ponctue tout le territoire.

Il existe, sur l'ensemble du territoire un important enjeu de préservation patrimoniale notamment de ce petit patrimoine.

Ces endroits constituaient autrefois de véritables lieux de vie. Certains d'entre eux conservent encore aujourd'hui leur fonctions premières, comme les halles de Clisson.

### Les moulins, un patrimoine vernaculaire spécifique

Les moulins hydrauliques du Pays du Vignoble nantais sont des éléments importants de l'histoire du territoire. On les retrouve sur tous les cours d'eau importants : la Sèvre-Nantaise, la Maine, la Moine, la Sanguèze, la Divatte, la Goulaine... La Sèvre Nantaise est toutefois celle qui en accueille le plus grand nombre.

Les activités des moulins étaient diverses : moulins à farine, à papier, à foulon... Des usines sont aussi apparues en bord de Sèvre-Nantaise, comme les usines de filatures de coton ou les chamoiseries.

Les vestiges de ce patrimoine montrent aujourd'hui des visages bien différents, car si certains de ces moulins ont été réhabilités, d'autres sont en état de désuétude avancée.

Plusieurs des moulins sont considérés comme des sites à intérêt patrimonial fort. Cela est le cas, par exemple, des moulins d'Angreviers et du Liveau à Gorges, ou du moulin du Nid d'Oie à Clisson.



atopia



Les halles de Clisson, atopia

# Éléments touristiques du territoire

## *Une attractivité touristique portée par le paysage*



Les vallées constituent également un élément important d'attractivité touristique, notamment lié à la pêche et aux loisirs.

La Loire à Vélo possède un potentiel touristique important : cet itinéraire cyclable est situé au bord de la Loire à la limite Nord du territoire. Néanmoins, il n'existe pas de continuité cyclable permettant de faire de cet itinéraire important une porte d'entrée vers le territoire.

Le Marais de Goulaine et son château est un élément remarquable.

La ville de Clisson et son inspiration italienne attire de nombreux touristes, ainsi que le domaine de la Garenne Lemot possédant également une forte inspiration italienne.

Certains évènements ponctuels sont également organisés et attirent, le temps de quelques jours, des personnes venues de toute la France : c'est par exemple le cas pour le célèbre festival de musique du Helfest.

### *Les AOC du Vignoble*

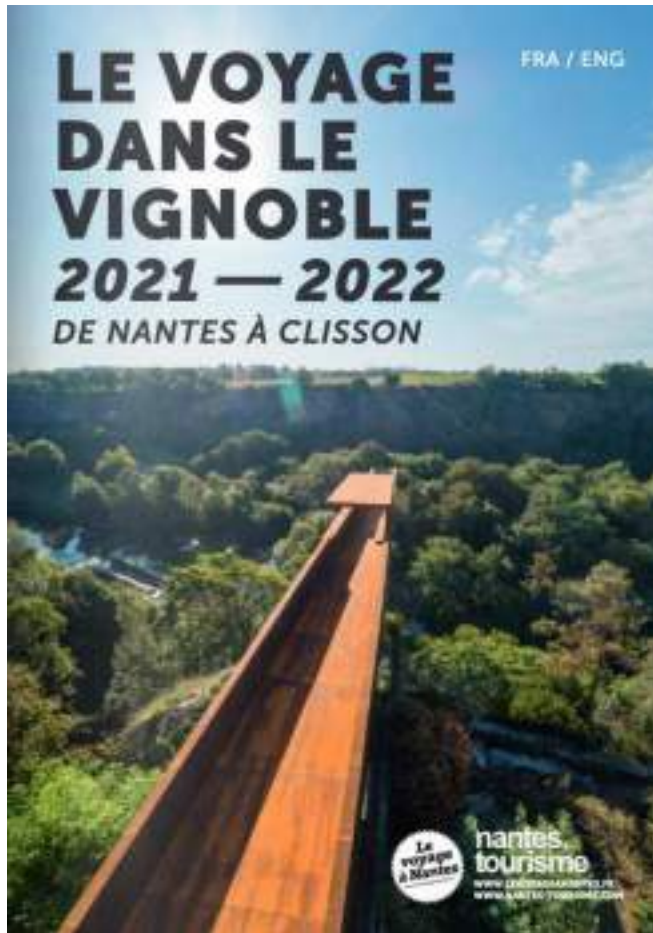
Le vignoble appartient à l'aire géographique des A.O.C Muscadet. Le Muscadet comprend lui-même trois appellations distinctes : le Muscadet Coteaux de la Loire, le Muscadet Côtes de Grand-Lieu et le Muscadet Sèvre et Maine.

Le Muscadet Sèvre et Maine est l'appellation la plus présente sur le territoire, puisqu'il couvre 80% du Vignoble Nantais.

Offre touristique et de loisirs dans le Pays du Vignoble Nantais (atopia)

# Éléments touristiques du territoire

## *Une offre touristique complémentaire*



Brochure du Voyage dans le Vignoble (Le voyage à Nantes, 2021)

### Un caractère unique du Vignoble Nantais

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais dispose de paysages uniques, peu représentés au sein de la Métropole Nantaise et au sein du département de la Loire Atlantique. En effet, la viticulture est une activité spécifique au territoire et permet de lui donner une image forte et distincte de celle du département.

Cet attrait pour cette caractéristique du territoire se retrouve dans le parcours touristique proposé dans le cadre du « Voyage dans le Vignoble », mené en partenariat avec Nantes Tourisme, organisant, chaque année le Voyage à Nantes.

Le tourisme œnologique occupe une place importante au sein du circuit proposé, notamment au travers de caves ou de musées comme celui du Vignoble Nantais retraçant l'histoire de la viticulture, du cépage du muscadet ainsi que les progrès techniques qui ont permis à la viticulture de se développer sur le territoire.

### Des vallées et des paysages d'eau en valorisation

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais est, comme le décrit l'analyse paysagère de ce diagnostic, composé de vallées et de cours d'eau.

Ces éléments caractéristiques du paysage sont peu perceptibles lors de la traversée du territoire. Néanmoins, le projet touristique du voyage dans le Vignoble et la création d'œuvres mettant en avant ce patrimoine naturel permettent de renforcer le caractère du territoire.

Le porte-vue d'Emmanuel RITZ, installé en juin 2020 à Château-Thébaud, par exemple, permet de mettre à jour cette vue sur la vallée de la Maine, auparavant « cachée », « réservée » aux locaux.

Cet aménagement permet également d'augmenter la visibilité de la base de loisirs Pont Caffino, créée dans les années 80.



Base de loisirs Pont Caffino, atopia



# ETAT DES LIEUX CLIMATIQUE

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Des enjeux planétaires à la réglementation française

Souvent traités ensemble, les trois enjeux climatique, énergétique et qualité de l'air relèvent de logiques différentes même si elles convergent au final vers des objectifs communs.

### L'enjeu climatique au cœur de l'actualité mondiale

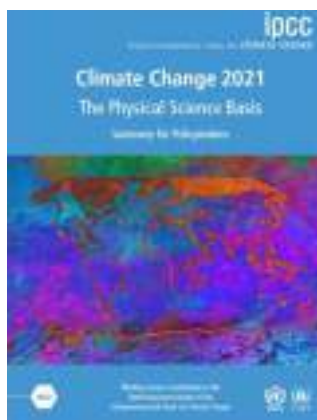
Les événements climatiques de grande ampleur et leurs conséquences se succèdent et alimentent l'actualité : tempêtes, inondations, glissements de terrain, chaleurs extrêmes, fonte de la banquise, incendies spectaculaires aux portes des villes.

En 2020, la température moyenne globale de la planète avait augmenté de +1,2°C par rapport à l'ère préindustrielle, 1850-1900. Le seuil d'alerte sur les conséquences sociétales et sur le risque d'emballement climatique est évalué à +2°C par les experts du GIEC (Groupe Intergouvernemental des Experts sur le Climat).

Entièrement dû aux activités humaines, le changement climatique est la conséquence de l'accumulation des gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère.

Le premier enjeu continue d'être **la réduction des émissions de gaz à effet de serre** au niveau mondial pour tenter de limiter l'augmentation de la température moyenne de la planète et les conséquences climatiques qui en découlent.

Mais désormais, il est nécessaire de prendre en compte les aléas et risques liés aux changements du climat qui vont faire partie de notre quotidien, obligeant **l'humanité à s'adapter à ces nouvelles conditions de vie.**



Couverture du dernier rapport du GIECC (6 août 2021)

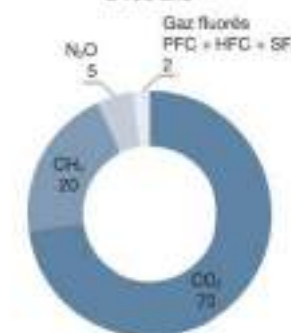
Sous l'égide de l'ONU, des Conférences des Parties (COP) sont régulièrement organisées pour traiter au plus haut niveau de la gouvernance des Etats cet enjeu crucial pour l'humanité.

La COP21, organisée à Paris en 2015, a permis d'aboutir au consensus d'atteindre en 2050 la **neutralité carbone** au niveau mondial. A cette échéance, les émissions de gaz à effet de serre d'origine anthropique devront être équilibrées par les flux de séquestration carbone (océan, forêt, agriculture).

### L'énergie, un enjeu géopolitique et environnemental

Le gaz à effet de serre le plus important dans l'atmosphère est le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>). Il résulte principalement du déstockage accéléré du carbone contenu dans les énergies fossiles par leur combustion (charbon, pétrole et gaz naturel).

Selon le potentiel de réchauffement global à 100 ans



Répartition des différents GES au niveau mondial (source : 3<sup>ème</sup> groupe de travail GIEC, 2014, chiffres clés du climat – Ministère de la transition Ecologique)

L'utilisation de ressources énergétiques d'origine fossile contribue de manière déterminante à l'effet de serre donc au changement climatique.

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Des enjeux planétaires à la réglementation française

Mais ces ressources d'énergies fossiles ne sont pas stockées en quantité inépuisable dans les sous-sol de la planète.

Le stock de ces énergies fossiles est évalué à quelques dizaines d'années pour le gaz et le pétrole. Quant au charbon, présent en quantités plus importantes, il serait raisonnable d'arrêter de le déstocker car sa combustion, en plus d'accumuler des gaz à effet de serre dans l'atmosphère, génère des polluants locaux qui sont dangereux pour la santé humaine.

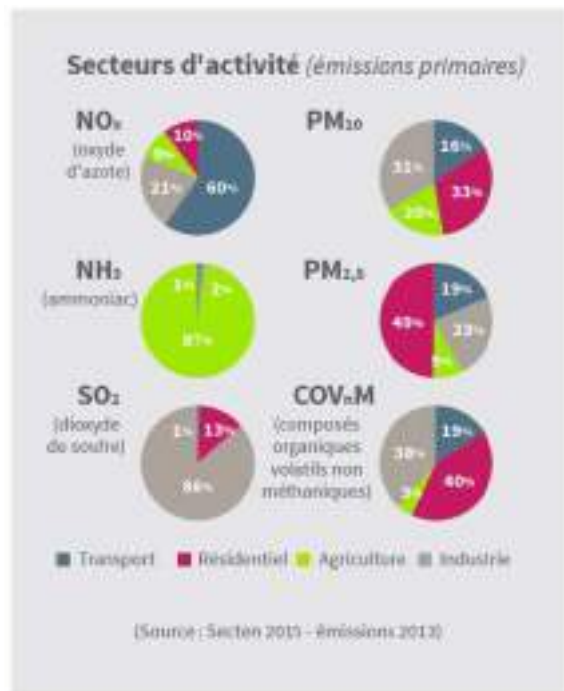
### La qualité de l'air

Déjà évoqué au paragraphe précédent, la qualité de l'air est, au contraire des deux enjeux précédents, *un enjeu local*.

La pollution de l'air résulte en effet de la présence de gaz ou de particules dans l'atmosphère. Ces polluants proviennent principalement des activités humaines : industrie, déplacements, chauffage des logements, agriculture, utilisation de produits chimiques ...

Cette pollution provoque chaque année en France 47 000 décès, soit 8% de la mortalité totale annuelle. Durant le confinement du printemps 2020, on estime que 4 500 décès ont été évités par la diminution de l'exposition aux polluants de l'air.

Les principaux polluants locaux étudiés car ayant un effet négatif sur la santé sont : le SO<sub>2</sub> (Dioxyde de soufre), les NO<sub>x</sub> (Oxydes d'azote), le NH<sub>3</sub> (ammoniac), les particules fines (PM10, inférieures à 10µm et les PM2,5 inférieures à 2,5 µm) et, enfin, et les COVNM (Composés Organiques Volatils Non Méthaniques).



Les principaux polluants atmosphériques et leurs sources (source SECTEN – Emissions 2013)

### A retenir :

**Climat** : phénomène global dû à des émissions de GES locales.

Le territoire, avec ses acteurs, ne pourra pas inverser la dérive climatique par ses seules actions mais il a le devoir de faire sa part afin de contribuer à l'atténuation du changement climatique planétaire.

**Climat et énergie** : enjeux étroitement liés. Le moindre recours aux énergies fossiles limite l'impact climatique. Il convient donc de réduire les consommations d'énergie et de remplacer les énergies d'origine fossile par des énergies renouvelables. Ces dernières ne ponctionnent pas un stock d'énergie limité mais s'appuient sur des flux illimités (soleil, vent, chaleur de la terre, valorisation des déchets ...). Elles présentent aussi l'avantage d'émettre moins de Gaz à Effet de Serre.

**Pollution de l'air** : c'est un phénomène local lié à des polluants locaux. Le territoire, avec ses acteurs, peut, par sa seule action, améliorer la qualité de l'air des habitants et avoir des effets bénéfiques immédiats.

La plupart des actions sont bénéfiques pour répondre aux trois enjeux. Seule la combustion du bois peut constituer une pollution locale tout en satisfaisant les deux autres problématiques

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Des enjeux planétaires à la réglementation française

### La législation française

Pour tenir compte de ces trois problématiques au niveau des territoires, la France s'est dotée progressivement de lois qui s'appliquent aux différentes échelles de territoire et s'articulent entre elles.

#### Loi NOTRe (du 7 août 2015) :

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, plus connue sous son acronyme loi NOTRe, demande à chaque région d'établir un SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

C'est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la région avec tout ce qui en lien avec l'aménagement du territoire.

Il définit en particulier :

- les objectifs de la région à moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie,

de lutte contre le changement climatique, d'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets ;

- les règles générales prévues par la région pour contribuer à atteindre ces objectifs.

Il intègre plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants : schéma régional de cohérence écologique (SRCE), schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Le SRADDET doit respecter les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme tels que définis à l'article [L. 101-2 du code de l'urbanisme](#).

Il s'impose notamment à plusieurs autres documents de planification : plan de déplacements urbains (PDU), plan climat air énergie territoriaux (PCAET), charte de parc naturel régional (PNR), schéma de cohérence territoriale (SCoT). Il prend en compte la Stratégie Nationale Bas Carbone décrite plus loin.

#### Loi LTECV (du 17 août 2015) :

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte (dite LTECV), demande à son article 188, à chaque EPCI de plus de 20 000 habitants d'établir un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Par rapport à son prédécesseur institué par la Loi Grenelle 2 (PCET - Plan Climat Energie Territorial), le PCAET intègre un volet sur la qualité de l'air.

Comme son intitulé l'indique, le PCAET couvre les trois enjeux du climat (réduction des émissions et adaptation), de l'énergie (consommation et production d'énergies renouvelables) et de la qualité de l'air.

Il s'agit, pour chaque EPCI, d'établir un plan d'actions avec les acteurs du territoire au niveau d'organisation territoriale conciliant proximité des habitants et compétences importantes visant :

- En premier lieu : **réduire les émissions de gaz à effet de serre** ;
- et pour cela, **réduire prioritairement la consommation d'énergie fossile** (supprimer en particulier complètement le gaz fossile et le fioul dans le bâtiment), **toutes les économies d'énergie** étant bonnes ;
- **Développer les énergies renouvelables** pour substituer au maximum les énergies fossiles ;
- Ce qui aura pour conséquence de **diminuer les polluants atmosphériques** ;
- **Rétablir la capacité de séquestration** de nos écosystèmes, et particulièrement des terres agricoles ;



# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Des enjeux planétaires à la réglementation française

- Enfin, puisque le climat a changé, et changera encore, rendant plus difficiles les productions agricoles et la vie quotidienne de chacun, **activer nos capacités d'adaptation** pour préserver les plus fragiles d'entre nous ainsi que nos activités économiques trop dépendantes du climat et/ou du coût de l'énergie.

### Loi Energie Climat (du 8 novembre 2019) :

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, relative à l'énergie et au climat révisé les objectifs de réduction, en particulier en renforçant les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Jusqu'à présent soumis à l'obligation du « facteur 4 » (division par 4 des émissions entre 1990 et 2050), la loi énergie climat préconise la **neutralité carbone à l'horizon 2050**, ce qui signifie une division par un facteur supérieur à 6 des émissions de GES entre 1990 et 2050.

A l'horizon 2050, l'objectif est donc pour la France d'équilibrer ses émissions annuelles avec les flux annuels de séquestration de carbone.

Les autres objectifs les plus importants sont les suivants :

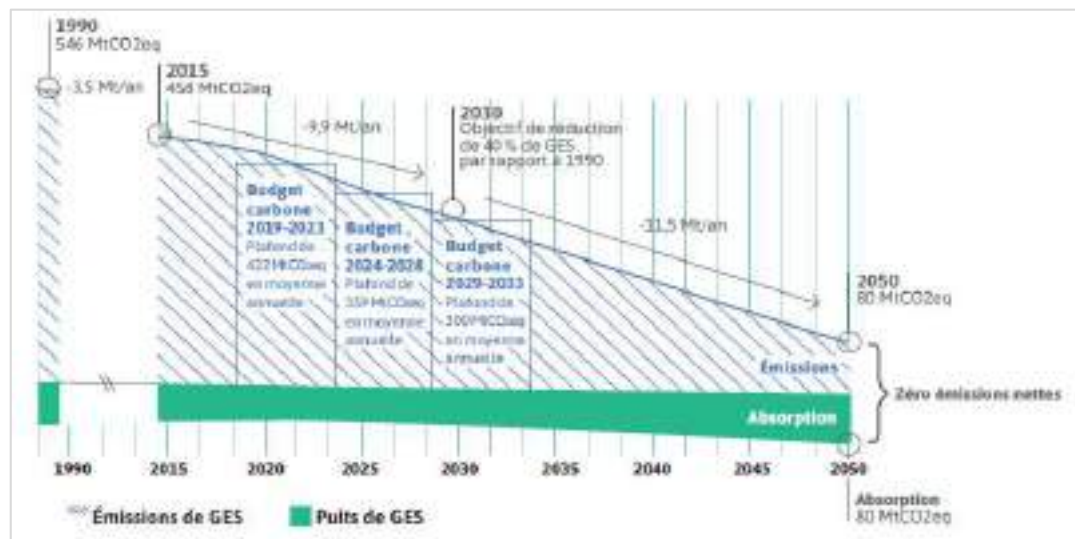
- La réduction de notre consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à l'année de référence 2012 ;

- La sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables, avec notamment l'accélération de la réduction de la consommation d'énergie primaire fossile avec un objectif de -40 % d'ici 2030 et un objectif de 33 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique d'ici 2030 ;
- La lutte contre les passoires thermiques, avec un objectif de rénovation de l'ensemble des logements classés F ou G pour leur consommation énergétique d'ici 10 ans.

### Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) :

Publiée au printemps 2020, la SNBC indique les trajectoires globales et sectorielles ainsi que les leviers d'actions à mettre en œuvre pour parvenir à l'objectif de neutralité carbone en 2050.

La SNBC s'impose désormais à tous les documents, qu'ils soient établis à l'échelle régionale (SRADDET) ou à l'échelle des EPCI (SCoT et PCAET).



Trajectoire nationale SNBC (530 MtCO2 en 1990 – 80 MtCO2 en 2050)

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## *Des enjeux planétaires à la réglementation française*

### *Loi ELAN et ses ordonnances de juin 2020 :*

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), vise à réformer le droit immobilier.

Les ordonnances 2020-744 et 2020-745 de juin 2020, prises en application de la loi ELAN apportent de profondes modifications aux SCoT.

Concernant les enjeux climat-air-énergie, ces ordonnances donnent la possibilité aux structures porteuses de SCoT d'élaborer un SCoT tenant lieu de PCAET (SCoT-AEC).

Même si cette option n'est pas retenue, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT doit intégrer « les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels ».

De même le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique – remplaçant du PADD) doit favoriser « des objectifs de transition écologiques, énergétiques et climatiques ».

### **A retenir :**

La **SNBC** (Stratégie Nationale Bas Carbone) s'impose à tous les documents de planification établis à l'échelle des régions (SRADDET) et des EPCI (SCoT et PCAET).

Les **SCoT** et les **PCAET** doivent être compatibles avec les objectifs du SRADDET dont ils dépendent et prendre en compte les règles qu'il contient.

Les **Enjeux Climat-Air-Energie** sont désormais reconnus comme étant au cœur des enjeux d'aménagement des territoires avec leur prise en compte renforcée dans les SCoT.

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Les objectifs et règles du SRADDET

Comme expliqué dans les pages précédentes, le SRADDET de la Région Pays de la Loire s'impose au SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

Il est composé d'un rapport complet (contenant une synthèse de l'état des lieux, la stratégie et les objectifs), d'un fascicule (regroupant les règles, les mesures d'accompagnement et les indicateurs de suivi / évaluation) et d'une carte de synthèse.

L'objectif de ce chapitre est de présenter de manière synthétique les principaux objectifs, les règles et d'insister sur quelques zooms thématiques en lien avec les enjeux climat-air-énergie.

Avec ce SRADDET, pour la Région Pays de la Loire, il s'agit de faire face à trois défis :

- La transition démographique avec un vieillissement et une croissance de la population.
- La transition environnementale avec le changement climatique, la chute de la biodiversité et les tensions sur les ressources.
- La transition numérique.

### Les 30 objectifs

Ils sont organisés autour de deux axes et sept grandes orientations.

### Axe 1 : Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire

Orientation A : Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles

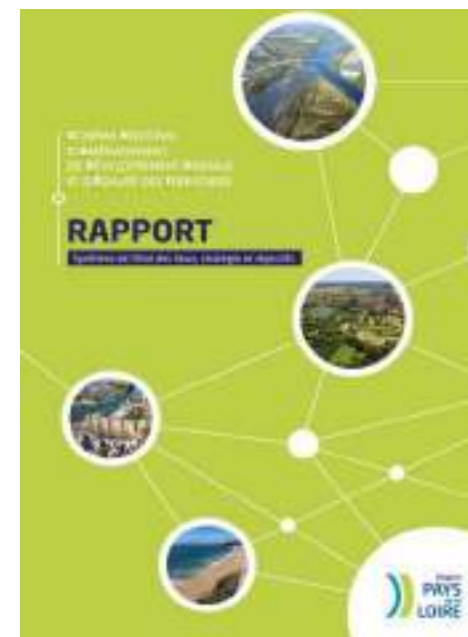
→ 7 objectifs concernant l'aménagement du territoire, le lien urbanisme/santé, une offre de logement / mixité sociale / parcours résidentiel, le maintien de la présence de services du quotidien, le renforcement de l'offre de soins de premier recours sur le territoire, l'intégration des zones économiques et commerciales au projet de territoire, la connaissance de la biodiversité comme moteur d'innovation.

Orientation B : Construire une mobilité durable pour tous les ligériens

- 5 objectifs :
- Développer les transports collectifs et leur usage
  - Promouvoir les autres solutions durables de déplacement en incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
  - Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
  - Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
  - Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

Orientation C : Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

→ 3 objectifs concernant le rôle européen des métropoles au bénéfice de l'ensemble du territoire, la connexion nationale et internationale au moyen d'infrastructures de transport adaptées, la digitalisation de l'économie et le déploiement des usages du numérique au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics.



# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Les objectifs et règles du SRADDET

### Axe 2 : Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes

Orientation A : Faire de l'eau une grande cause régionale

→ 2 objectifs pour stopper la dégradation de la qualité de en eau et amorcer une dynamique de reconquête, pour contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau.

Orientation B : Préserver une région riche de ses identités territoriales

→ 3 objectifs pour conjuguer préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux, pour conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques et pour promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée.

Orientation C : Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique

→ 5 objectifs :

- Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
- Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité

- Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
- Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
- Prévenir les risques naturels et technologiques
- Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens

Orientation D : Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

→ 4 objectifs :

- Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
- Devenir une région à énergie positive en 2050
- Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
- Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

### A retenir :

Sur les 30 objectifs du SRADDET, 16 concernent directement les enjeux climat-air-énergie.

### Les 30 règles

Les règles sont organisées autour de 5 thématiques.

- Aménagement et égalité des territoires
- Transports et mobilités
- Climat, air, énergie
- Biodiversité et eau
- Déchets et économie circulaire

	2030	2050
« Changer radicalement nos modes d'aménagement »		
Réduction énergie totale	-28%	-50%
Réduction énergie/hab	-37%	-60%
Réduction GES totale	-40%	-80%



# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Les objectifs et règles du SRADDET

### 1. AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES



1. Revitalisation des centralités
2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4. Gestion économe du foncier
5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
6. Aménagement durable des zones d'activités
7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral
8. Couverture numérique complète

### 2. TRANSPORTS ET MOBILITÉS



9. Déplacements durables et alternatifs
10. Intermodalité logistique
11. Itinéraires routiers d'intérêt régional
12. Renforcement des pôles multimodaux
13. Cohérence et harmonisation des services de transports

### 5. DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE



25. Prévention et gestion des déchets
26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations
27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme
28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité
29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier
30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles

### A retenir :

Sur les 30 règles du SRADDET, la quasi-totalité concerne les enjeux climat-air-énergie sur le territoire du Pays du Vignoble Nantais (29/30, seule la règle 7, spécifique au littoral ne concerne pas le Pays).

### 3. CLIMAT, AIR, ÉNERGIE



14. Atténuation et adaptation au changement climatique
15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16. Développement des énergies renouvelables et de récupération
17. Lutte contre la pollution de l'air

### 4. BIODIVERSITÉ, EAU



18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20. Éviter/Réduire/Compenser
21. Amélioration de la qualité de l'eau
22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24. Préservation des zones humides

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Les objectifs et règles du SRADDET

### Zoom sur 7 sujets majeurs

#### Zoom 1 : Conforter l'équilibre des territoires

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- La contractualisation Région-territoires
- Le Pacte régional pour la ruralité
- Le fonds régional « Pays de la Loire reconquête des centres-bourgs et des centres de villes moyennes »

#### Zoom 2 : Construire des mobilités durables

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- Dispositifs existants et à venir dans le cadre de la stratégie régionale des mobilités en matière de développement des transports collectifs régionaux, des mobilités actives ou encore des motorisations alternatives
- Étude régionale stratégique sur le fret ferroviaire

#### Zoom 3 : L'eau : grande cause régionale

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

Les contrats territoriaux Eau en lien avec l'Agence de l'eau Loire-Bretagne

#### Zoom 4 : Atténuer et s'adapter au changement climatique

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- SEM Croissance verte
- GIEC Pays de la Loire et conférence régionale pour le climat

#### Zoom 5 : Devenir une région à énergie positive

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- Appel à projets « Énergies renouvelables innovantes et réseaux énergétiques intelligents »
- Prise de participation au capital de projets d'énergies renouvelables dans le cadre de la SEM Croissance verte
- Soutien aux structures relais qui accompagnent le développement des filières d'énergies renouvelables, en partenariat avec l'ADEME

#### Zoom 6 : Tendre vers zéro artificialisation nette des sols

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- Structuration d'une fonction d'observation foncière
- Fonds régional d'études stratégiques
- Plan d'actions régional Éviter Réduire Compenser

#### Zoom 7 : Gérer autrement nos déchets et développer l'économie circulaire

##### Des outils et moyens régionaux à l'appui :

- Appel à projets « Economie circulaire » en partenariat avec l'ADEME et la DREAL
- Mise en place d'un observatoire régional des déchets et des ressources
- Animation d'un réseau régional des acteurs déchets

##### A retenir :

Les règles sont associées à des dispositifs de soutien et d'accompagnement de la Région.

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## Les chiffres clés du SRADDET

### LES CHIFFRES CLÉS DU SRADDET

#### Des objectifs ambitieux pour les Pays de la Loire de demain



Garantir un niveau équilibré de 30 priorités sur l'ensemble du territoire



Atteindre 100 % de la région fibrée en 2025



Supprimer les zones blanches en Nouvelle-Aquitaine d'ici 2021



Produire 24 000 logements par an d'ici 2030



Passer de 12 à 37 % de déplacements collectifs, partagés et actifs d'ici 2050



Protéger 100 % des captages d'eau potable en 2022



Atteindre 61 % des masses d'eau en bon état en 2027



Tendre vers Zéro Artificialisation Nette en 2050



Réduire de 10 % les émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2050



Diviser par 2 les consommations énergétiques d'ici 2050



Réover de façon performante au moins 1 million de logements d'ici 2050



Développer les EPR pour atteindre 100 % des consommations en 2050



Réduire de 50 % l'entassement des déchets ménagers en 2030



Réduire de 50 % le gaspillage alimentaire en 2025



Recycler plus de 2/3 de nos déchets en 2025



Trier 100 % des emballages plastiques en 2025

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## L'état de lieux à l'échelle du Vignoble Nantais

### Les principales vulnérabilité du territoire vis-à-vis des évolutions du climat

Comme pour les chapitres précédents, les éléments de synthèse présentés ci-dessous résultent des diagnostics des deux PCAET, la plupart des éléments de vulnérabilité concordant entre les territoires des deux EPCI.

#### Eau :

- Diminution de la disponibilité
- Altération de la qualité sanitaire des eaux, en particulier par des polluants d'origine agricole et industriels
- Inondations / ruissellement en cas de fortes pluies
- Conflits d'usage de l'eau

#### Biodiversité :

- Eutrophisation
- Fragilité particulière des zones humides (assèchement)
- Perturbation des cycles biologiques des plantes et des animaux
- Développement de plantes envahissantes
- Dépérissement des forêts de chênes
- Risque de perte de services écosystémiques (en particulier zones Natura 2000)

#### Agriculture :

- Baisse de rendement
- Exposition des vignes aux gelées compte tenu du développement précoce
- Inconfort des animaux face aux fortes chaleurs
- Conflits d'usage de l'eau (maraîchage industriel dans le nord)

#### Santé :

- Allergies face aux pollens de plantes envahissantes (ambroisie)
- Fragilité d'une population vieillissante face aux épisodes de fortes chaleurs estivales

#### Energie :

- Dépendance aux énergies fossiles (coût et disponibilité)
- Augmentation de la demande d'énergie en été (climatisation)
- Accroissement de la précarité énergétique

#### Infrastructures :

- Mouvements de terrain (retrait/gonflement d'argile : plutôt faible, à l'exception d'une zone sur le Loroux-Bottreau)
- Inondations : PPRI Loire et Sèvre Nantaise





# Les enjeux Climat-Air-Energie

## L'état des lieux à l'échelle du Vignoble Nantais

Le profil Climat-Air-Energie du Vignoble Nantais reflète les principales caractéristiques du territoire : Territoire historiquement rural sur lequel les activités agricoles sont encore très présentes, forte croissance démographique ayant entraîné un nombre de constructions important et une forte pression sur l'utilisation des espaces naturels et des terres agricoles, implantation d'activités économiques générant des flux de marchandises croissants, déplacements pendulaires importants vers la métropole Nantaise ... Les enjeux du prochain SCoT seront par conséquent de réduire les consommations d'énergie et les gaz à effet de serre, d'augmenter la capacité du territoire à stocker du carbone en limitant l'artificialisation, de réduire la dépendance aux énergies fossiles en augmentant la production d'énergie renouvelable, de diminuer l'impact carbone du secteur économique en favorisant une économie circulaire mais aussi d'augmenter la résilience du territoire par rapport aux effets du changement climatique qui se font d'ores et déjà sentir et seront de plus en plus présents.

Sources : Diagnostic des PCAET des deux EPCI, les données les plus récentes (2016) connues à cette date sont utilisées

### Profil des émissions de gaz à effet de serre

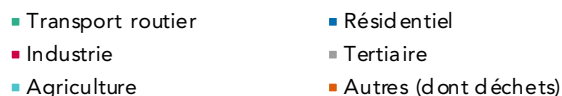
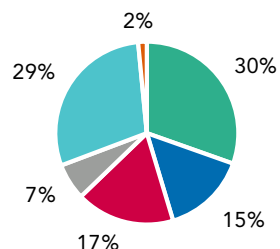
Les émissions de gaz à effet de serre sont de 620 000 tCO<sub>2</sub>e en 2016 sur l'ensemble du territoire du Pays du Vignoble Nantais.

Cela représente 6,1 tCO<sub>2</sub>e par habitant (6,7 CSMA vs 5,5 CCSL), valeur inférieure à la moyenne départementale de 6,7 tCO<sub>2</sub>e et à la moyenne régionale de 8,3 tCO<sub>2</sub>e.

La tendance des émissions entre 2008 et 2016 est une très légère baisse (-1,7%). Elle est plus significative pour la CCSL avec -3%.

Transports routiers (30%), agriculture (29%), industrie (17%) et résidentiel (15%) sont les 4 premiers secteurs d'émissions de GES.

Répartition des émissions de GES du pays du Vignoble Nantais



Les pourcentages sont quasi similaires pour les transports routiers, le résidentiel, le tertiaire et les autres émissions entre les deux EPCI.

Ils sont sensiblement différents pour l'agriculture qui occupe la première place du côté de la CSMA avec 32% (25% CCSL) et pour l'industrie (15% CSMA vs 22% CCSL).

Le principal gaz à effet de serre est le CO<sub>2</sub> (74% du total, 70% pour la CSMA et 79% pour la CCSL).

Les GES d'origine agricole (CH<sub>4</sub> et N<sub>2</sub>O) représentent respectivement 27% et 15% des émissions pour la CSMA et la CCSL

Les gaz frigorigènes ne représentent que 3% des émissions (valeur similaire dans les deux EPCI).

Suivant les secteurs, l'évolution est contrastée :

- Augmentation significative pour l'industrie,
- Très légère augmentation pour les transports routiers,
- Très légère diminution pour l'agriculture,
- Réduction significative pour le résidentiel malgré une augmentation d'environ 7% du nombre de logements,
- Réduction significative aussi pour le tertiaire.

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## L'état des lieux à l'échelle du Vignoble Nantais

### Capacité de séquestration carbone du territoire

La capacité annuelle de séquestration est de 26 000 tCO<sub>2</sub>. Cela représente 4,3% des émissions du territoire. Ce flux de séquestration se répartit entre la CSMA (51%) et la CCSL (49%).

La séquestration de carbone est principalement due à la forêt (98%). Les 2% restant sont liés à la production de bois d'œuvre et aux autres surfaces végétalisées. En déduction de cette séquestration, on peut aussi relever l'effet de l'artificialisation des sols avec 2 300 tCO<sub>2</sub>.

La surface de forêt considérée est de 4 100 ha (7% de la surface totale du territoire) se répartissant entre la CSMA (53%) et la CCSL (47%).

Les surfaces cultivées, les prairies et les zones humides constituent par ailleurs un stockage important de carbone : 12 350 000 tCO<sub>2</sub>.

Les surfaces cultivées peuvent, dans les prochaines années, contribuer à augmenter la séquestration carbone en faisant évoluer pratiques agricoles (Initiative 4 pour mille : agro-écologie, agroforesterie, agriculture de conservation, de gestion des paysages - <https://www.4p1000.org/fr>).

### Consommation d'énergie

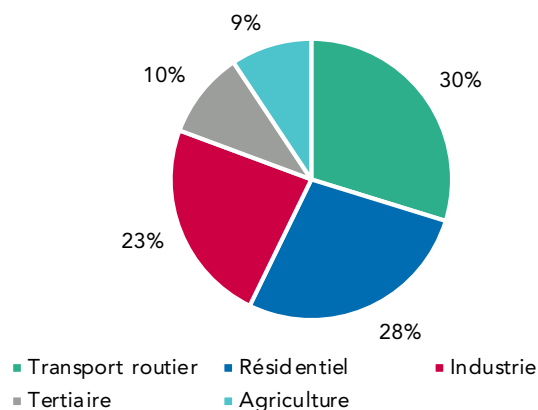
La consommation d'énergie est de 2 306 GWh en 2016 sur l'ensemble du territoire du Pays du Vignoble Nantais.

Cela représente 24,3 MWh par habitant (25,2 CSMA vs 23,3 CCSL), valeur supérieure à la moyenne départementale de 22,2 MWh et égale à la moyenne régionale.

La tendance des émissions entre 2008 et 2016 est une hausse de 6,5%. Elle est plus significative pour la CSMA avec 7,6% que pour la CCSL avec 5,2%.

Transports routiers (30%), résidentiel (27%), industrie (23%) et tertiaire (10%) sont classés dans l'ordre décroissant de consommation.

Répartition de la consommation d'énergie du pays du Vignoble Nantais



Les pourcentages sont quasi similaires pour l'industrie, le résidentiel et le tertiaire entre les deux EPCI.

Ils sont sensiblement différents pour les transports routiers (32% CSMA vs 27% CCSL) et pour l'agriculture (8% CSMA vs 11% CCSL).

La répartition entre les différentes énergies est quasiment la même entre les deux EPCI : 69% pour les énergies fossiles et 22% pour l'électricité, environ 9% pour les énergies renouvelables. La répartition entre les produits pétroliers et le gaz est sensiblement différente (43%/26% CSMA vs 47%/22% CCSL).

Suivant les secteurs, l'évolution est contrastée :

- Augmentation significative pour l'industrie (+35% CSMA vs +17% CCSL),
- Augmentation significative aussi pour le tertiaire (+17% CSMA vs +4% CCSL),
- Légère augmentation pour le résidentiel (+3% CSMA vs +4% CCSL),
- Stabilité pour les transports routiers (+1% CSMA vs égal pour CCSL),
- Diminution pour l'agriculture (-14% CSMA vs -3% CCSL).

Soulignons ici qu'une diminution des émissions de GES associée à une augmentation de consommation révèle une modification du mix énergétique vers des énergies moins carbonées.

# Les enjeux Climat-Air-Energie

## L'état des lieux à l'échelle du Vignoble Nantais

### Des marges de manœuvre significatives

**Logements** : 93% des logements sont des maisons individuelles avec un nombre de pièces moyen de 4,7, occupées désormais en moyenne par 2,5 personnes. 30% des logements ont été construits avant 1970, date des premières réglementations thermiques. Mais 40% des logements ont été construits depuis 1990, bénéficiant de performances thermiques correctes.

Les deux principaux gisements vont consister à :

- Rénover massivement le parc de logements les plus anciens et,
- Sensibiliser les ménages à la maîtrise de leur consommation d'énergie et à l'évolution de leur mode de vie vers une plus grande sobriété.

**Mobilité des personnes** : Tributaires de déplacements pendulaires (en moyenne 30 km/jour), les habitants utilisent en grande majorité la voiture (74% des déplacements mais 87% des déplacements pour se rendre au travail).

Les principaux gisements résident dans le développement de l'usage des transports en commun via l'amélioration du service, le rabattement vers les gares par des circulations douces et la sensibilisation des habitants à l'évolution des comportements (covoiturage, télétravail, mobilité moins émissive ...).

### Production actuelle et potentiel d'énergies renouvelables

Les résultats présentés ci-dessous constituent la synthèse des deux diagnostics des PCAET de la CSMA et de la CCSL. Pour chaque source d'énergie, sont indiqués les productions actuelles, le potentiel de production à l'horizon 2050 ainsi que les principaux gisements.

#### Sources de production d'électricité :

##### Solaire photovoltaïque :

- Production actuelle : 16 GWh
- Potentiel en 2050 : 2 750 GWh
- Principaux gisements : extension de l'installation de Gétigné (+14 GWh), gisements en toitures mais aussi et surtout sur les serres agricoles dans le nord du territoire

##### Eolien :

- Production actuelle : 15 GWh (4 mâts)
- Potentiel en 2050 : 200 GWh
- Principaux gisements : environ 50 mâts en plus dont les 15 en construction ou projet

#### Toutes sources d'énergies confondues :

- Production actuelle : **203 GWh** (8% des besoins actuels)
- Potentiel en 2050 : **3 500 GWh** (142% des besoins actuels, besoins 2050 x 3)

#### Sources de production thermique :

##### Bois énergie :

- Production actuelle : 153 GWh
- Potentiel en 2050 : 190 GWh
- Principaux gisements : Optimisation des gisements actuels + gain en performance des équipements (+ quelques réseaux et/ou chaufferies bois en plus des 7 existantes)

##### Géothermie / aérothermie :

- Production actuelle : 17 GWh
- Potentiel en 2050 : 240 GWh
- Principaux gisements : pompes à chaleur aérothermiques et sondes géothermiques verticales

##### Biogaz :

- Production actuelle : 1,5 GWh
- Potentiel en 2050 : 100 GWh
- Principaux gisements : déchets d'origine agricole pour destination de chauffage de serres agricoles

##### Solaire thermique :

- Production actuelle : 1 GWh
- Potentiel en 2050 : 35 GWh
- Principaux gisements : déploiement en toitures de chauffe-eau solaires



# Les enjeux Climat-Air-Energie

## L'état des lieux à l'échelle du Vignoble Nantais

### La qualité de l'air

Les polluants émis en plus grande quantité sur le territoire étaient en 2016 :

- o Les oxydes d'azote (NOx) avec 12 kg/hab,
- o Les COVNM avec 9 kg/hab,
- o L'ammoniac avec 16 kg/hab pour la CSMA, près de 6 kg/hab pour la CCSL,
- o Les particules fines avec respectivement 5 vs 3,4 et 2,5 vs 2,4 kg/hab pour les PM10 et les PM2,5 (CSMA vs CCSL).

Le Dioxyde de Soufre (SO<sub>2</sub>) est émis en faible quantité sur le territoire.

Ces émissions sont globalement inférieures aux émissions régionales et départementales sauf en ce qui concerne les PM2.5 pour lesquelles les émissions de la CCSL sont égales aux émissions régionales et les émissions de la CSMA sont très légèrement supérieures.

Quatre secteurs sont à enjeux prédominants :

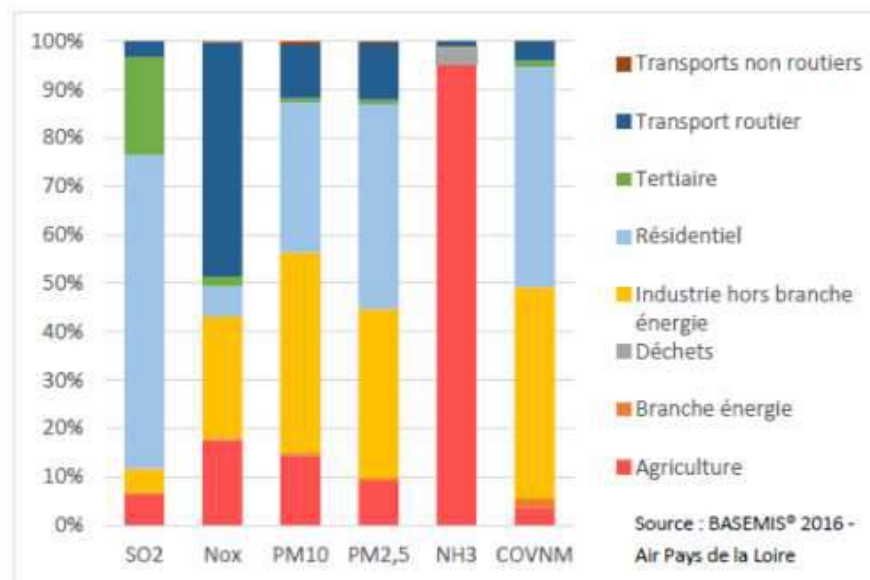
- o Le résidentiel : SO<sub>2</sub> et particules en lien avec les modes de chauffage fioul et bois ainsi que l'utilisation de peintures, solvants et produits ménagers émetteurs de COVNM.
- o L'industrie : premier émetteur de COVNM, de particules fines et de NOx.
- o L'agriculture : premier émetteur de NH<sub>3</sub> lié à l'élevage et à l'utilisation de fertilisants, émetteur notable de NOx et de particules.

o Le transport routier : premier émetteur de NOx et dans une moindre mesure de particules fines. Emissions essentiellement liées à la combustion de carburants

Les tendances des émissions de polluants sont à la baisse entre 2008 et 2016 sauf pour le NH<sub>3</sub> (+8%). Néanmoins les efforts sont à accentuer pour se conformer aux objectifs du PREPA (Plan national de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques) en particulier pour les NH<sub>3</sub>, NOx et COVNM.

Rappelons que les conséquences de la pollution de l'air sont sanitaires (air intérieur et extérieur), économiques (impact sur les cultures et ainsi la production agricole), environnementales (écosystèmes sensibles) et patrimoniales (dégradation des bâtiments, image touristique).

Des marges de manœuvre existent afin d'atteindre des objectifs de qualité de l'air encore plus ambitieux, tels que ceux de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Elles sont la plupart du temps cohérentes avec celles contribuant à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.



Répartition des émissions par polluant et par secteur pour la CCSL (similaire pour la CSMA)

# CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT, URBANISME

## Chiffres clés

- 3 AOC Muscadet sur le territoire
- 51 circuits de randonnées
- 5 boucles du « Vignoble à Vélo »
- 27 monument inscrits/classés
- 4 jardins importants
- 1 labélisation Pays d'Art et d'Histoire

## Synthèse

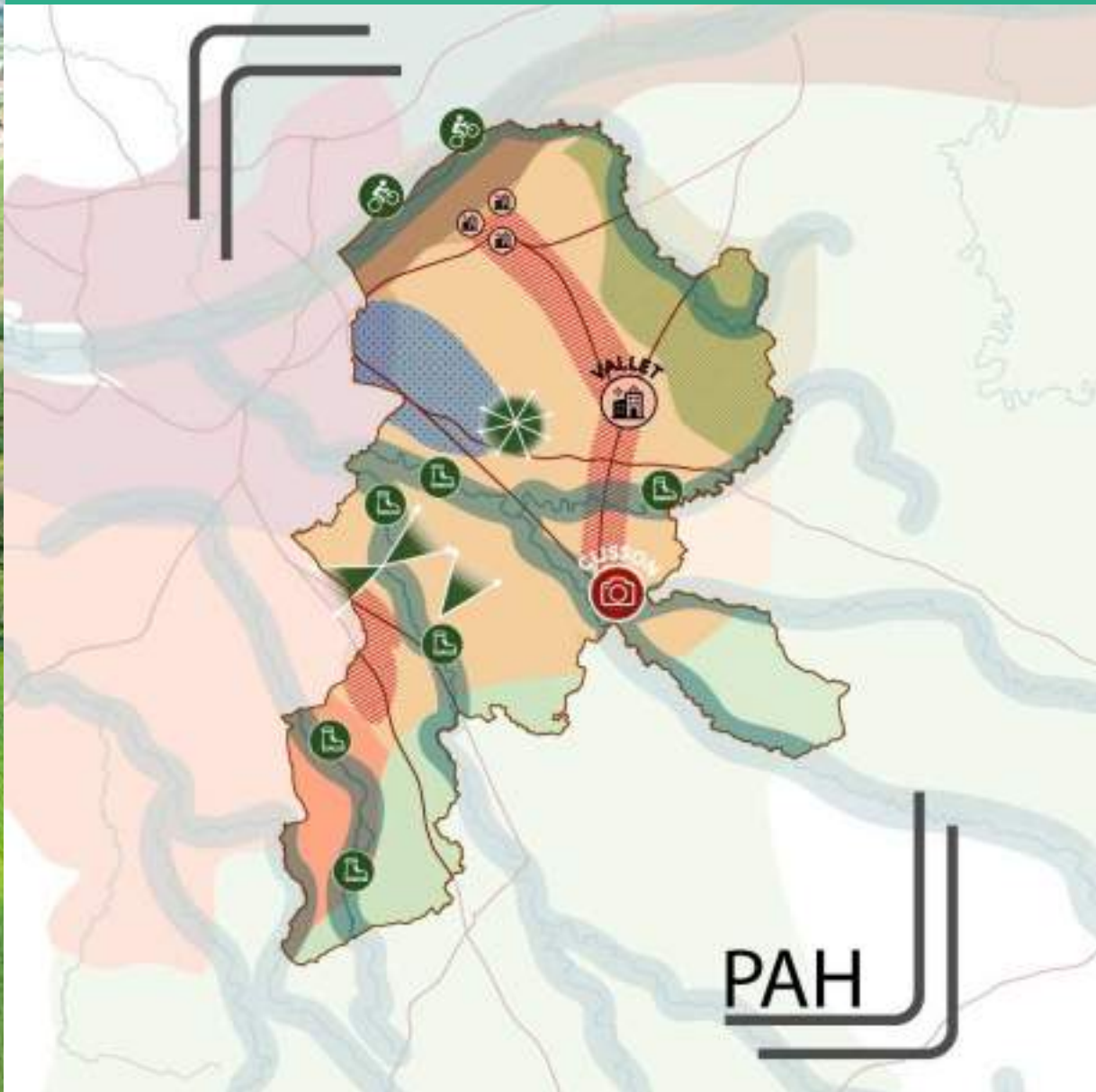
Le paysage du Vignoble Nantais est dessiné par le vignoble qui le caractérise et qui lui a donné son nom. Le territoire est également caractérisé par d'autres types d'agriculture : le maraichage, l'élevage ainsi que la grande culture.

Cette identité fortement viticole est aujourd'hui menacée au travers du développement des friches viticoles et de l'évolution des cultures, le maraichage occupant une part de plus en plus importante du territoire et nécessitant des infrastructures imposantes notamment au travers des grands abris plastique et des serres.








Le réseau hydrographique a formé le paysage et a permis de créer les vallées du territoire qui lui offrent une diversité de paysages. Ces vallées sont support d'aménité pour les habitants et les touristes du Vignoble, de plus en plus nombreux grâce aux initiatives portées par le Pays en tant que pôle Culture-Patrimoine et notamment grâce au lien avec le Voyage à Nantes dont le rayonnement permet une mise en avant du territoire.

Une dynamique d'urbanisation grandissante est constatée ces dernières années, dans un premier temps majoritairement de type extensive de la tâche urbaine, qui s'est récemment transformée en un phénomène important de densification. Cette dernière se fait au sein des tissus urbains déjà existants et rend la trame urbaine obsolète (flux importants...) pouvant altérer la qualité de vie au sein du territoire. Cette dernière met également l'identité du territoire en péril, notamment la caractéristique de son tissu et des formes urbaines historiquement de type bourg, mais connaissant des extensions et des densification importantes participant à l'évolution des paysages (urbains et des grands paysages).







# CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT, URBANISME





## Un socle paysager porteur de l'identité du territoire

-  Entité paysagère liée au Vignoble
-  Plateau viticole bocager
-  La Loire maraîchère
-  Bocages Vendéens et Maugeois
-  Bassin de Grand-lieu et plaine maraîchère de la Planche
-  Agglomération Nantaise
-  Marais de Goulaine

## Un territoire à vocation touristique

-  Les vallées, des éléments identitaires
-  Loire à Vélo
-  Itinéraires de randonnée
-  Site touristique de Clisson
-  Points de vue à préserver
-  Programme Pays d'Art et d'Histoire du Vignoble Nantais

## Des paysages soumis à des changements importants

-  Secteurs de forte pression urbaine, notamment en densification
-  Développement de grands abris plastiques

# DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Démographie et habitat

Equipements

Mobilités

Synthèse



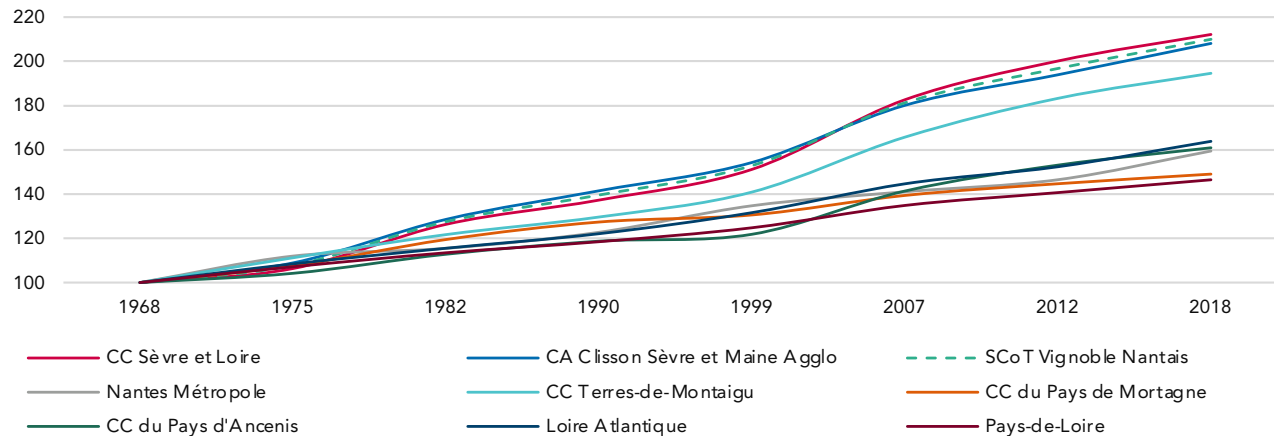
# DÉMOGRAPHIE ET HABITAT



# Démographie

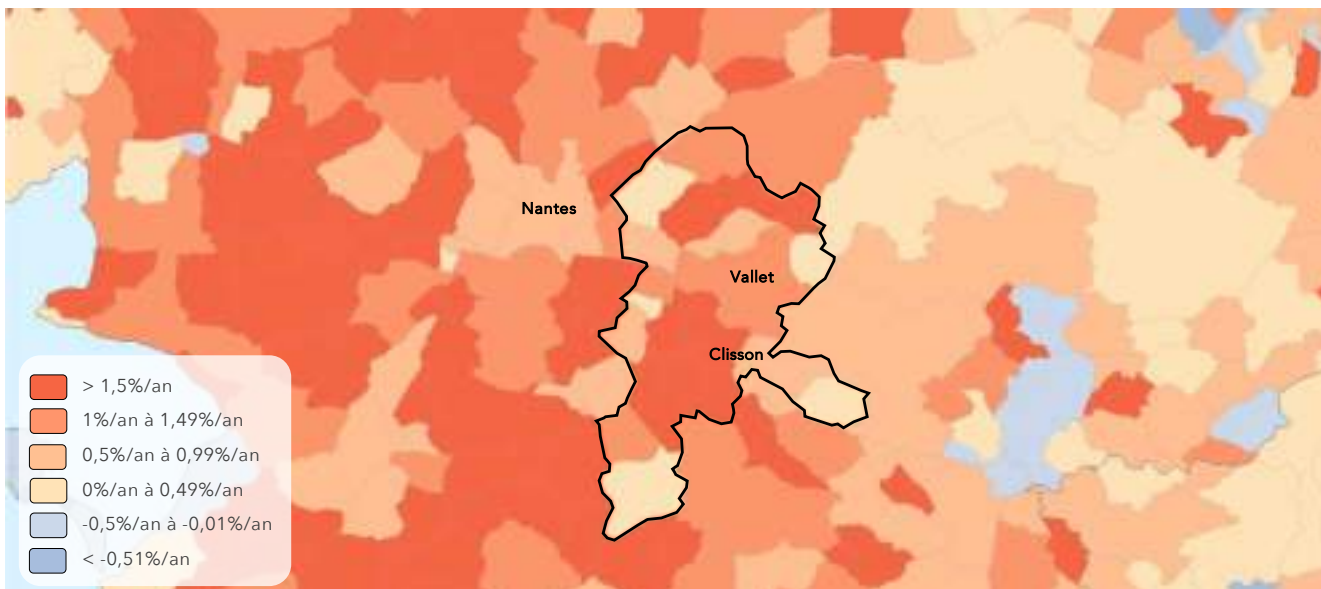
## Une population en constante évolution depuis 1968

Évolution de la population entre 1968 et 2018 - Base 100 : 1968 (INSEE, atopia)



Le territoire du Pays du Vignoble Nantais connaît une croissance constante de la population depuis la fin des années 1960. Les deux intercommunalités qui le compose, la Communauté d'agglomération Clisson sèvre et Maine Agglo et la Communauté de communes Sèvre et Loire, connaissent une croissance plus importante que les territoires limitrophes.

En effet, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comptait 49 179 habitants en 1968, 75 173 habitants en 1999 et 103 260 habitants en 2018. La population a doublé en 50 ans.



Variation annuelle de la population entre 2007 et 2018 (Insee RP 2007 et RP 2018, Géoclip, atopia)

À l'échelle des territoires de comparaison, le SCoT du Vignoble Nantais est celui ayant connu l'augmentation de population la plus importante depuis 1968. Sa dynamique est proche de celle de la CC Terres-de-Montaigu, présentant des caractéristiques et une situation géographique similaire à celle du Vignoble. Les intercommunalités composant le territoire du SCoT ont toutes les deux suivies la même trajectoire en matière d'évolution de leur population.

# Démographie

## Une dynamique démographique importante

Une position stratégique à proximité d'une métropole moteur et au sein d'un département dynamique.

### Une répartition géographique homogène de la population entre les intercommunalités du territoire

La population globale est répartie de manière homogène entre les intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo concentre 54% de la population contre 46% pour la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

	Population en 2018
CC Sèvre et Loire	47 805
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	55 455
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>103 260</b>

Répartition de la population sur la territoire (INSEE RP 2018)

### Un territoire aux dynamiques de population en ralentissement par rapport aux dynamiques connues à l'échelle départementale

Le taux de croissance annuel moyen sur le territoire entre 1999 et 2018 est de 1,68%. Une diminution du rythme d'augmentation de la population est constatée pendant la dernière décennie. Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu un taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2007 de 2,16% et de 1,34% entre 2007 et 2018, soit une évolution de -32,4%.

	1999-2007	2007-2018	Evolution	1999-2018
CC Sèvre et Loire	2,39%	1,37%	-37,6%	1,80%
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	1,95%	1,32%	-42,8%	1,59%
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>2,16%</b>	<b>1,34%</b>	<b>-32,4%</b>	<b>1,68%</b>
Nantes Métropole	0,57%	1,12%	95,1%	0,89%
CC Terres-de-Montaigu	2,05%	1,47%	-28,3%	1,71%
CC de Grand Lieu	2,58%	1,38%	-46,4%	1,89%
CC du Pays de Mortagne	0,82%	0,61%	-25,7%	0,70%
CC du Pays d'Ancenis	1,88%	1,18%	-36,9%	1,48%
Loire Atlantique	1,19%	1,14%	-4,1%	1,16%
Pays-de-Loire	0,98%	0,75%	-22,9%	0,85%

Evolution taux d'accroissement de la population sur la période 1999 – 2018 (INSEE RP Historique)

À titre de comparaison, il est de :

- +0,57%/an entre 1999 et 2007 et de +1,12%/an entre 2007 et 2018 à Nantes Métropole, représentant une évolution de 95,1%.
- 1,19%/an entre 1999 et 2007 et +1,14%/an entre 2007 et 2018 à l'échelle du département de la Loire-Atlantique, représentant une évolution de -4,1%;

Cette diminution du rythme d'augmentation de la population est également remarquée entre les périodes 2007 – 2012 et 2012 – 2018. Elle est davantage marquée sur le territoire que sur les territoires de comparaison que sont la Loire Atlantique, Nantes métropole et la CC de Grand Lieu. Celle-ci est à contraster avec les évolutions de population connu par la CC Terre de Montaigu par exemple.

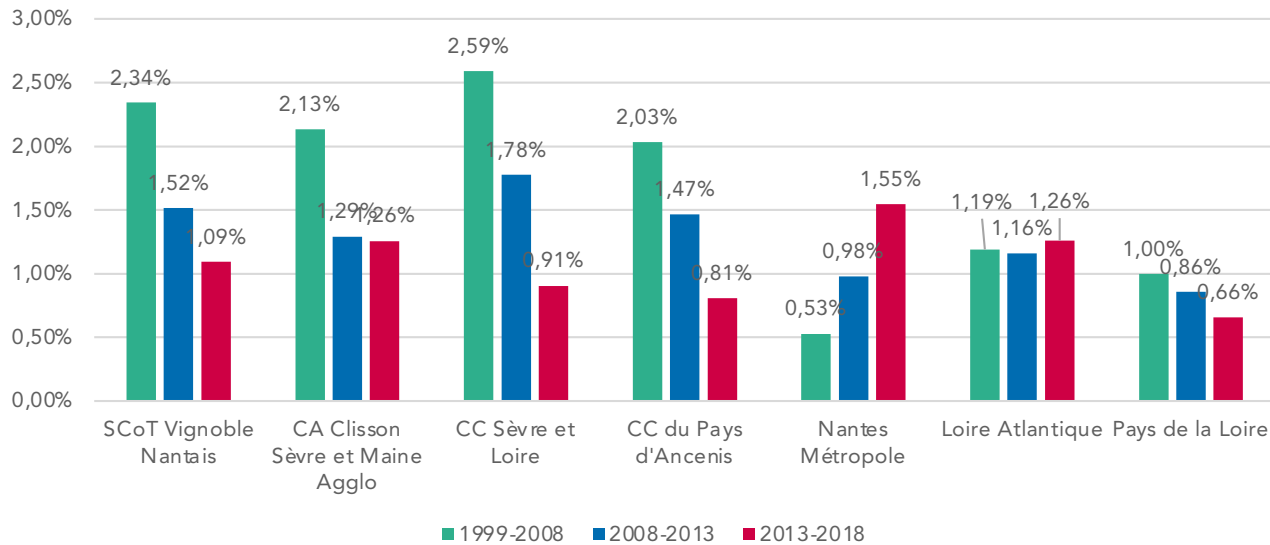
	2007-2012	2012-2018	Evolution
CC Sèvre et Loire	1,85%	0,98%	-47,2%
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	1,49%	1,18%	-20,6%
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>1,65%</b>	<b>1,09%</b>	<b>-34,4%</b>
Nantes Métropole	0,76%	1,42%	87,1%
CC Terres-de-Montaigu	2,03%	1,00%	-50,6%
CC de Grand Lieu	1,53%	1,26%	-17,9%
CC du Pays de Mortagne	0,75%	0,50%	-33,8%
CC du Pays d'Ancenis	1,60%	0,84%	-47,9%
Loire Atlantique	1,04%	1,22%	16,7%

Evolution taux d'accroissement de la population sur la période 2007 - 2018 (INSEE RP 2018)

# Démographie

## Une tendance baissière contrairement à la dynamique départementale

Evolution de la population en % par an de 1968 à 2017 (INSEE, atopia)



### Une diminution progressive du taux d'augmentation de la population

L'augmentation de la population du SCoT du Vignoble Nantais a connu une augmentation importante. Néanmoins, celle-ci connaît une diminution de son rythme d'accroissement depuis les 20 dernières années, passant de 2,34%/an d'augmentation entre 1999 et 2008 à 1,09 % entre 2013 et 2018.

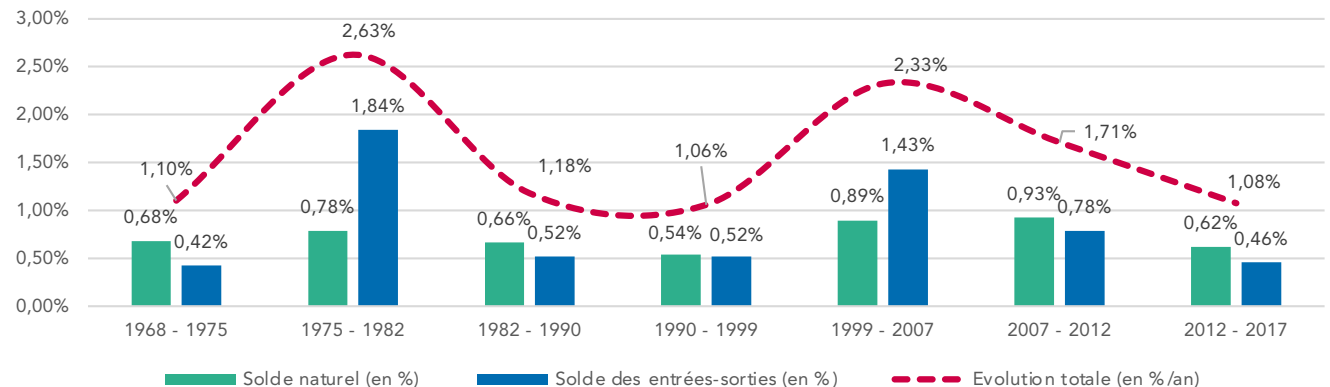
Le Vignoble Nantais connaît une diminution du rythme d'augmentation de la population sur son territoire, comparé aux dynamiques en cours sur les territoires de comparaison. Contrairement au territoire du SCoT, la métropole Nantaise et le département de la Loire Atlantique connaissent des taux d'évolution de la population positifs.

### Une baisse du taux d'évolution de la population

Entre 1975 et 1982, la population augmentait de 2,63%/an, cette augmentation était due à une arrivée importante de personnes sur le territoire, tout comme l'augmentation entre 1999 et 2007.

Depuis 2007, le solde des entrées et sorties représente une part de moins en moins importante de l'augmentation totale de la population.

Évolution de la population du SCoT du Vignoble Nantais en % par an de 1968 à 2017 (INSEE, atopia)



# Démographie

## La situation actuelle

### Une population répartie au sein des pôles du territoire

Les communes du territoire du Vignoble Nantais ont pour la plus part une taille homogène. Six des communes du territoire possèdent plus de 5 000 habitants et 5 autres communes du territoire

Commune	Population (en 2018)
Vallet	9182
Le Loroux-Bottereau	8327
Clisson	7399
Saint-Julien-de-Concelles	7123
Divatte-sur-Loire	6909
Haute-Goulaine	5833
Gorges	4752
La Haie-Fouassière	4675
Aigrefeuille-sur-Maine	3970
Vieillevigne	3957
Gétigné	3691
La Chapelle-Heulin	3280
Le Pallet	3248
Château-Thébaud	3060
Le Landreau	3024
Maisdon-sur-Sèvre	2982
Mouzillon	2847
La Planche	2670
Boussay	2643
Saint-Hilaire-de-Clisson	2303
Monnières	2263
Saint-Lumine-de-Clisson	2098
Remouillé	1934
La Regrippière	1529
La Remaudière	1287
Saint-Fiacre-sur-Maine	1225
La Boissière-du-Doré	1049

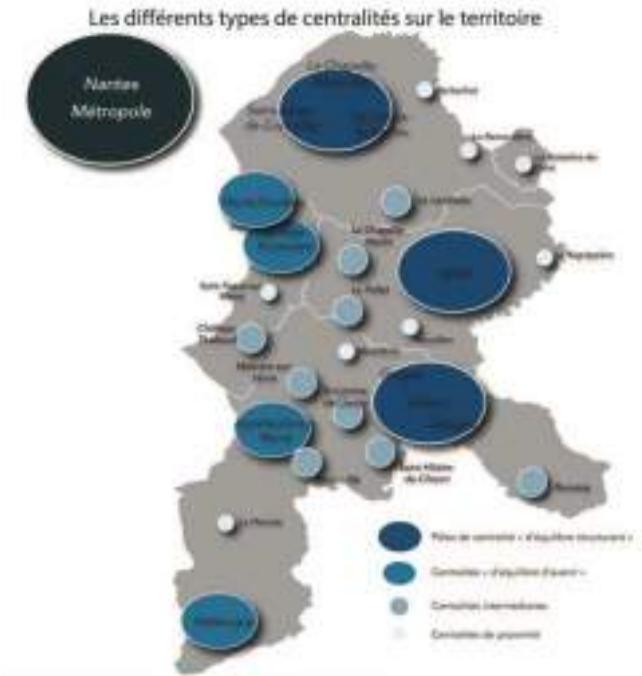
Population en 2018 par commune (INSEE 2021, atopia)

possèdent moins de 2 000 habitants. De manière générale, il peut être constaté qu'à part pour les principaux pôles, la répartition de la population est assez homogène : 14 des 27 communes ont entre 2 000 et 4 000 habitants.

Les communes les moins peuplées sont les plus éloignées de la métropole Nantaise comme La-Boissière-du-Doré ou la Remaudière.

La population à l'échelle des pôles du territoire, tels que définis dans le SCoT de 2015 est concentrée au sein des pôles de centralité « d'équilibre structurant ». Ceux-ci présentent des structurations différentes :

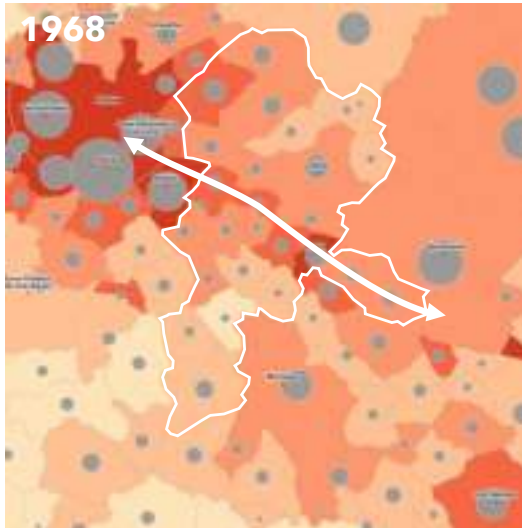
- Le pôle Loire (Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau) présente la population la plus importante. En effet, il regroupe trois communes comptant individuellement près de 7 000 habitants. Regroupées, ces 3 communes comptent plus de 22 000 habitants.
- Le pôle de Clisson est le deuxième plus important en termes de nombre d'habitants. En effet, il compte près de 16 000 habitant, concentrés majoritairement sur la commune centre qu'est Clisson (7 400 habitants).
- Vallet est la commune ayant la population la plus importante du territoire forme à elle seule le pôle de centralité « d'équilibre structurant » de Vallet.



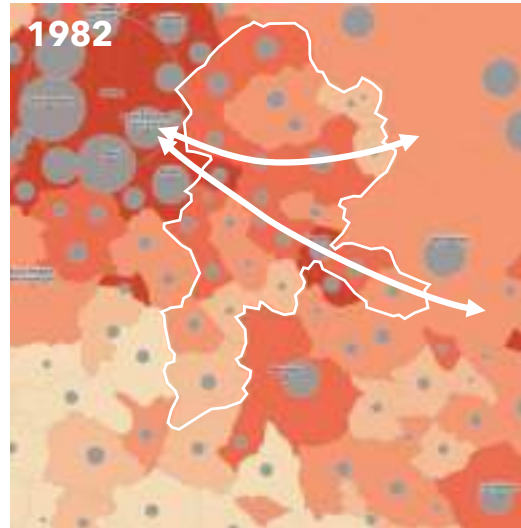
Carte des pôles du territoire, définis dans le SCoT de 2015 (SCoT 2015, Vignoble Nantais)

# Démographie

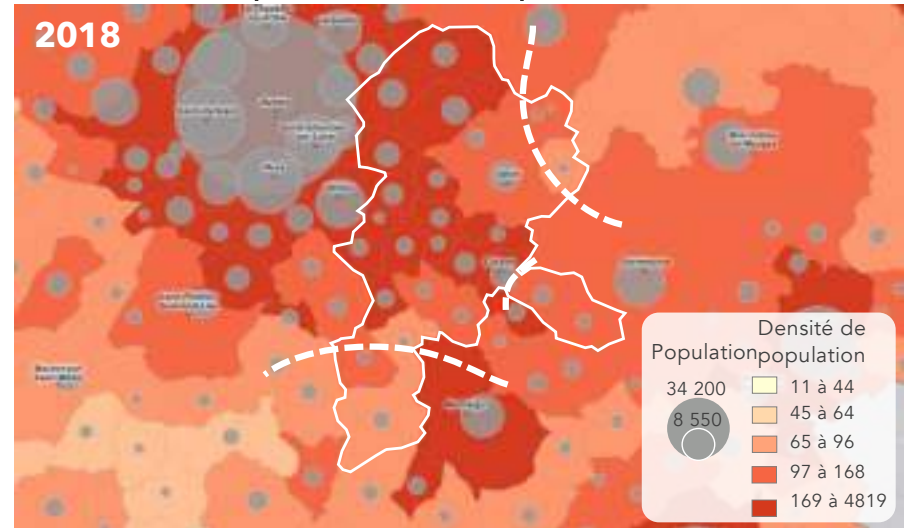
## Des différences territoriales accentuées par le temps



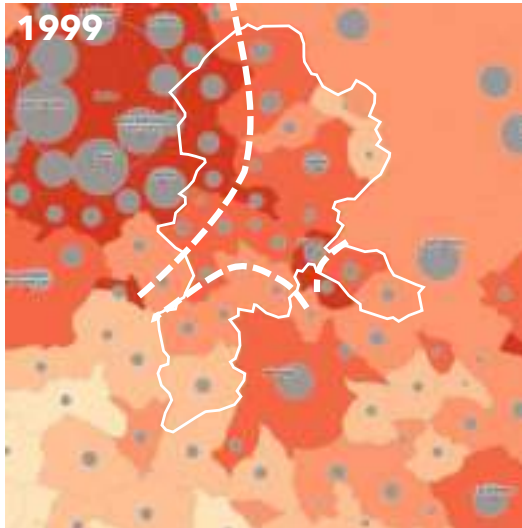
Population totale et densité des communes en 1968 (INSEE, Observatoire des territoires)



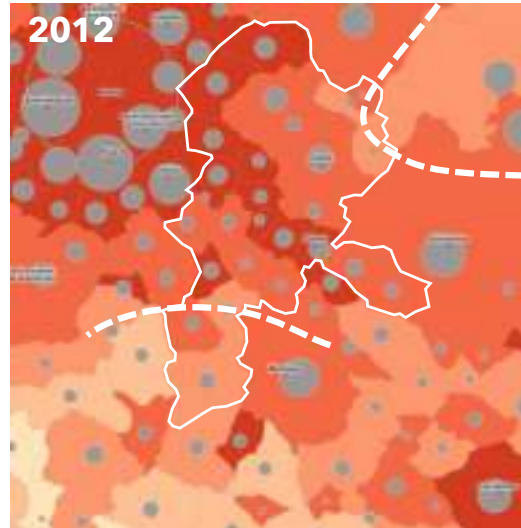
Population totale et densité des communes en 1982 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes, en 2018 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes en 1999 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes en 2012 (INSEE, Observatoire des territoires)

### Une structure du territoire dessinée depuis des décennies

En 2018, la densité des communes du SCoT du Vignoble Nantais montre différentes typologies de communes :

- Des communes denses sont celles situées à proximité de la première couronne Nantaise, le long de l'axe Nantes-Clisson ainsi que les communes situées au nord du territoire le long de la Loire.
- Des communes moins denses situées aux extrémités est et sud du territoire.

Cette structuration se dessine depuis la fin des années 1960, comme le montre l'historique de la densité de population sur le territoire. L'axe Nantes-Clisson est depuis cette période l'axe le plus dense du territoire.

# Démographie

## Une relative stabilité des entrées et sorties

Origine Destination	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	CC Sèvre et Loire	Nantes Métropole	CC Terres- de-Montaigu	CA Mauges Communauté
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	10 039	46	217	45	7
CC Sèvre et Loire	37	8 927	205	2	30
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>10 076</b>	<b>8 973</b>	<b>422</b>	<b>47</b>	<b>37</b>

**Un nombre important de déménagements entre les intercommunalités du territoire et peu à destination de la métropole Nantaise**

Les déménagements des habitants du territoire s'effectuent principalement au sein du territoire lui-même (93% des mobilités résidentielles totales en 2017). La seconde origine des habitants du Vignoble Nantais en termes de mobilité résidentielle est la Métropole Nantaise (3% de la totalité des mobilités résidentielles en 2017). Viennent ensuite la Communauté de Communes Terres-de-Montaigu et la Communauté d'Agglomération Mauges sur Loire qui comptent chacune moins de 50 installations de foyers résidant sur le territoire.

Origine des personnes arrivées en 2017 sur le territoire dont le total est supérieur à 30 mouvements (INSEE, atopia)

### Un solde des entrées-sorties négatif avec la métropole Nantaise

Le solde migratoire avec la métropole Nantaise est légèrement négatif : 617 ménages de la métropole se sont installés sur le territoire en 2017 et 422 ménages originaires du territoire se sont installés au sein de la métropole Nantaise.

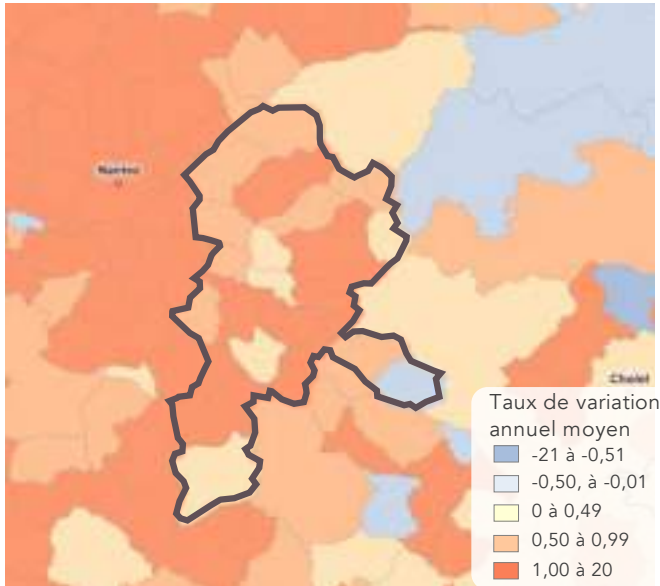
Au total, ce sont 1 409 ménages qui ont quitté le territoire en 2017 et 1 007 personnes qui se sont installées sur le territoire.

Destination Origine	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	CC Sèvre et Loire	Nantes Métropole	CA Mauges Communauté	CC Terres- de-Montaigu	CC de Grand Lieu	CA du Choletais
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	10 039	37	337	44	64	27	21
CC Sèvre et Loire	46	8 927	280	92	9	10	11
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>10 085</b>	<b>8 964</b>	<b>617</b>	<b>136</b>	<b>73</b>	<b>37</b>	<b>32</b>

Destination des personnes ayant quitté le territoire en 2017 sur le territoire dont le total est supérieur à 30 mouvements (INSEE, atopia)

# Démographie

## Tendances d'évolution

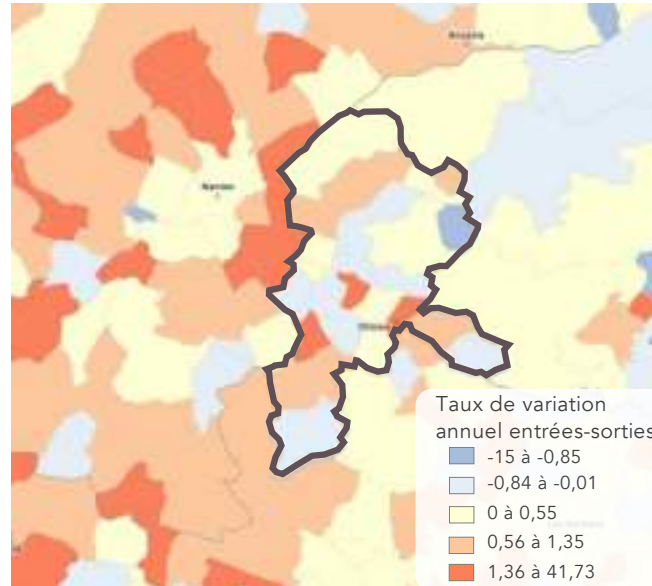


Taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2018 (INSEE, Géoclip)

Les intercommunalités du territoire connaissent, pour une grande majorité d'entre elles un taux d'évolution de la population positif. Cette tendance globale devrait se conforter. En effet, la population projetée par l'INSEE en 2050 pour la Loire Atlantique est de 1,7 millions alors qu'elle est de 1,4 millions en 2019.

Seul les communes de la Regrippière et Boussay ont connu un taux de variation annuel moyen négatif.

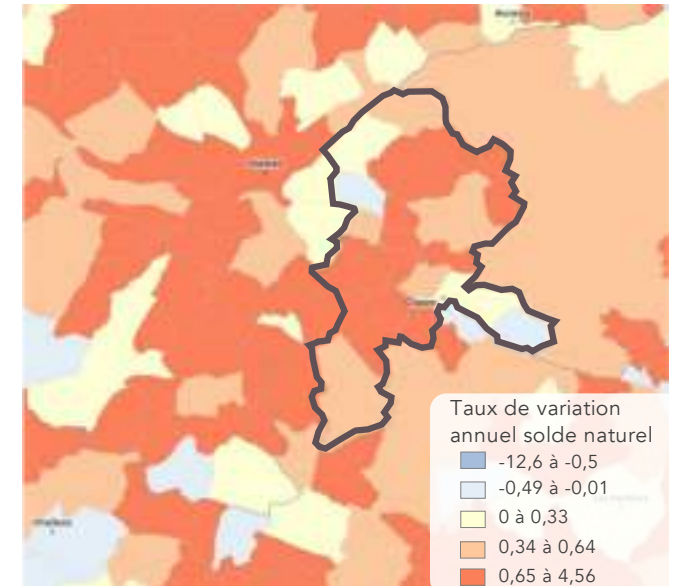
Les communes de Viellevigne et La Chapelle-Heulin ont des taux d'augmentation faible sur la période 2013-2018.



Taux de variation annuel lié aux entrées-sorties entre 2012 et 2017 (INSEE, Géoclip)

Au sein du territoire, il est constaté une différence d'évolution pour les communes. Celles-ci s'appuient majoritairement sur l'augmentation de la population lié au solde naturel pour faire augmenter leur population. Ce taux est d'ailleurs très positif dans les communes présentant des taux faible d'évolution de leur population grâce aux entrées-sorties.

Certaines communes, telles que Aigrefeuille-sur-Maine, Château-Thébaud, Clisson, Gétigné, Le Loroux-Bottereau, et La Boissière-du-Doré ont une évolution de leur population reposant sur un bilan des entrées-sorties positif.



Taux de variation annuel lié au solde naturel entre 2012 et 2017 (INSEE, Géoclip)

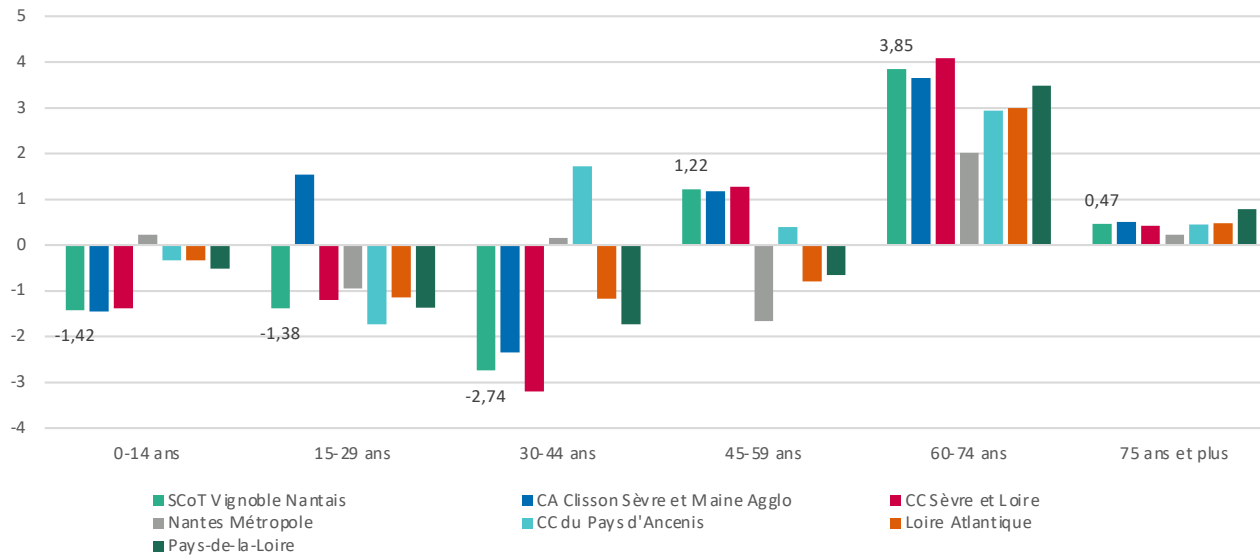
Le taux de variation de la population sur le territoire repose majoritairement sur l'augmentation liée au solde naturel : celui-ci reste très positif sur une grande majorité des communes du territoire. Néanmoins, Boussay et Haute-Goulaine connaissent des taux de variation négatifs de leur population lié au solde naturel.

Ce phénomène est visible sur les communes situées au Nord du territoire, le long de la frange métropolitaine, au Sud et à l'extrême Est du territoire ainsi que sur les communes de Clisson et Vallet.

# Dynamiques résidentielles

## Structure de la population

Evolution de la répartition de la population par classes d'âge entre 2008 et 2018, en point de pourcentage



### Une augmentation importante des 45-74 ans comparé aux dynamiques départementales et régionales

Entre 2008 et 2018, le territoire du Vignoble Nantais a fait face à une importante augmentation du nombre de personnes de plus de 45 ans sur son territoire.

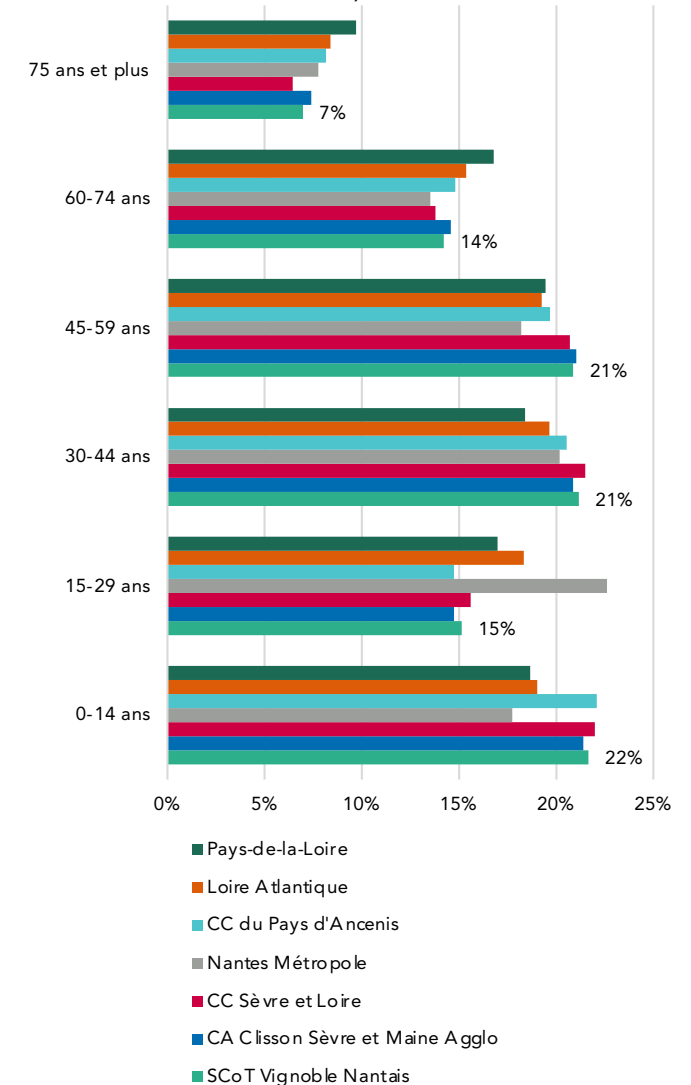
Le nombre de personnes entre 45 et 59 ans a augmenté de 1,22 point entre 2008 et 2018 et de 3,85 points pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans. Cette tendance est nettement supérieure à la tendance métropolitaine et à la tendance régionale.

### Une répartition par âge de la population cohérente aux autres territoires

Malgré cette augmentation importante de la part des personnes de plus de 45 ans au sein du territoire, la répartition de la population reste équilibrée.

La part des 0-14 et des 30-44 ans est supérieure à la moyenne du département et de la métropole Nantaise. Les 15-29 ans sont peu représentés sur le territoire : il représentent une part moins importante de la population au sein du SCoT Vignoble Nantais que dans les territoires de comparaison..

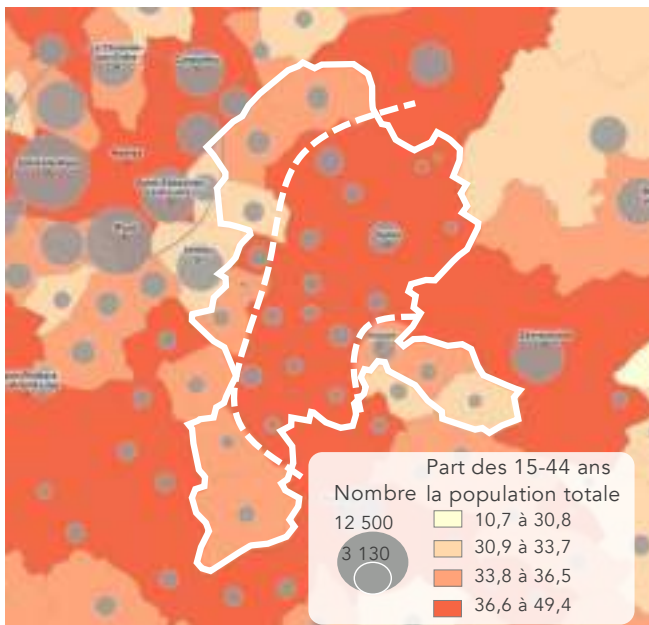
Répartition de la population par classes d'âge en 2018, en %



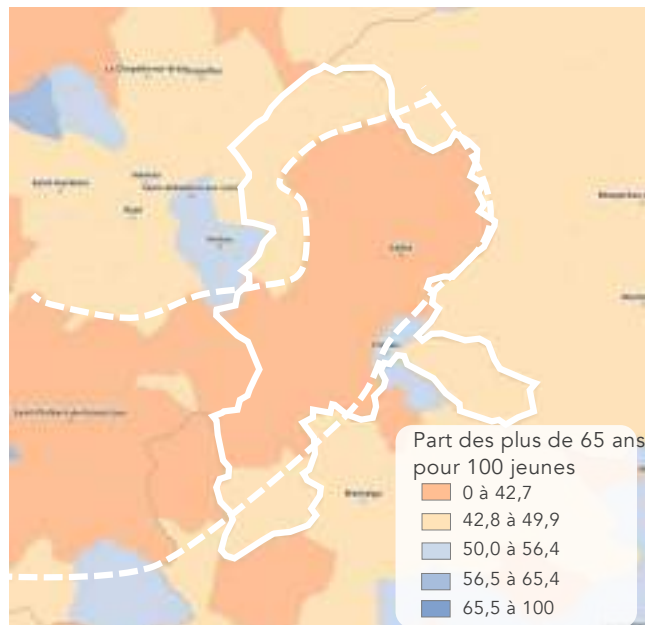


# Dynamiques résidentielles

## Structure de la population



Nombre et part des 15-44 ans dans la population totale de la commune en 2018 (INSEE, Observatoire des territoires)



Part des plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2017 (INSEE, Géoclip)

### Des franges de territoire relativement âgées

Le Syndicat Mixte du Vignoble Nantais est dans la moyenne des répartitions d'âge des territoires de comparaison.

Les personnes de plus de 60 ans sont présentes de manière homogène sur le territoire. Entre 20 et 22% de la population du territoire sont des personnes de plus de 60 ans.

A l'échelle communale, des différences transparaissent. Les communes situées au cœur du territoire, notamment sur l'axe Nantes-Clisson, ont une part de population plus jeune que les communes situées en couronne Nantaise ou celles étant les plus éloignées de la métropole.

# Dynamiques résidentielles

## Structure des ménages

### Une surreprésentation des ménages de plus de trois personnes sur le territoire

En 2018, les ménages de plus de 3 personnes représentent 62% des ménages présents sur le territoire et seulement 53% des ménages présents dans la région et le département.

La composition des ménages composant le territoire se rapproche des territoires de comparaison de la CC du Pays d'Ancenis et de la CC Terres-de-Montaigu.

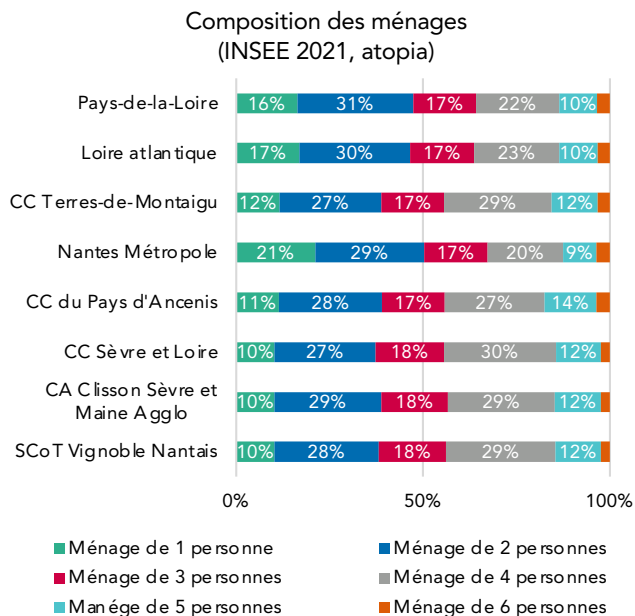
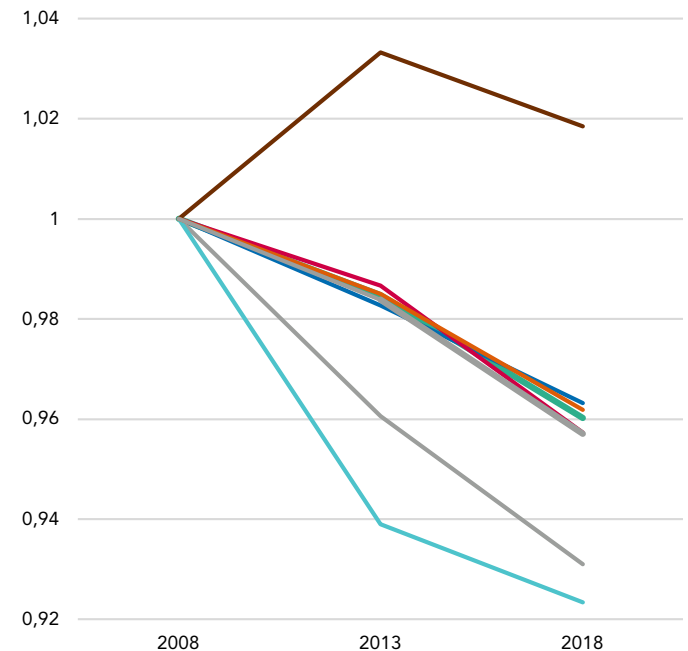
### Une diminution structurelle de la taille moyenne des ménages

Entre 2008 et 2018, la population des ménages sur le territoire du SCoT a diminué de 0,11 personne/ménage.

Ce taux, important, se trouve dans la moyenne départementale et régionale. Néanmoins, cette diminution de la taille des ménages amène à un desserrement de la population.

Entre 2008 et 2018, ce desserrement de la population a consommé 2 308 logements. Cela représente 36% du nombre de nouvelles résidences principales sur cette période.

Evolution de la taille moyenne des ménages (base 100 à partir de l'année 2008, INSEE, atopia)



Desserrement	2008	2018
Nb de résidences principales	34 434	40 896
Taille Moyenne des Ménages	2,63	2,52
Population des ménages	89 167	101 487

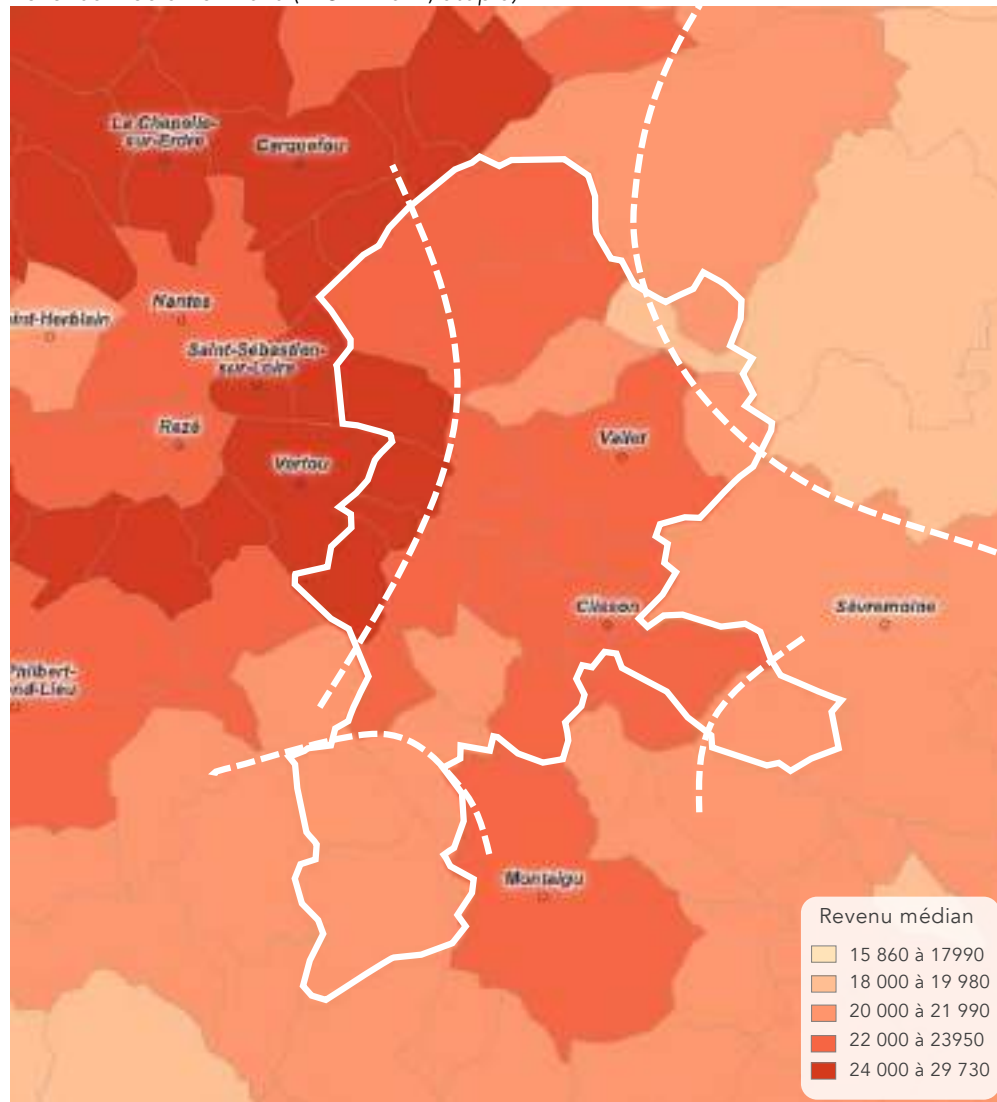
Calcul des besoins en logements lié au desserrement (atopia, d'après les données INSEE 2021)

**Place aux acteurs du territoire**  
 Dans le cadre des auditions d'acteurs, des retours ont été fait sur le niveau de pression qui s'exerce sur le parc de logements, notamment social, dû au phénomène de décohabitation.

# Dynamiques résidentielles

## Caractéristique des ménages

Revenus médian en 2018 (INSEE 2021, atopia)



### Caractéristiques socio-économiques

La répartition des revenus médians sur le territoire suit la distribution des catégories socio-professionnelles sur le territoire. Les communes dont la population a un revenu médian plus faible sont celles étant le plus en marge de la Métropole Nantaise et de l'axe Nantes-Clisson.

En effet, La Remaudière (revenu médian de 19 960 €) est la commune ayant le revenu médian le plus faible du territoire. La Boissière-du-Doré, Vieillevigne et La Planche (respectivement 20 500€, 20 630 € et 20 410€) appartiennent également aux communes dont le revenu médian est faible.

Haute Goulaine (revenu médian de 26 650€) ainsi que Saint-Fiacre-sur-Maine, la Haye-Fouassière et Château-Thébaud sont des communes dont le revenu médian est le plus élevé du territoire. Ces communes sont toutes situées en première couronne de la métropole Nantaise.

### La tendance sur le territoire

Ces données socio-économiques montrent une forme de spécialisation sociale du territoire, avec des profils de ménages plus aisés au nord-ouest et plus modestes au sud et à l'est.

Cette situation semble se confirmer aux vues des profils arrivés entre 2008 et 2018 sur le territoire, ceux-ci étant, des retraités, des cadres, des personnes occupant des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. Ces arrivées ont permis de dessiner la répartition des catégories socio professionnelles telles que décrites en 2018 (cf. p.119).

Cette répartition des différentes catégories socio-professionnelles sur le territoire a également un impact sur le revenu médian par commune.

# Dynamiques résidentielles

## Le marché immobilier

### Des communes au marché immobilier dynamique et aux prix élevés

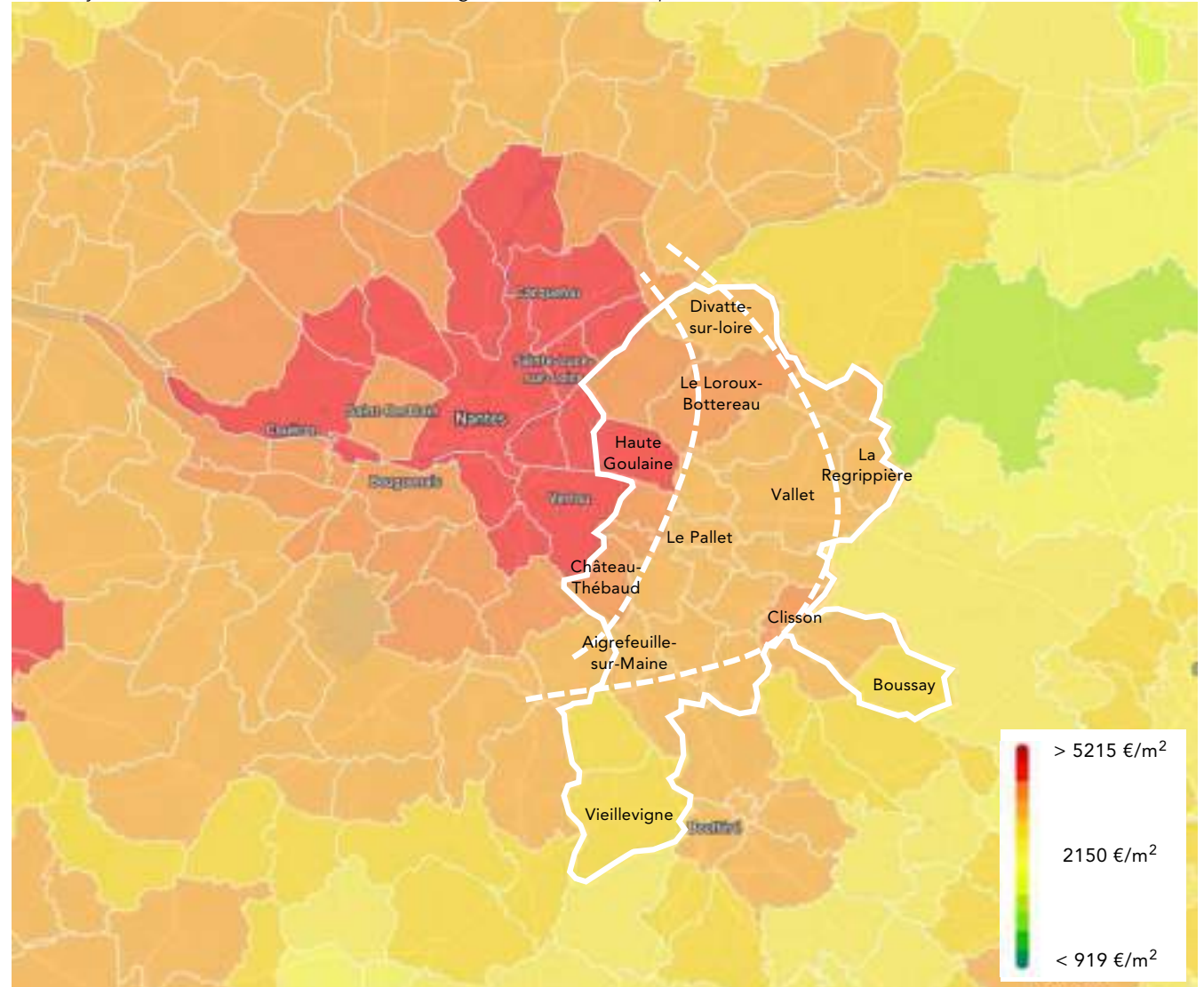
En 2021, le marché immobilier à l'échelle du SCoT du Vignoble Nantais est différencié en fonction des espaces qui le compose. Les prix moyens varient entre 3 320€/m<sup>2</sup> à Haute Goulaine ou encore 2 975€/m<sup>2</sup> à Clisson allant jusqu'à 1 817€/m<sup>2</sup> à Boussay ou encore 1 884 €/m<sup>2</sup> à Vieillevigne.

Le niveau des prix montre un lien entre le marché immobilier du territoire et celui de la métropole. La moyenne des prix y est bien supérieure à celle des territoires voisins (sud et est).

Au sein du territoire, plusieurs marchés immobiliers se dessinent :

- Les communes situées en première couronne de la Métropole Nantaise ainsi que la ville de Clisson présentent des prix comparables aux autres communes situées en périphérie de la métropole Nantaise.
- Les communes situées aux extrémités est et sud présentent des prix plus faibles que la moyenne, provoqué par leur difficulté d'accès notamment (voir la partie mobilité et circulation).
- Les communes situées entre ces deux niveaux sont notamment celles de Vallet, Aigrefeuille-sur-Maine, Le Pallet et La Chapelle-Basse-Mer.

Prix moyen du marché immobilier (meilleursagents.com 2021, atopia)



# Dynamiques résidentielles

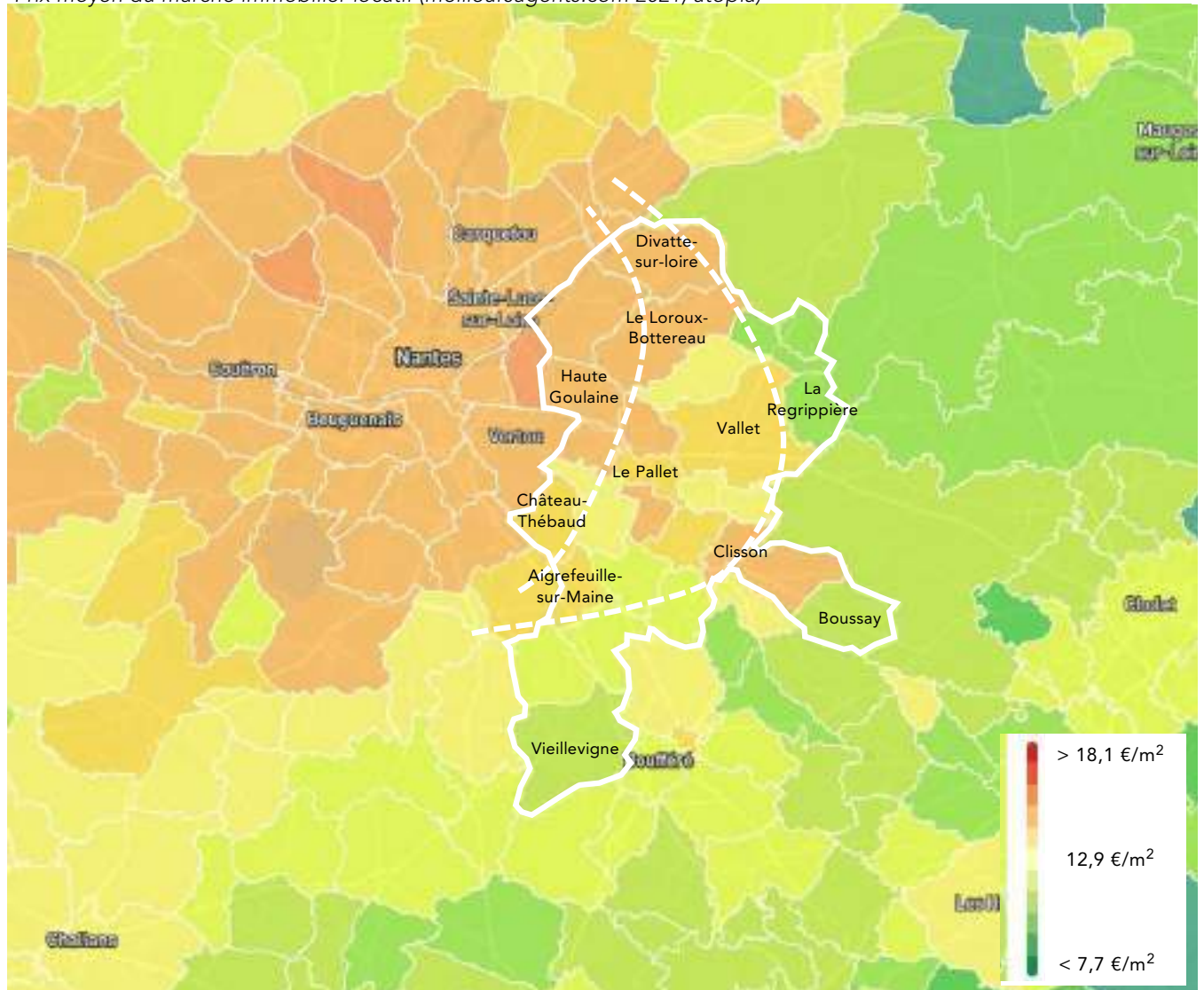
## Le marché immobilier

Prix moyen du marché immobilier locatif (meilleursagents.com 2021, atopia)

### Des prix locatifs élevés à proximité des communes les plus peuplées du territoire et de la couronne Nantaise

Le marché immobilier locatif suit une logique identique au marché immobilier d'acquisition. On remarque néanmoins des écarts plus importants entre les communes ayant des prix plus élevés (Clisson, Divatte-sur-Loire, Saint Julien de Concelles, Le Loroux-Bottereau, Haute Goulaine, la Chapelle Heulin, La Haye-Fouassière...) et celles présentant des prix moins élevés.

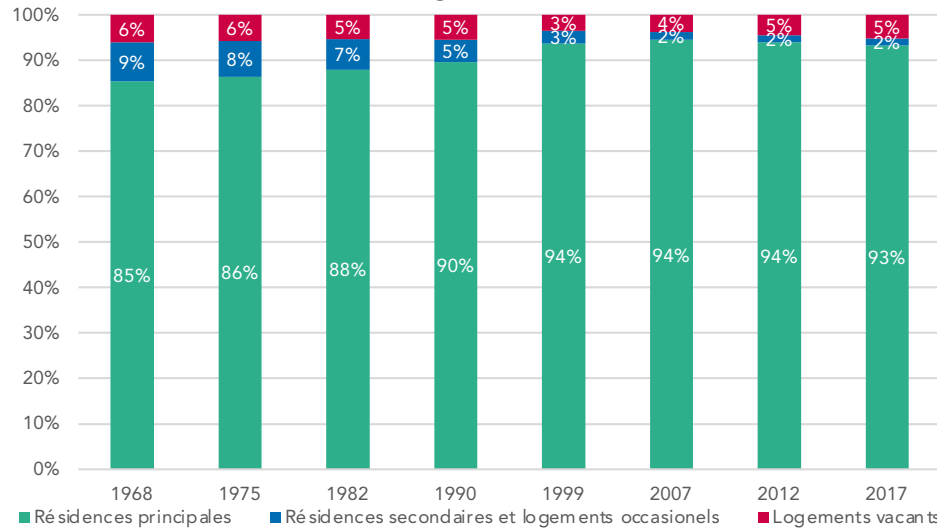
Ces logiques suivent de manière générale les dynamiques dessinées par le marché immobilier d'accession.



# Habitat

## Evolution du parc de logements

Évolution de l'occupation des logements au sein du territoire du SCoT Vignoble Nantais



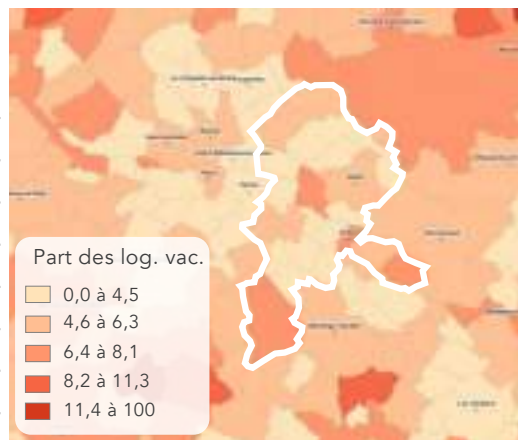
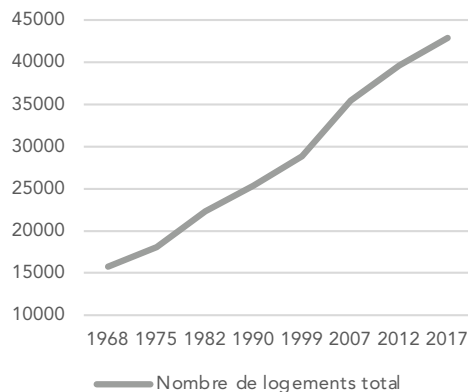
### Une tendance à la stagnation de la part de résidences principales

Sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, le nombre de logements disponibles est en constante augmentation depuis 1968, passant de 15 754 logements à 42 874 en 2017. Cette évolution importante s'est caractérisée sur cette même période par une forte augmentation de la part des résidences principales dans le parc de logement total. Une stagnation de cette part est cependant remarquée depuis les années 2000, autour de 94% du parc total de logements disponibles sur le territoire.

### Un taux de vacance en augmentation depuis les années 2000

Depuis les années 2000, une stagnation, voire une légère diminution de la part de résidences principales est constatée. Celle-ci est notamment liée à une augmentation de la part de logements vacants. On remarque une augmentation de près de 800 logements vacants au sein du périmètre du SCoT sur la période 2008 – 2018. Cette part représente 10,7% des 7 402 logements construits sur cette même période. Certaines communes, présentent des taux de logements vacants plus importants, notamment Clisson, La Chapelle-Heulin, Le Pallet, La Planche et Vieillevigne.

Evolution du parc de logements sur le territoire entre 1968 et 2017



Part des résidences principales dans le parc total de logements (INSEE 2017, Géoclip)

### Une part des résidences secondaires stable sur la dernière décennie

La part des résidences secondaire a peu évolué et reste une faible portion du nombre de logements total du territoire. Ces logements représentent une part de seulement 2 % des logements du territoire.

# Habitat

## Le parc de logement actuel

### Un dynamisme de production de logements comparable à celle de la métropole Nantaise

Sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, le nombre de logements disponible est en constante augmentation. En effet, entre 2008 et 2018, il est constaté une augmentation de 20% du nombre total de logement disponible, représentant une augmentation de 7 350 logements.

Si l'on considère uniquement les 4 années observées (2015, 2016, 2017 et 2018), cela correspond à un avancement de 30% de la temporalité du SCoT, la production en logements sur cette période (2 913 logements) correspond à 27% des objectifs de production de logements définis par le SCoT (10 620 logements).

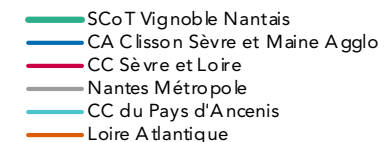
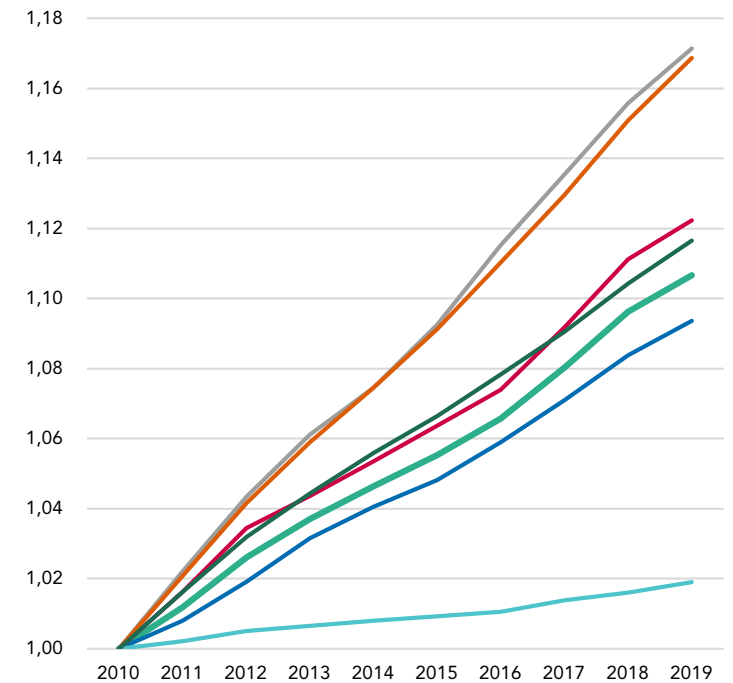
Cette augmentation est comparable à celle connue par les communes de Nantes Métropole et est supérieure à la dynamique connue dans le département, ou encore la CC du Pays d'Ancenis. Cette tendance est supérieure à la dynamique Régionale.

Les intercommunalités composant le territoire ont connu des dynamiques similaires mais présentant une légère différence de production de logements. La CA Clisson Sèvre et Maine Agglo a connu un rythme de construction de logements plus faible que la CCSL entre 2008 et 2013, compensé par une augmentation de la dynamique entre 2013 et 2018.

	Nombre de logements en 2008	Nombre de logements en 2013	Nombre de logements en 2018
SCoT Vignoble Nantais	36 425	40 366	43 783
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	19 689	21 602	23 653
CC Sèvre et Loire	16 736	18 763	20 130
CC du Pays d'Ancenis	26 290	28 487	30 330
Nantes Métropole	282 564	309 150	340 624
Loire Atlantique	639 599	693 043	752 968
Pays-de-la-Loire	1 797 172	1 913 121	2 027 461

Evolution du nombre de logements entre 2008 et 2018 sur le territoire et les territoires de comparaison (INSEE 2021, atopia)

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2019, base 100 à partir de 2010, (Sit@del 2021, Atopia)



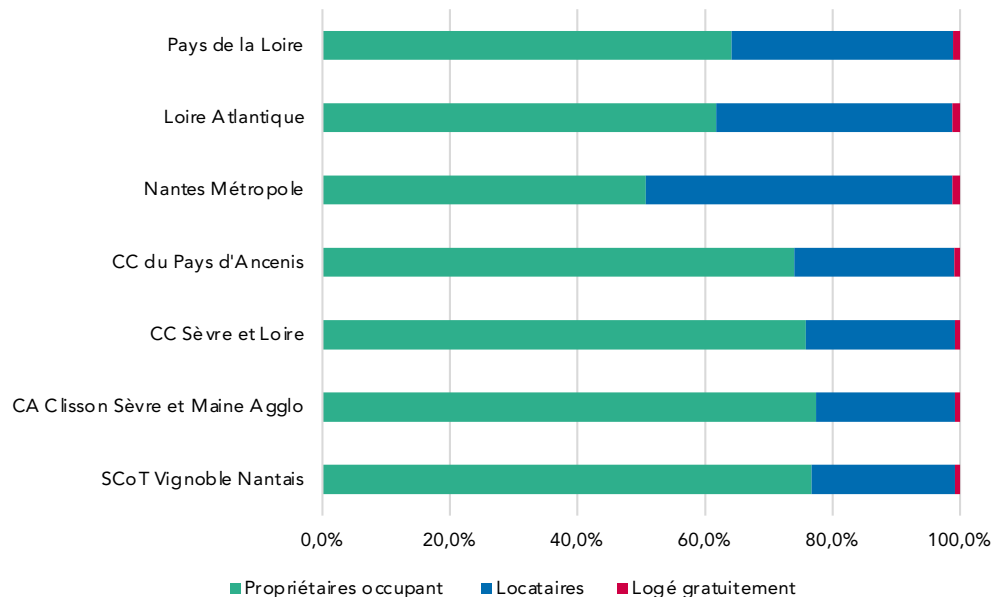
# Habitat

## Le parc de logement actuel

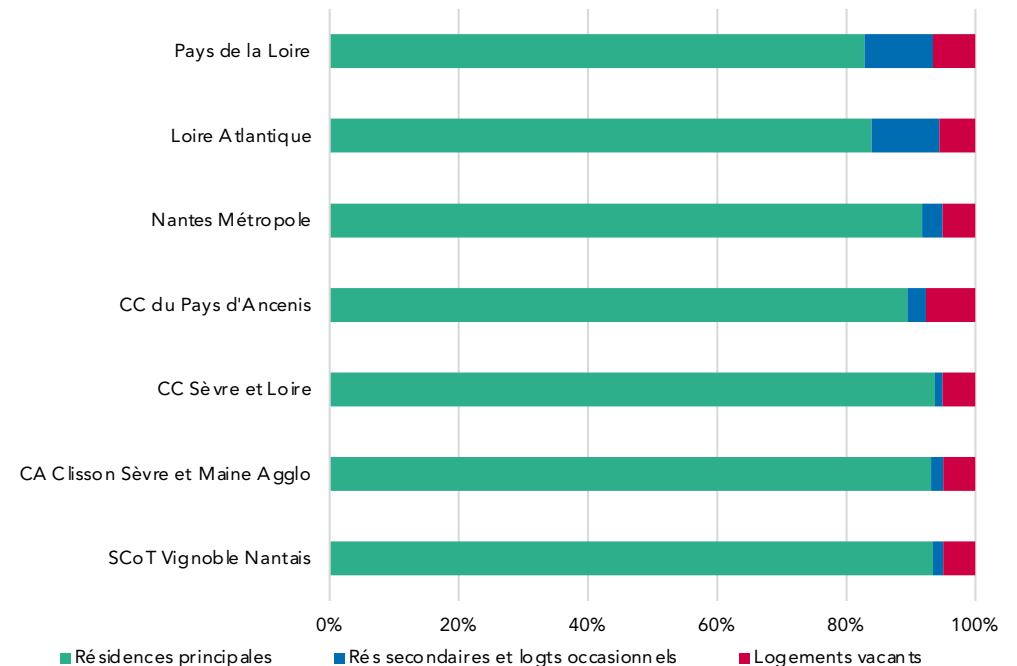
### Une part importante de propriétaires occupant sur le territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comporte une part importante de propriétaires occupants. Ceux-ci représentent 76% des ménages habitant sur le territoire, part importante comparée aux taux de la Métropole de Nantes, à l'échelle de la Loire Atlantique ou des Pays-de-la-Loire. Les propriétaires occupants représentent respectivement 51%, 61,7% et 64,1% des résidences sur ces territoires.

Statut d'occupation des résidences principales en 2018  
(INSEE, atopia)



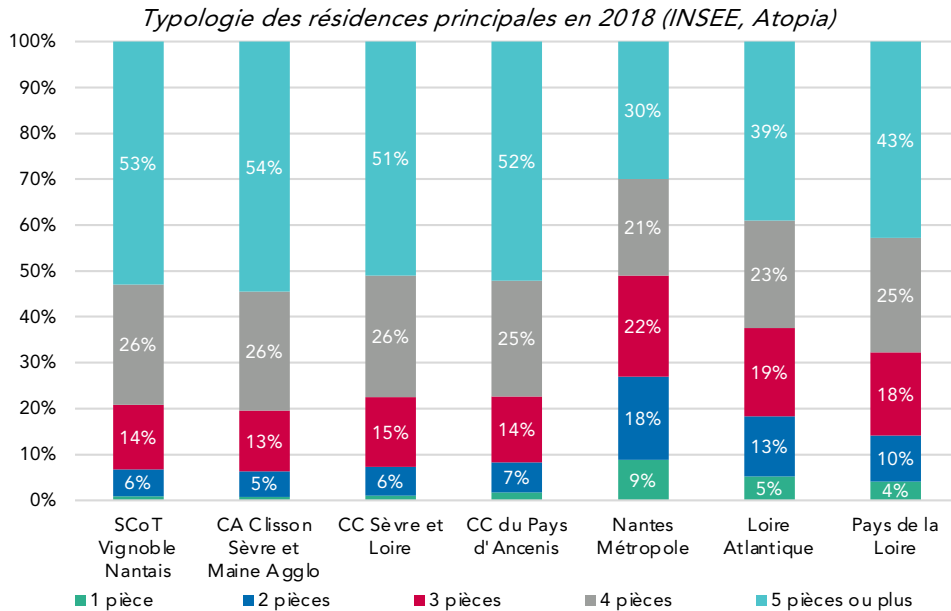
Statut d'occupation des logements en 2018 (INSEE, atopia)





# Habitat

## Le parc de logement actuel

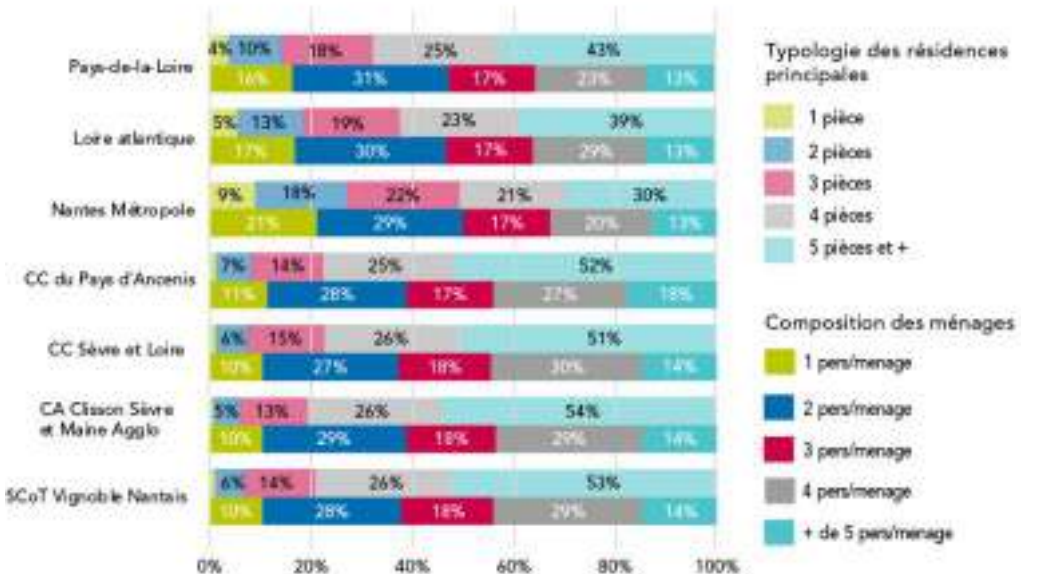


### Une offre de logements peu adaptée à la demande des ménages du territoire

La taille moyenne des résidences principales sur le territoire du SCoT est comprise entre 4 et 5 pièces. Il existe peu de logements de moins de 3 pièces sur le territoire (7 % du parc total des résidences principales) alors que les ménages de 2 personnes ou moins représentent 38% de la population.

Cette répartition de la taille des logements est identique à la situation du territoire en 2009. La part est identique pour tous les types de logements, une faible évolution de 1% est constatée : diminution de 1% de la part des logements de 5 pièces et plus au profit des logements de 3 pièces. L'application du SCoT de 2015 a donc permis de conforter des tendances déjà existantes sur le territoire en matière de diminution du nombre de pièces par logement.

*Comparaison de la typologie des résidences principales et de la taille des ménages (INSEE 2021, atopia)*



### Une typologie de logements identique aux caractéristiques des territoires du Pays d'Ancenis

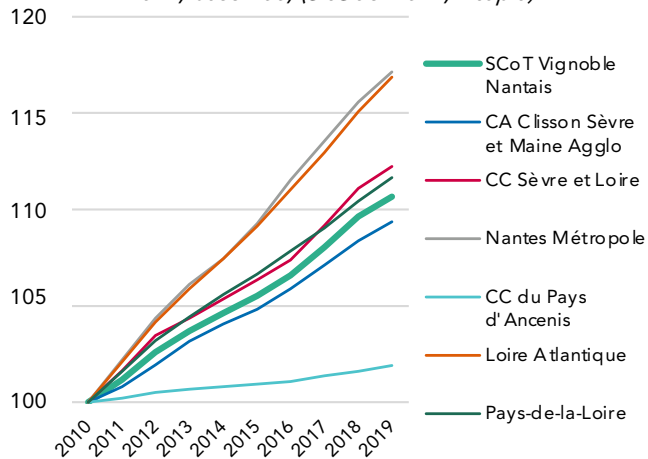
Au sein du territoire du SCoT du Vignoble Nantais, les résidences principales sont relativement grandes. 79% des logements du territoire sont des logements de plus de 4 pièces et 53% sont des logements de 5 pièces ou plus.

Ces chiffres sont comparables aux caractéristiques de la Communauté de commune du Pays d'Ancenis. La taille des résidences principales est plus petite au cœur de la métropole Nantaise et en moyenne dans le département et la Région. Le territoire du Vignoble Nantais présente donc des logements dont la typologie se rapproche davantage comparable aux territoires en marge des dynamiques métropolitaines qu'aux territoires métropolitains.

# Habitat

## Evolution de la construction de logements

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2019, base 100, (Sit@del 2021, Atopia)



### Une dynamique constructive moindre que celle de la métropole et du département de Loire Atlantique

Le nombre de logements construits sur le territoire est en constante évolution depuis 2010. Cette évolution n'est cependant pas aussi importante que celle de la Loire Atlantique ou celle des communes de la métropole Nantaise. L'évolution est plus importante sur le territoire de la CCSL que sur celui de la CSMA, même si les deux intercommunalités suivent des trajectoires identiques.

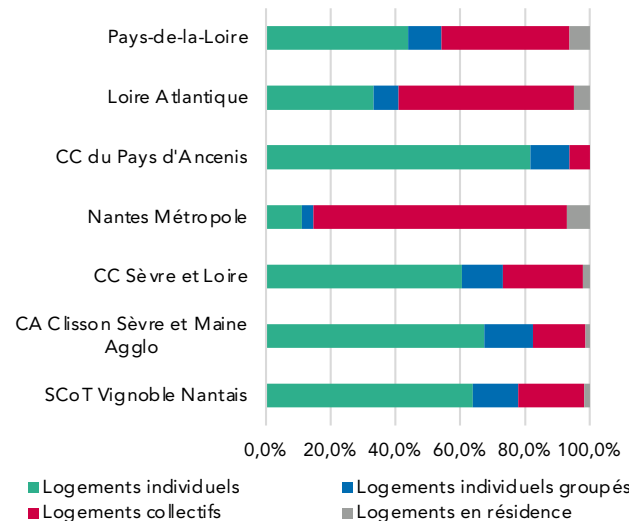
Cette lecture souligne le lien entre le territoire et les dynamiques métropolitaines desquelles il se rapproche.

### Typologie des logements construits

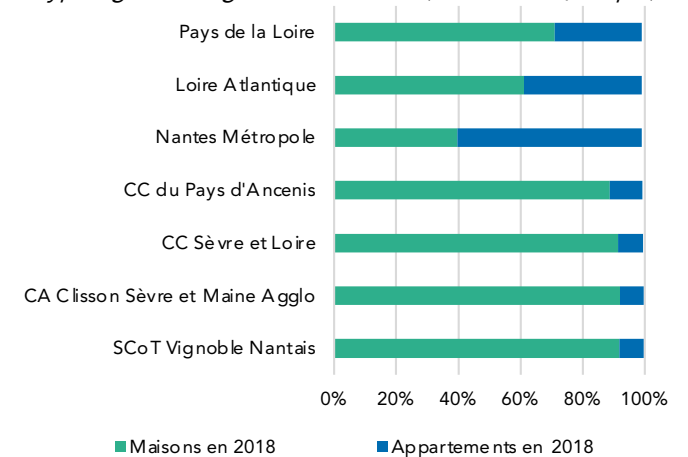
Les logements construits sur le territoire entre 2015 et 2019 sont à hauteur de 36% des logements individuels groupés, des logements collectifs ou encore des logements en résidence. Cette production montre une augmentation de la part des logements groupés et collectifs par rapport à la production et à l'état actuel des logements sur le territoire.

Cette répartition des constructions sur le territoire par typologie montre une situation intermédiaire entre Pays d'Ancenis et Métropole Nantaise, montrant la dynamique de densification du territoire.

Type de logements construits entre 2015 et 2019 (Sit@del 2021, atopia)



Typologie des logements en 2018 (INSEE 2021, atopia)



### Une diversification de l'offre de logements depuis 2015

En 2018, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comportait uniquement 8% de logements de type appartement. La construction de ce type de logements à hauteur de 22% entre 2015 et 2019 montre une augmentation du besoin de logements de ce type sur le territoire. Cette offre est davantage localisée dans le Nord du territoire, au sein de la CCSL, lié aux prix élevés de l'immobilier amenant à sa densification.

Des opérations emblématiques de densification (îlot connétable, champ de foire à Clisson ou encore dans le centre du Loroux-Bottereau) montre une dynamique en cours sur les communes les plus importantes du territoire

# Habitat

## Les logements sociaux

### Une offre en logements locatifs sociaux insuffisante

L'offre locative sociale est insuffisante au regard de la demande qui ne cesse de croître : 1 407 demandes de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit une augmentation de 10% par rapport à 2017 (1 275 demandes). Ce besoin est accentué par un nombre de demande satisfaite qui parallèlement est en baisse continue depuis 2 ans (-11% par rapport à 2017).

Le SCoT du Vignoble Nantais présente la part la plus faible de locataires du parc social des territoires de comparaison : 4,8% des résidences principales occupées par des locataires d'habitats à loyer modéré.

La commune de Haute Goulaine, fait notamment face à des objectifs importants de production lié à l'application de la loi SRU. L'objectif étant d'atteindre en 2025, 25% de logements sociaux.

	Locataire en HLM loué vide
SCoT Vignoble Nantais	4,8%
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	4,4%
CC Sèvre et Loire	5,3%
CC du Pays d'Ancenis	7,1%
Nantes Métropole	16,5%
Loire Atlantique	12,0%
Pays de la Loire	12,3%

Part des locataires en LLS en 2018 (INSEE, atopia)

EPCI	Loués	Vacants	Vides	Ensemble du parc social	Individuel	Collectif
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	1 033	15	16	1 091	59%	59%
CC Sèvre et Loire	1 215	20	10	1 276	28%	28%
SCoT du Vignoble Nantais	2 248	35	26	2 367	42%	58%

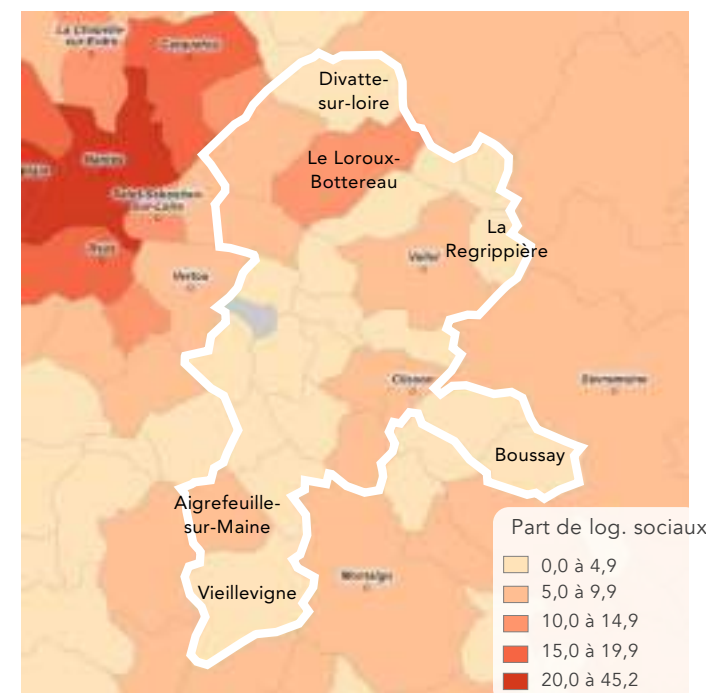
Caractéristiques des logements sociaux disponibles sur le territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (RPLS 2021, atopia)

### Des bailleurs sociaux avec des ambitions mais en manque d'opportunités

Les acteurs du territoire remontent une nécessité de logements sociaux sur le territoire, néanmoins, d'après leurs retours, il est compliqué de faire des opérations sur le territoire : il existe un manque de foncier abordable et d'opportunités permettant d'équilibrer les opérations.

### Une offre de logements majoritairement collective contrairement à l'offre privée

La typologie des logements également très différente de celles de la répartition globale sur le territoire. Plus de 58% des logements sociaux présents sur le territoire sont de type collectif, montrant une différence importante avec la typologie du parc de logements disponible sur le territoire.



Part du logement social dans la totalité des résidences principales en, 2018 (INSEE, atopia)

# Habitat

## Les logements sociaux

### Une production de logements sociaux insuffisante par rapport aux besoins du territoire

L'offre locative sociale est présente uniquement sur les communes les plus importantes du territoire. On retrouve une part plus élevée de logements sociaux dans les communes de Clisson, Vallet, Divatte-sur-Loire, Gorges, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Julien-de-Concelles, Haute-Goulaine et La Planche.

Le Loroux-Bottereau est la commune présentant la part la plus importante de logements sociaux sur son territoire. Elle est la seule étant au dessus des 10% de logements sociaux sur son territoire.

Les Plans Locaux de l'Habitat envisagent le rattrapage des objectifs en matière de production de logements sociaux sur les communes et fixent des rythmes de production par commune, notamment pour la commune de Haute Goulaine au vu des enjeux de production de logements lié à l'application de la loi SRU. L'objectif indiqué dans le PLH de la CSMA est à la hauteur de 35% de logements sociaux construit chaque année sur le commune.

Entre 2015 et 2018,

	Objectifs de production de logements ajustés				Objectifs de production de logements locatifs sociaux				
	Objectifs 6 ans du PLH		moyenne annuelle arrondie		Taux	Objectifs 6 ans du PLH		moyenne annuelle arrondie	
Clisson	325	54					65	11	
Gégné	777	185	129	31	20%	155	37	26	6
Gorges	267	44				53	9		
Aigreville-sur-Maine	210	35			20%	42	7		
Haute-Goulaine	262	44			35%	92	15		
La Haie-Fouassière	211	35			20%	42	7		
Vieilleville	240	40			20%	48	8		
Soussy	156	26			10%	16	3		
Château-Thibault	58	8			10%	5	1		
Maisdon-sur-Sèvre	106	18			10%	11	2		
Jambouillé	98	15			26%	23	4		
Saint-Hilaire-de-Clisson	83	14			10%	8	1		
Saint-Lumine-de-Clisson	77	13			10%	8	1		
La Planche	93	16							
Monnières	77	13							
Saint-Fiacre-sur-Maine	42	7			Selon opportunités				
	2 474	412				440	75		

Objectifs de production de logements (PLH 2020 – 2026 CSMA)

Classification des communes identifiées dans le SCoT	Communes	Objectifs production de logements sociaux annuels		
		%	Valeur	valeur
Pôles centralisés d'équilibre structurant	Vallet	20%	14	17
	Le Loroux-Bottereau	20%	14	14
	Saint-Julien-de-Concelles	20%	11	12
	Divatte-sur-Loire	20%	9	10
Pôles intermédiaires	La Chapelle Heulin	10%	2	2
	Le Poteau	10%	2	2
	Le Landreau	10%	2	2
Pôles de proximité	Mouillon	0%	0	0
	La Repprains	0%	0	0
	La Remaudière	0%	0	0
	La Boissière du Doré	0%	0	0
<b>TOTAL CCIL</b>		<b>56</b>	<b>61</b>	

Objectifs de production de logements (PLH 2019 – 2024 CCSL)

EPCI	2010		2020		2010 - 2020	Objectifs annuel des PLH actuels
	Part de LS dans le parc	Parc social	Part de LS dans le parc	Parc social	Moyenne annuelle	
SCOT	4,1%	1466	5,4%	2367	90	CSMA : 75 CCSL : 61
Le Loroux-Bottereau	7,8%	197	13%	455	26	16 (20%)
Vallet	6,5%	212	9%	350	14	17 (20%)
Clisson	5,5%	156	8%	277	12	11 (20%)
Haute-Goulaine	5,0%	98	8%	195	10	15 (35%)
Saint-Julien-de-Concelles	3,5%	92	5%	152	6	12 (20%)
Divatte-sur-loire	3,9%	78	4%	124	4,6	10 (20%)

Part des locataire en logement social en 2018 (INSEE, atopia)

# Habitat

## Les logements sociaux

EPCI	Nom commune	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	Nb de logement total sur la commune	Part de logements sociaux	Part logements sociaux individuels	Part logements sociaux collectifs
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	Aigrefeuille-sur-Maine	57	1567	4%	100%	0%
	Boussay	21	1187	2%	19%	81%
	Clisson	277	3579	8%	30%	70%
	Gétigné	58	1600	4%	97%	3%
	Gorges	98	1931	5%	48%	52%
	La Haie-Fouassière	45	2080	2%	78%	22%
	Haute-Goulaine	195	2370	8%	16%	84%
	Monnières	33	955	3%	91%	9%
	Vieillevigne	65	1690	4%	85%	15%
	Château-Thébaud	24	1269	2%	100%	0%
	La Planche	68	1106	6%	100%	0%
	Maisdon-sur-Sèvre	44	1259	3%	100%	0%
	Remouillé	34	788	4%	100%	0%
	Saint-Hilaire-de-Clisson	46	903	5%	100%	0%
Saint-Lumine-de-Clisson	26	846	3%	100%	0%	
CC Sèvre et Loire	La Boissière-du-Doré	12	427	3%	50%	50%
	Divatte-sur-Loire	124	2988	4%	44%	56%
	La Chapelle-Heulin	59	1333	4%	49%	51%
	Le Landreau	57	1258	5%	84%	16%
	Le Loroux-Bottereau	455	3440	13%	7%	93%
	Mouzillon	19	1181	2%	21%	79%
	Le Pallet	22	1416	2%	27%	73%
	Saint-Julien-de-Concelles	152	3039	5%	36%	64%
	Vallet	350	3911	9%	27%	73%
	La Regrippière	13	636	2%	100%	0%
	La Remaudière	13	502	3%	100%	0%

Répartition des logement sociaux sur le territoire en 2018 (INSEE (total des logements) & RPLS, atopia)

### Un constat partagé par les PLH et le précédent SCoT

Le SCoT de 2015 faisait état des objectifs suivants en matière de part de production de logements locatifs sociaux :

- Aller vers le 25% pour Haute-Goulaine (art.302-5 du code de la construction) ;
- 20% pour les centralités d'équilibre ;
- 10% au sein des centralités intermédiaires.

Ces objectifs ont été repris dans les PLH des intercommunalités. Et ont été déclinés en rythme de production par commune.

Le SCoT de 2015 a donc permis de soutenir la production de logements locatifs (public et privé confondus). Celle-ci a progressée, particulièrement portée par l'évolution positive du logements locatif public. Une période d'observation plus longue permettra de confirmer cette tendance.

# Cadrage territorial

## Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et de Loire-Atlantique

### Le Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique (2018-2024)

Le Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique a été approuvé le 20/12/2018.

Ce document fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de vivre ensemble et d'intégration au sein des communes.

Le schéma se construit autour de 3 axes :

- Amélioration de l'accueil des gens du voyage et accompagnement des collectivités dans la gestion des équipements ;
- Développement de l'habitat diversifié ;
- Développement d'actions socio-éducatives et d'insertion.

### Des objectifs quantitatifs de capacité d'accueil atteints

Le bilan des aires d'accueil réalisé dans le schéma départemental indique une capacité d'accueil sur le territoire conforme aux objectifs donnés par les précédents documents.

Néanmoins, l'objectif du schéma 2018-2024 est de créer des terrains familiaux permettant de reloger les ménages sédentarisés sur les aires d'accueil.

Les deux communes concernées par ces prescriptions appartiennent à l'intercommunalité Clisson Sèvre et Maine Agglo. Les objectifs sont :

- Clisson : 2 ménages (4 places)
- Haute Goulaine / Basse Goulaine : 11 ménages (22 places)

### Une nécessité d'aires de passage sur le territoire

Le Schéma départemental recommande la création d'aires de passage pour les groupes familiaux, notamment en été :

- Entre Basse Goulaine et Haute Goulaine (convention entre Nantes métropole et la CSMA) ;
- À Vallet.
- Une aire de grand passage, dont l'emplacement privilégié serait Divatte-sur-Loire.

GENS DU VOYAGE - BILAN des aires d'accueil						
n° Insee	Commune	Places de caravanes pré-existantes avant signature schéma 2010	Objectifs de création de places de caravane (décrite ou ré-inscrite au schéma 2010-2016)	Places de caravane existantes au 31 janvier 2017	Places créées à ce jour	
					schéma initial 2002-2008	schéma 2010-2016
44043	Clisson	16		10		
44223	Canthon	8		8		
44071	Haute-Goulaine		12	12		
44084	Loirex-Bottrezan (E)		16	16		
44160	Saint-Jules-de-Cocelles	8		8		
44212	Vallet	15		15		
Soit 52 communes et 63 aires d'accueil prévues		476	408	723	174	64
Objectif à terme = 617 places		Taux de réalisation au 30/06/2016 =		76,18%		

Extrait du bilan des aires d'accueil (Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique, 2018 - 2024)

# Tendances d'urbanisation

## Méthodologie : Calcul de la consommation d'espace

### Etape 1 : constituer la tâche urbaine de 2009

Constituer une tâche urbaine 2009 qui s'appuie sur les espaces construits dans les zones U, AU, écarts et hameaux des documents d'urbanisme en vigueur en 2009.

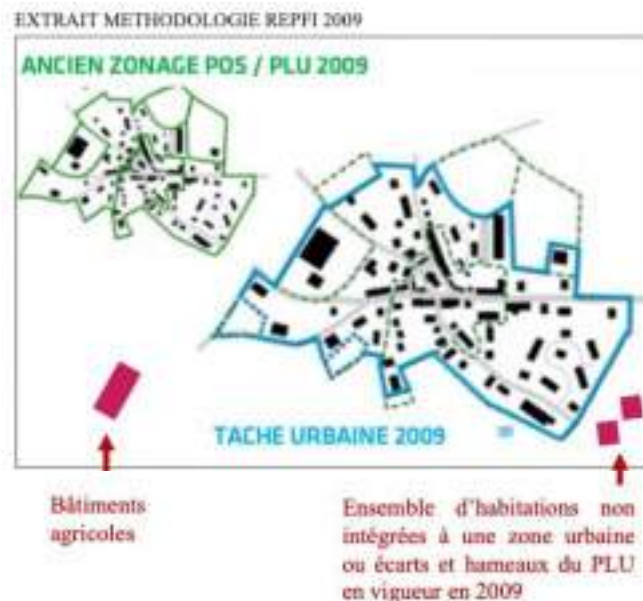
Ainsi, au sein des zones dédiées à l'urbanisation, la tâche urbaine comprend :

- l'ensemble des parcelles bâties et aménagées,
- le réseau viaire,
- mais aussi certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains, gisements potentiels tels que les dents creuses.

données source : REPM 2009 (orthophoto, documents d'urbanisme en vigueur)

### À noter

Ne sont pas identifiés, les espaces bâtis ou aménagés dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur en 2009



### Etape 2 : Identifier les consommations en extension de la tâche urbaine

Identifier les consommations en extension de la tâche urbaine 2009 dans les zones U, AU, écarts et hameaux des documents d'urbanisme en vigueur en 2019.

Ne sont pas identifiés, les espaces bâtis ou aménagés dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur en 2019

données source : REPM, cadastre PCI Vecteur, base des permis de construire des EPCI



Illustration de la méthodologie (AURAN, 2021)

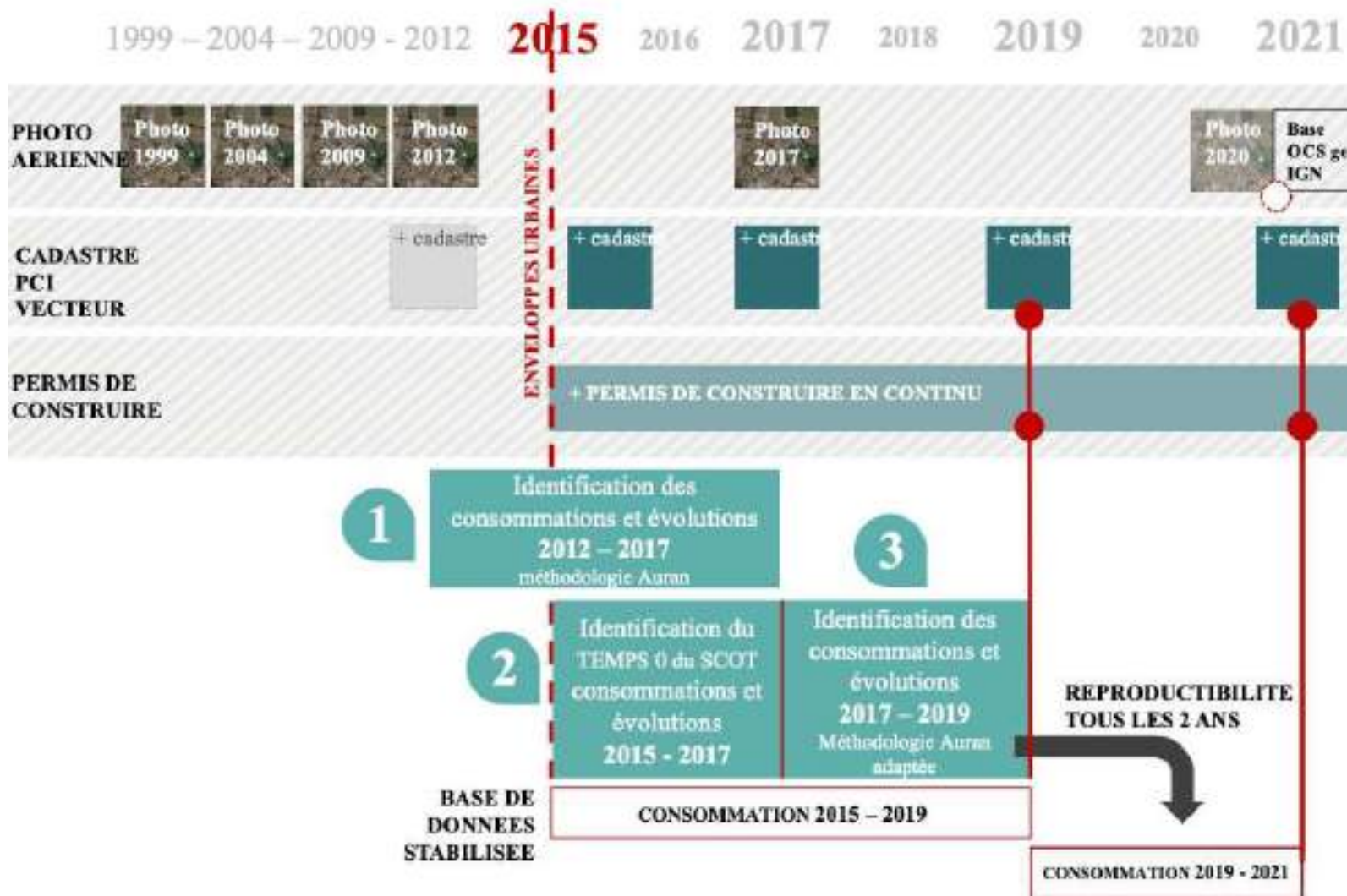
### À noter

A la différence de la consommation 2015-2019 calculée en lien avec les enveloppes urbaines du SCoT, cette consommation d'espaces comprend les consommations :

- 2015-2019 comprises dans les enveloppes du SCoT mais en extension de la tâche urbaine 2009
- Les consommations en extension des villages et hameaux

# Tendances d'urbanisation

Méthodologie : Calcul de la consommation d'espace



Une méthodologie permettant un suivi continu

Deux études ont été réalisées permettant par l'AURAN de faire le bilan de la consommation foncière du SCoT de 2015 (entre 2015 et 2019) et une seconde permettant d'analyser la consommation foncière entre 2009 et 2019.



# Tendances d'urbanisation

## Consommation d'espace entre 2009 et 2019

### Une artificialisation en extension de 251,9 ha sur la dernière décennie

Entre 2009 et 2019, il est constaté d'après les données fournies par l'AURAN une artificialisation de 251,9 ha, en dehors de la tache urbaine.

L'habitat représente 145,7 ha de l'artificialisation, soit 58% de l'artificialisation totale sur le territoire. L'activité économique représente 34% de l'artificialisation totale (86,3 ha) en dehors des enveloppes urbaines et l'artificialisation à vocation de loisirs représente une part de 8% (20 ha) de l'artificialisation.

Cette artificialisation a eu lieu sur les deux intercommunalités du territoire : la CCSL représente 40% (100,7 ha) et la CSMA 60% (151,3 ha) du total de l'artificialisation en extension de la tache urbaine sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais.

### Un phénomène important de densification au cœur des enveloppes urbaines

Au total sur la période 2009 – 2019, ce sont 144,2 ha qui ont été artificialisés au cœur des enveloppes urbaines définies en 2009. Cette surface représente 36% du total de la surface artificialisée sur la période.

76% (109,9 ha) du total de la surface en densification sur le territoire du SCoT a pour vocation de l'habitat et 20% (30 ha) de l'activité.

La CSMA a mobilisé 58% et la CCSL 62% du total de la surface artificialisée en densification. Cette répartition est identique à celle liée à l'artificialisation en extension.

### Ce que dit le SRADDET

Le SRADDET des pays de la Loire fixe l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette dans son objectif 21 : « Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 ».

Le territoire du SCoT Vignoble Nantais, doit donc être compatible avec cet objectif fixé à 2050.

	En dehors de la tache urbaine 2009 (extension), en ha				Au sein de la tache urbaine 2009 (densification), en ha				Global (densification et extension), en ha
	Habitat	Activité	Loisirs	Total	Habitat	Activité	Loisirs	Total	Total
Clisson Sèvre et Maine Agglo	84,6	55,2	8,4	148,2	62,5	19,6	1,8	83,9	232,1
CC Sèvre et Loire	61,1	31,1	10,4	102,6	47,4	10,4	2,5	60,3	162,9
<b>SCoT Vignoble</b>	<b>145,7</b>	<b>86,3</b>	<b>20</b>	<b>252</b>	<b>109,9</b>	<b>30</b>	<b>4,3</b>	<b>144,2</b>	<b>396,2</b>

Analyse de la consommation foncière entre 2009 et 2019 (AURAN 2020)

# Tendances d'urbanisation

## Pendant l'application du SCoT de 2015 : entre 2015 et 2019

### Une consommation d'espace importante au cœur des enveloppes urbaines du SCoT de 2015

Depuis 2015 et l'approbation du précédent SCoT, 78% de l'artificialisation des sols à vocation habitat a eu lieu au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT de 2015.

Le Pays du Vignoble a engagé une démarche BIMBY entre 2017 et 2019 sur le territoire. Cette expérimentation a permis d'engager le dialogue avec la population sur les enjeux d'une densification qualitative. Faisant suite à ce dispositif, la commune de Vallet a mis en place un dispositif réglementaire destiné à réguler la densification. Les préconisations visent à répondre à des problèmes nés de la densification et notamment de stationnements sur l'espace public. Une OAP thématique « accompagnement à la densification » cadre les

possibilités de densification en encourageant notamment de nouvelles formes urbaines aux abords des principaux axes (boulevards).

### Une faible consommation des espaces en extension définis pendant le précédent SCoT

Le SCoT de 2015 a permis d'atteindre les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace. 92,5% des possibilités d'extension définies par le SCoT n'ont pas été mobilisées.

L'enveloppe urbaine du SCoT étant large, elle permet de minimiser la consommation en extension. La consommation en extension ne reflète pas le développement du territoire sur les dernières années. De plus il subsiste des espaces « mobilisables » encore très importants (gisements dans enveloppe urbaine), notamment recensé dans

les document d'urbanismes locaux.

Dans le tissu urbain, des consommations d'espaces diversifiées : densification au coup par coup type Bimby, opérations d'ensemble... et un renouvellement urbain (démolition / reconstruction) à explorer davantage. Ce phénomène est très présent dans les pôles d'équilibre structurants du territoire qui ont, pour la totalité d'entre eux, dépassé les objectifs fixés dans le SCoT de 2015.

Il existe une consommation importante d'espaces en hameaux, villages pour lesquels aucune enveloppe n'a été tracée et sur lesquels le SCoT ne définit pas de stratégie.

	Consommations / évolutions à l'intérieur des enveloppes urbaines définies au SCOT			Consommations d'espaces directement liée à l'extension des enveloppes urbaines du SCoT	Consommations d'espaces dans les tissus sans enveloppe urbaine du SCoT
	enveloppe bourg	enveloppe village	enveloppe projet aménagement	liés au tissu urbain HABITAT & MIXTE	au sein des autres VILLAGES ET HAMEAUX
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	45,7 ha	4,2 ha	4,2 ha	17,3 ha	9,6 ha
CC Sèvre et Loire	20,4 ha	1,4 ha	2,7 ha	11,8 ha	13,0 ha
SCoT Vignoble	66,2 ha	5,6 ha	6,9 ha	29,2 ha	22,6 ha

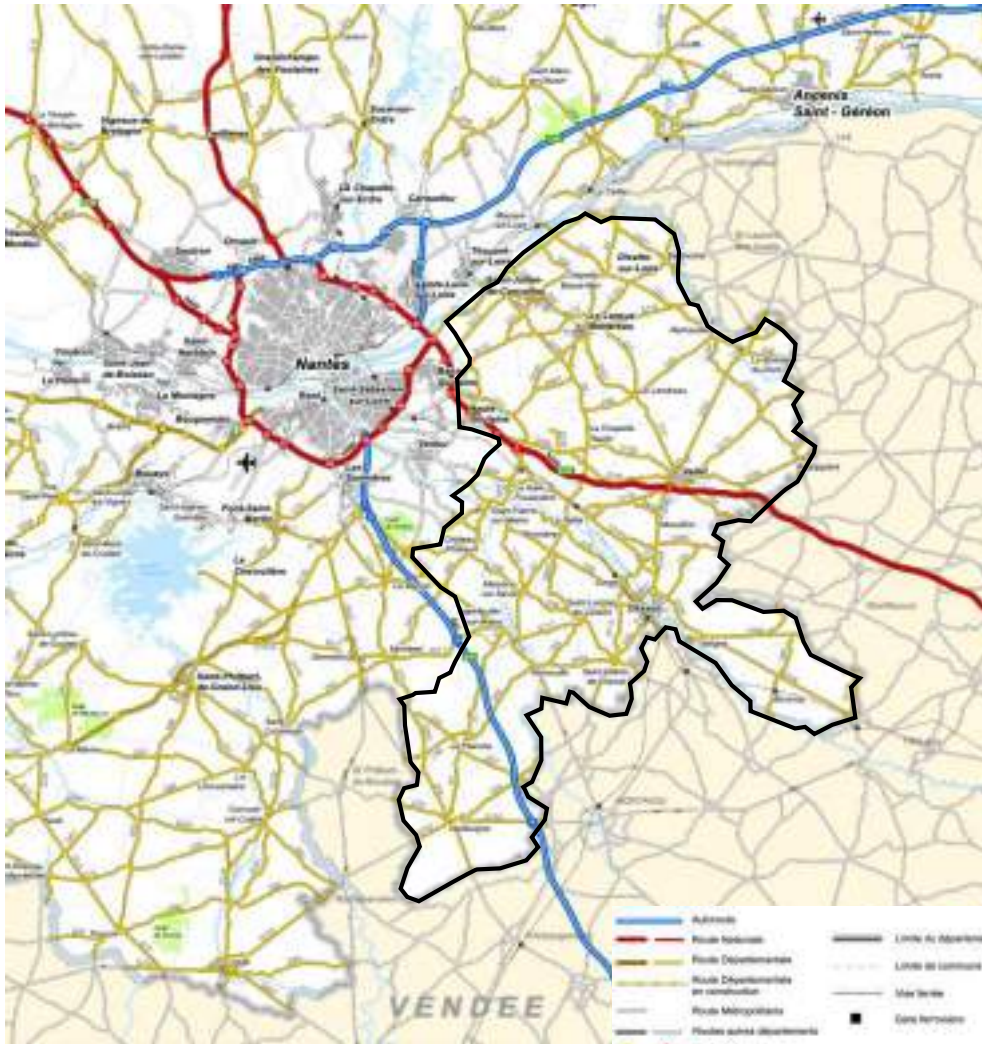
Analyse de la consommation foncière (AURAN 2020)



# MOBILITÉS ET CIRCULATION

# Organisation et structuration du réseau routier

## *Une place stratégique au cœur des échanges régionaux*



Le territoire du Vignoble Nantais est situé aux portes du territoire de la métropole Nantaise. Celui-ci est traversé par des axes routiers importants tels que l'A83, la N249 et à proximité l'A11.

La distribution de ces voies permet au territoire de relier la Métropole Nantaise aux autres polarités situées à proximité, comme La Roche-sur-Yon ou encore Cholet.

### Un maillage des différents réseaux de transports montrant une forte intégration au sein de l'aire urbaine nantaise

Les réseaux structurants du territoire, autoroutes, voies rapides, réseau de bus régional et réseau ferré, répondent à une logique radiale ou « en étoile » ayant tous comme centre, la ville de Nantes.

Cela souligne à la fois la proximité et l'interdépendance entre le Pays du Vignoble Nantais et l'agglomération nantaise.

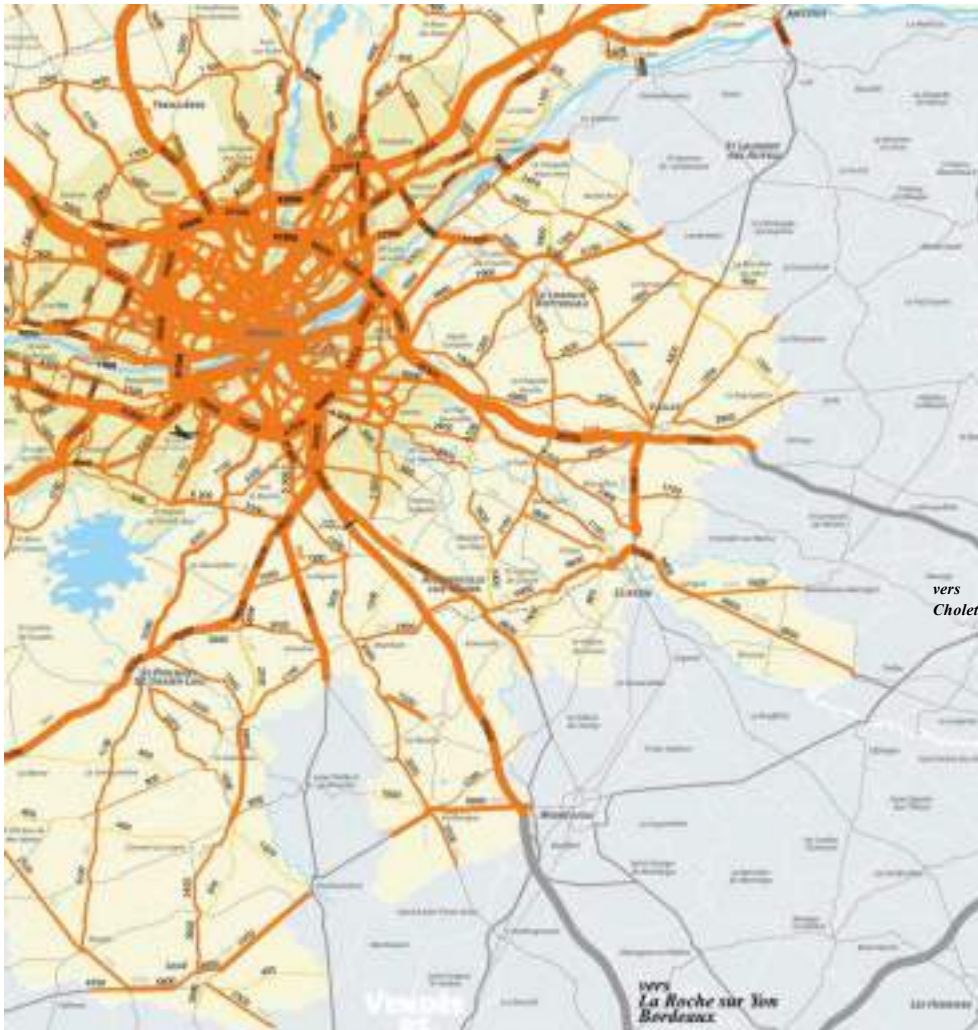
Si le maillage actuel conduit, principalement, à une très bonne accessibilité à la ville des ducs de Bretagne. En effet, contrairement à d'autres territoires, le Pays du Vignoble Nantais est traversé par **plusieurs couloirs** d'infrastructure de transports répartis sur le territoire.

De ce fait, selon où l'on se situe, on bénéficie ou pas de la présence de voies rapides (autoroute A83, RN 249...), d'une gare, d'une halte ferroviaire ou d'un arrêt de bus.

Localisation du territoire du SCoT du Vignoble Nantais dans le réseau routier régional (département de Loire Atlantique)

# Organisation et structuration du réseau routier

## *Une place stratégique au cœur des échanges régionaux*



Localisation du territoire du SCoT du Vignoble Nantais dans le réseau routier régional (département de Loire Atlantique)

### Une part prépondérante du trafic sur les axes traversant du territoire, irrigant la métropole Nantaise.

Les routes les plus importantes du territoire sont la N249, la A83, deux routes d'importance nationale.

La première permet de relier Cholet à Nantes et traverse le territoire du Vignoble Nantais, permettant notamment de desservir Vallet. Le trafic routier sur cette route augmente à mesure de la proximité avec la métropole Nantaise : 20 000 véhicules par jour sur le tronçon le plus éloigné de Nantes, allant jusqu'à 45 500 sur le tronçon permettant de rejoindre le boulevard périphérique.

L'axe autoroutier quant à lui, permet la circulation de près de 17 000 véhicules par jour et rejoint la D137 et son trafic routier avant la liaison avec le périphérique. Ce dernier tronçon atteint le trafic cumulé des deux axes, soit plus de 35 000 véhicules par jour.

Cette organisation autour des axes routiers montre l'importance qu'ont les liaisons avec la métropole Nantaise sur l'organisation du territoire :

- Vallet constitue une intersection entre la D763 et la N249 reliant la commune à la Métropole, au boulevard périphérique ainsi qu'à Cholet.
- Aigrefeuille-sur-Maine représente également un lien important avec la métropole Nantaise au travers de la D137 et grâce à son lien à l'A83 qui la dessert directement.
- Au Nord du territoire, le réseau routier ne présente pas de routes importantes, la D37 est l'axe le plus emprunté, permettant de rejoindre un franchissement de la Loire et ainsi Carquefou et la métropole Nantaise.
- Le Sud du territoire, est également situé sous l'influence de Montaigu, comme le montre la fréquentation de la D753, route structurante de cette partie du territoire.

# Organisation et structuration du réseau routier

## *Migration domicile travail*

### Un nombre important de flux traversant se rendant dans la métropole Nantaise

Quotidiennement, en 2018, 2 264 habitants des intercommunalités situées à l'est et au sud du territoire travaillaient au sein de la métropole Nantaise.

Une part importante de ces personnes passaient par le territoire quotidiennement, contribuant aux flux importants traversant le territoire aux heures de pointe.

Résidence \ Destination	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	CC Sèvre et Loire	Nantes Métropole	Total général
CA du Choletais	37	25	246	308
CC du Pays d'Ancenis	15	52	1409	1476
CC du Pays de Mortagne	26	2	29	57
CC Terres-de-Montaigu,	404	43	580	1027
<b>Total général</b>	<b>482</b>	<b>122</b>	<b>2264</b>	<b>2868</b>

Nombre de personnes effectuant des trajets domicile travail entre les territoires en 2018 (INSEE, atopia)



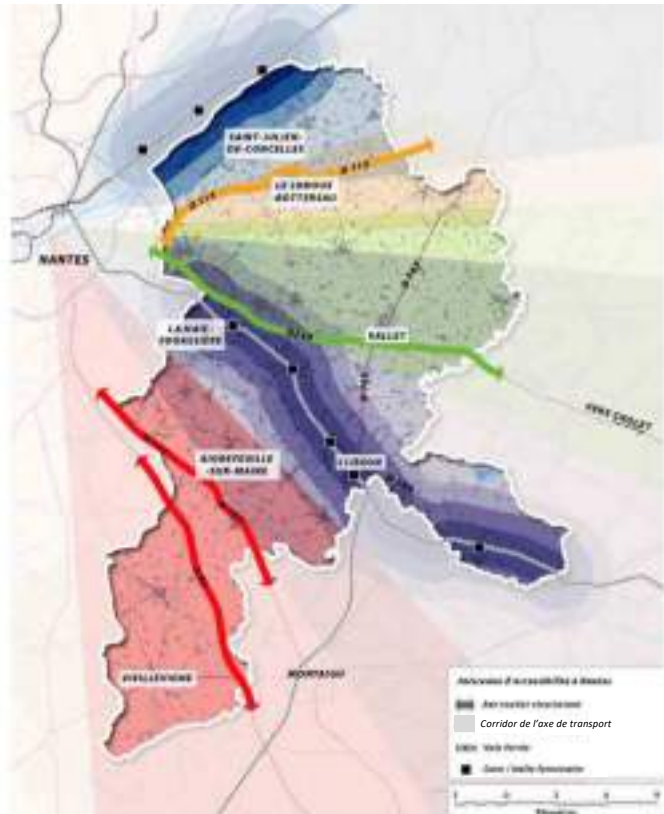
Prise de vue de la N249 (atopia)

# Organisation et structuration du réseau routier

## *Un rôle de liaison important*

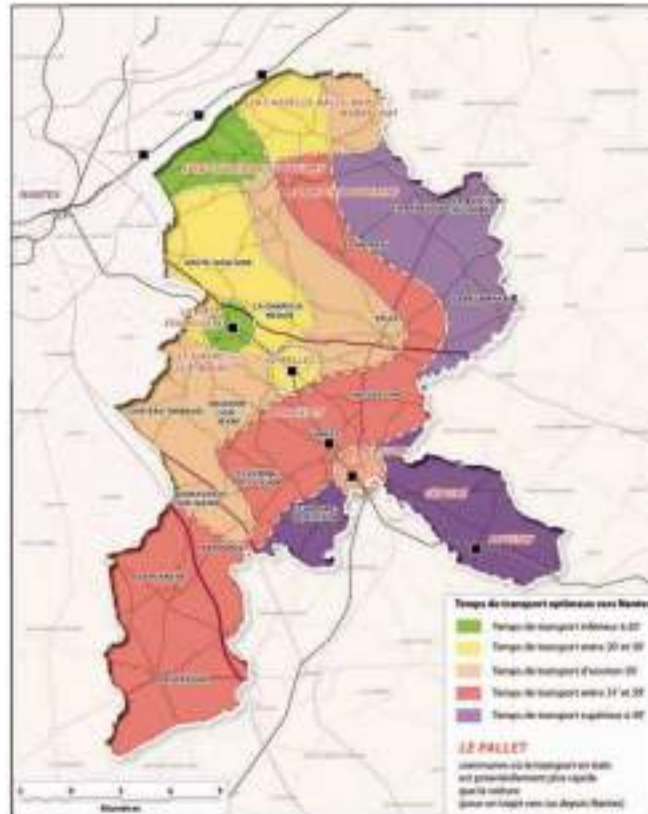
### Une organisation en faisceaux

Le territoire du Vignoble Nantais est traversé par des axes de communication importants permettant de desservir l'ensemble du territoire. On retrouve deux axes ferroviaire ayant une influence sur le territoire.



Faisceaux d'accessibilité à Nantes en fonction de l'axe de transport et aire d'influence (EAU – Proscot, sources : SNCF, CG 44, Google Maps®, Mappy®)

- L'axe Nantes-Clisson-Cholet, disposant de 4 gares sur le territoire
- L'axe Nantes-Ancenis, situé au Nord du territoire mais dont 2 gares sont situées à proximité du territoire et ont une influence sur celui-ci.



Carte des isochrones – temps de transport théoriques (EAU – Proscot, sources : SNCF, CG 44, Google Maps®, Mappy®)

Il existe également 4 axes routiers majeurs sur le territoire permettant de desservir 2 grandes zones géographiques :

- la D115 au Nord ;
- la N249 passant par Vallet ;
- la D137 et la A83 permettant de desservir le Sud du territoire.

### Une accessibilité avec l'extérieur différenciée mais répartie et efficace

Ces faisceaux révèlent la situation d'interface avec les Mauges à l'est, le nord-est de la Loire Atlantique (Ancenis) et le nord de la Vendée (Montaigu, Challans). Le projet de liaison structurante va intensifier la position « d'interface Sud-Loire » du territoire, avec l'augmentation des flux entre le nord de la Vendée et l'est de la Loire-Atlantique ainsi que l'ouest du Maine-et-Loire.

En analysant les temps de transports théoriques vers Nantes en voiture (en noir sur la carte ci-contre) ou en train (en rouge), il est possible de noter que la grande majorité de la population se situe à moins d'une demi-heure de Nantes et seulement une partie marginale des habitants du Pays du Vignoble Nantais se situe globalement à plus de 40 minutes de celle-ci.

# Organisation et structuration du réseau routier

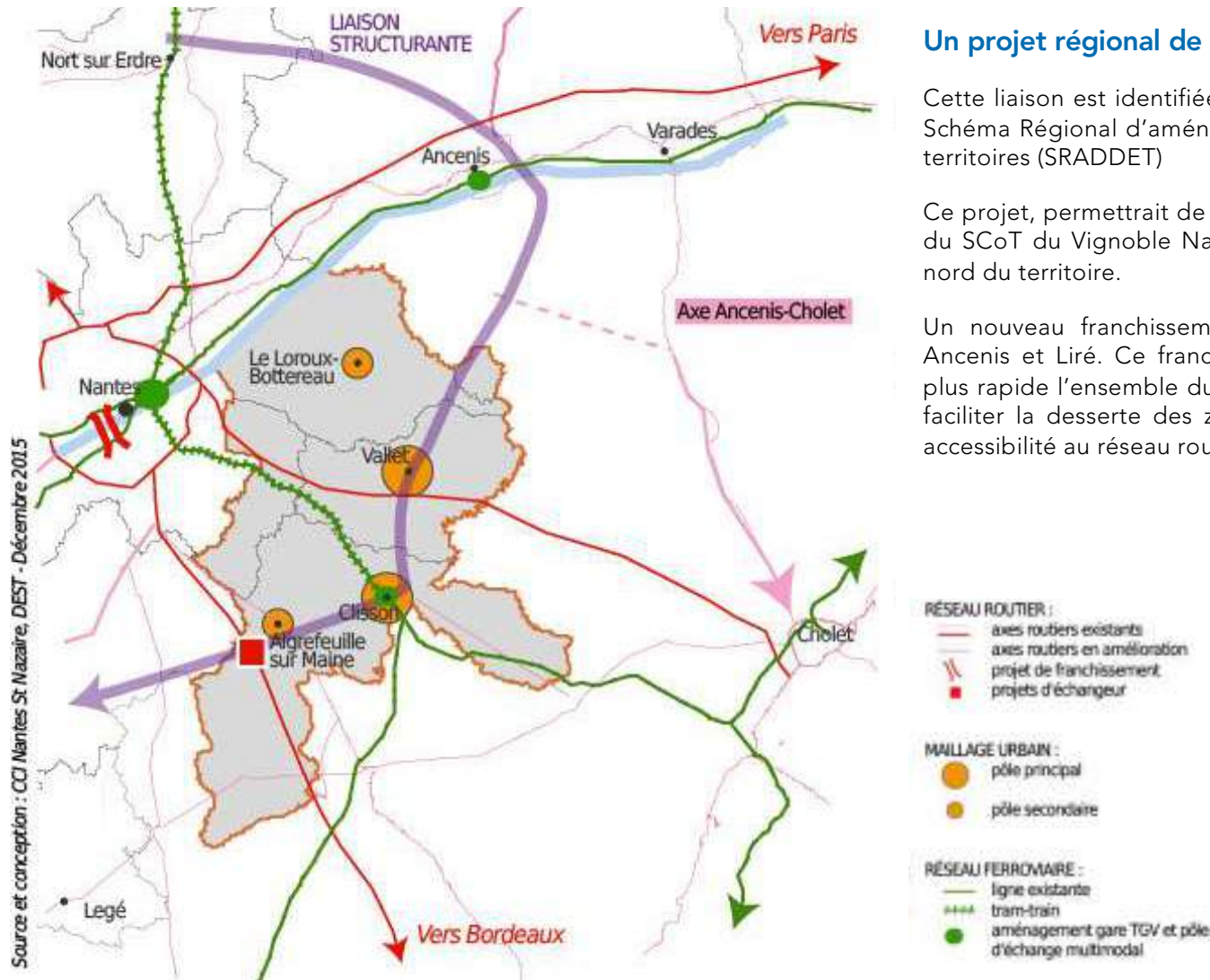
## Un projet de liaison nord-sud

### Un projet régional de liaison entre Clisson et Ancenis

Cette liaison est identifiée comme « itinéraire routier d'intérêt régional » par le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Ce projet, permettrait de faciliter les liaisons entre le nord et le sud du territoire du SCoT du Vignoble Nantais. Il permettrait de relier plus facilement la partie nord du territoire.

Un nouveau franchissement de Loire est également à l'étude, situé entre Ancenis et Liré. Ce franchissement nouveau permettrait de relier de manière plus rapide l'ensemble du territoire du Vignoble Nantais tout en permettant de faciliter la desserte des zones d'activité de Vallet et Clisson et une meilleure accessibilité au réseau routier national.



Extrait de la carte du SRADDET (Pays de la Loire, atopia)



# Organisation et structuration du réseau routier

## *Le co-voiturage sur le territoire*

*L'automobile étant un moyen de transport privilégié sur le territoire, le co-voiturage présente un levier important en terme de réduction des émissions de Gaz à Effets de Serre (GES).*

### Une offre de covoiturage bien développée sur le territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comporte de nombreuses aires de co-voiturage, réparties en particulier le long des axes de communication importants. On retrouve de nombreuses aires de co-voiturage aux alentours de

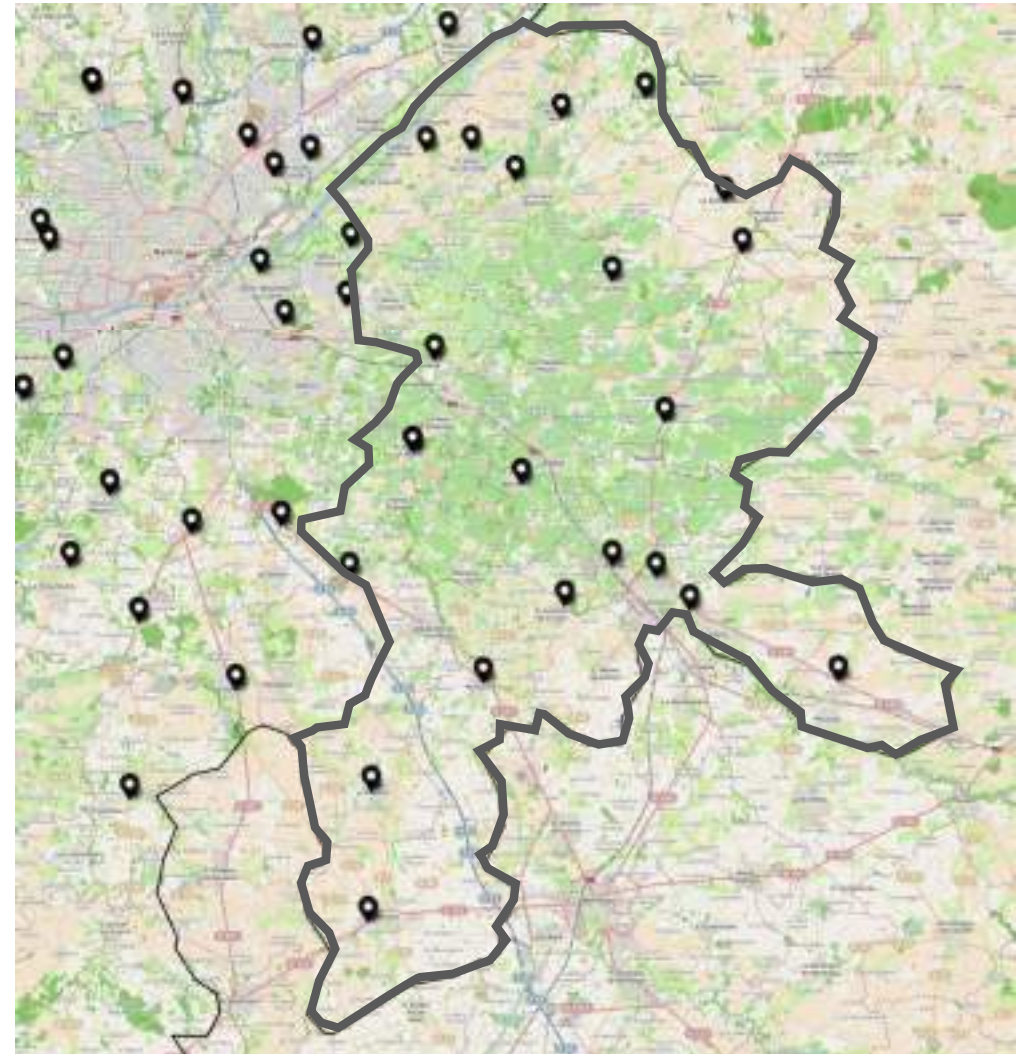
- Clisson, compte tenu la position stratégique que représente la ville sur les axes Nantes-Cholet et Clisson-Ancenis.
- Vallet, accueillant une aire de covoiturage structurante, bénéficiant d'un rayonnement diffusant au delà du Vignoble en direction des Mauges et d'un large Sud-Est Nantais.

### D'importants flux domicile-travail depuis, vers et à travers le territoire

Les trajets réguliers comme les trajets domicile-travail sont une part importante des déplacements sur le territoire et se concentrent autour des axes de communication organisés en faisceaux depuis Nantes.

Le co-voiturage est un moyen de transport permettant de remplacer les transports en commun dans les zones pas suffisamment denses pour accueillir une offre de transport permettant de satisfaire les besoins flexibles des populations.

En complément de cette offre à conforter, la massification de l'offre en transport en commun depuis les pôles principaux du territoire (Clisson, Vallet, Aigrefeuille, pôle Loire (Saint-Julien de Concelles, Divatte sur Loire et Le Loroux-Bottereau) est peut également être envisagé comme évoqué par la région lors des auditions d'acteurs.



Carte des aires de covoiturage (Loire Atlantique, atopia)

# Part modale des transports

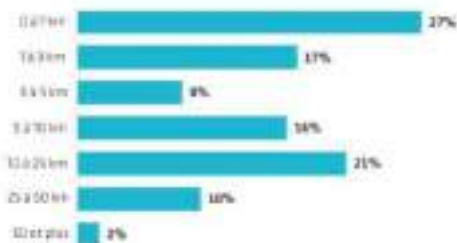
## La voiture, moyen de transport majoritaire

### Une forte dépendance à la voiture pour les trajets de plus de 1km

L'étude de mobilité de la Communauté de Communes Sèvre et Loire nous montre qu'une part importante des déplacements sur le territoire sont réalisés sur des distances de moins de 3 km (c'est le cas de 44% des déplacements réalisés sur le territoire de la CCSL).

Plus de la moitié des déplacements de moins de 1km sont fait à pied. Néanmoins, pour les

Classes de distance des déplacements réalisés par les habitants de Sèvre et Loire



Répartition modale en fonction de la distance du déplacement



Etude mobilité, CCSL, janvier 2021

déplacement de 1 à 3km, la majorité (63%) sont réalisés en voiture.

### Entre 6 et 20% des trajets de plus de 5 kilomètres sont réalisés en transports en commun

Les transports en commun occupent une part modale importante des déplacements entre 5 et 10km et pour les déplacements de plus de 50km. Néanmoins, la voiture reste le moyen de transport majoritaire pour les trajets de plus de 3km, dont la part modale est entre 63 et 88% en fonction de la longueur du déplacement.

### Plus de 90% des déplacements domicile-travail effectués en voiture sur la CSMA

Au contraire les déplacements réalisés par les personnes en formation, majoritairement jeunes sont réalisés uniquement en covoiturage, transport en commun et à pied. La part modale de la voiture individuelle étant seulement de 5%. L'âge des personnes se déplaçant en fait la raison principale.

Répartition modale en fonction du motif de déplacement

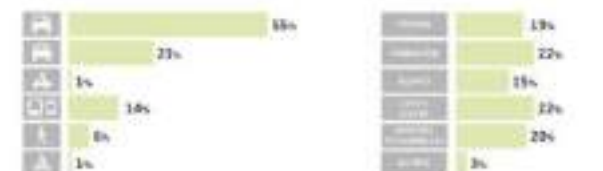


Etude mobilité, CCSL, janvier 2021

Déplacements internes à la commune de résidence



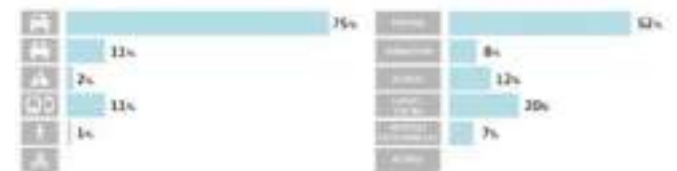
Déplacements entre communes de Sèvre et Loire



Déplacements depuis Sèvre et Loire vers Nantes Métropole



Déplacements depuis Sèvre et Loire vers d'autres RPO



Etude mobilité, CCSL, janvier 2021

L'automobile est le moyen de transport privilégié pour les déplacements internes à la commune ou à l'intercommunalité.

L'usage de l'automobile de manière individuelle est également le moyen de transport privilégié pour se rendre sur la métropole Nantaise.

# Transports en commun sur le territoire

## Le réseau d'autocar Aléop



Carte des transports régionaux (Aléop, SNCF, atopia)

### Un réseau de transport en collectif organisé autour de la métropole Nantaise

Les autocars Aléop permettent de desservir le territoire. Ceux-ci suivent les axes importants du territoire et le desservent selon les fuseaux identifiés dans le cadre de l'analyse du réseau routier.

Leurs parcours permettent aux voyageurs de se rendre au sein de la métropole Nantaise, mais pas de parcourir le territoire. En effet, en cohérence avec l'armature routière, aucune ligne Nord-Sud n'existe.

La ligne Aléop 07 est un exemple de la situation du territoire, celle-ci permet la liaison Nantes – Poitiers, passe par Vallet mais ne s'y arrête pas.

Cette structuration du réseau de transport collectif ne permet pas d'inciter à l'utilisation des modes de transport collectif pour des déplacements au sein du territoire.

Relier Clisson à Le Loroux-Bottereau dure environ 50 minutes en transport en commun, en alternant entre train et autocar. Le même trajet, en voiture, dure 25 minutes.

### Focus sur les lignes d'autocar permettant de voyager sur le territoire

Les lignes le desservant sont :

- **Ligne 70**, permettant de rejoindre Nantes, les Herbiers et Montaigu.
- **Ligne 90**, reliant Nantes, Montaigu et la Chataigneraie.
- **Ligne 304**, desservant Gétigné, Aigrefeuille et Nantes
- **Ligne 330**, reliant Divatte-sur-Loire, Nantes et passant par Le Loroux-Bottereau
- **Ligne 331**, desservant La Regrippière, Vallet et Nantes
- **Ligne 332**, reliant Château Thébaud à Vertou.
- **Ligne 333**, reliant Divatte-sur-Loire, Nantes et la Boissière-du-Doré passant par Le Loroux-Bottereau
- **Ligne 362**, permettant la liaison Nantes-Vieillevigne

# Transports en commun sur le territoire

*Un réseau ferré permettant une desserte régulière mais inégalement réparti*



## Un transport ferroviaire en forte augmentation sur le territoire

Le territoire du Vignoble Nantais dispose d'une desserte importante en transport ferroviaire. En effet, elle comporte 4 gares situées sur la ligne Nantes-Clisson.

La ligne Nantes-Clisson, de type Tram-Train dispose d'une fréquence plus élevée que les trains TER avec un train toutes les heures même hors des heures de pointe. Il dessert les gares de Boussay, La Haie-Fouassière, Le Pallet, Gorges et Clisson.

La fréquentation des gares du territoire est en forte augmentation comme le montre le tableau ci-dessous. La gare de Gorges a connu une augmentation de plus de 193% entre 2015 et 2019.

Malgré son attrait important, ce corridor ferroviaire permet de desservir une zone réduite du territoire. Les gares de Montaigu, au Sud du territoire, Vertou à l'Ouest et Thouaré-sur-Loire et Mauves-sur-Loire au Nord de la Loire sont particulièrement attractives. La liaison avec ces gares et les communes du territoire constitue un point important d'attention pour les communes du territoire.

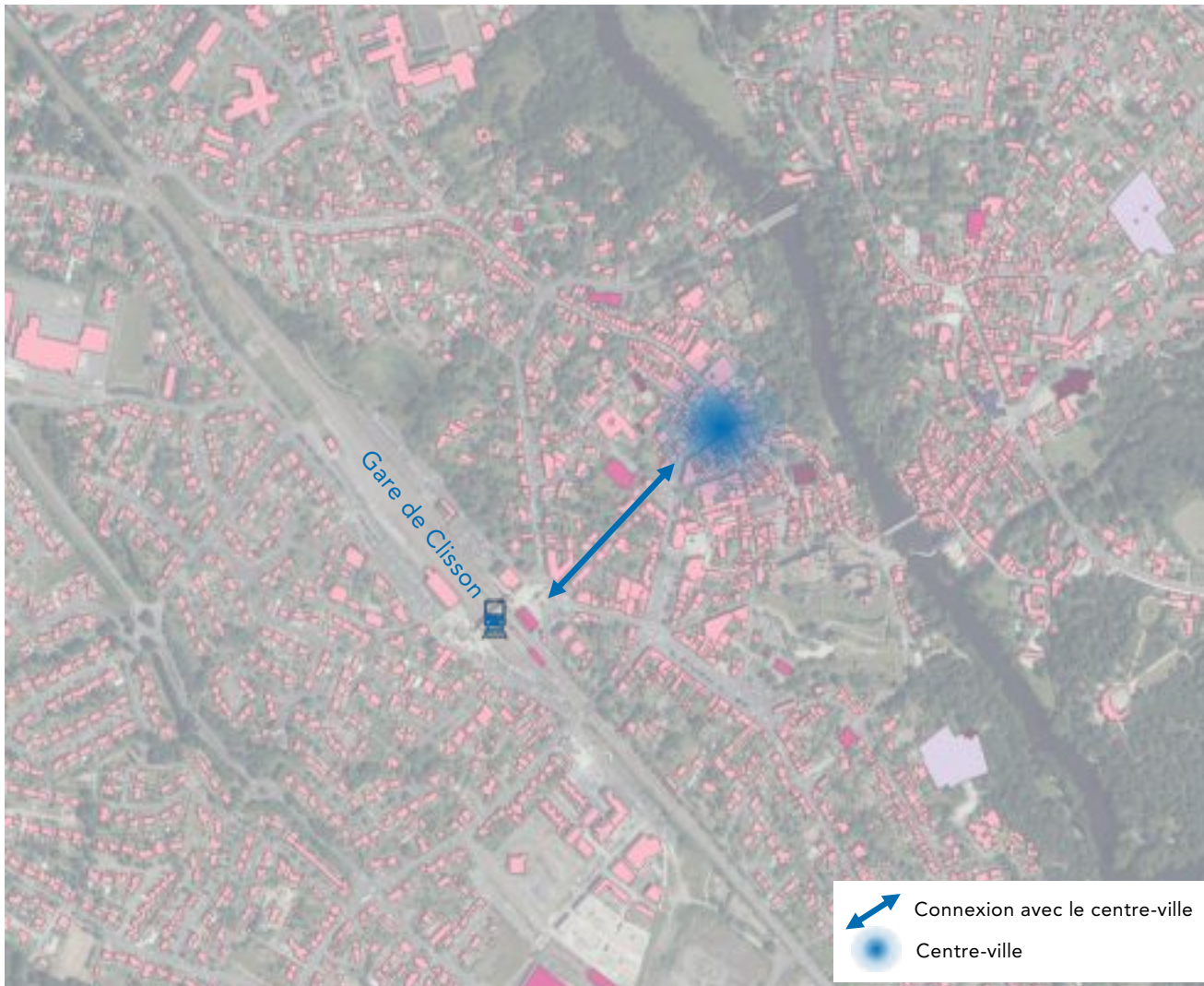
	2015	2019	Évolution entre 2015 et 2019
Clisson	772 288	934 116	+ 21%
Gorges	29 896	87 678	+ 193%
La Haie-Fouassière	89 051	153 534	+ 72%
Le Pallet	147 182	209 169	+ 42%
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>1 038 417</b>	<b>1 384 497</b>	<b>133%</b>

Fréquentation des gares (SNCF, atopia)

Carte des lignes de transport régional des Pays de la Loire (SNCF)

# Transports en commun sur le territoire

## Analyse des pôles gare



Alentours de la gare de Clisson (Géoportail, Atopia)

### Clisson, une gare au potentiel de développement important en lien étroit avec le centre-ville

Clisson est l'une des 5 communes disposant d'une gare, située sur le territoire du Vignoble Nantais. Cette gare a connu une évolution moins importante de sa fréquentation que les autres gares du territoire entre 2015 et 2019 étant donné sa fréquentation déjà élevée au préalable de cette période.

Le bâti situé à proximité de la gare et le long de cette artère possède une densité moins élevée que celui du centre-ville présentant donc un potentiel de densification et de diversification d'activité pour ancrer la gare dans un tissu urbain lié au centre-ville notamment sur l'artère permet de relier la gare directement au centre-ville.

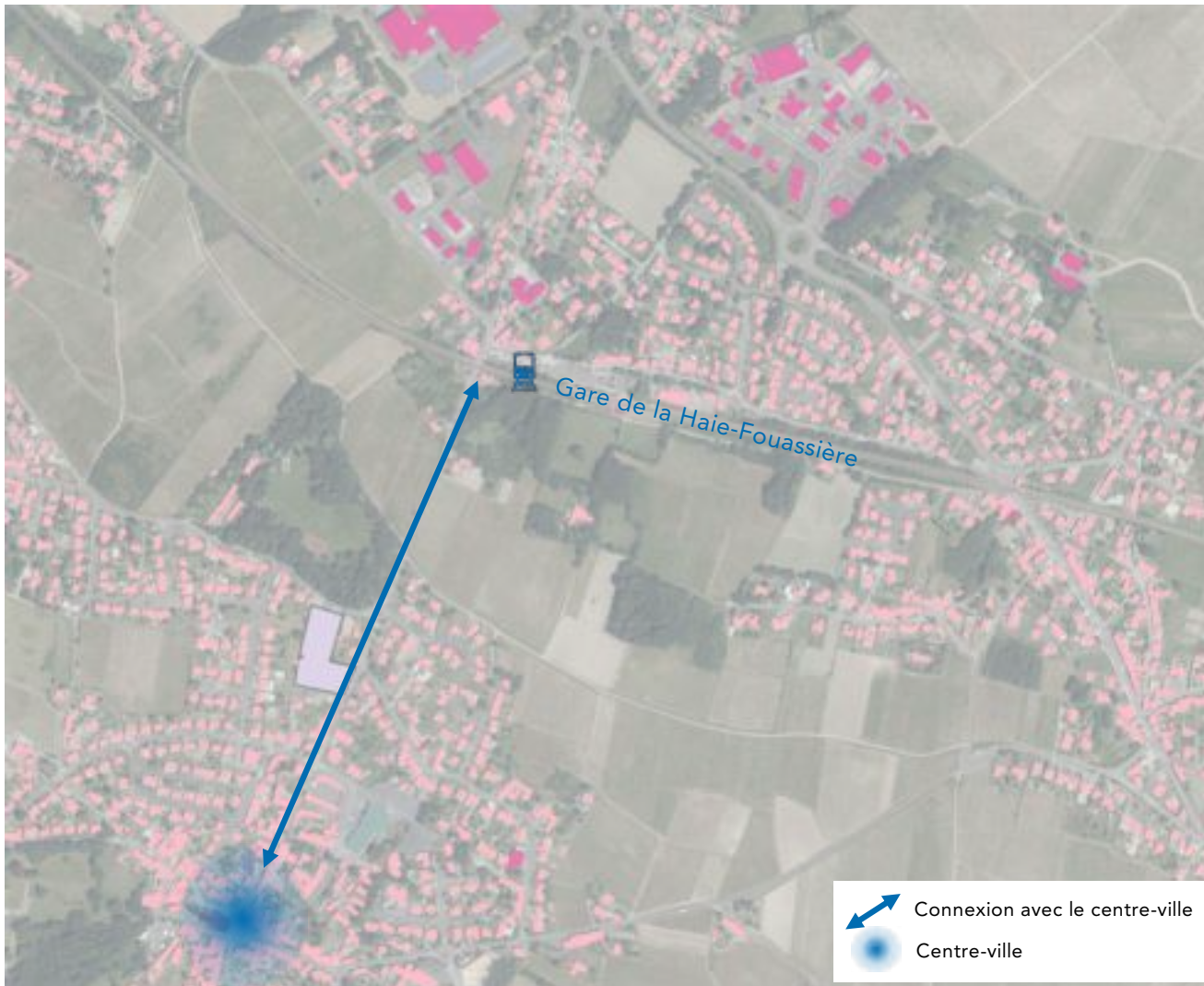
La rénovation récente du bâtiment voyageur et des espaces publics en font une gare fonctionnelle. Elle possède une connexion avec le réseau TER et le réseau d'autocar Aléop, ligne 304 reliant Gétigné, Aigrefeuille et Nantes (Pays de la Loire).

### À noter

Des opérations de densification ont lieu à proximité de la gare, comme la ZAC du Champ de Foire, située à proximité directe de la gare, ayant permis la construction de 260 logements depuis 2015

# Transports en commun sur le territoire

## Analyse des pôles gare



Alentours de la gare de la Haie-Fouassière (Géoportail, Atopia)

### Gare de la Haie-Fouassière, un décalage par rapport au centre-ville

Une coupure urbaine est perceptible entre le tissu urbain pavillonnaire du centre-ville et le tissu pavillonnaire dans lequel est située la gare de la commune. Le tissu urbain situé à proximité de la gare présente un potentiel de densification.

Des travaux de rénovation ont été réalisés en matière d'accessibilité de la gare, notamment lié à l'arrivée du Tram-Train en 2011 et à l'augmentation de la fréquence sur la ligne depuis 2015.

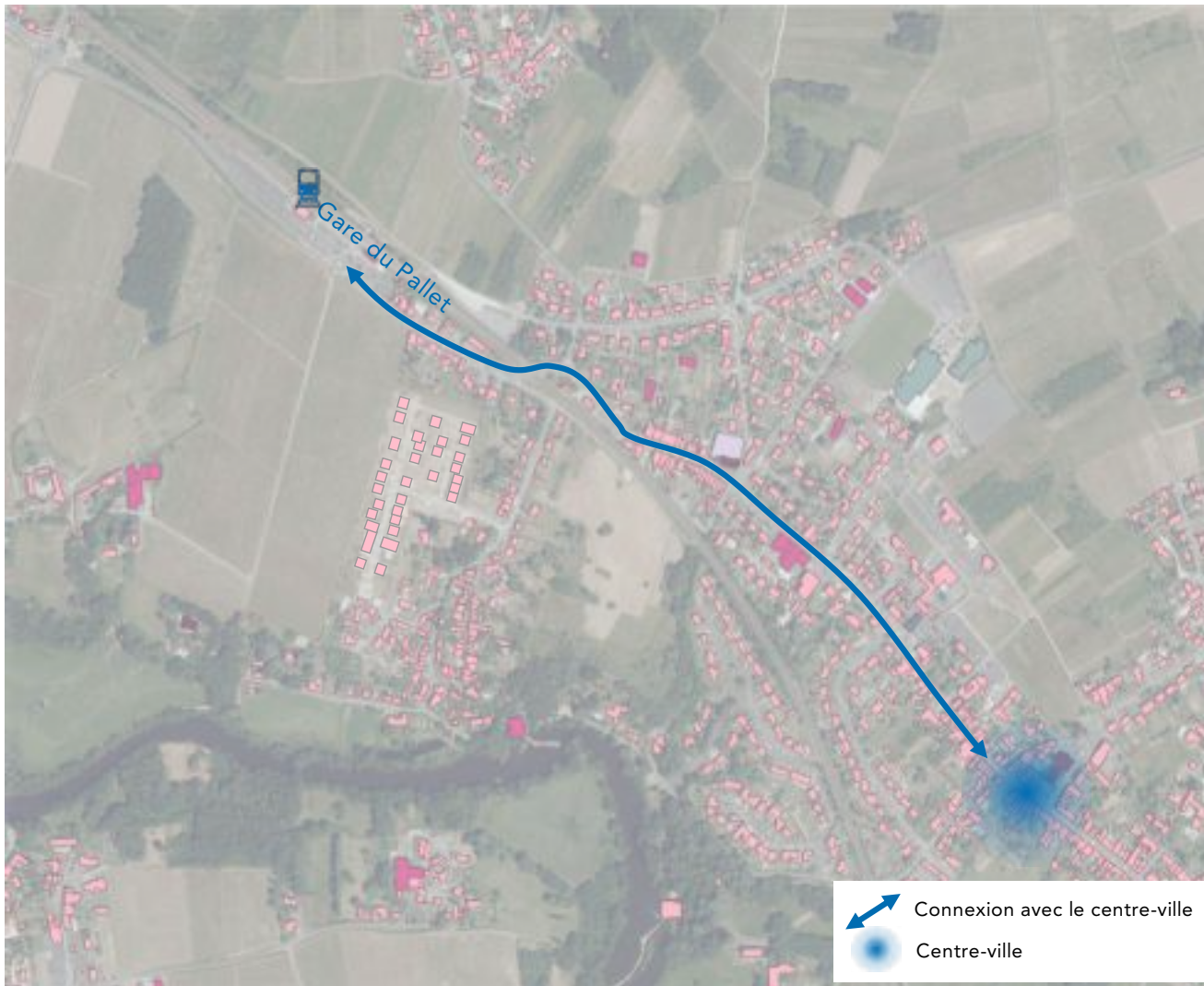
Il n'existe pas de liaison avec le réseau autocar.



Gare de la Haie-Fouassière (atopia)

# Transports en commun sur le territoire

## Analyse des pôles gare



Alentours de la gare de la Haie-Fouassière (Géoportail, Atopia)

### La gare du Pallet, une continuité d'urbanisation jusqu'au centre-ville

La desserte ferroviaire de la commune du Pallet s'effectue à 1,2 km du centre bourg de la commune. Néanmoins, l'extension récente du tissu pavillonnaire situé sur la commune fait qu'il existe une continuité urbaine entre le centre-bourg et la gare.

La gare du Pallet est également située à proximité de la commune de Monnière avec laquelle des infrastructures permettant d'accueillir des mobilités douces pourraient être développées.

Il existe un potentiel de densification des parcelles situées à proximité du pôle gare et notamment du bâti pavillonnaire récent dont le tissu urbain lâche présente des opportunités.

Il n'existe pas de liaison avec le réseau d'autocar régional

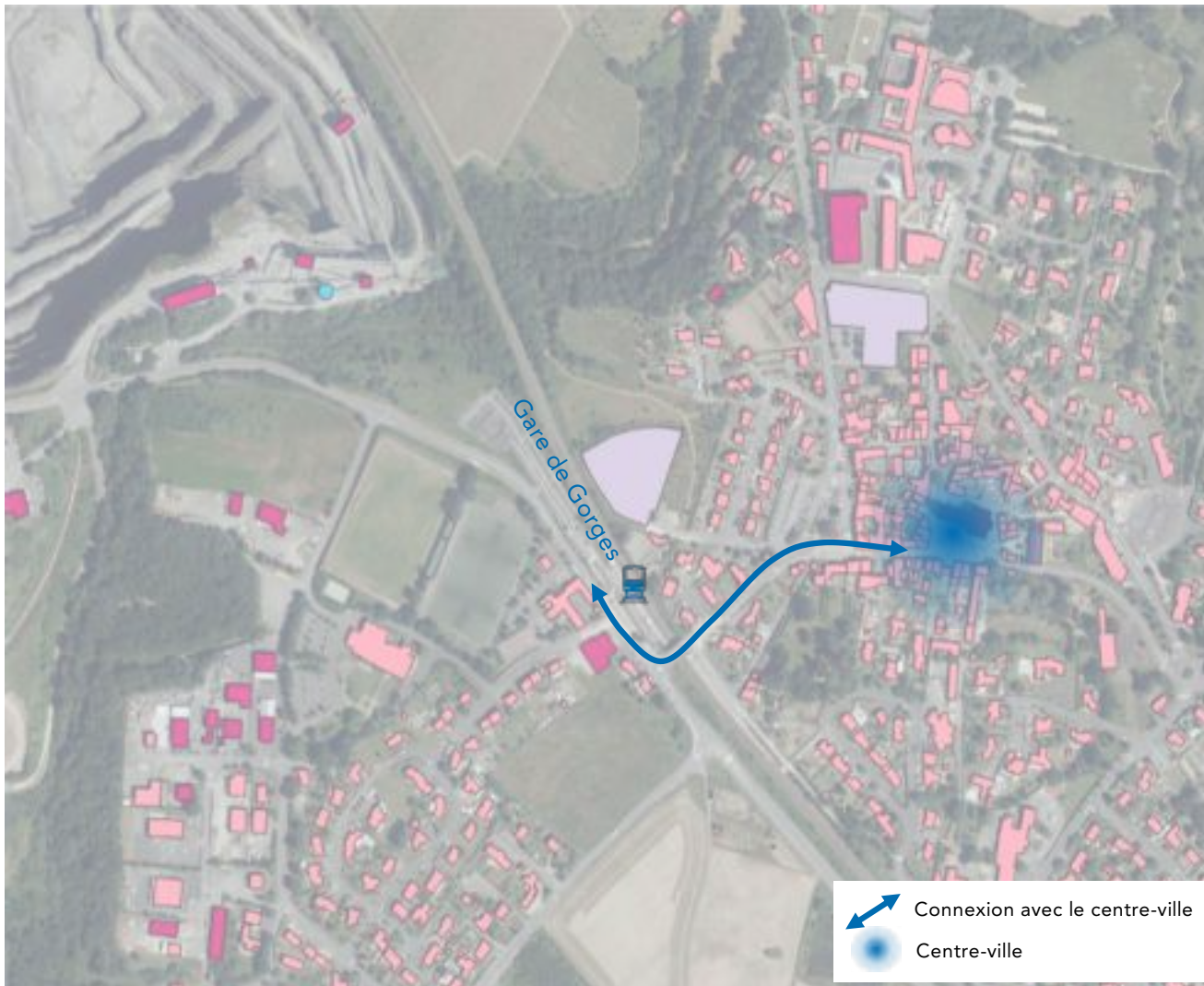
### À noter

Un projet structurant autour du pôle gare est en cours par la CCSL. Il est envisagé, sur 2,2 ha de réaliser une offre économique qualitative à proximité immédiate de la gare.

Le projet compte favoriser les modes alternatifs de travail, notamment le télétravail en proposant de nouveaux espaces de coworking.

# Transports en commun sur le territoire

## Analyse des pôles gare



Alentours de la gare de la Haie-Fouassière (Géoportail, Atopia)

### La gare de Gorges, une proximité du centre à travailler

Gorges dispose d'une gare située à proximité immédiate de son centre-bourg. Celle-ci a connu une rénovation importante ces dernières années notamment liée à l'arrivée du Tram-Train.

Un bâtiment collectif, situé à proximité de la gare a fait son apparition, faisant apparaître le potentiel de densification à proximité de cette gare.

### À noter

La station CoworkClisson est située à proximité directe de la gare, offrant une offre de coworking lié à la desserte ferroviaire.

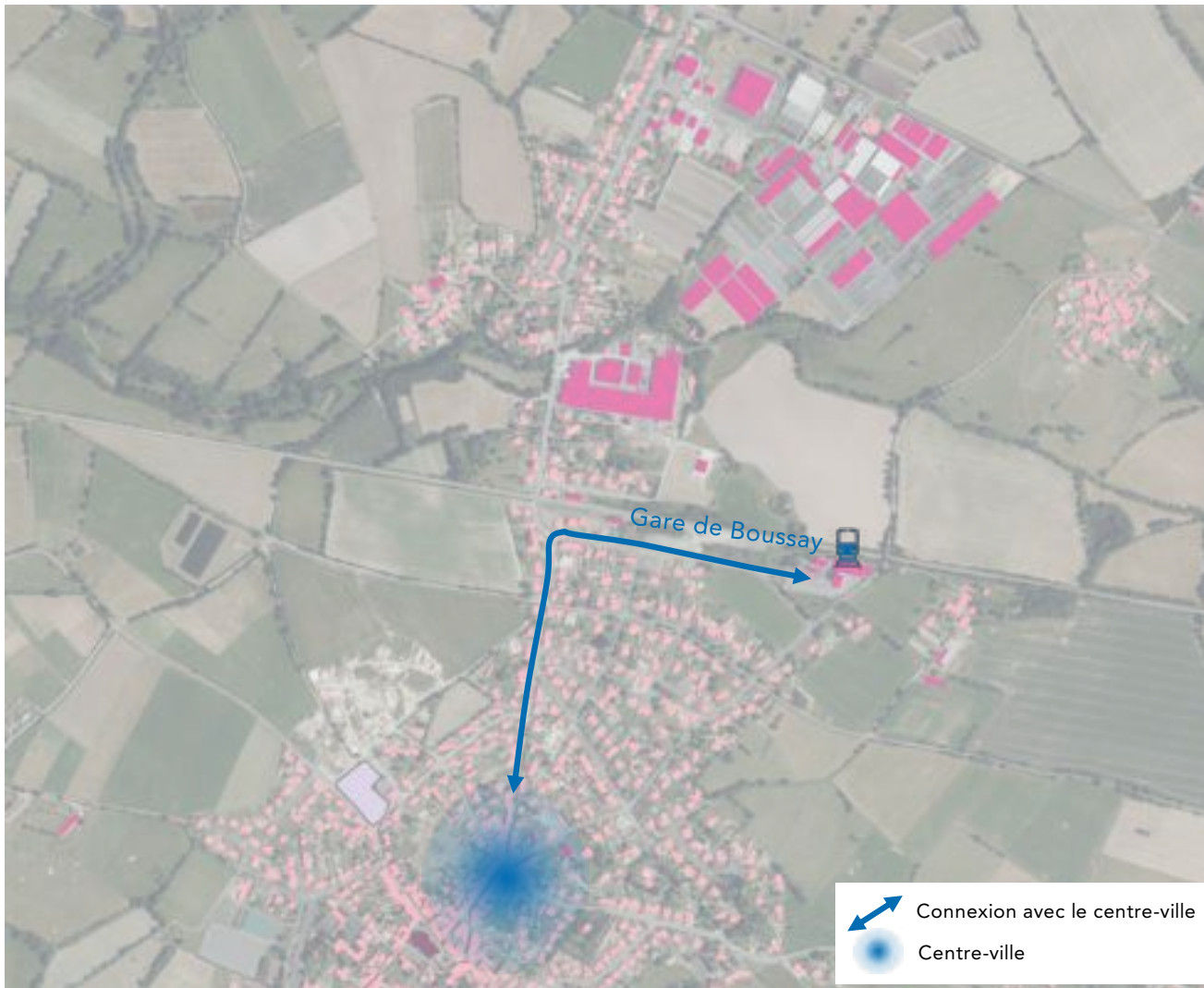


Gare de Gorges et nouveau bâtiment (atopia)



# Transports en commun sur le territoire

## Analyse des pôles gare



Autour de la gare de la Haie-Fouassière (Géoportail, Atopia)

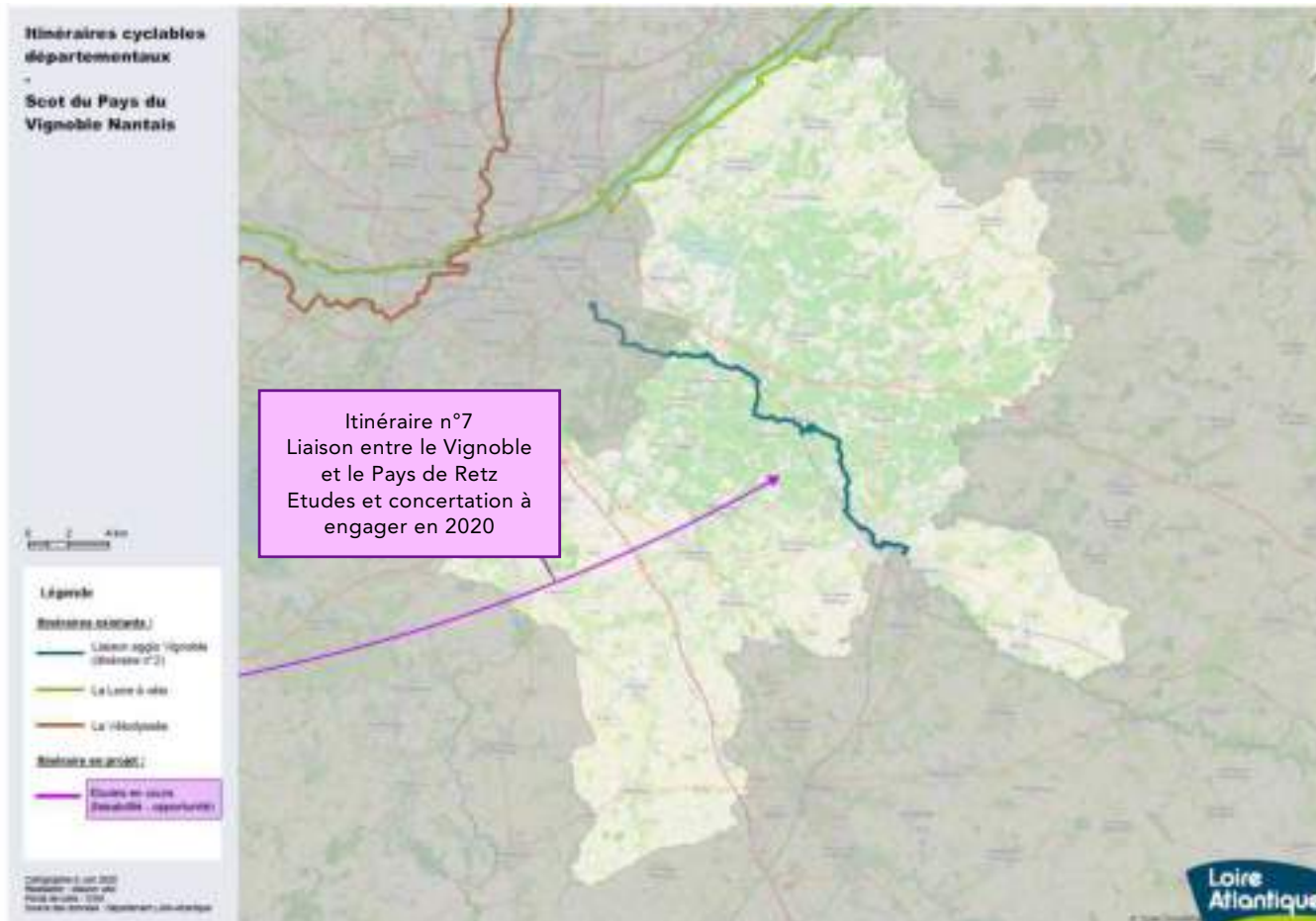
### La gare de Boussay, entre centre et zone d'activité

La gare de Boussay dispose d'une position centrale sur la commune, celle-ci est située au cœur d'un tissu pavillonnaire à équidistance du centre de la commune que de la zone d'activité et des espaces de maraichage.

Desservant une section peu desservie du territoire, celle-ci présente un potentiel de développement important.

# Réseau cyclable et transport doux

## Des liaisons cyclables départementales et Européennes



Itinéraires cyclables départementaux (Loire Atlantique)

### Des aménagements cyclables départementaux permettant une liaison avec les autres territoires

Une voie départementale cyclable relie l'agglomération Nantaise au département de la Vendée et traverse le territoire du Vignoble Nantais, d'une longueur de 28,5 kilomètres.

Au nord du vignoble on retrouve également la Loire à Vélo, itinéraire touristique débutant la liaison EuroVelo 6.

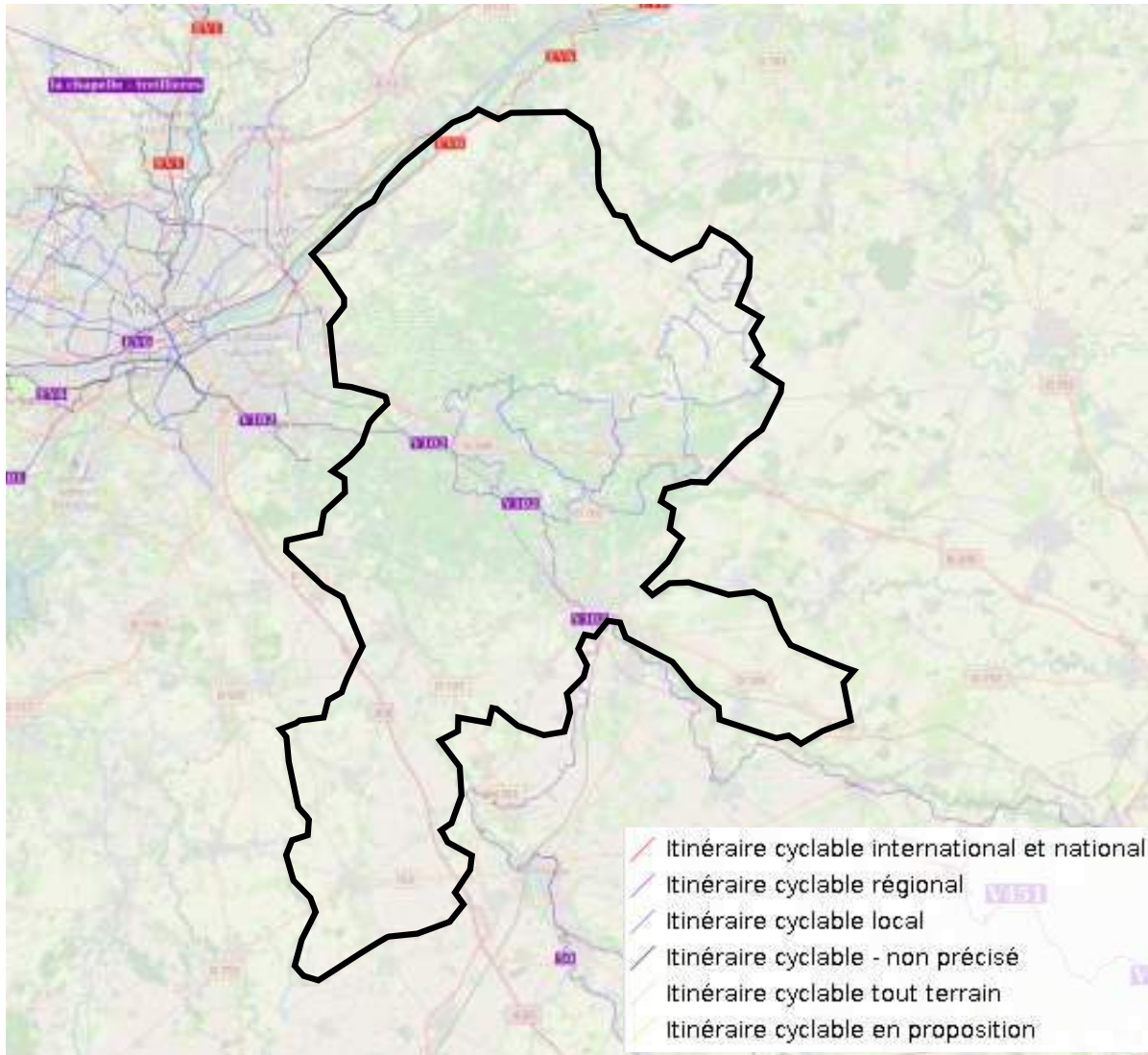
Un projet départemental de liaison cyclable entre le Vignoble et le Pays de Retz est également en cours.

### Une amélioration continue du réseau cyclable

Des encorbellements sont en cours de réalisation sur le pont de Mauves-sur-Loire, permettant aux cyclistes et aux piétons de traverser l'ouvrage en toute sécurité.

# Mobilités et circulation

## Un réseau cyclable local à développer



Itinéraires cyclables départementaux (Open Street Map, atopia)

### Une densité faible des aménagements cyclables communaux au sein du territoire

Peu d'axes cyclables sont identifiés sur le territoire. En effet, on compte quelques aménagements situés à proximité des villes principales du territoire et 5 grandes boucles du « Vignoble à Vélo », participant à l'attractivité touristique mais pouvant également être utilisées au quotidien.

Néanmoins, ces aménagements ne permettent pas un maillage du territoire permettant d'assurer une pratique sécurisée du vélo sur la totalité du territoire.

La CSMA prévoit, dans son Plan Global de Déplacement des investissements de l'ordre de 7 millions d'euros sur les 10 prochaines années dans les infrastructures cyclables et piétonnes.



Aménagement cyclable d'un giratoire à proximité de Clisson(Google maps)

# Mobilités et circulation

## Synthèse

### Synthèse des enjeux mobilité

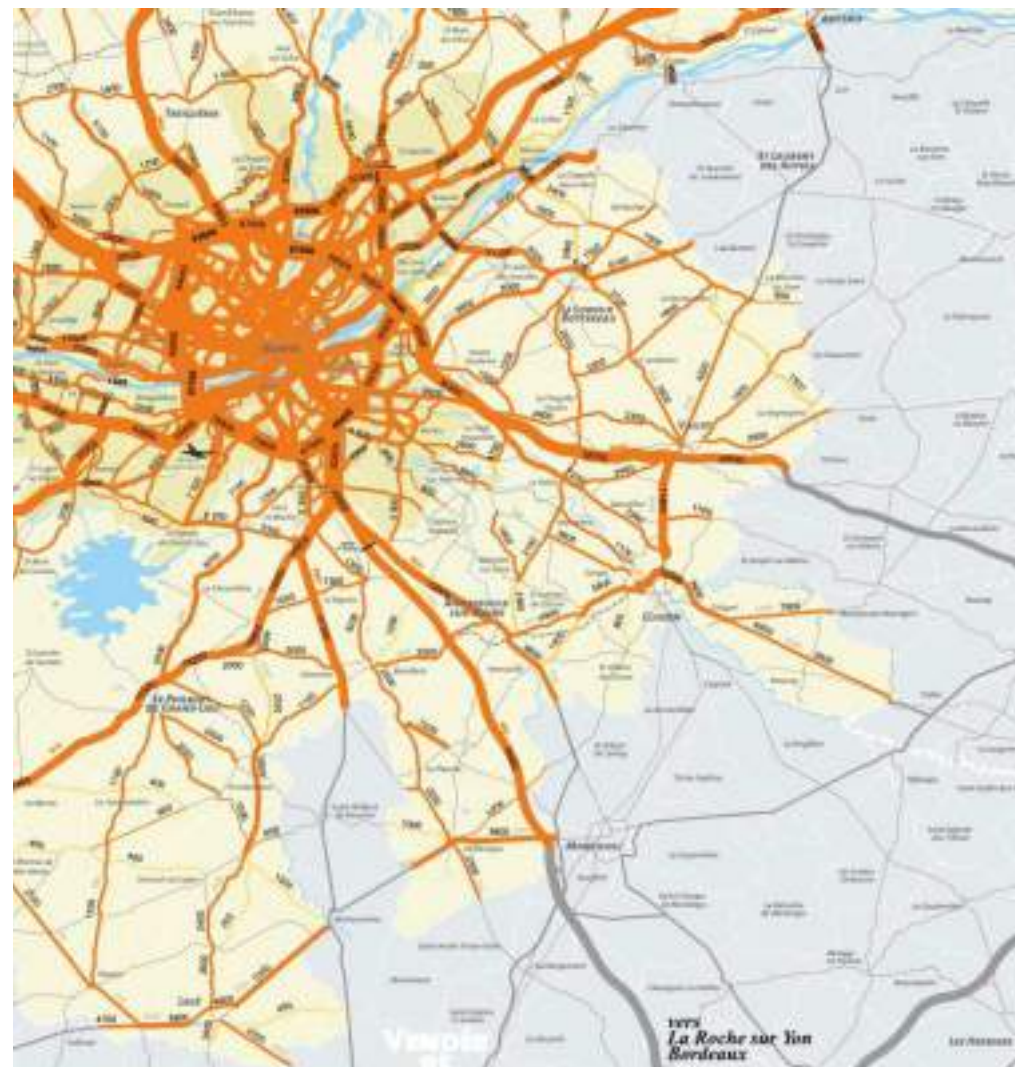
Le territoire du Vignoble Nantais dispose d'axes de communication le reliant à la métropole Nantaise. cette particularité fait du territoire un territoire de lien entre la métropole et les milieux plus ruraux notamment le Nord Vendée et les Mauges.

Ces axes de communication connaissent des niveaux de fréquentation élevés :

- Les axes routiers reliant le territoire à la métropole Nantaise connaissent des fréquentations importantes, notamment en matière de circulation quotidienne. Les communes de Vallet et Aigrefeuille sont notamment soumises à des circulations importantes. Le développement du covoiturage met en exergue des enjeux importants en matière de densification et partage de la mobilité entre ces nœuds de circulation et la métropole Nantaise.
- L'axe ferroviaire et les gares du territoire qui ont connu une augmentation importante de leur fréquentation.

La mobilité interne au territoire reste très dépendante de la voiture individuelle, résultant du peu de solutions de mobilité alternative (transport en commun...) permettant de circuler entre les communes du territoire.

La pratique des modes actifs au quotidien reste marginale et le réseau de pistes cyclables reste peu développé sur les communes du territoire.

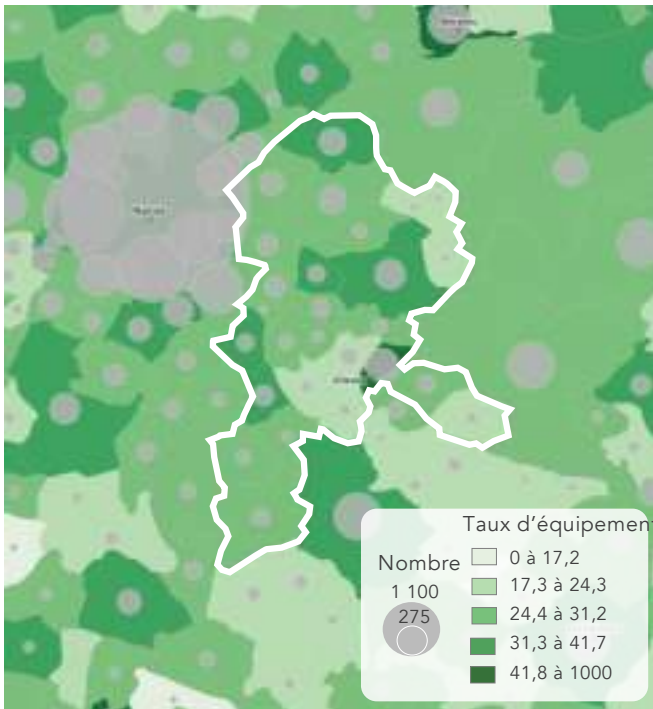




# ÉQUIPEMENTS

# Le niveau de l'offre en équipement

## Niveau d'équipement du territoire



Nombre et taux d'équipements pour 1 000 habitants (INSEE BPE 2019, géoclip, atopia)

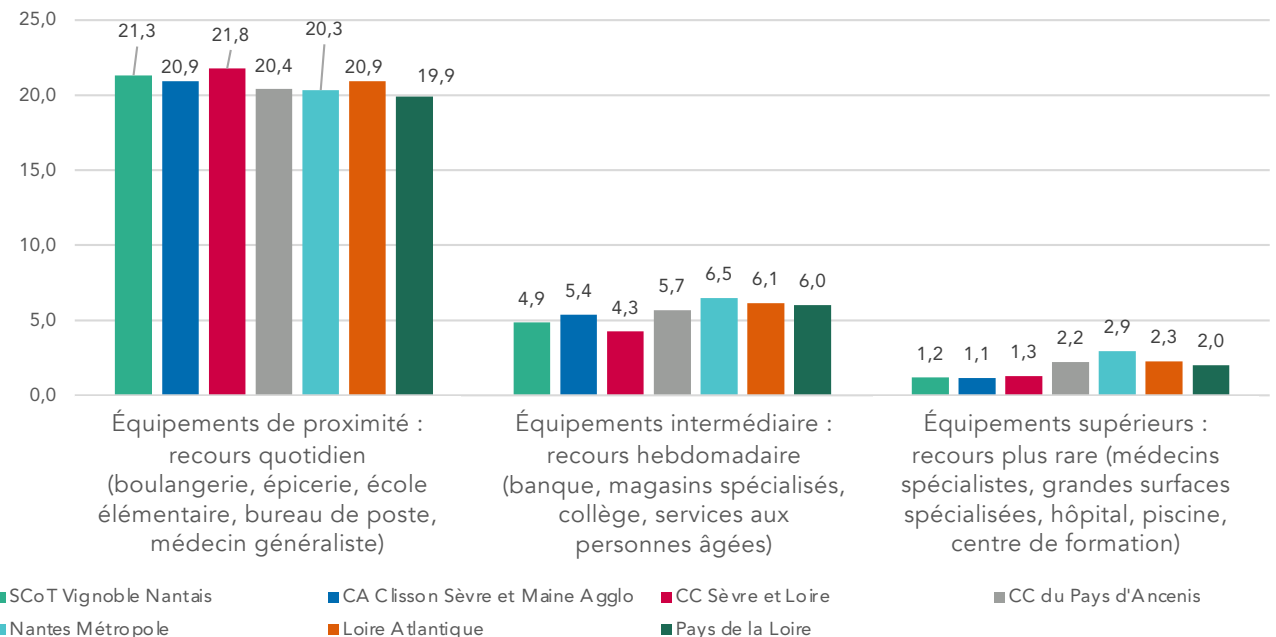
**La Base Permanente des Equipements (BPE) répertorie les équipement : « un service, marchand ou non, accessible à la population. Il peut s'agir d'un aménagement (gare, aéroport, etc.), d'une infrastructure (gymnase, piscine, etc.) ou d'un service (commerce, banque, tribunal, etc.) », d'après l'INSEE.**

### Une offre de services relativement importante et complétée par la proximité avec la métropole de Nantes

Le taux d'équipement sur le territoire est important, notamment sur la communes de Clisson qui dispose de 51,6 équipements pour 1 000 habitants. Le taux d'équipement est de 39,3 pour Château-Thébaud, 37,1 pour Aigrefeuille-sur-Maine et 36,8 pour Vallet.

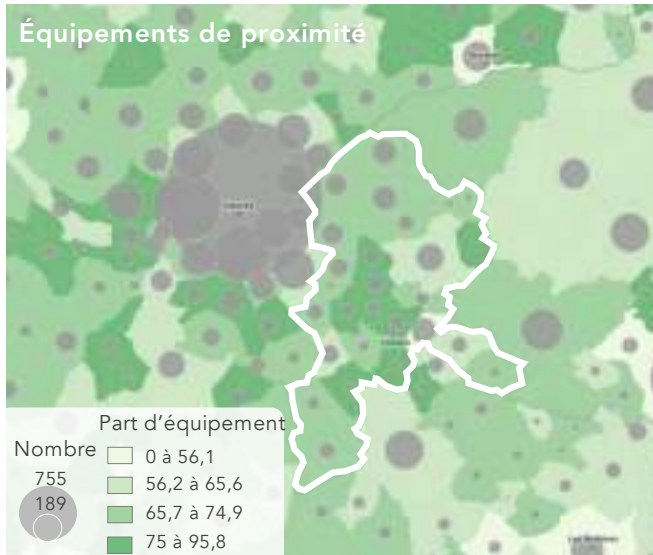
Le niveau d'équipement est similaire aux autres communes situées au sein de l'agglomération Nantaise. Néanmoins, les communes les plus en marge du territoire, en particulier les communes de Gorges, Saint Lumine et Saint Hilaire de Clisson présentent des taux d'équipement comparables aux communes rurales Nord Vendéennes.

Densité des équipements pour 1 000 habitants (INSEE BPE 2019, atopia)



# Le niveau de l'offre en équipement

## Niveau d'équipement du territoire

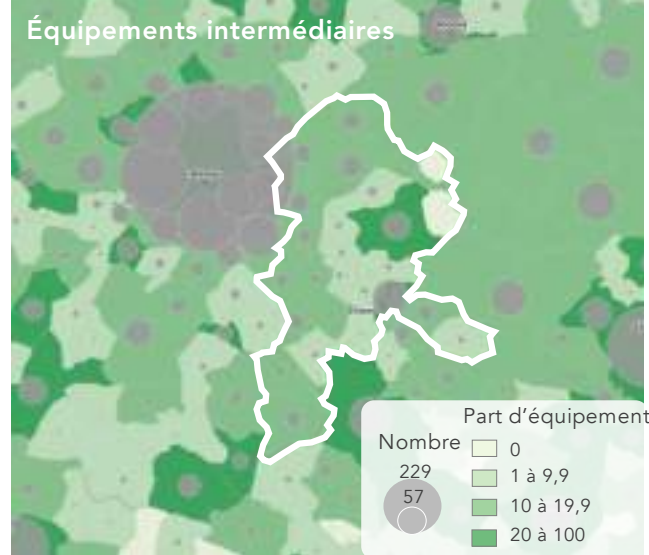


Nombre et part d'équipements de proximité par rapport au nombre total d'équipements par commune (INSEE BPE 2019, géoclip, atopia)

### Une part importante des équipements de proximité sur les communes du territoire

Sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, une part importante des communes disposent d'une offre d'équipements composée à plus de 75% d'équipements de proximité.

Cette caractéristique est commune aux communes situées en première et deuxième couronne de l'agglomération Nantaise, en particulier pour celles situées au sud.

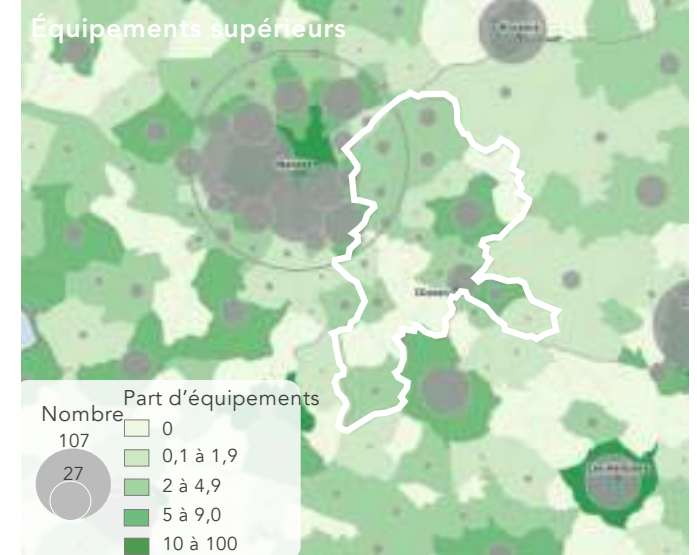


Nombre et part d'équipements intermédiaires par rapport au nombre total d'équipements par commune (INSEE BPE 2019, géoclip, atopia)

### Une deuxième couronne Nantaise comportant une faible concentration d'équipements intermédiaires, à l'image du territoire du Vignoble Nantais

Le territoire est à l'image des autres communes situées en deuxième et troisième couronnes de la métropole Nantaise.

Les communes situées au nord du territoire, et en troisième couronne Nantaise présentent un niveau d'équipement intermédiaire plus important. Clisson et Vallet possèdent un taux d'équipement intermédiaire sur leurs communes comparable aux communes de Nantes, Montaigu et Ancenis, supérieur à 20%.



Nombre et part d'équipements supérieurs par rapport au nombre total d'équipements par commune (INSEE BPE 2019, géoclip, atopia)

### Une part importante des équipements supérieurs sur les communes du territoire

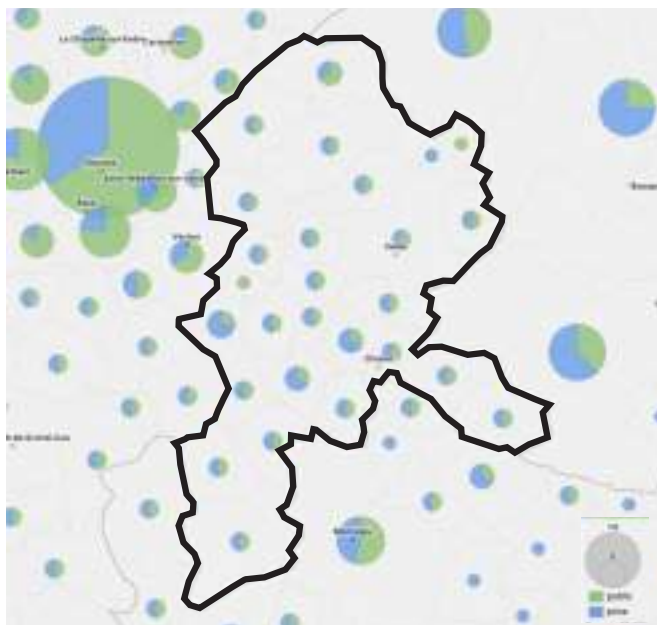
Le taux d'équipements supérieurs présents sur le territoire est faible, de manière identique à l'ensemble des communes situées à proximité de la métropole Nantaise.

Les communes de Clisson, Vallet et Gétigné ont un taux d'équipements supérieurs plus importante que le reste du territoire, restant néanmoins deux fois moins importante que celui de la ville de Nantes, qui exerce une influence forte sur l'organisation du territoire et attire les habitants du territoire.

# Répartition sur le territoire

## Éducation

### ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES



Nombre d'écoles élémentaires par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

La répartition des établissements élémentaires sur le territoire est homogène. Chaque commune dispose d'au moins un établissement d'enseignement et la totalité des communes sauf La Boissière-du-doré et Saint-Fiacre-sur-Maine ne disposent pas d'écoles élémentaires publics.

### COLLÈGES



Nombre de collèges par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

Le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais dispose de quatorze collèges.

Trois d'entre eux sont localisés sur la commune de Clisson et un autre à Gorges, situé dans la même unité urbaine que les trois collèges de Clisson.

On retrouve deux collèges sur les communes de Vallet, Le Loroux-Bottereau, Château-Thébaud et Aigrefeuille-sur-Maine.

Les communes de Saint-Lumine-de-Clisson et à Haute Goulaine possèdent également chacune un collège.

Au cours des 15 dernières années, deux collèges ont été construits, Andrée Chédid à **Aigrefeuille** (2005) Rosa Parks à **Clisson** (2015, agrandi en 2019).

Le collège Pierre Abélard à **Vallet** a fait l'objet d'une restructuration importante en particulier concernant la restauration. Une opération de réhabilitation globale est engagée sur le collège Cacault à **Clisson**. Enfin l'actualisation du schéma des collèges 2019-2029 prévoit la reconstruction du collège Auguste Mailloux à le **Loroux-Bottereau**.



# Répartition sur le territoire

## Éducation

### LYCEES



Nombre de lycées généraux et technologiques par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

On retrouve des lycées généraux et technologiques sur le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

La section professionnelle du lycée de Clisson est orientée dans la construction, le patrimoine, la maçonnerie et la taille de pierre.

L'établissement situé à Gorges est quant à lui spécialisé dans le service (aux personnes, conseil-vente, développement et animation des territoires ruraux...) avec une spécialité concernant les vins et spiritueux, montrant le lien entre la production viticole du territoire et l'offre de formation.

Cinq établissements professionnels agricoles (dont la totalité est privé) sont également présents sur le territoire. Trois d'entre eux sont situés sur la commune du Landreau et sur les communes de Clisson et Aigrefeuille-sur-Maine qui possèdent chacune l'un de ces établissements.

Des internats sont présents dans six des huit lycées présents sur le territoire, sur les communes de Clisson (un internat pour le lycée général et technologique ainsi qu'un internat pour l'établissement technologique et agricole), Château-Thébaud, Gorges, Aigrefeuille-sur-Maine et Le Landreau.



Nombre de lycées professionnels et agricoles par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

# Répartition sur le territoire

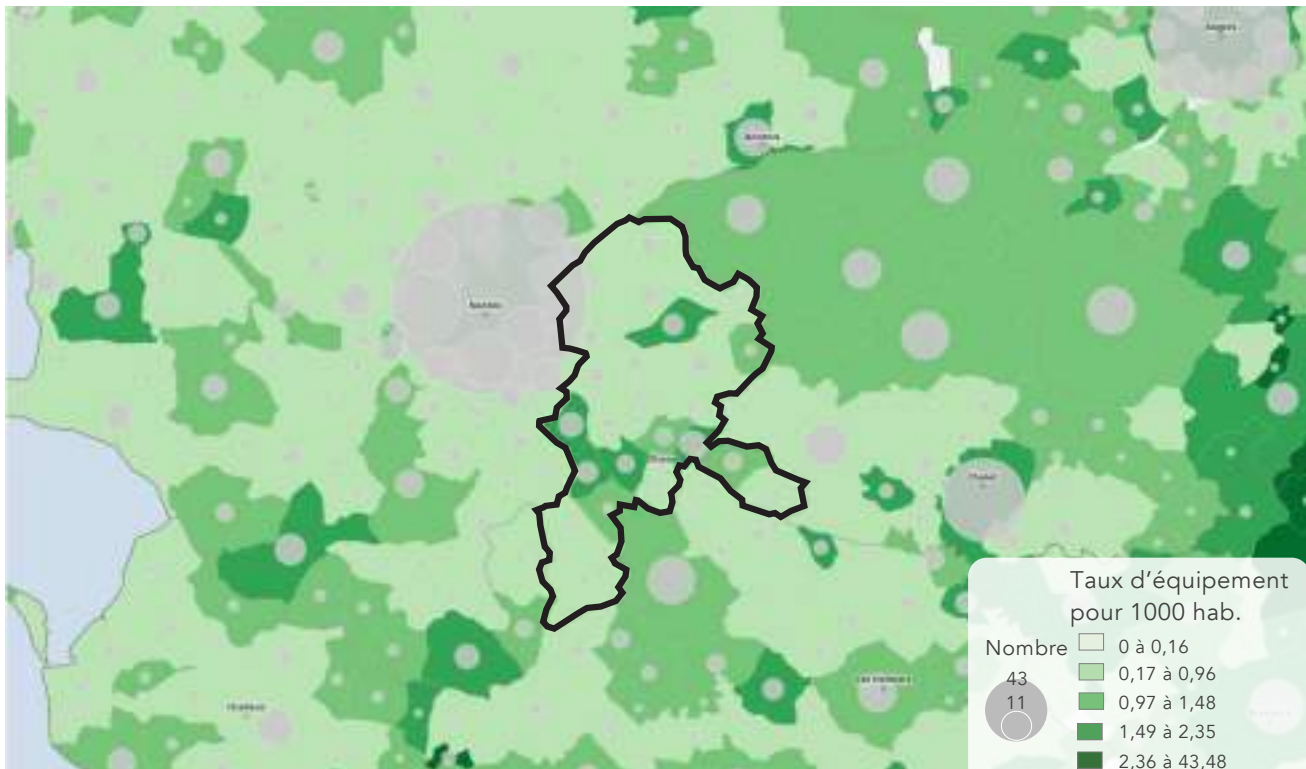
## Éducation

### Une offre éducative légèrement inférieure par rapport à l'offre disponible à l'échelle de la région

Au global le territoire du Vignoble Nantais a un taux d'équipement éducatif de 0,9 pour 1000 habitants. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne régional de (1,18 équipement éducatif pour 1000 habitants en 2019) et à la moyenne

départementale.

Il existe néanmoins un taux d'équipements éducatifs plus important dans le Sud du territoire (moyenne de 0,7 équipement pour 1000 habitants au sein de la CCSL et 1,08 pour la CSMA).



Nombre et taux des équipements éducatifs (INSEE BPE 2019, géoclip)

Equipements de l'enseignement	
Écoles maternelles	Dont les regroupements intercommunaux dispersés
Écoles élémentaires	Dont les regroupements intercommunaux dispersés
Collèges	
Lycées	Généraux, technologiques, professionnels, techniques, agricoles... Section technicien supérieur, Classe préparatoire aux Grandes Écoles
Formations post Bac	UFR, écoles d'ingénieurs, enseignement général supérieur, écoles d'enseignement supérieur agricole, autres équipements supérieurs
Centres de formation	D'apprentis, GRETA, formation aux métiers du sport, autres formations continues, formation santé, formation commerce
Résidences et restaurants	Résidences et restaurants universitaires

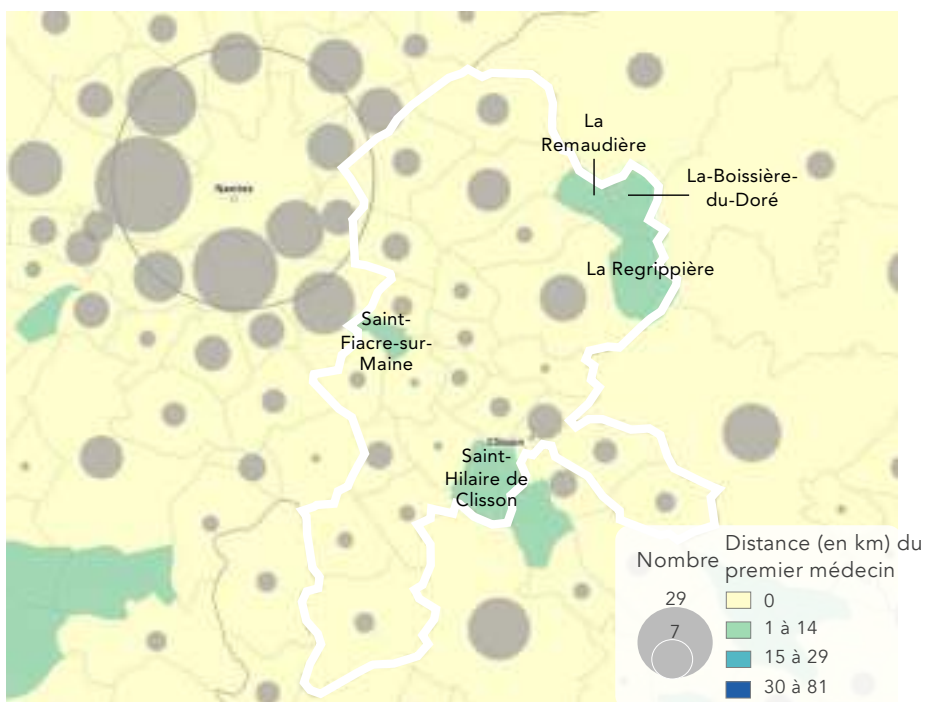
# Répartition sur le territoire

## Offre de santé

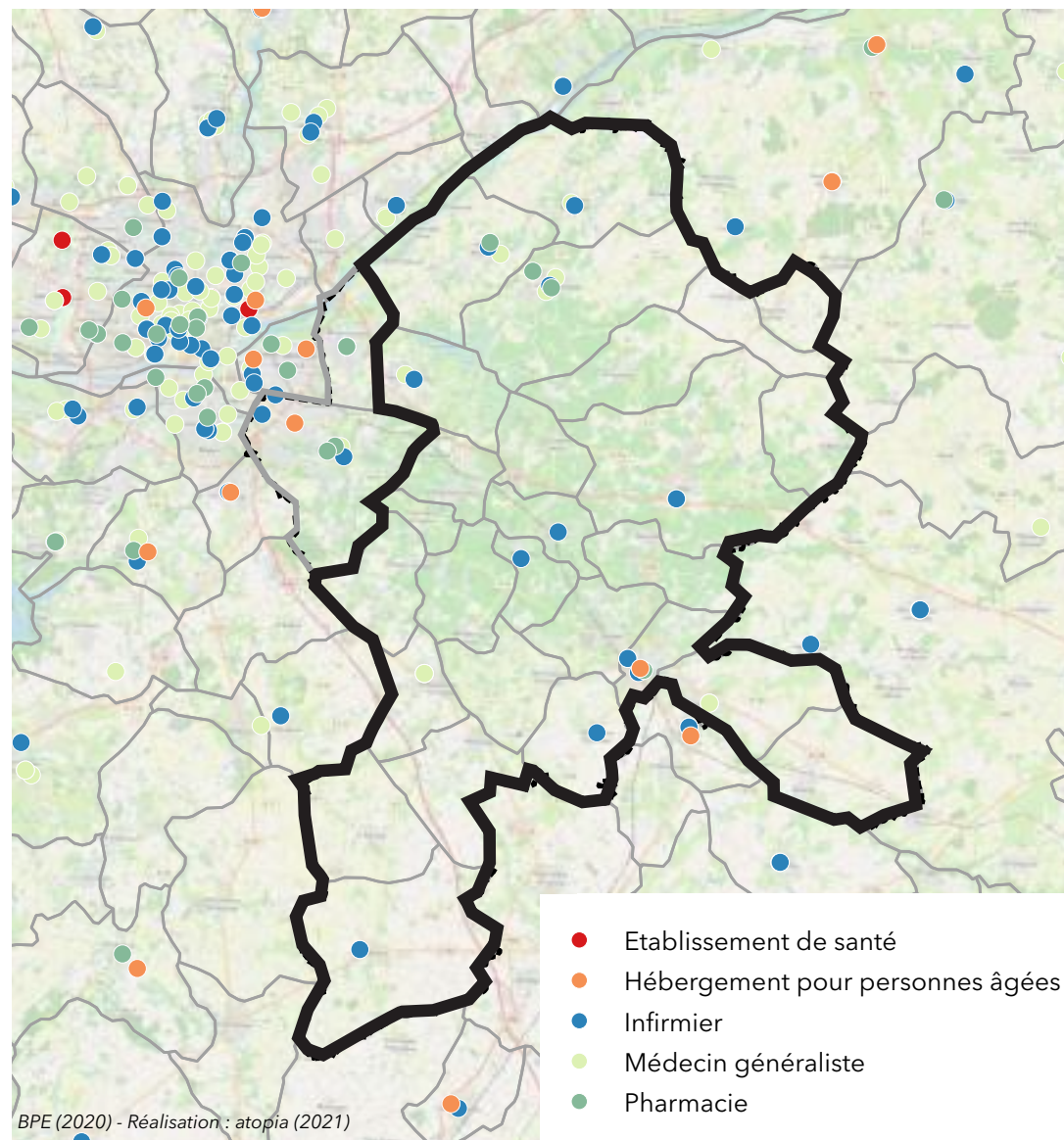
### Une présence de généraliste sur une majorité du territoire

Le territoire dispose d'une couverture médicale relativement importante, notamment en matière de médecins généralistes. Vallet, Le Loroux-Bottereau et Clisson sont les communes possédant le plus de médecins généralistes, elles en décomptent respectivement 13, 12 et 9.

La Remaudière, La Boissière-du-Doré, la Regrippière, Saint-Fiacre-sur-Maine et Saint-Hilaire de Clisson ne disposent pas de médecins généralistes sur leurs territoires.



Nombre de médecins généralistes et distance du premier médecin généraliste (INSEE BPE 2019, géoclip)



# Répartition sur le territoire

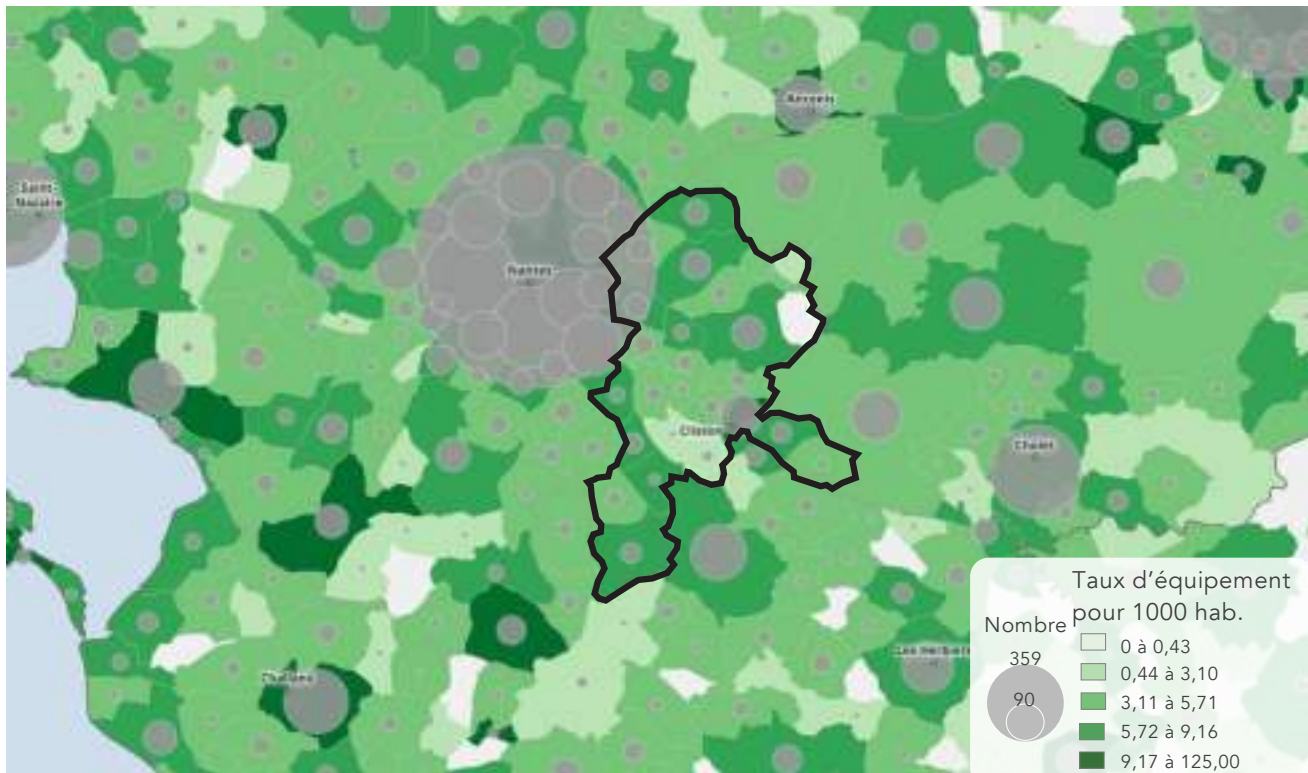
## Offre de santé

**Une offre éducative légèrement inférieure par rapport à l'offre disponible à l'échelle de la région**

Au global le territoire du Vignoble Nantais a un taux d'équipement de santé de 6,12 pour 1000 habitants. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne régional de 6,60 équipement éducatif

pour 1000 habitants en 2019. Le territoire est cependant très inférieur à la moyenne départementale qui est de 7,50 équipements pour 1000 hab.

Il existe néanmoins un taux d'équipements plus important dans le Sud du territoire (moyenne de 5,81 équipement pour 1000 habitants au sein de la CCSL et 6,39 pour la CSMA).



Nombre et taux des équipements de santé (INSEE BPE 2019, géoclip)

Equipements lié à la santé	
Etablissements de santé	Court, moyen et long séjour, urgences, maternités, CHRS, maison de santé pluridisciplinaire et hospitalisation à domicile
Etablissements psychiatriques	Dont structures en ambulatoire
Centre	Santé, transfusion sanguine, médecine préventive, Dialyse, lutte contre le cancer
Médecins	Généraliste, Cardiologue, dermatologue, vénéréologue, gastro-entérologue, psychiatre, ophtalmologue, oto-rhino-laryngologie, pédiatre, stomatologie, gynécologie, dentiste Masseur Kinésithérapeute, Orthophoniste, Orthoptiste, Pédicure-podologue, Ergothérapeute, psychomotricien, Diététicien, psychologue
Indépendants	Audio protesiste, manipulateur ERM, Pharmacie, Laboratoire d'analyse médicale et de biologie médicale, ambulance, radiodiagnostic et imagerie médicale
Personnel soignant	Sage-femme, Infirmier
Centre d'accueil des demandeurs d'asile	
Centre provisoire d'hébergement	
Établissement thermal	

# Répartition sur le territoire

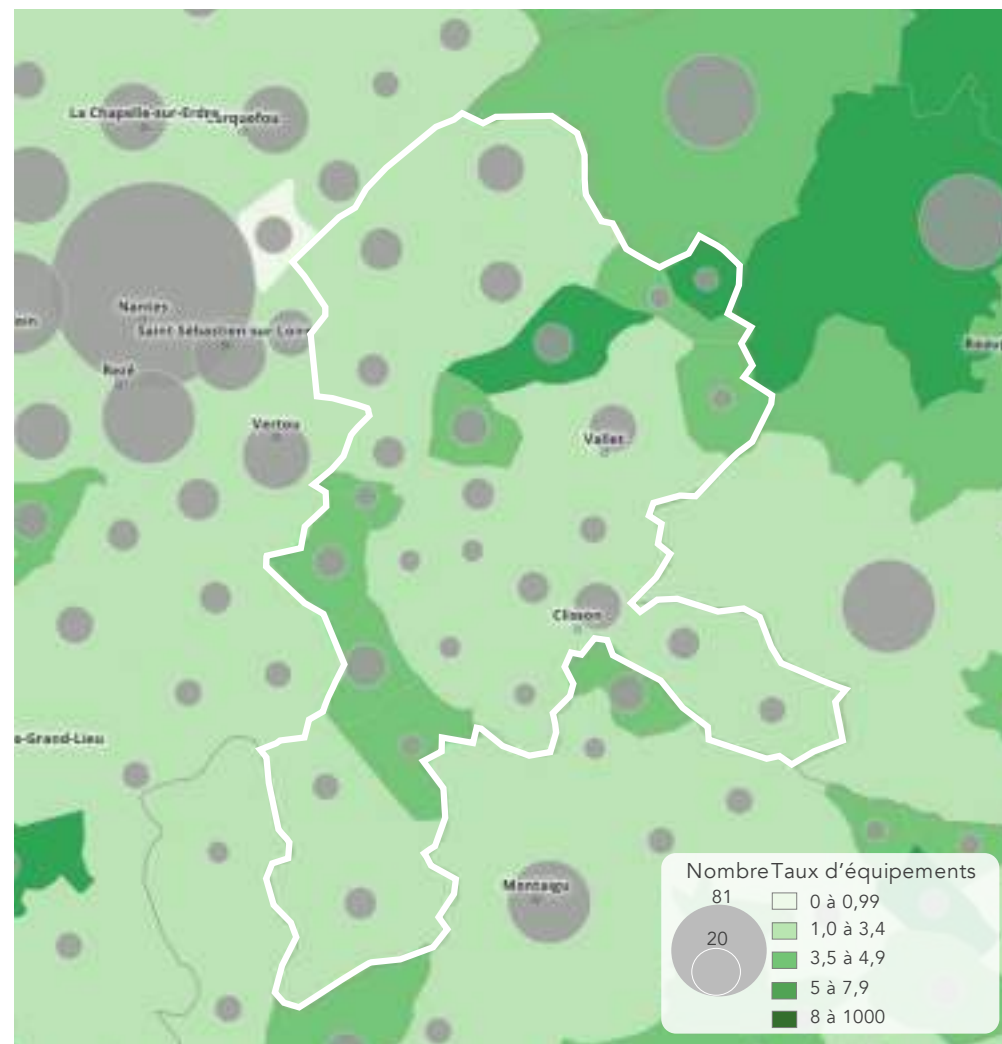
## Équipements sportifs

### Un taux d'équipements en matière d'équipements sportifs contrasté sur le territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais dispose d'un taux moyen 3,1 équipements sportif pour 1 000 habitants. Ce taux est supérieur au taux du département de la Loire Atlantique (2,5 eq. sportifs /1000 habitants) et à celui de Nantes Métropole (1,7 eq. sportif / 1000 habitants). Il est cependant légèrement inférieur au taux de la Région Pays de la Loire (3,7 eq. Sportifs / 1000 habitants).

Le territoire dispose donc, dans sa globalité d'une offre en équipements sportifs suffisante par rapport aux territoires de comparaison.

Les équipements sportifs existants seront complétés par des projets en cours. Notamment le Centre-aquatique Aqua Val'Maine d'Aigrefeuille-sur-Maine. La Communauté de communes sèvre et Loire a rénové les deux piscines présentes sur son territoire (Naiadolis à Vallet et l'Espace Divaquatic au Loroux-Bottereau).



Nombre et taux d'équipements sportifs par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

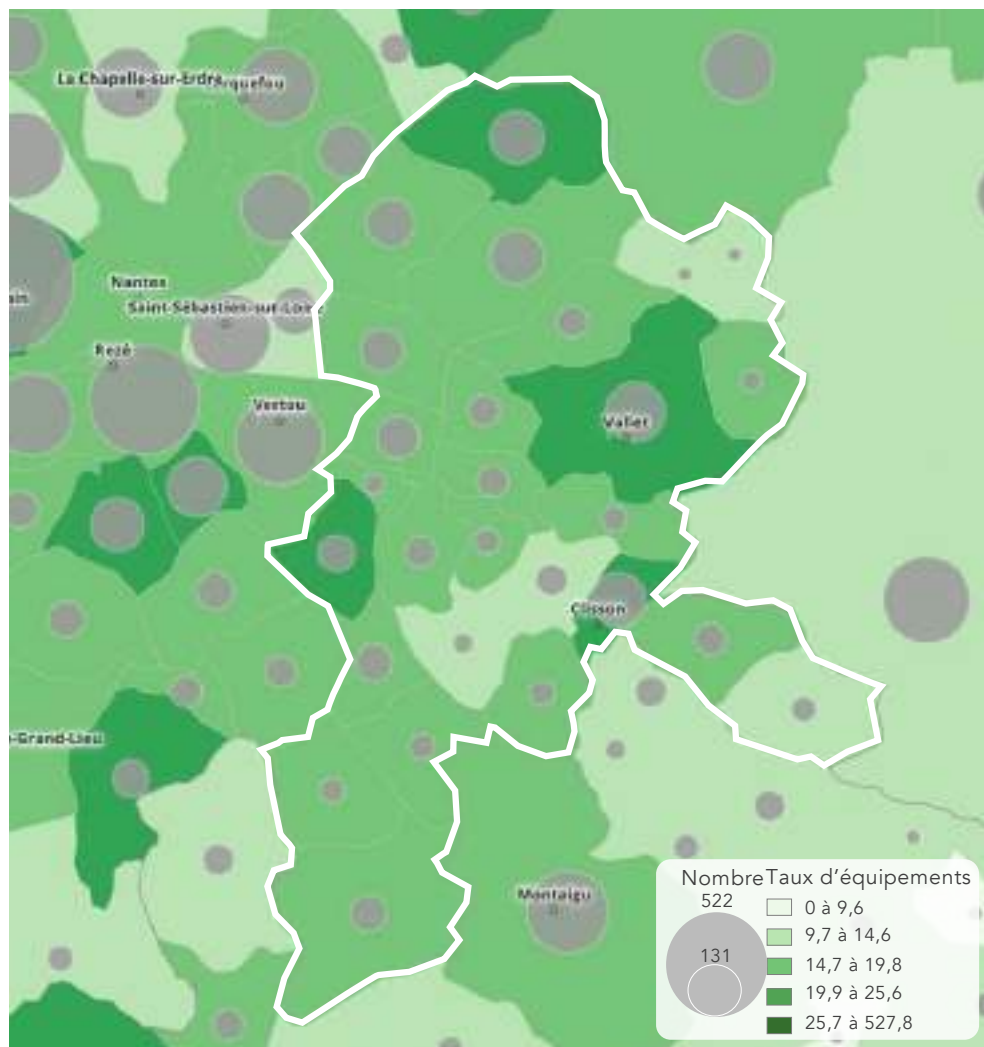
# Répartition sur le territoire

## *Services aux particuliers*

### Un taux d'équipement équivalent mais un nombre d'équipement inférieur pour les communes du sud du territoire

Un taux d'équipement de services aux particuliers de 17,5 pour 1000 habitants sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais. Ce taux est supérieur à celui des territoires de comparaison, il est de 17 pour la Loire Atlantique, de 16,2 pour Nantes Métropole et 16 pour la Région Pays de la Loire.

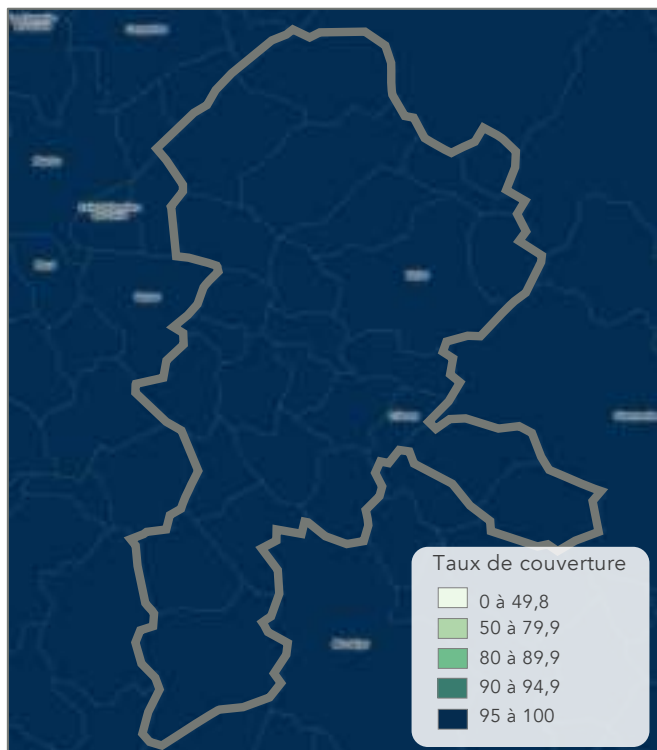
Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais dispose d'une offre supérieure aux territoires de comparaison en matière d'équipements de services aux particuliers.



Nombre et taux d'équipements de service aux particuliers par commune (INSEE BPE 2019, géoclip)

# Répartition sur le territoire

## Réseaux de communication



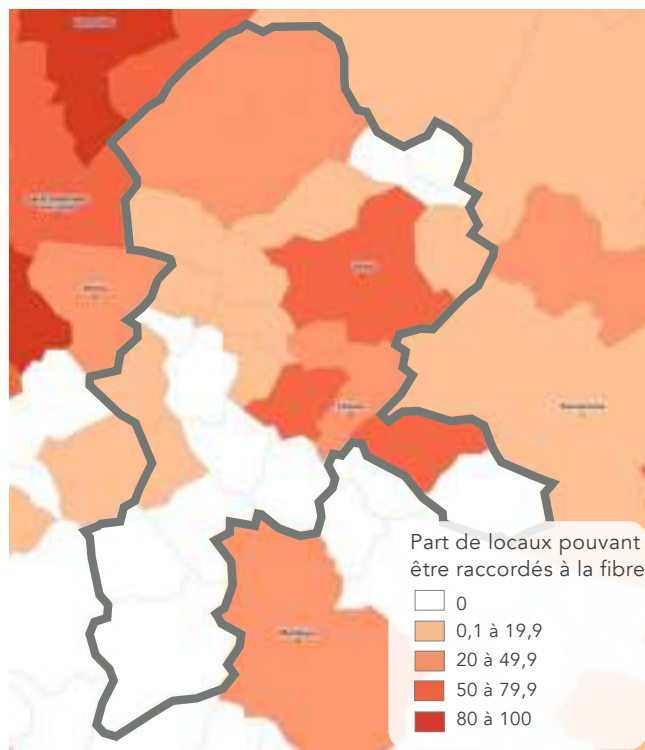
Surface couverte en 4G (ARCEP 2020, Observatoire des territoires)

### Une couverture mobile complète

La couverture numérique portable sur le territoire du Vignoble Nantais est de bonne qualité. En effet, plus de 95% de la surface du territoire est couverte par un réseau téléphonique 4G, permettant d'assurer une connexion mobile sur l'ensemble du territoire.

### Une couverture filaire à créer

En opposition à la couverture mobile du territoire, le réseau de fibre optique est peu développé. Le taux de locaux pouvant être raccordés à la fibre optique est de 17% pour la CSMA et 35% pour la CCSL.



Part des locaux pouvant être raccordés à la FTTH (fibre optique) (ARCEP 2020, Observatoire des territoires)

Le taux de locaux pouvant être raccordés au réseau de fibre optique sur le territoire du SCoT est différent entre le Nord et le Sud du territoire.

Les communes situées au Sud du territoire n'ont pas la possibilité de raccorder les locaux sur leur territoire au réseau FTTH existant.

Vallet, Gorges et Gétigné disposent du taux le plus élevé de locaux pouvant être raccordés à la fibre optique, ainsi que Clisson et les communes du nord du territoire (Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien-de-Concelles).

### Quelle nécessité ?

Ce réseau fibré, très performant, permet aux particuliers et aux entreprises d'avoir une connexion internet haut débit.

Son absence peut poser des problèmes d'attractivité aux entreprises ayant besoin d'une connexion internet de bonne qualité pour exercer leur activité.

# DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

## Chiffres clés

- 103 260 habitants en 2018
- Augmentation de 3,85 point de pourcentage des 60-74 ans entre 2008 et 2018
- Les 45 - 59 ans représentent 21% de la population
- La taille moyenne des ménages est de 2,52 pers/ménage
- 40 896 résidences principales
- 76% sont des propriétaires occupants
- 79% du parc de logement possèdent plus de 4 pièces
- 2367 logements sociaux, soit 5,4% du parc
- 251,9 ha d'artificialisé entre 2009 et 2019 dont 14,7 à vocation habitat
- 21 aires de covoiturages
- 1,384 millions de passagers annuel dans les gares
- 1,6 équipement supérieur pour 1 000 habitants

## Synthèse

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu une augmentation importante de sa population depuis 1965.

Néanmoins, la démographie du territoire connaît un ralentissement de son augmentation. La décohabitation importante est l'un des facteurs influençant cette dynamique. Cette décohabitation est notamment liée à un vieillissement de la population : il est constaté une augmentation importante de la population de plus de 45 ans.

L'évolution sociologique du territoire concerne également les catégories socio-professionnelles composant le territoire et notamment une augmentation des catégories socio-professionnelles supérieures entraînant une augmentation du revenu médian, accompagnée par une augmentation des prix lié à une pression foncière importante.

Le développement du territoire s'est fait en corrélation avec :

- les axes de communication reliant la métropole Nantaise au territoire, donnant de l'importance à ces axes structurants (N249, A83). Il en est de même pour la ligne ferroviaire qui a connu une augmentation de sa fréquentation.
- une dynamique péri-métropolitaine (La Haie-Fouassière, Haute Goulaine et Saint-Julien de Concelles) lié à l'influence de la métropole Nantais et à l'augmentation de son rayon d'influence.



L'offre d'équipements sur le territoire est composée en grande partie d'équipements de proximité, pouvant amener les habitants à se reporter sur des équipements permettant de répondre à leurs besoins, hors du territoire. Néanmoins, le territoire dispose d'une offre d'équipements suffisante sur l'ensemble des catégories d'équipement.







# CARTE DE SYNTHÈSE : DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE






## Une structuration du territoire autour de grands pôles :

-  Pôles démographiques structurants (+ 5 000 habitants), présentant une offre de logements diversifiée par rapport au territoire et un niveau d'équipement supérieur
-  Bassins de vie du territoire, associés aux pôles internes ou externes au périmètre du Vignoble Nantais

## Un territoire aux liens étroits avec la métropole voisine :

-  Secteur de forte influence de la métropole Nantaise, les profils de ménages sont plus âgés et aux revenus plus élevés que la moyenne
-  Desserrement du cœur de métropole - secteur de pression immobilière et foncière
-  Secteur d'influence modérée du desserrement de cœur de métropole
-  Parc résidentiel plus détendu : part de logements vacants supérieure à la moyenne

## Une organisation en fuseau autour des axes de communication porteurs :

-  Points de desserte ferroviaire
-  Corridor ferroviaire
-  Routes nationales ou départementales

# DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

L'économie du territoire

Agriculture

Analyse commerciale

Les comportements d'achat

Synthèse

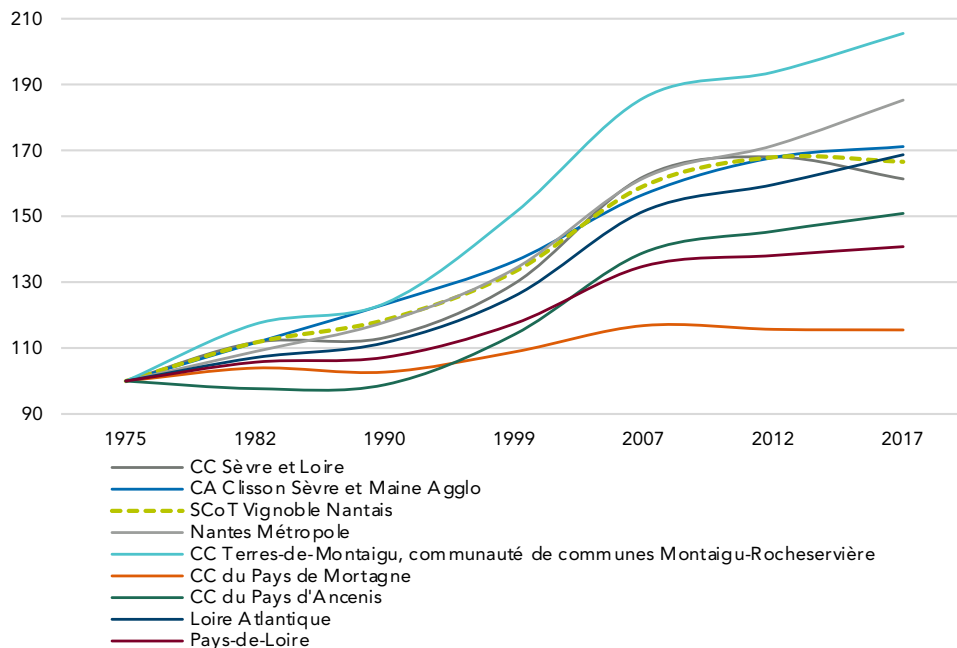


# L'ECONOMIE DU TERRITOIRE

# Caractéristiques de l'emploi

## Evolution au cours des dernières années

Évolution de l'emploi total entre 1975 et 2017 - Base 100 : 1975  
(Insee Emplois dans les deux sphères de 1975 à 2017, atopia)

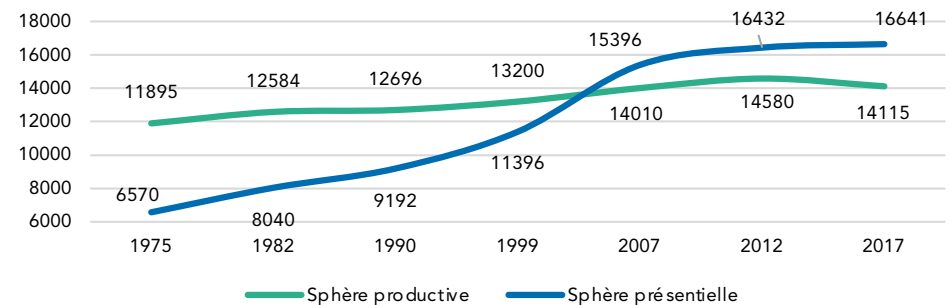


### L'emploi dans la sphère présentielle majoritaire sur le territoire

Depuis 1975, près des deux tiers des emplois du territoire étaient dans la sphère productive. C'est pendant la période intercensitaire de 1999 à 2007 que l'emploi de sphère présentielle est devenu majoritaire sur le territoire, le territoire dispose donc d'une économie davantage tournée vers ses habitants.

Depuis 2007, l'emploi sur le territoire est en stagnation, la sphère présentielle a connu une légère augmentation entre 2012 et 2017 et les emplois de la sphère productive un léger recul sur cette même période. Néanmoins, ces fluctuations étant inférieures à 1%, les deux sphères sont considérées comme en stagnation.

Évolution de l'emploi dans le Pays du Vignoble Nantais entre 1975 et 2017 (INSEE 2021, atopia)



### Une évolution de l'emploi stagnante depuis 2007

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu, depuis les années 1975 une augmentation continue du nombre d'emplois sur son territoire, comparable à l'évolution connue par la métropole Nantaise et légèrement supérieure à celle connue par le département de la Loire Atlantique. En 2017, le territoire comptait 51 757 actifs.

Depuis 2007, l'évolution du nombre d'emplois sur le territoire connaît une stabilisation contrairement à la métropole Nantaise et à la dynamique départementale.

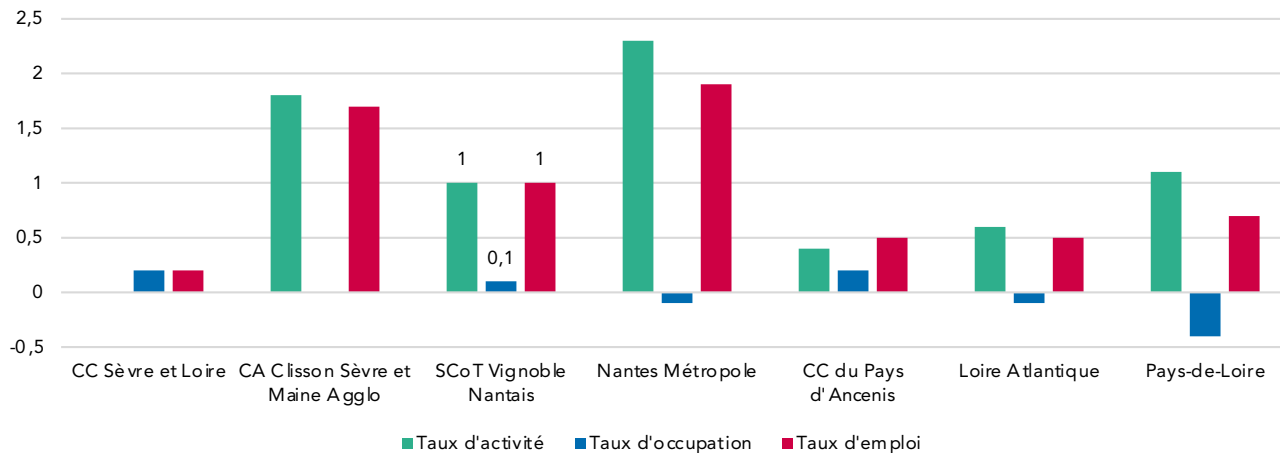
#### Définitions :

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les **activités productives** sont les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère (Définitions Insee).

# Caractéristiques de l'emploi

*Une baisse du chômage, à l'image des tendances régionales*

Évolution de l'emploi entre 2012 et 2018 en points de pourcentage (Insee RP 2018 et RP 2012, atopia)



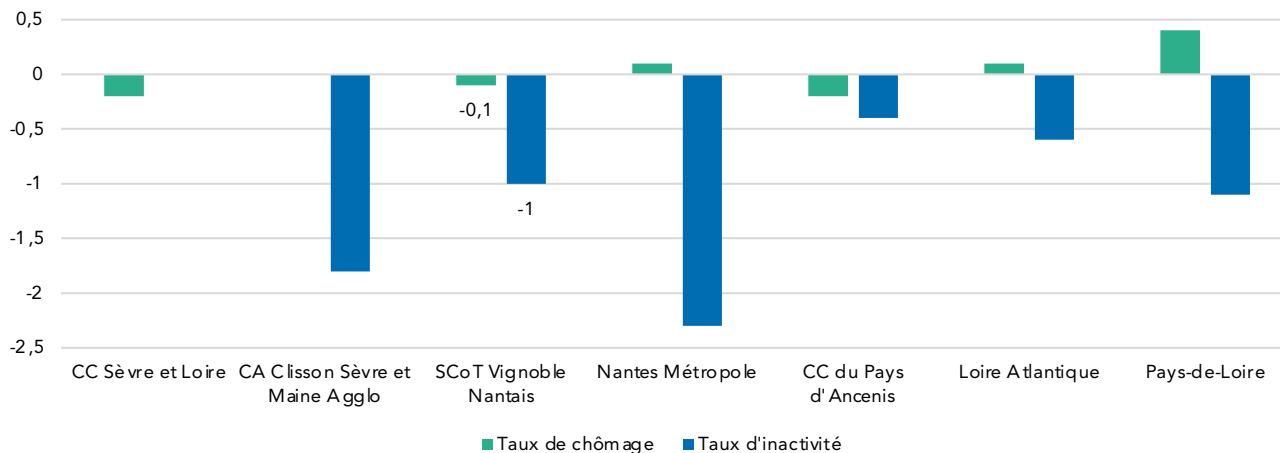
Sur la dernière période intercensitaire, le Pays du Vignoble Nantais connaît une dynamique positive avec un taux d'activité et d'emploi à la hausse.

En 2018, le nombre d'actifs en âge de travailler (15-64 ans) sur le territoire est de 51 757. Sur ces actifs, 48 049 sont des actifs occupant un poste, ce qui représente un taux d'occupation de 93%.

## Un territoire qui attire une population active

Le taux de chômage quant à lui est en légère diminution, tout comme le taux d'inactivité. Ils ont respectivement diminués de -0,1%/an et -1%/an entre 2012 et 2018. Le taux de chômage des 15 ans et plus était de 7,2% en 2018.

Évolution du chômage et de l'inactivité entre 2012 et 2018 en points de pourcentage (Insee RP 2018 et RP 2012, atopia)



### Définitions :

- Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.
- Le **taux d'occupation** est le rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi et la population totale correspondante
- Le **taux d'emploi** mesure l'utilisation des ressources de main-d'œuvre disponibles. Il est calculé en divisant le nombre d'actifs occupés par la population en âge de travailler.

# Caractéristiques de l'emploi

## Des actifs qui travaillent dans la zone d'emploi de Nantes

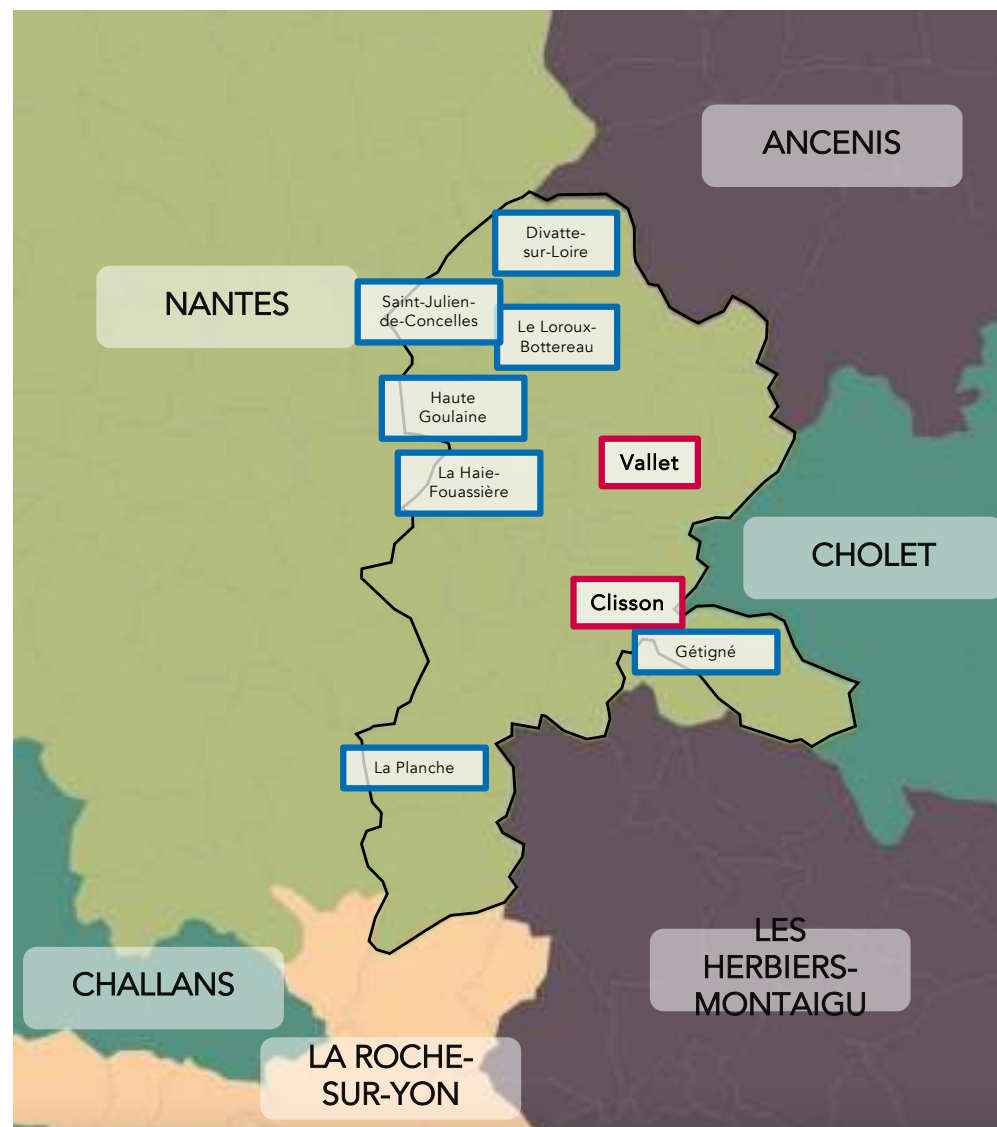
### Une attractivité économique de la métropole Nantaise

La totalité du territoire du Vignoble Nantais est compris dans le bassin d'emploi (espace géographique où la plupart de la population habite et travaille) de Nantes. Toutefois, il est tout de même limitrophe à quatre autres bassins de vie : celui d'Ancenis, de Cholet, des Herbiers-Montaigu et de La Roch-sur-Yon, pouvant également attirer des habitants travailleurs du territoire.

	Nombre d'emplois en 2018
<b>CC Sèvre et Loire</b>	<b>14 383</b>
Divatte-sur-Loire	1 871
La Boissière-du-Doré	229
La Chapelle-Heulin	847
La Regrippière	275
La Remaudière	146
Le Landreau	674
Le Loroux-Bottereau	2 357
Le Pallet	810
Mouzillon	630
Saint-Julien-de-Concelles	2 800
Vallet	3 744
<b>CA Clisson Sèvre et Maine Agglo</b>	<b>17 150</b>
Aigrefeuille-sur-Maine	1 445
Boussay	537
Château-Thébaud	677
Clisson	4 567
Gétigné	1 894
Gorges	951
Haute-Goulaine	1 725
La Haie-Fouassière	1 611
La Planche	576
Maisdon-sur-Sèvre	372
Monnières	278
Remouillé	304
Saint-Fiacre-sur-Maine	229
Saint-Hilaire-de-Clisson	500
Saint-Lumine-de-Clisson	317
Vieillevigne	1 166
<b>SCoT Vignoble Nantais</b>	<b>31 533</b>

Deux principaux pôles d'emplois sur le territoire (+ de 3 000 emplois)

Et des pôles secondaires (+ de 1 500 emplois)



Zone d'emploi en 2020 (INSEE, Géoclip, atopia)

# Caractéristiques de l'emploi

## Une part importante d'habitants travaillant sur le territoire

Navettes domicile-travail de plus de 50 travailleurs internes au territoire en 2017 (INSEE, AURAN)

Les flux domicile-travail constituent une part importante des flux des territoires, en particulier dans des territoires en périphérie de métropole.

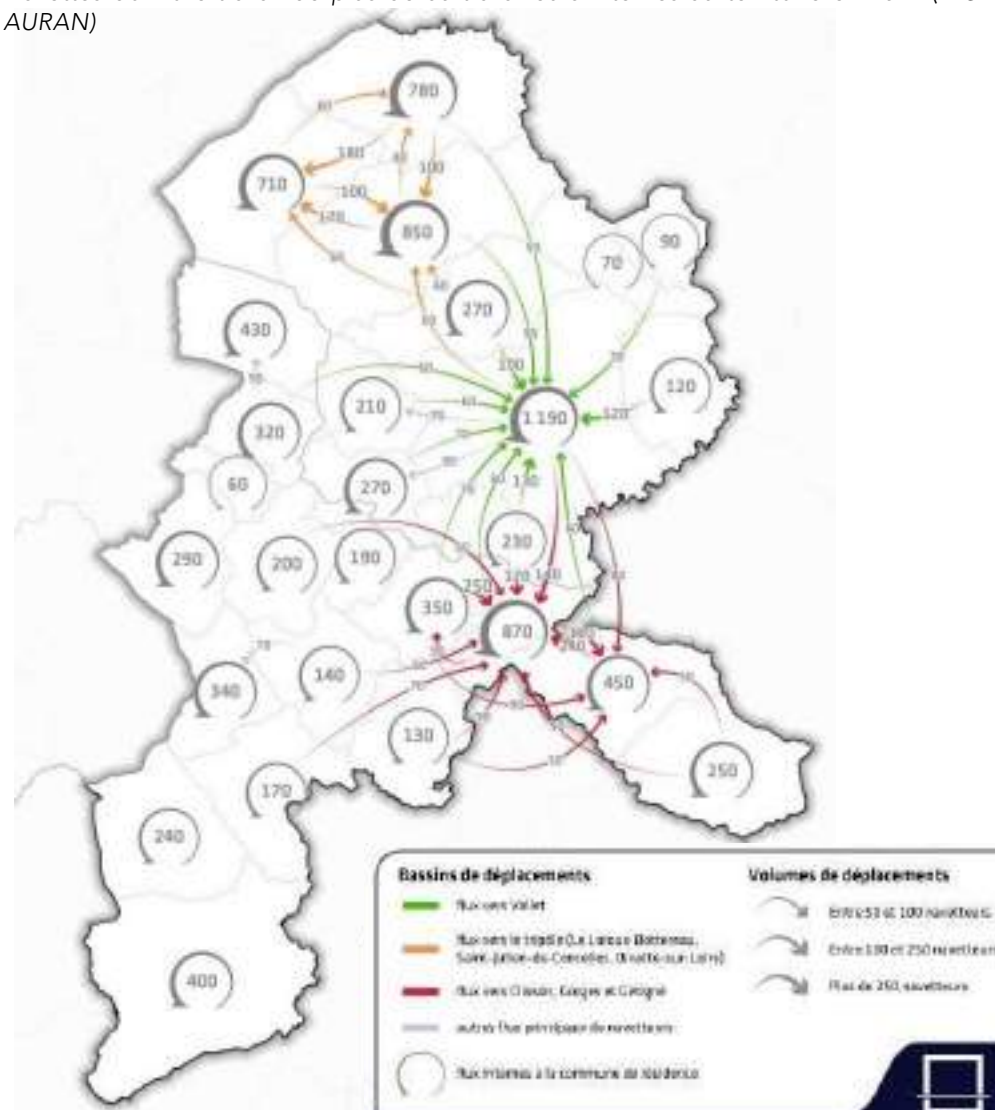
### Une part importante des flux domicile-travail internes au territoire

39% des flux domicile-travail se font au sein du territoire. Cette part importante permet de confirmer le dynamisme économique que connaît le territoire et notamment sont attractivité pour les actifs y habitants. Néanmoins, si 39% des flux domicile-travail se font en interne au territoire, cela signifie que 61% des actifs du territoire se rendent à l'extérieur pour travailler.

### SCoT de 2015

L'objectif d'un actif, un emploi donné dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Vignoble Nantais de 2015 n'a pas été dans le bon sens.

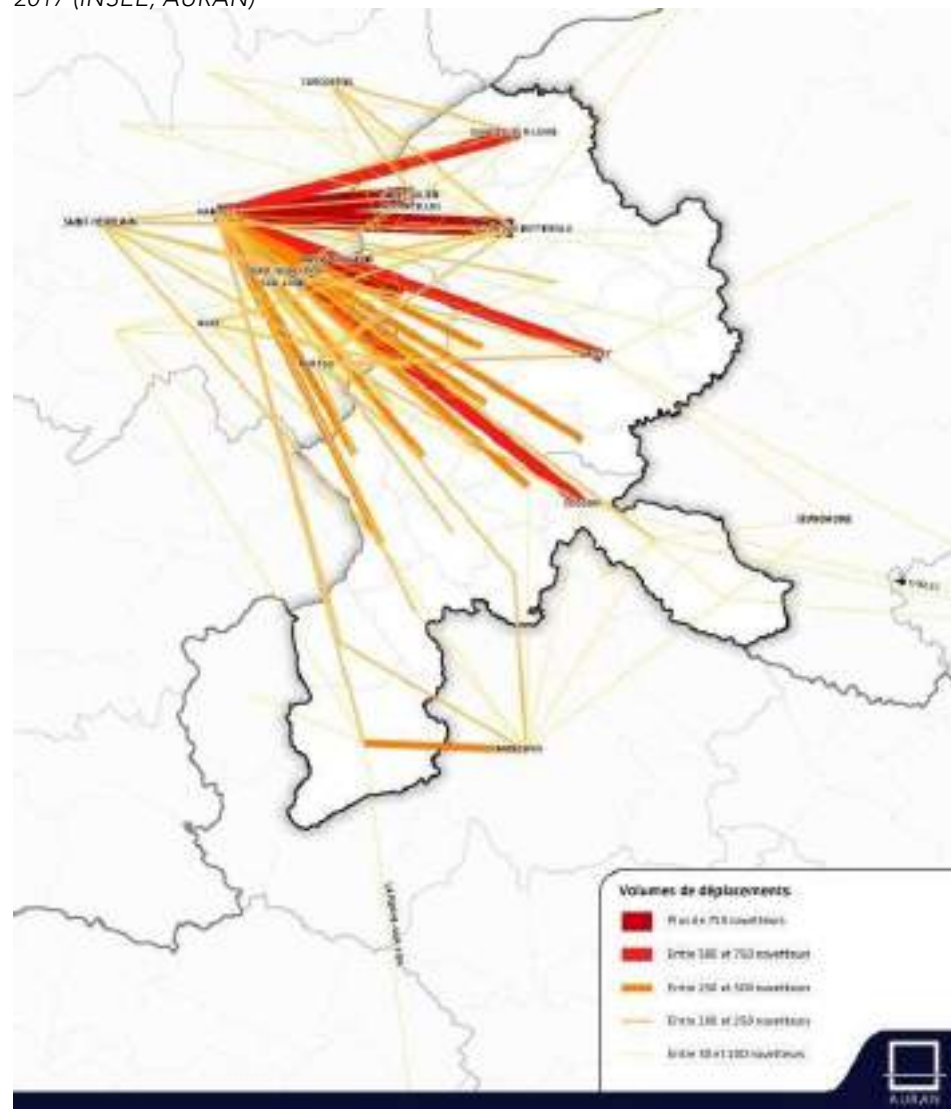
Dans les faits, 43% des habitants du territoire y travaillaient en 2008 alors qu'en 2017, seulement 39% des flux domicile-travail se font au sein du territoire



# Caractéristiques de l'emploi

## Une part importante d'habitants travaillant sur le territoire

Navettes domicile-travail de plus de 50 navetteurs sortants du Vignoble Nantais en 2017 (INSEE, AURAN)



### La métropole comme destination de travail et pas uniquement Nantes

Une part importante des flux domicile-travail se fait en direction de la métropole Nantaise et pas uniquement vers la commune de Nantes. En effet, 47% des personnes habitant sur le territoire et travaillant dans la métropole se rendent dans la commune centre. Celle-ci capte une part importante des travailleurs mais n'est pas la seule destination.

	Nantes	Vertou	Carquefou	Saint-Herblain	Rezé	Bougues	Saint-Sébastien-sur-Loire	Basse-Goulaine	Sainte-Luce-sur-Loire
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	989	218	91	152	148	108	89	49	38
CC Sèvre et Loire	969	149	205	133	91	68	82	91	72
<b>Total général</b>	<b>1958</b>	<b>367</b>	<b>296</b>	<b>285</b>	<b>239</b>	<b>176</b>	<b>171</b>	<b>140</b>	<b>110</b>

Principales communes de destination des habitants du territoire travaillant au sein de la Métropole Nantaise en 2018 (INSEE, atopia)



# Caractéristiques de l'emploi

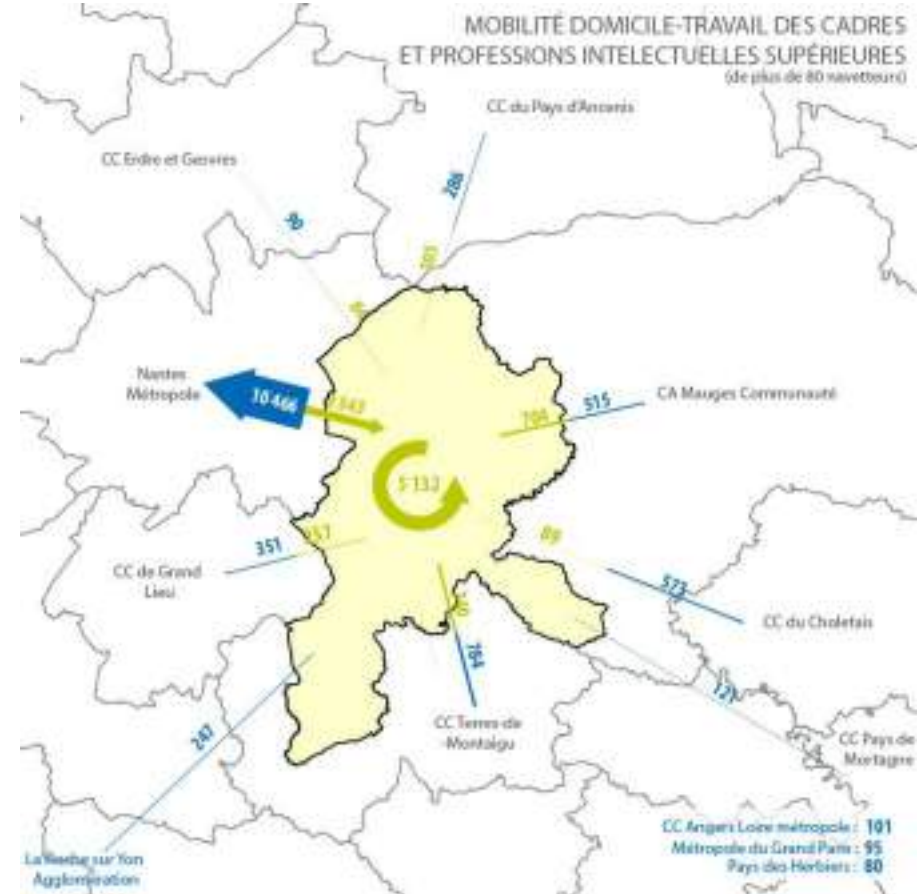
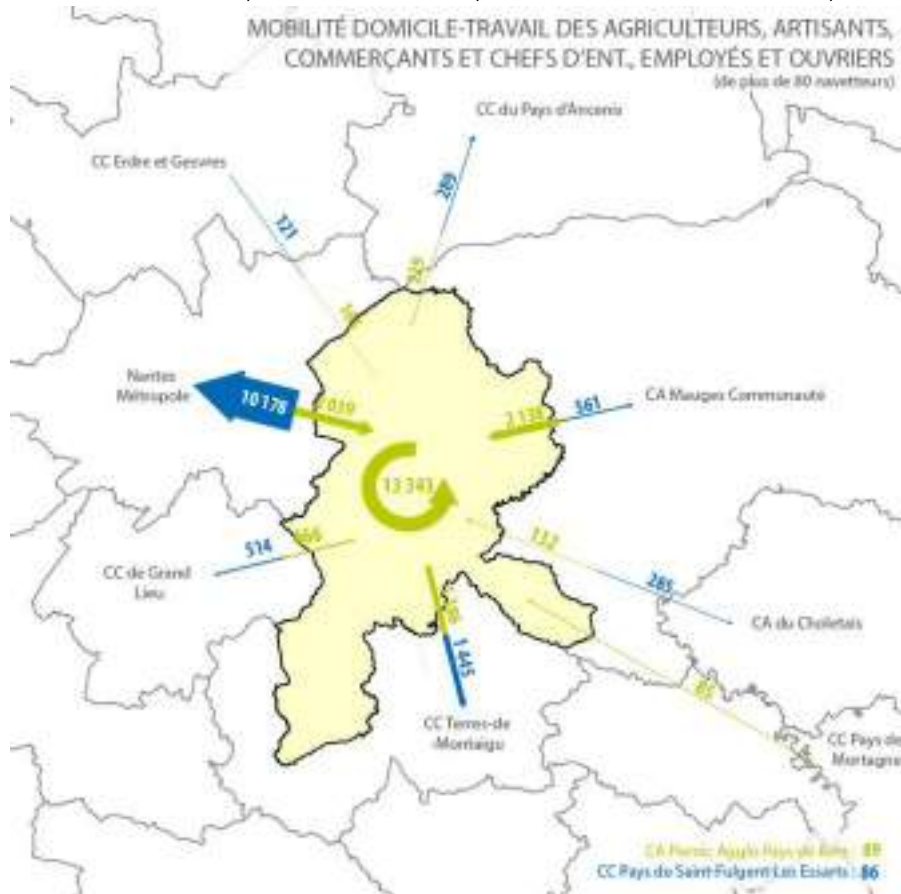
## Un attrait de la métropole pour les actifs qualifiés

### Des différences de destination des travailleurs en lien avec leur catégorie socio-professionnelle

Les mobilités ayant pour destination la métropole Nantaise ont, pour les deux catégories socio-professionnelles identifiées environ 10 000 personnes effectuant une mobilité domicile-travail depuis le territoire vers la métropole Nantaise. Néanmoins, pour les cadres et professions intellectuelles supérieures,

cela représente 2 fois le nombre de personnes habitant et travaillant sur le territoire du Vignoble Nantais alors que pour les agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprises, employés et ouvriers, ce même flux représente 0,76 fois le nombre d'actifs habitant et travaillant sur le territoire.

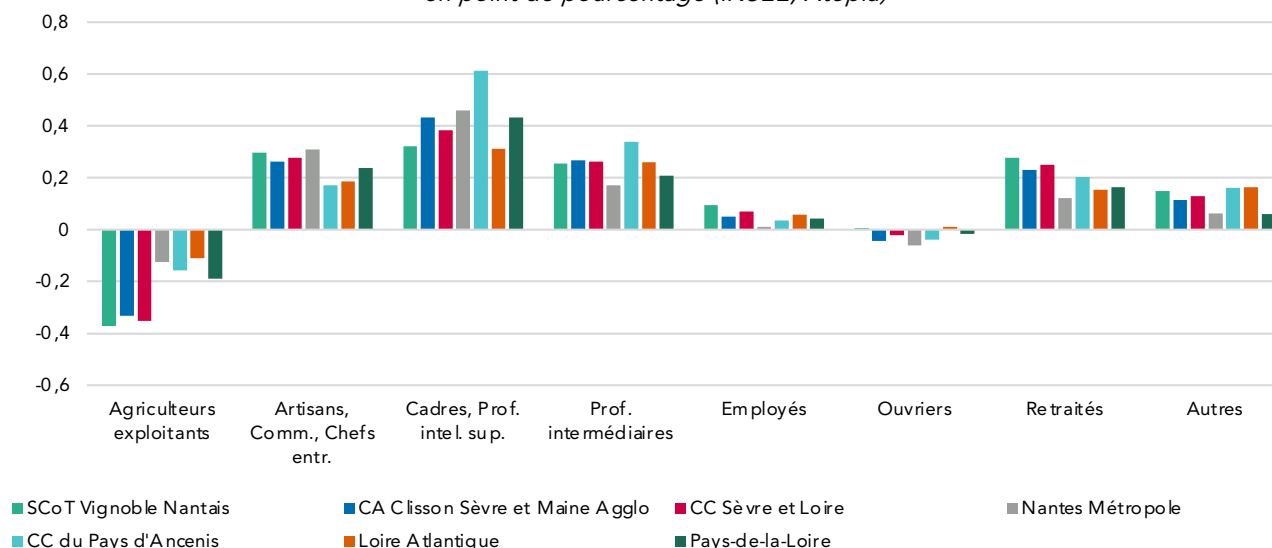
Cela nous montre un attrait de la métropole Nantaise pour les actifs qualifiés habitant sur le territoire.



# Caractéristiques de l'emploi

## Une spécialisation de l'emploi au niveau communal

Évolution de l'activité des populations âgées de plus de 15 ans entre 2008 et 2018 en point de pourcentage (INSEE, Atopia)



### Un territoire attirant les catégories socio-professionnelles supérieures

De manière plus générale, une augmentation de la part des professions intermédiaires, des cadres, professions intellectuelles supérieures et des employés est constatée.

En effet miroir de cette augmentation, il est constaté une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants et d'ouvriers.

### Une augmentation du nombre de retraités

En corrélation avec l'augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire, une augmentation de plus de 5% du nombre de retraités est constatée entre 2008 et 2018 sur le territoire. La CSMA est légèrement moins influencée par cette augmentation que la CCSL.

Néanmoins, ces deux intercommunalités, et par extension le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, restent à plus de 1,5% au dessus de la tendance à l'échelle du département et de la région.

### Une spécialisation faisant apparaître des frontières internes au territoire

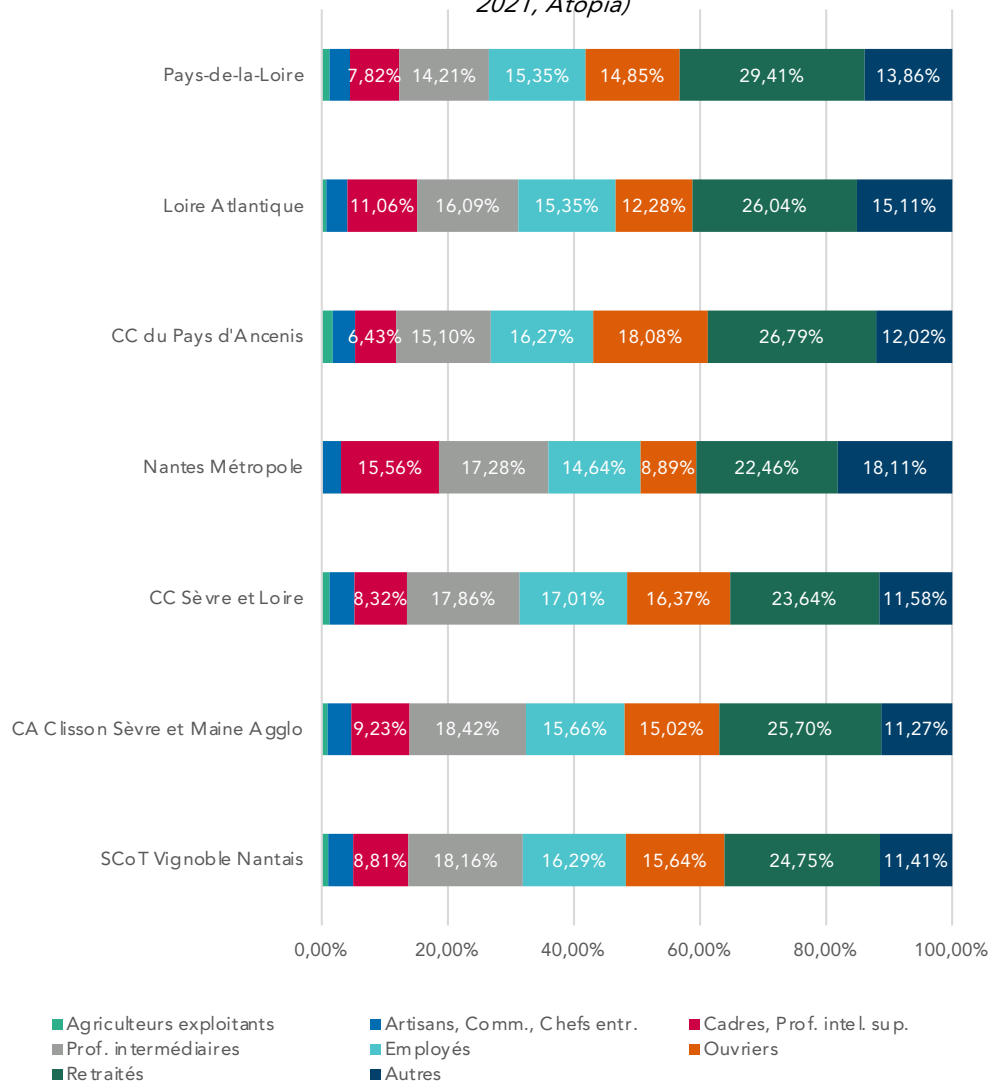
L'organisation socio-professionnelle au sein des communes du territoire fait apparaître les mêmes logiques que la densité de population.

Les habitants des communes situées aux extrémités sud et est du territoire occupent des professions nécessitant une moindre qualification que la population active située dans les communes périphériques de la Métropole Nantaise et sur l'axe Nantes-Clisson.

# Caractéristiques de l'emploi

## Une part importante de retraités sur le territoire

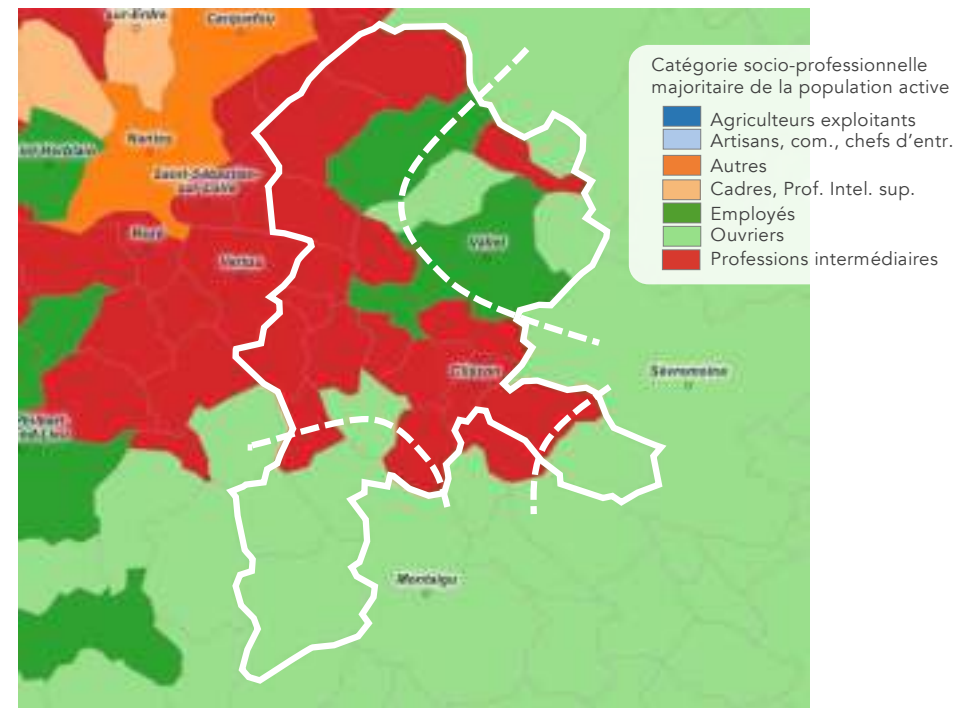
Activité des populations âgées de plus de 15 ans en 2018 (INSEE 2021, Atopia)



La part importante de personnes âgées sur le territoire se retrouve dans les typologies d'activité des personnes de plus de 15 ans.

Plus de 18% de la population du territoire du SCoT de Vignoble Nantais sont des personnes retraitées, répartis de manière homogène entre les deux intercommunalités du Vignoble. Cette part est supérieure à la moyenne Régionale mais s'inscrit dans les tendances de la métropole Nantaise.

Malgré une augmentation importante des classes d'âge les plus avancées, la part de retraité sur le territoire du Vignoble Nantais est dans la moyenne des territoires de comparaison.

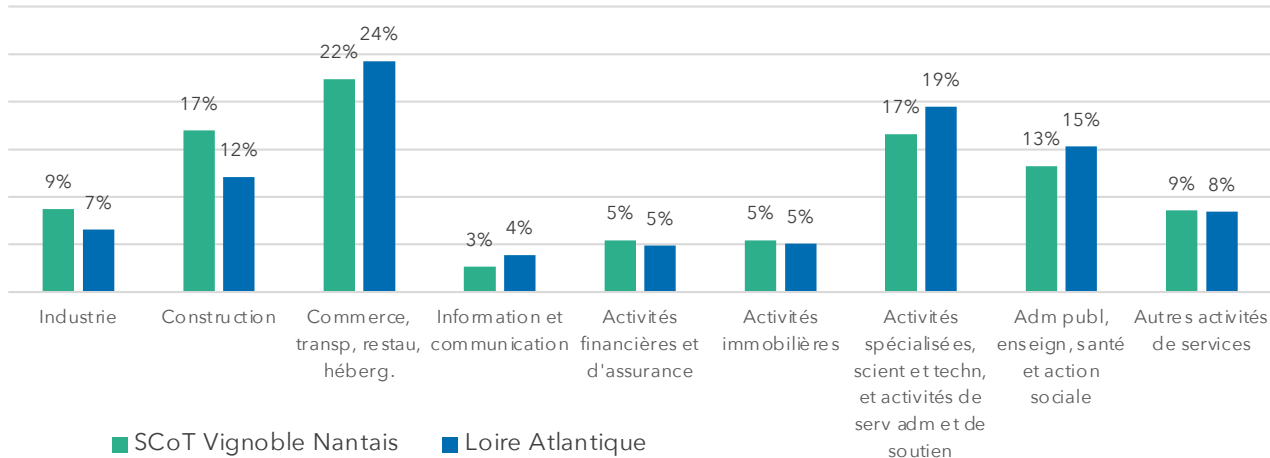


Catégorie socio-professionnelle majoritaire de la population active en 2018 (INSEE, atopia)

# Caractéristiques de l'emploi

## Des emplois dans le secteur tertiaire

Secteur d'activité des établissements en 2019  
(Insee BPE 2019, atopia)

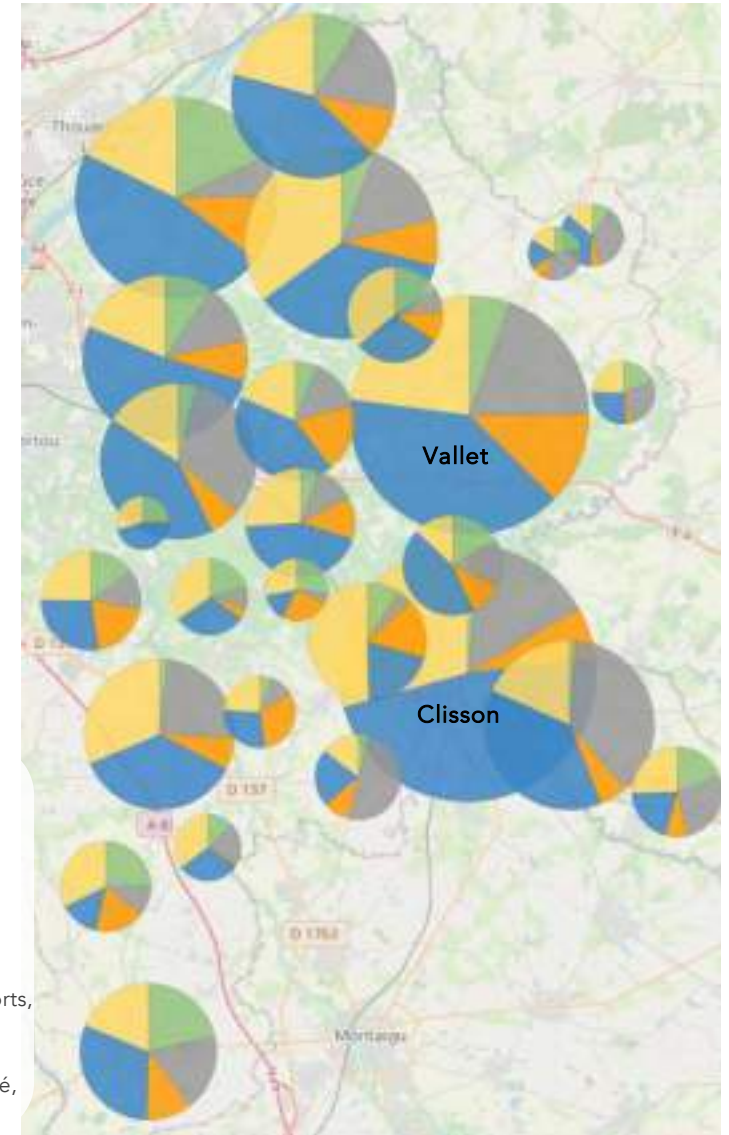


### Une présence majoritaire des activités tertiaires

Dans la majorité des communes, plus de la moitié des établissements exercent des activités relevant du secteur tertiaire.

En 2019, 24% des établissements sont dans le secteur d'activité commerce, transport, restauration, hébergement, 19% dans les activités de service administratif et 15% dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Ces tendances sont également observables à l'échelle du département de la Loire Atlantique. Elles confirment le caractère tertiaire de l'économie locale et départementale.



Nombre d'emplois



- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, Transports, Services divers
- Adm. publique, Enseignement, Santé, Act. sociale

Répartition des emplois selon les secteurs d'activités en 2018 sur le Pays du Vignoble Nantais (Insee RP 2018, atopia)

# Caractéristiques de l'emploi

## Une croissance du secteur tertiaire pour une baisse de l'agriculture

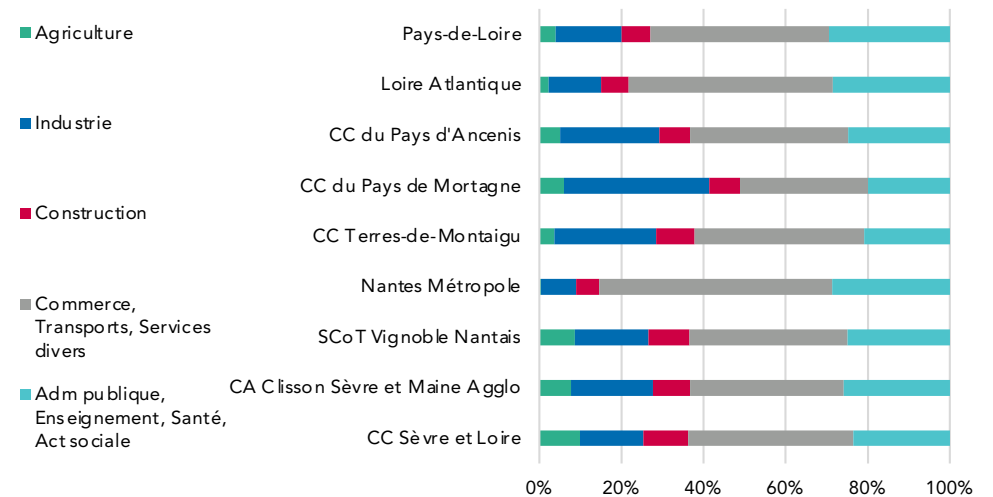
### Une forte évolution du secteur tertiaire entre 2007 et 2018

Le secteur tertiaire, qu'il s'agisse des secteurs d'activités liés au commerce, transport, restauration, hébergement et à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, représente environ 65% de la totalité des emplois du Pays du Vignoble Nantais.

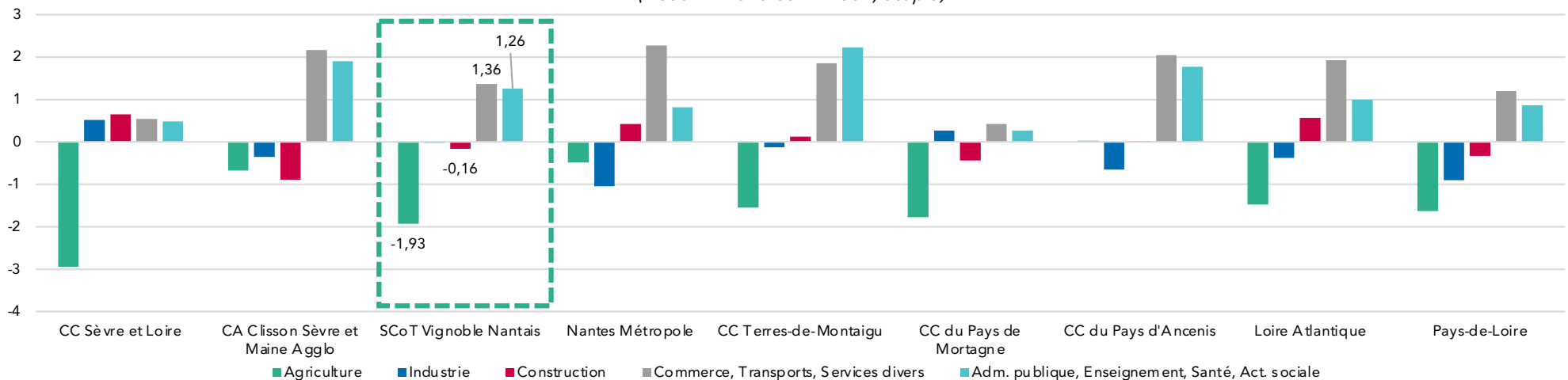
De plus, cette part a augmenté entre 2007 et 2018. Le taux de croissance annuel moyen du secteur commerce, transport, restauration, hébergement est de 1,36%/an tandis que celui du secteur administration publique, enseignement, santé et action sociale est de 1,26%/an.

À l'inverse, les autres secteurs d'activités catégorisés par l'Insee, à savoir l'agriculture, l'industrie et la construction, ont un taux de croissance annuel moyen négatif entre 2007 et 2018. À noter qu'il est de -1,36%/ an pour l'agriculture.

Répartition des emplois selon le secteurs d'activités en 2018  
(INSEE RP 2018, atopia)



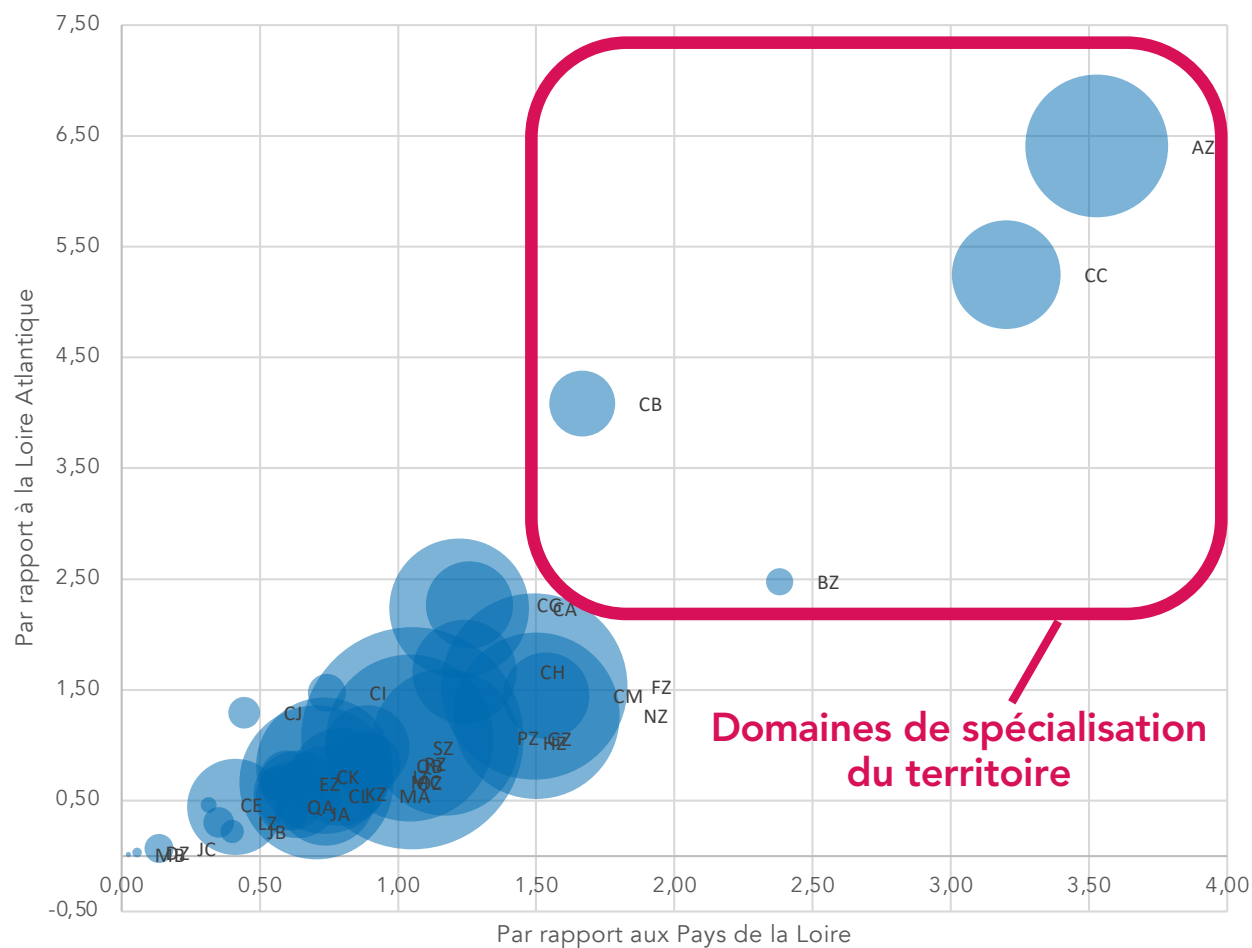
Taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2018 de l'emploi selon les secteurs d'activités en points de pourcentage  
(Insee RP 2018 et RP 2007, atopia)



# Caractéristique de l'emploi

## Les domaines de spécialisation du territoire

Spécialisation économique de l'emploi salarié dans le Pays du Vignoble Nantais en 2018  
(Insee Flores 2018, atopia)



### Des domaines de spécialisation identitaires pour le territoire

La spécialisation du territoire est calculée en comparant la part de la population active de chaque activité présente sur le territoire par rapport à leur effectif au sein des territoires de comparaison que sont la région et le département.

Le territoire du Vignoble Nantais connaît une bonne intégration aux dynamiques départementales et régionales concernant une majorité des secteurs d'activité.

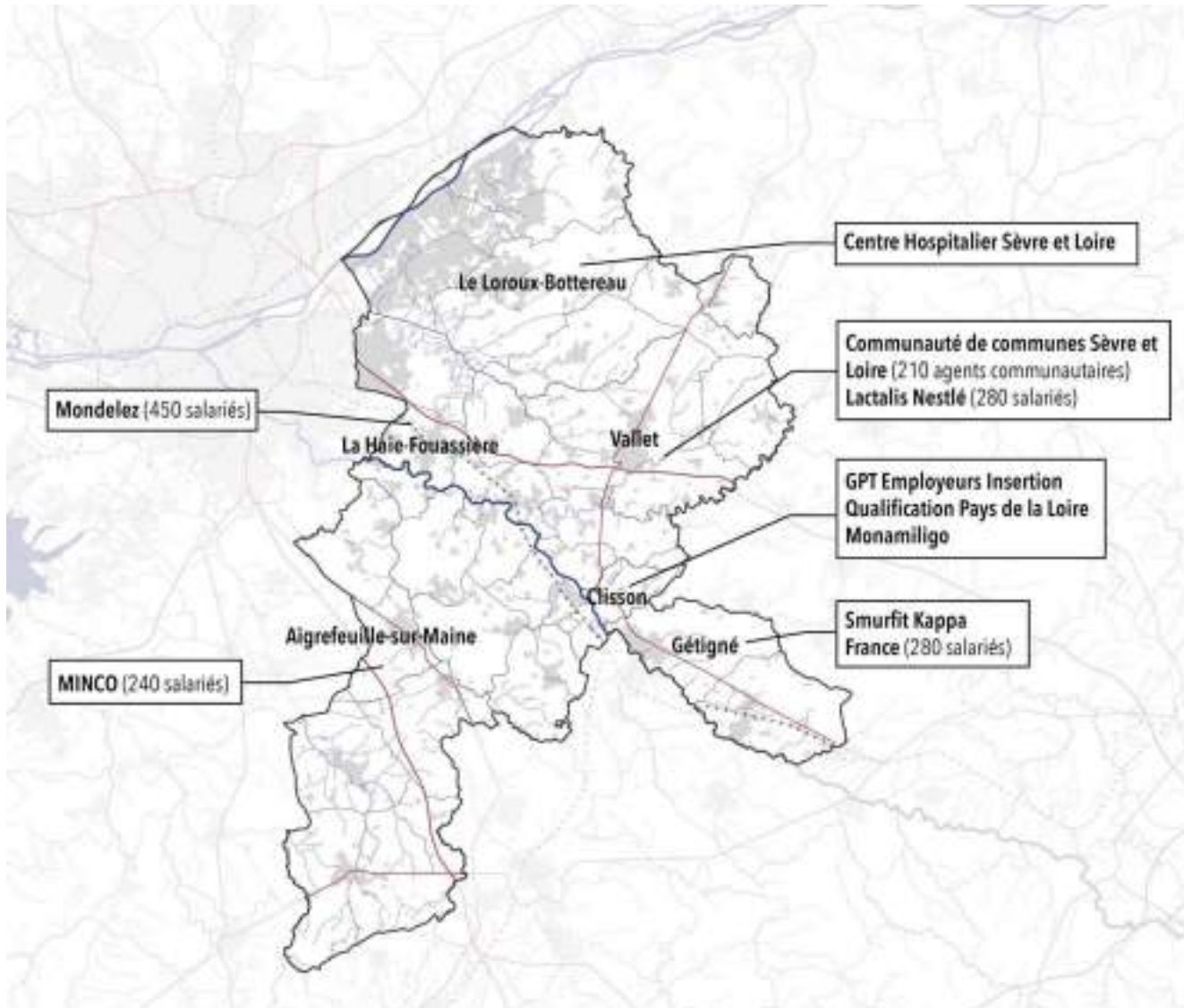
La présence des différentes activités (représentées par leur code NAF) montre une spécialisation élevée sur le territoire, pour les domaines suivants :

- **AZ** : Agriculture, sylviculture et pêche
- **CC** : Travail du bois, industries du papier et imprimerie
- **BZ** : Industries extractives
- **CB** : Fabrication de textiles, industries de l'habillement, industrie du cuir et de la chaussure

Ces activités, sont celles façonnant le territoire, notamment le maraichage et la viticulture, intégrées dans le domaine de l'agriculture, sylviculture et pêche.

# Tissu économique local

## Principaux employeurs sur le Pays du Vignoble Nantais



Principales entreprises présentes sur le territoire (SIRENE.fr et sites internet des entreprises concernées)

### Des entreprises au rayonnement international

Le Pays du Vignoble Nantais possède une richesse en terme d'entreprises et d'établissements au rayonnement international. C'est le cas avec la présence de l'entreprise Mondelez à La Haie-Fouassière ou même de Nestlé à Vallet.

À noter également la présence d'établissements au rayonnement moindre mais tout de même national ou régional qui participe à la prospérité économique du territoire du Vignoble Nantais.

# Tissu économique local

## Une majorité de PME

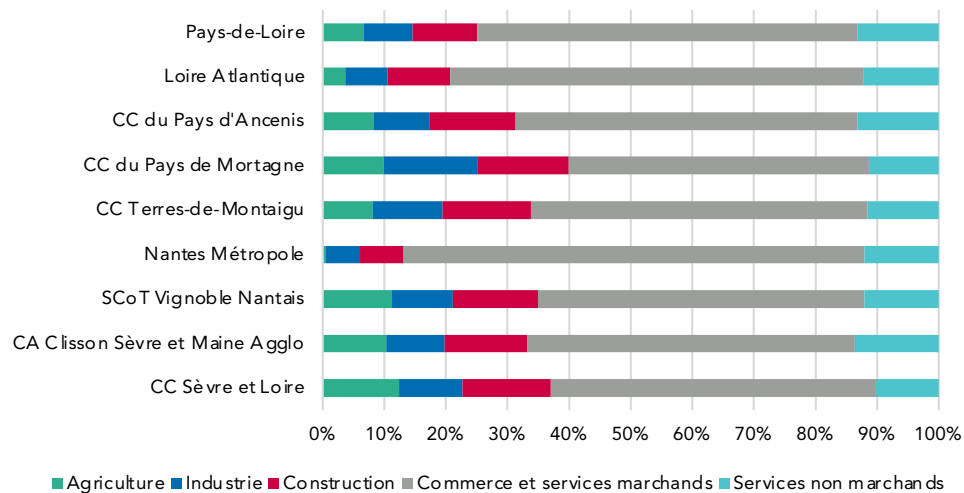
### Les établissements actifs : des établissements tertiaires

Au sein du Vignoble Nantais, les principaux secteurs d'emploi sont essentiellement liés aux besoins des habitants étant donné que ce sont les entreprises des secteurs du commerce et des services non marchands qui occupent une part importante dans la répartition des entreprises, à savoir 65% de la totalité des établissements.

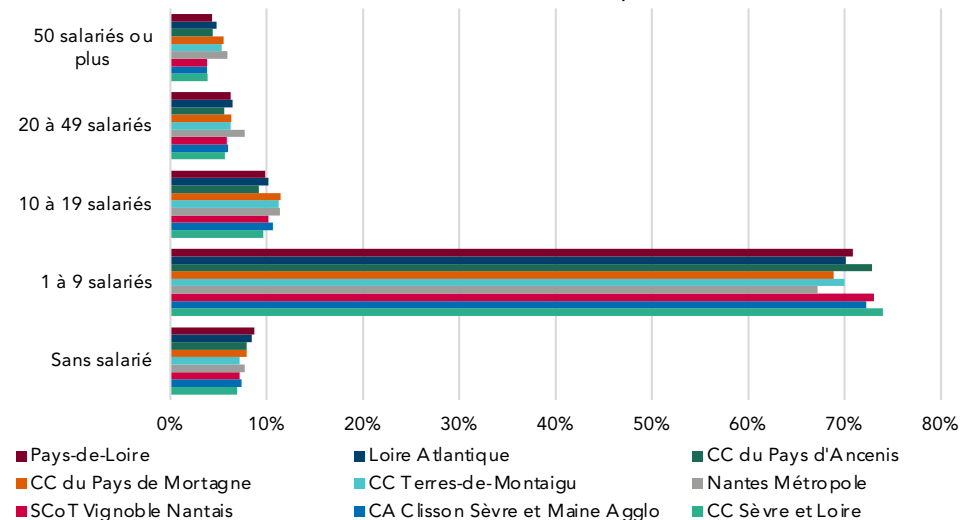
Les secteurs de l'agriculture, de la construction et de l'industrie sont alors moins représentés mais tout de même non négligeables et représentent respectivement 21%, 18% et 15% des établissements actifs du Vignoble Nantais. Ces tendances sont relativement similaires à celles du département de la Loire Atlantique. Les emplois salariés du Vignoble Nantais se concentrent davantage dans les petites entreprises, de 1 à 9 salariés. Cette tendance limite la dépendance

économique du territoire à un grand employeur (malgré quelques entreprises d'envergure conséquente sur le territoire).

Secteurs d'activité des établissements actifs sur le territoire en 2018  
(Insee RP 2018 Flores, atopia)



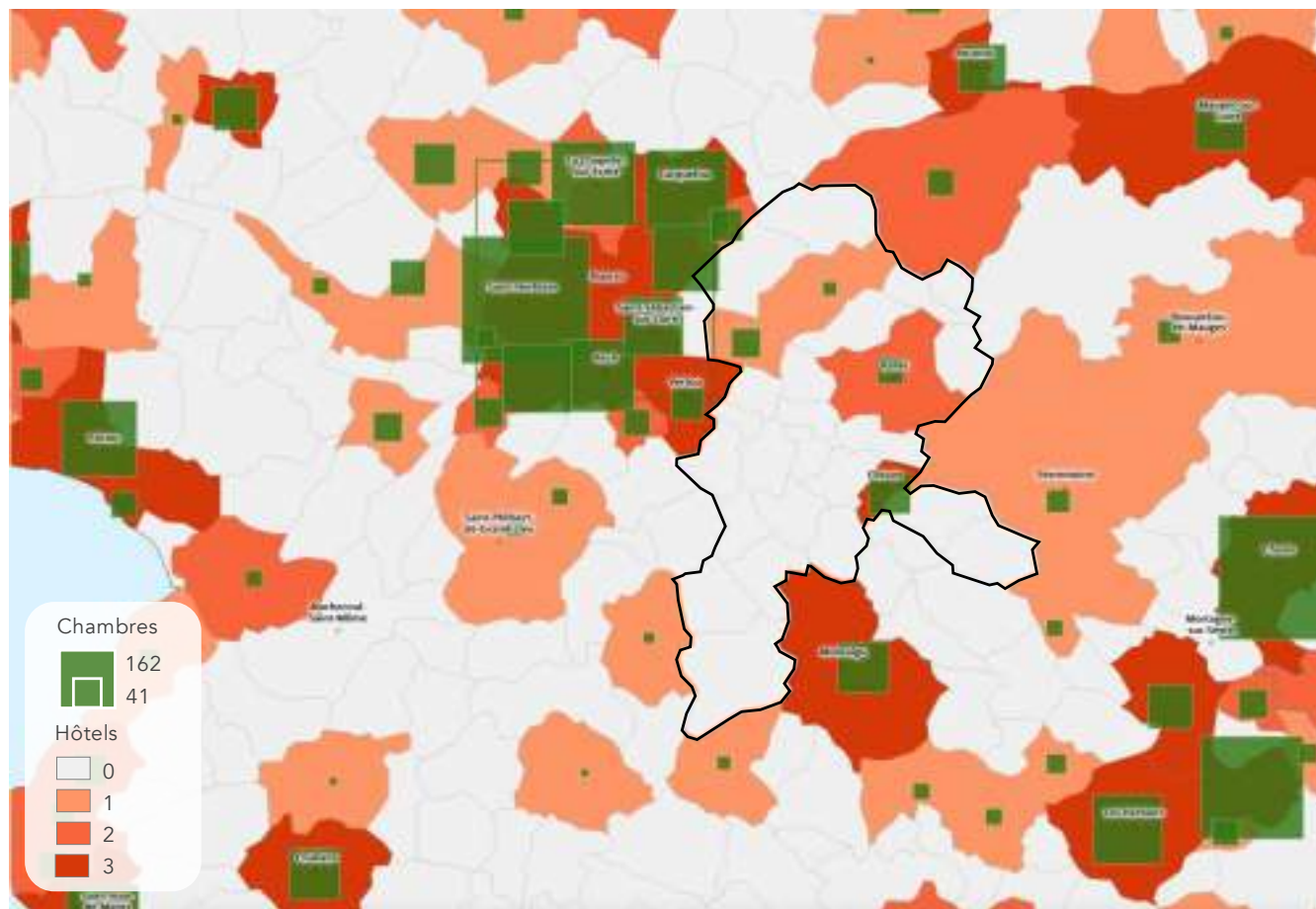
Taille des établissements actifs en 2019  
(Insee Flores 2019, atopia)





# Le tourisme dans l'économie du territoire

## Une concentration des hébergements



Hôtels et capacité (nombre de chambres) en 2020 (INSEE 2020, Géoclip, atopia)

L'offre en hébergement touristique, bien que fortement concentrée dans la commune de Nantes, n'est pas inexistante au sein du Pays du Vignoble Nantais. En effet, Clisson propose 3 hôtels (total de 86 chambres), Vallet 2 hôtels (total de 37 chambres), les communes de le Loroux-Bottereau et Haute-

Goulaine proposent chacune un hôtel (total respectif de 10 et 46 chambres).

À noter tout de même que l'Office du Tourisme du Vignoble Nantais indique qu'un total de 8 hôtels sont présents sur le territoire. Cette même source indique également la présence de 4

	Nombre d'établissements ou propriétaires	Nombre de chambres gîtes ou emplacements	Nombre de lits
Camping	4	177	620
Hôtel	8	184	368
Chambres d'hôtes dont :			
"Gîte de France"	11	32	84
"Clé vacances"	3	5	14
"Bienvenue au Château"	2	10	25
"Accueil Paysan"	1	2	5
"Rando accueil"	1	3	10
Non labellisée	22	48	134
<b>Total Chambres d'hôtes</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>272</b>
Meublés classé tourisme dont :			
"Gîte de France"	29	33	157
"Clé vacances"	7	7	30
"Accueil Paysan"	2	5	24
"Rando accueil"	1	1	10
Non labellisée	24	31	144
<b>Total meublés</b>	<b>63</b>	<b>77</b>	<b>365</b>
Hébergement groupes / village de gîtes	6	101	373
Villages vacances	1	26	138
Résidence hôtelière	3	191	555
<b>Total général</b>	<b>125</b>	<b>856</b>	<b>2 691</b>

Office de Tourisme du Vignoble de Nantes, saison touristique 2017

campings (177 emplacements, 620 lits) et 40 chambres d'hôtes (100 gîtes, 272 lits). Cette offre d'hébergement touristique semble avoir pour objectif d'attirer les touristes qui viennent afin de visiter Nantes et la région de la manière plus générale.

# L'économie circulaire

## Etat des lieux des initiatives privées

### Les premières initiatives d'économie circulaire

Ce chapitre est une synthèse de la partie économie circulaire de l'étude « L'innovation sociétale en vignoble nantais – Etat des lieux des initiatives privées » réalisée dans le cadre du programme LEADER en juillet 2020.

D'après la définition de l'ADEME, l'économie circulaire est une notion très large qui s'appuie sur trois domaines et sept piliers qui sont représentés sur le schéma suivant.



# L'économie circulaire

## Un développement en cours

Ce schéma peut être explicité par la définition suivante, issue de l'ADEME :



Sur le territoire, il existe un réseau œuvrant pour le réemploi : le réseau des Récuper'acteurs.



En quelques chiffres (2019) :

- Sept implantations (voir carte page suivante)
- Plus de 400 tonnes d'objets valorisés et réparés
- 45 salariés (24,3 ETP)
- 800 participants aux ateliers de réparation / fabrication
- Plus de 2 000 visiteurs au village des Récuper'acteurs

Un projet en cours de réflexion : « **Le compost du Grand Cru** ».

- Un retour à la terre des déchets alimentaires et verts en circuit court, sous forme d'un compost de qualité, pour les terres agricoles du vignoble nantais.
- Un projet partenarial entre les collectivités locales, Compost in Situ, l'association « Terres en vie », Bretaudeau Paysagiste, des établissements de restauration et les habitants du territoire.
- Un projet pour valoriser la matière organique du territoire pour le territoire, et participer à la remise en état de friches pour des projets agricoles durables.



Ce projet est emblématique pour développer d'autres projets :

- Impliquer et faire entrer en synergie des acteurs économiques (les déchets des uns peuvent devenir des matières premières pour les autres)
- Principe de collaboration.
- Entrer en résonance avec les besoins des acteurs locaux.
- Créer de la valeur ajoutée locale en s'appuyant sur des compétences et des savoir-faire locaux.
- Contribuer à moins prélever les ressources naturelles et/ou d'origine fossile (dans cet exemple des intrants / fertilisants chimiques).

La prochaine étape pourrait consister à organiser des rencontres entre acteurs économiques pour envisager des synergies. Ces rencontres peuvent être thématiques (déchets, énergie, mise en commun de moyens ...) ou par filière (viticulture et métiers périphériques, maraîchage ...).

Il semble important de souligner l'enjeu de faire travailler le secteur agricole avec les autres secteurs économiques présents sur le territoire.

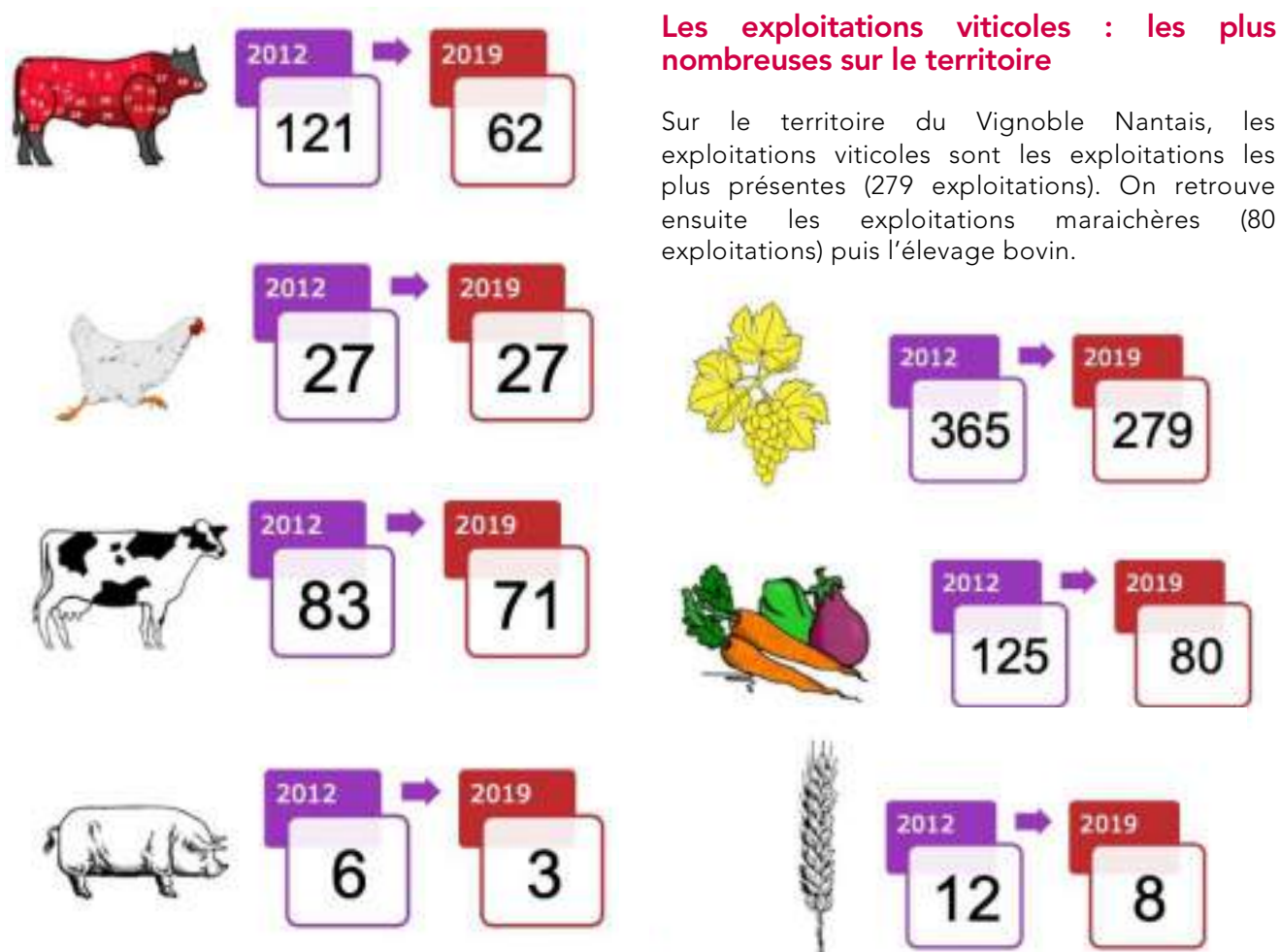
Des retours d'expérience probants existent sur d'autres territoires : Communauté d'Agglomération d'Epernay / Epsyvin, Communauté de Communes du Bassin de Pompey / parc Eiffel Energie, Ecologie Industrielle et Territoriale à Vendôme ....



# AGRICULTURE

# Les principales productions

*Les vignerons comme exploitants les plus importants en nombre*



**Une évolution importante du nombre d'exploitations en agriculture biologique, de haute valeur environnementale ou inscrites au sein de circuits courts**

Le nombre d'exploitations labélisées agriculture biologique sur le territoire sont au nombre de 126 et représentent 15% des surfaces cultivées. Cette surface représente une multiplication par 2 en 4 ans des surfaces cultivées en agriculture biologique.

Le territoire recense 160 exploitations à Haute Valeur Environnementale, représentant une augmentation par 40 en 4 ans du nombre d'exploitants pratiquant selon ces méthodes.

Hors viticulture, ce sont 101 exploitations qui s'inscrivent dans des circuits courts.

# La viticulture sur le territoire

## Élément d'identité, d'aménité et de spécificité

### Un modèle d'agriculture singulier et fortement identitaire : maraichage et viticulture

Les modèles d'agriculture sur le territoire lui apportent une singularité en matière d'image et de type de production.

Comme le soulignait la partie 'Le Grand Paysage', le maraichage (situé le long de la Loire) et le Vignoble (situé au centre du territoire) font partie des caractéristiques essentielles des paysages du territoire.

Ces agricultures sont identifiables dans les Orientations Technico Économiques des exploitations du territoire.

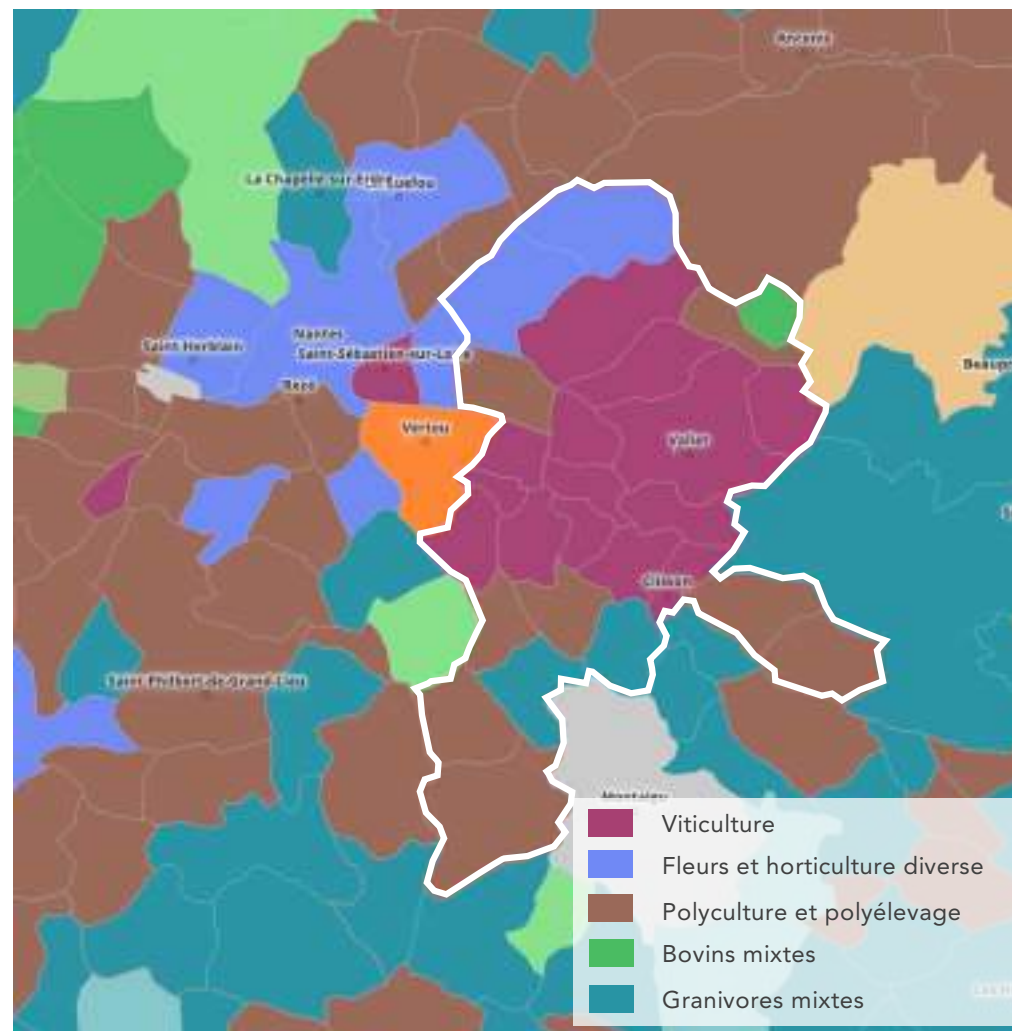
### Des surfaces viticoles spécifiques au territoire du Vignoble Nantais

Les surfaces viticoles sont importantes et supérieures à celle des autres territoires. Ces vignes sont porteuses d'une valeur patrimoniale et économique : elles participent à la production du territoire et sont incluses dans une AOC permettant de faire rayonner la qualité du vin qui y est produit.

### Une activité maraichère intense comparé aux territoires voisins

En complément du vignoble, le maraichage est une composante essentielle de l'agriculture sur le territoire. Au Nord du territoire, la vallée maraichère représente une part importante des surfaces maraichères cultivées dans le département, tant en terme de surface que de densité des exploitations.

Le maraichage a des conséquences importantes sur le paysage notamment lié au fait que ce type d'agriculture se fait sous abris plastiques ou serres imposant également des contraintes sur la gestion de la ressource en eau et son utilisation.



OTEX du territoire en 2012, INSEE, Géoclip, atopia

# Le Vignoble

## Des surfaces menacées

### Le maraichage, une activité en évolution sur le territoire

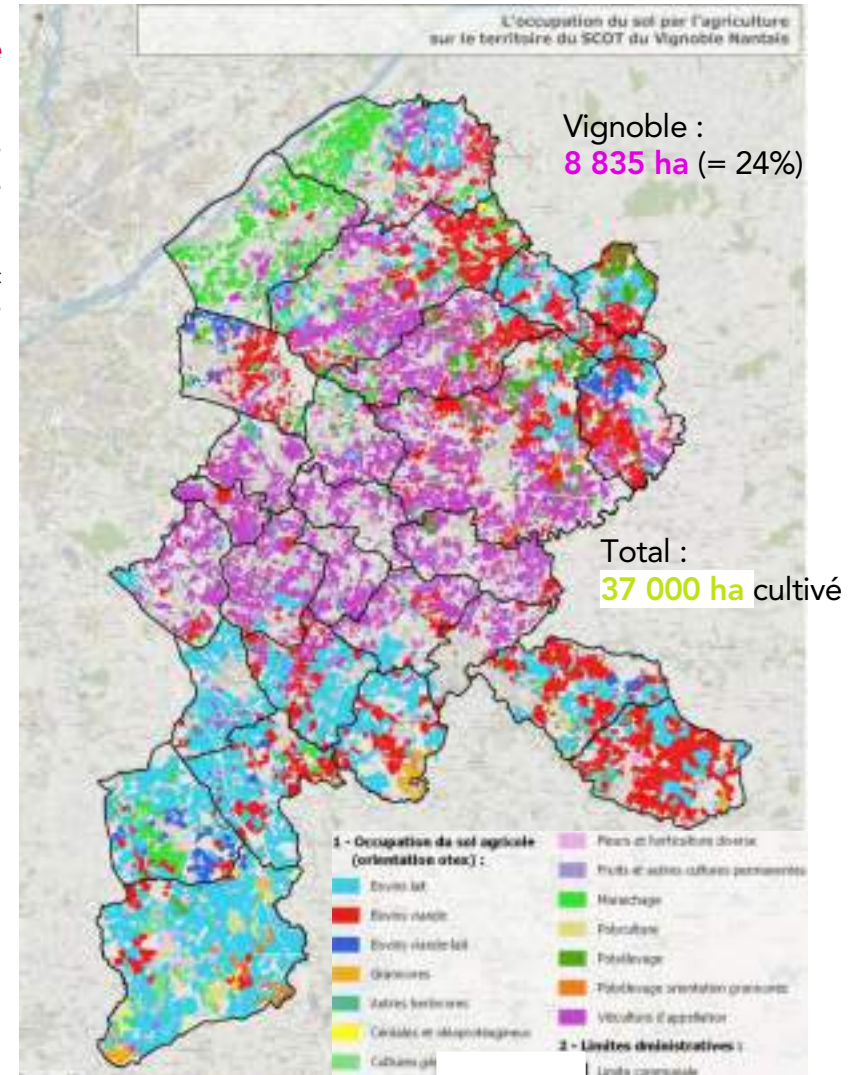
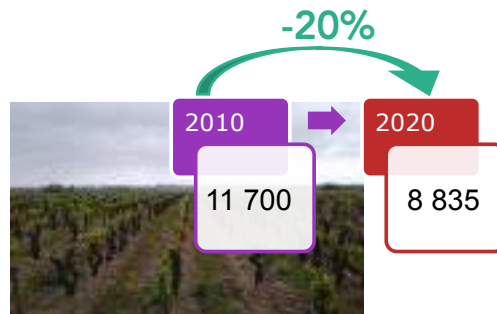
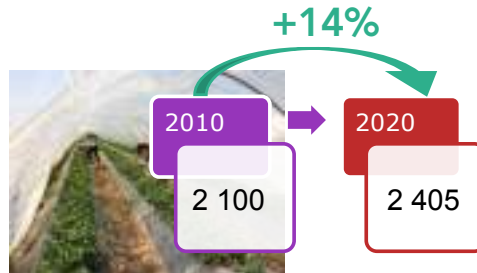
Le maraichage représente 2 405 ha sur le territoire. Néanmoins, celui-ci a augmenté de 14% entre 2010 et 2020 montrant l'augmentation importante de cette activité sur le territoire.



### Le vignoble, une activité importante pour le territoire mais fragilisée

Au total, sur le territoire, la viticulture représente 8 835 ha, soit 24% des surfaces totales cultivées.

Néanmoins, comme le montre le diagnostic agricole réalisé sur le territoire, cette surface viticole est fragilisée, en effet, sa surface a diminué de 20% entre 2010 et 2020.



Extrait de la présentation de la chambre d'agriculture, juin 2021

D'après le Diagnostic Agricole, juin 2021

# Le Vignoble

## Une production menacée

### Des exploitations agricoles fragilisées

Entre 2012 et 2019, il est constaté une augmentation de l'âge moyen des chefs d'exploitation sur le territoire. L'augmentation la plus importante concerne les chefs d'exploitations ayant entre 55 et 59 ans. Il est également constaté une augmentation des chefs d'exploitation de plus de 60 ans.

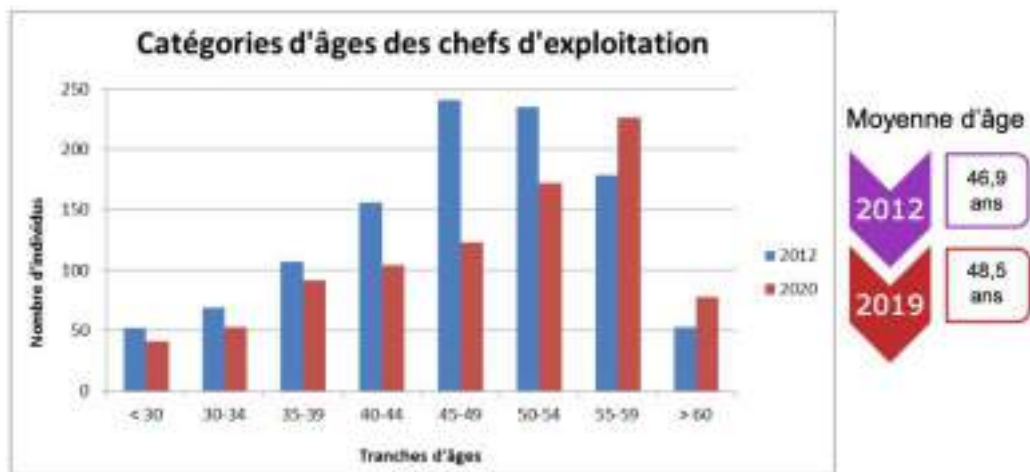
Ce constat est vraisemblablement dû à un manque de renouvellement des chefs d'exploitation, faisant passer l'âge moyen de 46,9 à 48,5 ans.

### Les friches viticoles, un sujet important pour le territoire

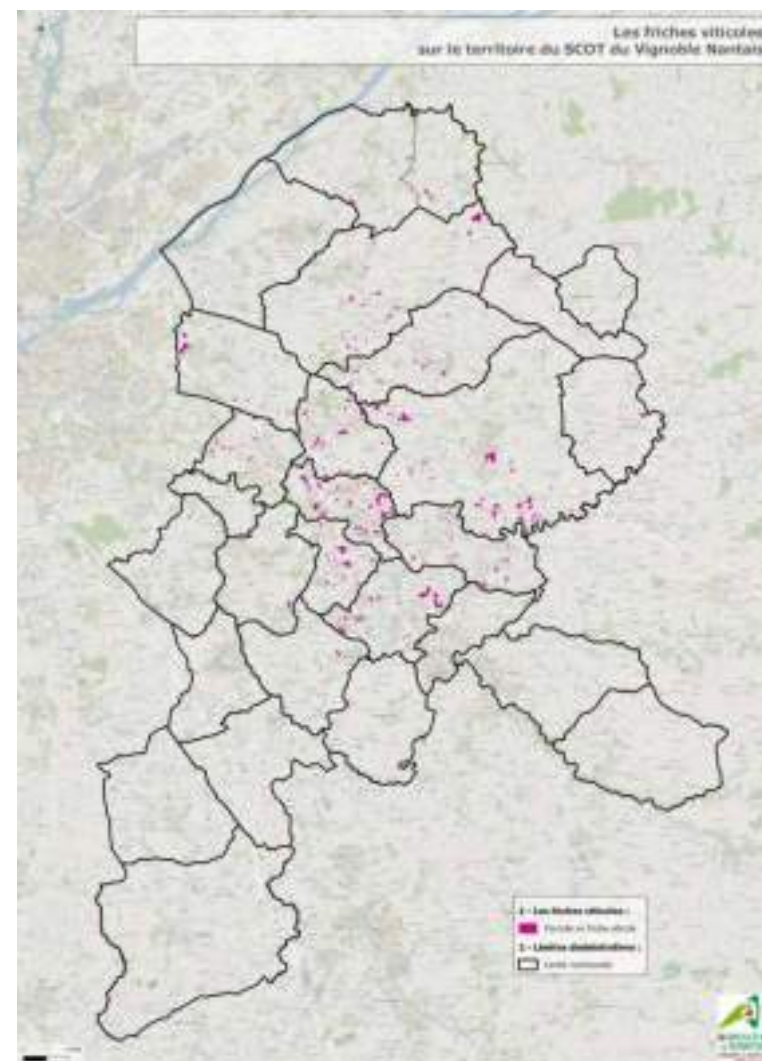
L'augmentation des friches viticoles a eu lieu entre 2015 et 2020. En effet, la surface totale de ces friches est passée de 231 ha en 2015 à 421 ha en 2020 représentant une augmentation de 82%.

### Vers une diversification des revenus notamment lié au tourisme

Selon la chambre d'agriculture, 40% des vigneronns présents sur le territoire sont ou souhaitent obtenir une labélisation œnotouristique, plus de 70% des vigneronns réalisent déjà un chiffre d'affaires lié aux caves touristiques mais en grande majorité inférieur à 10% de leur chiffre d'affaires.



Extrait de la présentation du chambre d'agriculture, juin 2021



D'après le Diagnostic Agricole, juin 2021





# ANALYSE COMMERCIALE

# Offre commerciale

## L'urbanisme commercial de nouveau en phase de mutation

### Un contexte supra territorial et national

Le commerce est en relation avec différentes fonctions du territoire, il génère des emplois, constitue une source d'activité, mais également d'attractivité, répond aux besoins des populations résidentes et usagères qui y vivent ou y travaillent.

Des facteurs endogènes et exogènes influent sur son fonctionnement ainsi que sur son dynamisme.

Endogènes : croissance de population, tranches d'âge, structure familiale,, niveau de revenus, facteurs concurrentiels, etc., qui sont autant de facteurs sociodémographiques et socio-économiques reflétant la dynamique territoriale et qui se combinent à la fonction marchande.

Exogènes : les différentes réglementations et orientations qui encadrent ou dirigent le développement économique (loi, décret, arrêté et circulaire, SRADDET, SCoT et PLU-i, OAP).

Dans le cas présent, ce diagnostic sert à alimenter la réflexion des élus pour prendre les orientations du développement commercial dans le cadre de l'élaboration du DAAC du SCoT du Vignoble nantais.

En ce sens, les dernières évolutions en matière de réglementations commerciales visent à limiter le développement et l'artificialisation des sols (qui de ce point de vue sont analysés en CDAC), avec un renforcement ainsi qu'un accompagnement des centralités à l'image des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

Dans un contexte régional, le SRADDET du Pays de La Loire fixe 30 objectifs pour 2050, parmi lesquels ceux qui encadrent la fonction commerciale indiquent les niveaux d'engagement et les règles visant à préserver l'aménagement ainsi que l'égalité des territoires, mais aussi à limiter l'artificialisation des terres agricoles.

Orientations des 30 objectifs du SRADDET du Pays de la Loire



### 1 Conforter l'équilibre des territoires

Conforter aux côtés de l'accueil de 800000 habitants supplémentaires à l'horizon 2050 et du vieillissement de la population, l'équilibre des territoires est un enjeu majeur pour les Pays de la Loire.

- + L'équilibre entre une façade ouest littorale où se concentre la dynamique démographique et économique, et d'autres parties du territoire en recul démographique à l'est et à la périphérie de la région
- + Le maintien des équilibres urbains, notamment en redynamisant les villes petites et moyennes ainsi que les espaces ruraux
- + La coopération à l'échelon local entre les secteurs ruraux et les pôles urbains

L'ambition est d'assurer des conditions de vie de qualité à tous les habitants, en matière de logement, de transports, d'accès aux services publics, à la santé et au numérique.

#### Des objectifs ambitieux et complémentaires

La première orientation consacrée à l'attractivité des territoires, regroupe 7 objectifs ayant directement trait à cet enjeu d'équilibre des territoires.

#### Objectif 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale

- Il s'agit de :
- + Renforcer les pôles de l'armature urbaine régionale
  - + Assurer la complémentarité entre les pôles urbains et le territoire rural environnant
  - + Renforcer la qualité de vie et l'attractivité des pôles urbains et ruraux avec des centres-villes et centres-bourgs réaménagés et offrant un cadre de vie sain et rural.

#### Des règles qui permettent d'atteindre les objectifs

##### Règle 1, Revitalisation des centralités

Cette règle prévoit d'intégrer dans les documents d'urbanisme les enjeux de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes (développement résidentiel, commercial et économique).

##### Règle 2, Adaptation de l'habitat aux besoins de la population

Il s'agit d'organiser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements dans les territoires et de répondre, en particulier aux besoins des personnes fragiles et du vieillissement de la population (solutions de logement adaptées et réhabilitation de l'habitat existant).

##### Règle 3, Couverture numérique complète

L'accès à un service numérique de qualité est une condition essentielle pour le développement du territoire. Il s'agit de faciliter le déploiement d'une couverture numérique performante et d'accompagner le développement des nouveaux usages (territoires littoraux, réservoirs, ...).

#### Des outils et moyens régionaux à l'appui

- + La contractualisation Région-territoires
- + Le Pacte régional pour la ruralité
- + Le fonds régional « Pays de la Loire reconquête des centres-bourgs et des centres de villes moyennes ».

# Offre commerciale

## L'urbanisme commercial de nouveau en phase de mutation

Orientations des 30 objectifs du SRADET du Pays de la Loire

### ⑥ **Tendre vers zéro artificialisation nette des sols**

En 2014, la région Pays de la Loire était la 4<sup>e</sup> région la plus artificialisée, avec un taux de 11,8 % contre 9,3 % au plan national. Si les dynamiques sont diverses à l'échelle de la région, l'artificialisation des sols progresse et s'étend désormais bien au-delà des grands pôles urbains, et même dans des territoires jusqu'ici assez préservés. La gestion économique du foncier est un enjeu majeur en particulier pour lutter contre l'étalement urbain et concomitamment contre la dévitalisation des centres-bourgs, et ce d'autant que la région demeure un territoire rural où l'artificialisation se fait souvent au détriment des terres agricoles.

#### Des objectifs ambitieux et complémentaires

##### Objectif 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050

Le SRADET invite à changer de logique de développement en relevant l'objectif de tendre vers zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en priorisant l'amélioration de l'habitat et des activités au sein de l'enveloppe urbaine et en favorisant la renaturation des espaces urbanisés.

##### Objectif 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantissant une alimentation de qualité et de proximité

Il s'agit en particulier d'identifier et protéger les zones à forts enjeux agricoles en mobilisant les outils fonciers disponibles et de promouvoir un modèle agricole diversifié s'adaptant aux différentes transitions en cours.

#### Des règles qui permettent d'atteindre les objectifs

##### Règle 4 : Orientations économiques du foncier

- Mieux identifier les besoins nécessaires à l'accueil de populations et d'activités nouvelles
- Orienter prioritairement le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine
- Encadrer les extensions urbaines et conditionner leur ouverture à l'urbanisation
- Renaturer les espaces artificialisés lorsque c'est possible.

D'autres règles, et notamment la **régle 5 « Réhabilitation des espaces agricoles ressources d'alimentation »**, ou la **régle 20 sur la démarche « Éviter-Réduire-Compenser »**, contribuent également à ces mêmes objectifs.

#### Des outils et moyens régionaux à l'appui

- Structuration d'une fonction d'observation foncière
- Fonds régional d'études stratégiques
- Plan d'actions régional Éviter Réduire Compenser.

Le SRADET suit donc les orientations nationales et relaye les dispositifs par des outils locaux pour préserver les centralités, mais aussi favoriser un aménagement équilibré entre les territoires.

Sur la carte en page suivante, seule Clisson au niveau du territoire du SCoT est identifiée comme pôle structurant régional avec un pôle d'échanges multimodal.

Le diagnostic doit donc servir à faciliter la déclinaison des enjeux dans le SCoT et son DAAC en identifiant :

- sur quelle dynamique et perspective démographique s'appuyer pour répondre aux besoins de la population actuel et futur du territoire ;
- quel périmètre territorial retenir sur l'emprise exercée auprès des population en matière de consommation et sur quel degré d'interconnexions avec les pôles voisins appréhender le développement commercial ;
- quelles sont les centralités structurantes et comment articuler leur maillage territorial sans démultiplier, ni limiter leur rôle ;
- s'il existe une vacance commerciale (de proximité ou de périphérie), quelle est sa nature et quels sont les moyens ainsi que les orientations pour sa gestion à court et à long terme ;
- quels sont les besoins en matière d'activités et de services marchands pour les populations aujourd'hui, demain, et comment les accompagner si une transition ou un apport sont nécessaires.



# Offre commerciale

## Un territoire sous l'emprise de plusieurs pôles métropolitains

Localisation des principaux pôles commerciaux structurants autour du territoire du SCoT

### Le territoire et sa périphérie

La situation du territoire du SCoT du Vignoble nantais lui confère un rayonnement relativement contraint sur sa partie nord-ouest en raison de la proximité de Nantes et de plusieurs pôles commerciaux structurants qui font office de « check point » sur la nature des flux entre le territoire et l'agglomération nantaise. Cela étant de nature à réduire la zone de chalandise sur sa population endogène.

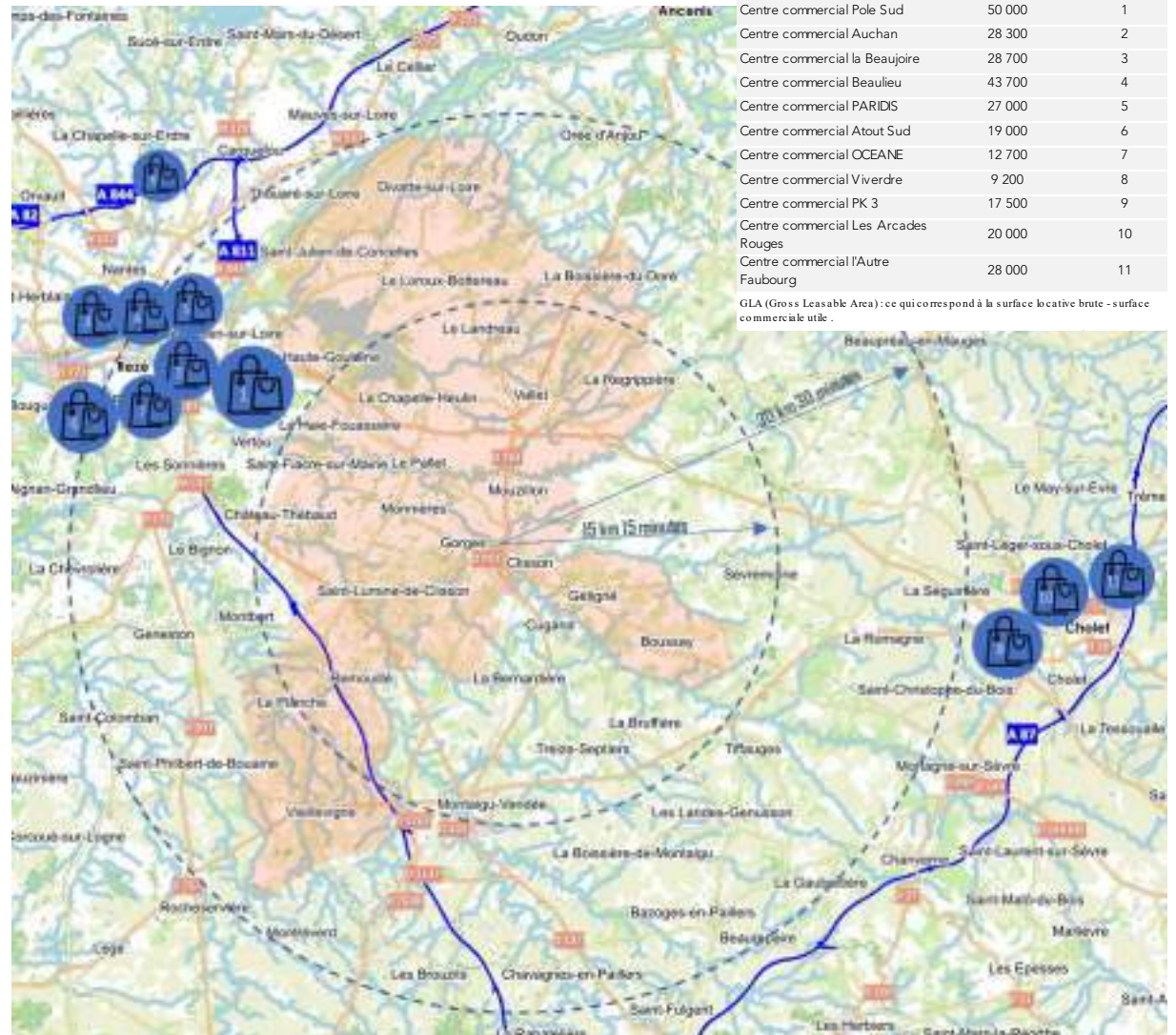
Le territoire du SCoT du Vignoble nantais se structure en plusieurs pôles marchands qui, dans leur globalité, se situent sur 2 échelles de distance : 20 min des pôles de Saint-Sébastien et Basse-Goulaine et 25 min de Nantes.

Ces pôles ont un impact sur les consommations des franges du territoire et limitent ainsi partiellement non pas l'emprise mais la possibilité de développement des pôles du territoire.

Cette offre concurrentielle influe indirectement sur les parts de consommation et donc d'activités et d'emplois pour le territoire.

Indication des enquêtes de comportements d'achat, part d'évasion vers les pôles de Saint-Sébastien, Basse Goulaine et Nantes principalement sur les postes d'équipement de la personne et la restauration. L'évasion alimentaire reste contenue.

- Pôle régional : > 40 000 m<sup>2</sup> et 80 magasins
- Centre commercial structurant : > 20 000 m<sup>2</sup> et 40 magasins
- Petit centre commercial : > 5 000 m<sup>2</sup> et 20 magasins
- Centre thématique ou Retail Park



# Offre commerciale

## Un territoire sous l'emprise de plusieurs pôles métropolitains

### Le territoire et sa périphérie

Sept des onze pôles commerciaux structurants en dehors du centre-ville de Nantes se situent aux portes du territoire sur la frange nord-ouest. Cette offre structurante représente plus de 210 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile en dehors de l'offre traditionnelle existante dans les centralités et l'offre de proximité.

Dénomination de la zone	Classification	N° sur la carte	Commune et adresse	Surface de la locomotive	Principales enseignes	Distance par rapport au centre du SCOT
Centre commercial Pole Sud	Pole Régional	1	Basse-Goulaine, Route de Clisson	LECLERC 8 322 m <sup>2</sup>	M Bricolage, Cinema (10 salles - 384 places - 650 000 entrées annuelle), 85 boutiques et 15 restaurants (Bonobo, cache cache, Bréal, Chaussport, Chaussea, Devred, Gémo, Feu Vert, Intersport, Jardiland, La Foir Fouille, Maxitoys, Nocibé, Orchestra, Vertbaudet...)	22 km / 25 minutes
Centre commercial Auchan	Centre commercial Structurant	2	Saint-Sébastien Sur Loire, Rue Pierre endes France	AUCHAN 10 900 m <sup>2</sup>	Eram, Gos sport, Naf Naf, Camieu, Promod, Zeeman, Sephora, Yves Rocher, Brice, Jules etc...	23 km / 25 minutes
Centre commercial la Beaujoire	Centre commercial Structurant	3	Nantes, route de Paris	CARREFOUR 14 909 m <sup>2</sup>	Bréal, Cléor, Eram, Marionnaud, Yves Rocher, Autour du Comptoir	33 km / 30 minutes
Centre commercial Beaulieu	Centre commercial Structurant	4	Nantes, Bld Général de Gaulle	CARREFOUR 9 288 m <sup>2</sup>	Armand Thierry, Celio, Courrir, Comptoir des cotonniers, Devred, Desigual, Eram, Etam, Gues s, Hema, H&M, Jules, Maison du Monde, Naf Naf, Nocibé, Promod, Séphora,	30 km / 34 minutes
Centre commercial PARIDIS	Centre commercial Structurant	5	Nantes 10 route de Paris	LECLERC 10 700 m <sup>2</sup>	Armand Thierry, Camieu, Etam, jennyfer, Mango, Pimkie, Sergent Major, Nocibé, Yves Rocher, Jules, Celio, Courrir...	30 km / 26 minutes
Centre commercial Atout Sud	Centre commercial Structurant	6	Rezé, route de Pornic	LECLERC 11 000 m <sup>2</sup>	San Marina, Jules, Cache Cache, Histoire d'Or, Nocibe, Bonobo, Micromania, San Marina, Promod, Nocibé	35 km / 36 minutes
Centre commercial OCEANE	Centre commercial Structurant	7	Rezé, rd-pt de la Corbinerie	LECLERC 9 501 m <sup>2</sup>	Bréal, Cache Cahce, Camaieu, Eram, Séphora, Kiko, Intersport, Mango, H&M, Damart..	27 km / 30 minutes
Centre commercial Viverde	Petit centre commercial	8	La Chapelle-sur-Erdre, ZAC de la Berangerais	HYPER U 6 046 m <sup>2</sup>	Norauto, Intersport, Cache Cache, Fiorenti, Disti Center, Naturéo,	38 km / 30 minutes
Centre commercial PK 3	Petit centre commercial	9	Cholet, avenue des sables	LECLERC 7 370 m <sup>2</sup>	Brice, Donjon, Bréal, Gémo, Tamaris, Etam, Scottage, Du pareil au même	35 km / 27 minutes
Centre commercial Les Arcades Rouges	Petit centre commercial	10	Cholet, rue Bretonnaise	SUPER U 2 100 m <sup>2</sup>	MOA, Pimkie, H&M, Séphora, Cinéma et 7 restaurants.	35 km / 31 minutes
Centre commercial l'Autre Faubourg	Centre thématique ou retail park	11	Cholet, zone de l'écuillère	35 enseignes	Decathlon, Easy Cash, Maxi Zoo, Casa, Mais on du monde, Intersport, Kiabi, promod, Devred, Orchestra, Jennyfer, Maxi Toys, Cultura, Darty, La Foir Fouille etc...	41 km / 37 minutes

cette classification de centre commerciaux ne reprend pas les hypermarchés indépendants et le centre ville de Nantes.

# Offre commerciale

## Une offre territoriale multipolaire à l'image des centres-bourgs

### Armature commerciale du territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble nantais se caractérise par un nombre important de communes disposant d'une offre commerciale de proximité, ou de pôles commerciaux qui jouent un rôle structurant dans l'aménagement et dans les flux internes.

Cette armature commerciale se structure en plusieurs niveaux :

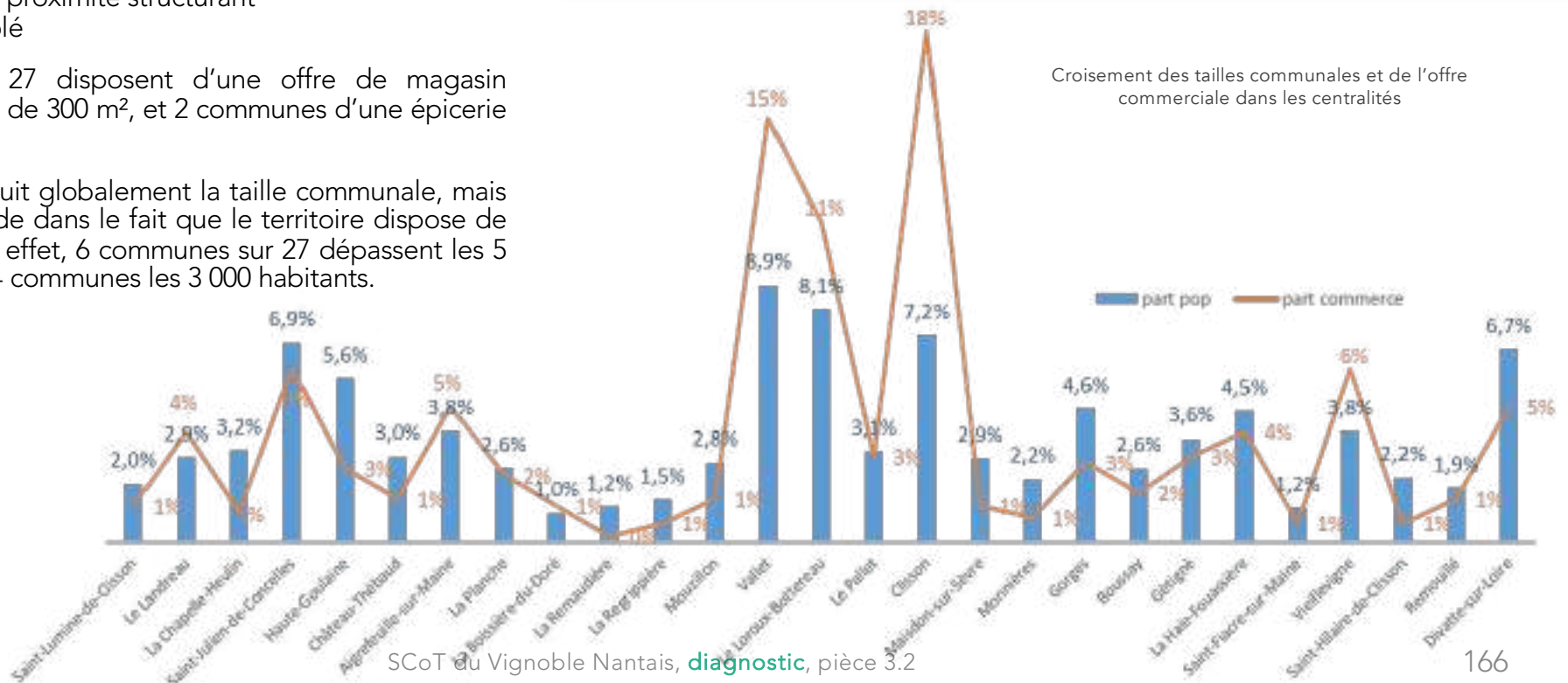
- Pôle structurant à l'échelle du territoire du SCoT
- Pôle relais pour le territoire
- Bourg-centre de proximité structurant
- Bourg-centre isolé

8 communes sur 27 disposent d'une offre de magasin alimentaire de plus de 300 m<sup>2</sup>, et 2 communes d'une épicerie sous enseigne.

Cette articulation suit globalement la taille communale, mais la particularité réside dans le fait que le territoire dispose de plusieurs pôles. En effet, 6 communes sur 27 dépassent les 5 000 habitants, et 14 communes les 3 000 habitants.

À titre d'illustration, Clisson qui représente 7,2 % de la population du territoire du SCoT regroupe 1/5 de l'offre commerciale. Cela tend à une multipolarisation pour un territoire composé de multiples centralités.

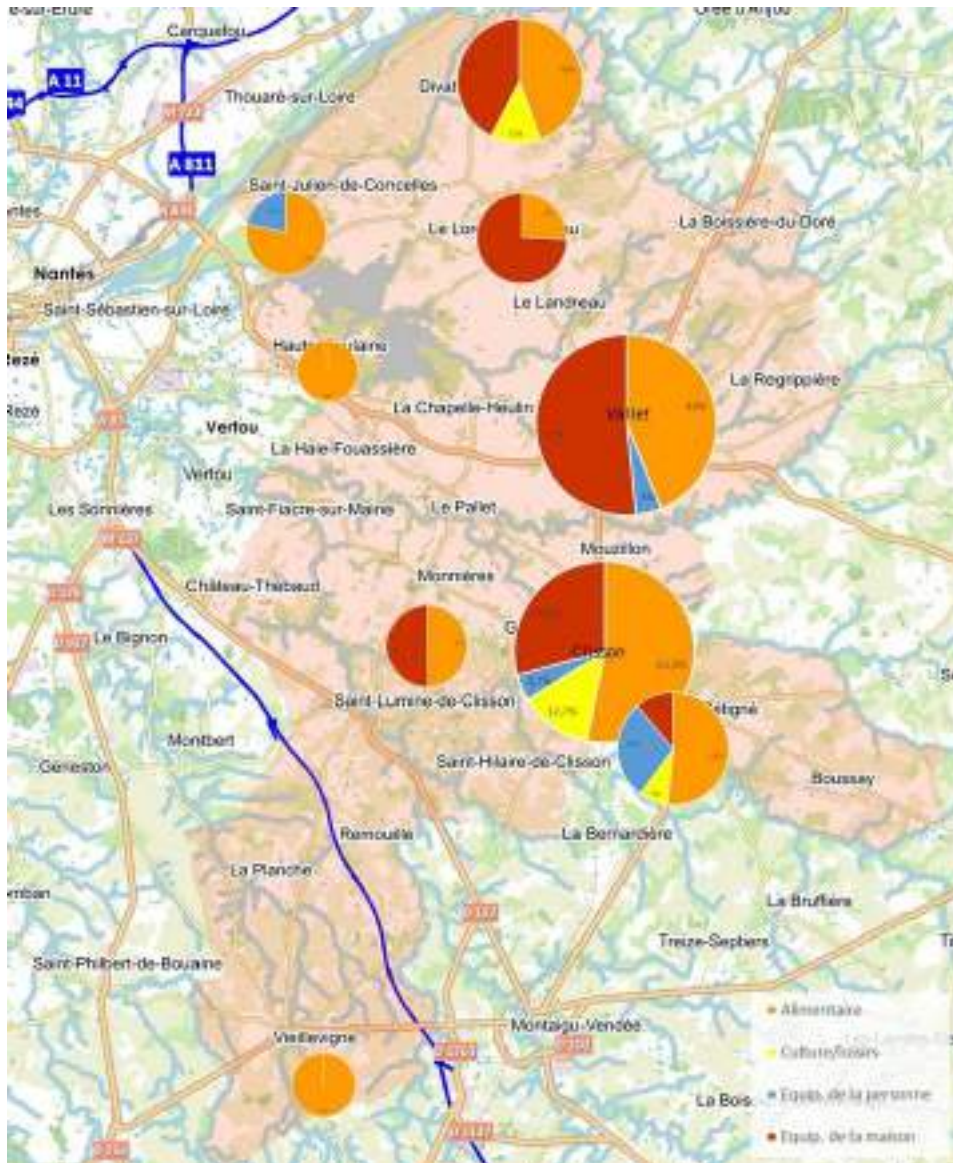
- Une offre multipolaire à maintenir pour répondre à l'ensemble du territoire ?
- Une hiérarchisation à établir selon les croissances communales ainsi que les enjeux démographiques et structurels ?



# Offre commerciale

## Des grandes et des moyennes surfaces présentes sur plusieurs communes

Offre de grandes et de moyennes surfaces dans le Pays du Vignoble nantais



### Des grandes et des moyennes surfaces avec des structurations différentes

Sur les 27 communes du territoire du SCoT, 9 disposent d'une offre en grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup>, totalisant plus de 69 000 m<sup>2</sup>.

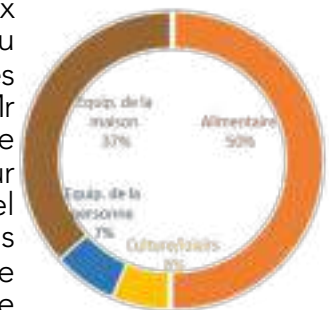
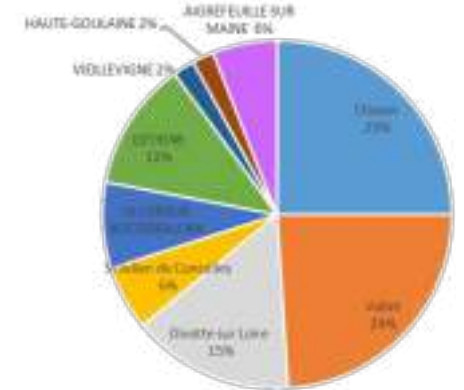
La structuration principale s'établit sur Clisson et Vallet qui représentent près de la moitié des GMS en alimentaire et non alimentaire.

Elle est complétée par plusieurs pôles de tailles différentes pour répondre principalement aux besoins alimentaires. Notons la prédominance du secteur de l'équipement de la maison ainsi que des activités de jardinerie et de bricolage (notamment Mr Bricolage et Gamm Vert) qui témoignent de l'importance des ménages du territoire pour l'entretien et la valorisation du tissu résidentiel (l'habitat étant principalement composé de maisons individuelles, 93 % de résidences principales, 5 % de logements vacants, 77 % de propriétaires et 92 % de maisons).

Le développement de cette offre structurée n'apparaît pas contradictoire avec la présence d'un tissu dynamique de proximité dans les centralités, car toutes les communes bénéficient au moins de la présence d'une activité commerciale.

Le phénomène de concurrence avec les centralités urbaines reste à ce stade relativement faible, voire inexistant.

Répartition communale de l'offre en GMS du territoire





# Offre commerciale

## Une répartition de l'offre en GMS très spécifique

Offre de grandes surfaces alimentaires dans le Pays du Vignoble nantais



### Une typologie d'offre très marquée

La répartition spatiale illustrée précédemment permet d'observer une concentration au centre du territoire et une 2<sup>e</sup> strate sur la frange nord avec une concentration principalement sur 3 communes (Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau et Saint-Julien-de-Concelles pour 30 % de l'offre en GMS).

À l'inverse, la partie sud reste moins développée en offre de grande distribution, à l'image de sa densité de population. (Notons la relative proximité de Montaigu environ 15km, et dans une moindre mesure de Cholet à 35 km).

À l'échelle du territoire du SCoT du Vignoble nantais, la densité pour 1 000 habitants est de 334 m<sup>2</sup> concernant les commerces alimentaires, de 330 m<sup>2</sup> concernant les commerces non alimentaires, soit une densité totale de 664 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants.

En France, les moyennes de densité avoisinent 400 m<sup>2</sup>/1 000 habitants pour l'alimentaire, 550 à 600 m<sup>2</sup>/1 000 habitants pour le non alimentaire, soit entre 950 et 1 000 m<sup>2</sup>/1 000 habitants au total. **Le territoire dispose d'une densité commerciale inférieure, ce qui peut expliquer en partie la bonne dynamique et la représentativité de l'offre de proximité dans le tissu des centres-villes et des centres-bourgs.**

Depuis 2012, les autorisations de projets commerciaux représentent 665 m<sup>2</sup>, soit 6,3 % des demandes déposées.

L'analyse de l'évolution de cette offre commerciale montre :

- un rythme d'autorisation moyen établi à 6,6 m<sup>2</sup>/an pour 1 000 habitants ;
- des autorisations accordées pour 44 %, cette part n'est pas représentative, car les projets autorisés ne portent que sur des petites surfaces et/ou des petits compléments d'existants.

# Offre commerciale

## Une répartition de l'offre en GMS très spécifique

Année	Commune	Nature du projet	Secteur	Surface sollicitée en m <sup>2</sup>	Avis de la CDAC	Avis de la CNAC
2020	Saint-Julien de Concelles	création ensemble commercial	Non alimentaire	2 020	REFUS	
2019	Clisson	création ensemble commercial	Non alimentaire	2 537	AUTORISE	REFUS
	Gétigné	création ensemble commercial	Non alimentaire	2 547	REFUS	REFUS
		création d'un magasin alimentaire	Alimentaire	984	REFUS	REFUS
2018	Divatte sur Loire	Extension d'un ensemble commercial	Non alimentaire	334	AUTORISE	
2017	Clisson	création d'un magasin	Non alimentaire	96	AUTORISE	
	Gétigné	création d'un magasin	Alimentaire	80	AUTORISE tacite	
2016	Aigrefeuille sur Maine	Extension d'un magasin	Alimentaire	155	AUTORISE tacite	
2012	Gétigné	Extension d'un ensemble commercial	Non Alimentaire	1 800	AUTORISE (renonciation)	
Projet autorisé				665		
Projet refusé				9 888		

Le territoire accueille une offre commerciale relativement ancienne (présence et configuration) avec des locaux commerciaux développés au gré des opportunités. Le pôle le plus récent et agencé sur les formats des nouveaux centres (mutualisation des accès et du stationnement, coque unique pour plusieurs magasins) est le pôle de Gétigné.

La lecture des autorisations démontre la capacité du territoire à freiner l'essor des grandes surfaces en rejetant les projets (suivi par la voie en CNAC). Cela explique aussi la capacité des pôles limitrophes plus importants à se renforcer ces dernières années en s'appuyant également sur la réserve de consommateurs que représente la population du territoire sur SCoT du Vignoble nantais.

La tendance des nouveaux projets et des formats commerciaux consiste à intégrer une part considérable d'activités de culture et de loisirs (moyenne de 25 %, ancienne part dédiée à l'équipement de la personne), à la fois pour faciliter la commercialisation mais également pour favoriser le discours d'implantation non concurrentielle à une offre de centre-ville.

Rq : vigilance à avoir depuis 2008 où le plafond ouvrant le passage en CDAC est passé de 300 à 1 000 m<sup>2</sup>, avec le jeu de certaines enseignes de se positionner juste en dessous de ce seuil.

Une offre et une demande à mettre en adéquation :

Sur la période intercensitaire de 2008 à 2018, la population du territoire du SCoT du Vignoble nantais a bénéficié d'une croissance de +18,8 %, la croissance de l'équipement commercial n'est pas corrélée dans le même temps à cette évolution démographique.

L'enquête ménages réalisée dans le cadre du diagnostic nous informe sur les aires d'attraction et sur le fait que l'évasion commerciale ne concerne essentiellement que les biens en équipement de la personne, de la maison et une partie des dépenses en restauration, l'offre alimentaire bénéficie d'un très bon niveau de rétention.

# Offre commerciale

## *Une répartition de l'offre en GMS très spécifique*

### Les enjeux de qualité et développement des pôles commerciaux

L'attractivité d'un pôle commercial, qu'il soit de centre-ville ou périphérique, dépend de plusieurs paramètres : son accessibilité, sa visibilité, sa taille et la typologie de son offre ainsi que son confort d'usage.

Les plus anciens pôles étant développés sur un mode traditionnel de GMS alimentaire avec une offre non alimentaire complémentaire sans logique d'implantation, cela implique des contraintes sur les espaces de déambulation entre les magasins pour les piétons, le traitement des espaces de stationnement, la qualité architecturale et le potentiel de développement dans l'avenir.



# Offre commerciale

## Une répartition de l'offre en GMS très spécifique

### Les enjeux de qualité et développement des pôles commerciaux

Ces différents pôles ne sont pas soumis aux mêmes enjeux de développement ou de potentiel de croissance. Les facteurs sont liés aux potentiels économiques locaux et aux disponibilités foncières existantes, permettant d'envisager une restructuration, une mutation ou une évolution des pôles, cela dans le respect des dernières dispositions réglementaires en matière d'urbanisme commercial sur l'artificialisation des terrains et au regard de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021.

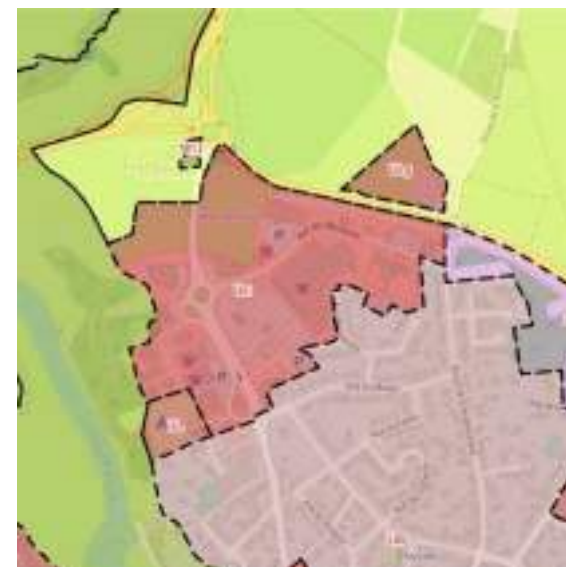
Certains pôles sont insérés dans le tissu urbain communal, avec des contraintes et une classification qui ne permettent pas d'extension, ou alors en périphérie de ville. Pour d'autres pôles situés en zone économique, certains fonciers disponibles laissent entrevoir une perspective de croissance à moyen ou long terme.

Clisson : réserve foncière de développement en entrée de site identifiée en zone Ue sur la ZA de Câlîn.

La réserve foncière est d'environ 30 300 m<sup>2</sup>.

Remarque : un projet d'extension de la zone commerciale sur cette emprise est actuellement en cours d'instruction pour la création de 2 537 m<sup>2</sup> de surface de vente, Passage CDAC le 26 novembre 2021. **Soit une réserve foncière après projet autorisé de 10 100 m<sup>2</sup>.**

Le site Intermarché est enserré en zone Ub dans le tissu urbain, sans possibilité d'extension ou de restructuration.



— Emprise utilisée  
- - - Emprise de développement

# Offre commerciale

## *Une répartition de l'offre en GMS très spécifique*

Vallet : la zone commerciale est ceinturée par l'urbanisation résidentielle, développement contraint et limité sans possibilité d'extension. Restructuration sur site.

Zonage UEca (zone à vocation économique et commerciale dont le développement est limité).



Zonage UEca (zone à vocation économique et commerciale dont le développement est limité).

Une réserve foncière est identifiée sur la zone des Jeannettes, d'une superficie de 15 890 m<sup>2</sup>



- Emprise utilisée
- - - Emprise de développement

# Offre commerciale

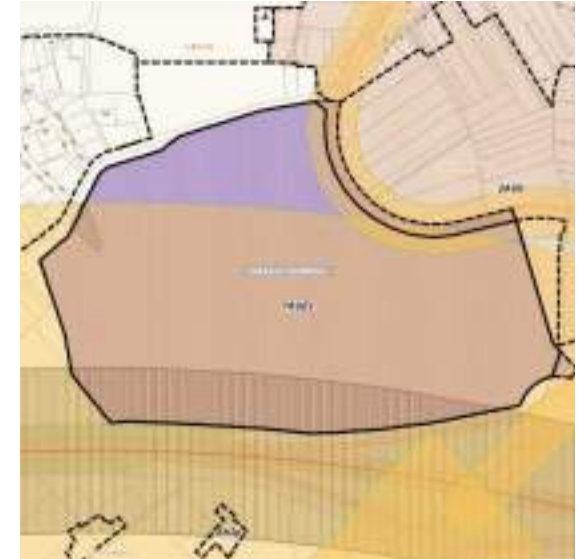
## Une répartition de l'offre en GMS très spécifique

La Zone d'Aménagement Concerté du Brochet est en cours d'aménagement. Elle est située en zone UE, qui est à vocation d'activités économiques (commerces, bureaux, services...), d'hôtellerie et de restauration, ainsi que d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une première tranche d'aménagement prévoit l'installation d'une station service, lavage automobile et d'un restaurant.

La réserve foncière identifiée est de 141 510 m<sup>2</sup> restant sur l'emprise totale de 172 000 m<sup>2</sup> du projet

Remarque : modification du SCOT pour permettre l'installation d'équipements commerciaux de plus grandes dimensions, recours en instance contre le SCOT.



Gétigné : réserve foncière de développement en zone Ue sur la ZA de Toutes Joies en lien direct du pôle commercial Hyper U.

La réserve foncière est d'environ 69 100 m<sup>2</sup>.

Remarque : autorisation d'un projet de magasin de Bricolage de 3 135 m<sup>2</sup> sur une superficie d'aménagement de 12 000 m<sup>2</sup>. Des projets complètement aires sur cette zone à venir prochainement sur de l'hôtellerie, et bureaux notamment. Soit une réserve foncière après projet autorisé de 57 100 m<sup>2</sup>.



- Emprise utilisée
- - - Emprise de développement

# Offre commerciale

## *Une répartition de l'offre en GMS très spécifique*

Divatte-sur-Loire : la zone commerciale est ceinturée par l'urbanisation, le foncier à destination commerciale est optimisé et dispose plus d'espace disponible.



Saint-Julien-de-Concelles : la polarité commerciale alimentaire est contrainte dans sa configuration actuelle. Le zonage est issu de la préexistence du magasin qui est déconnecté de toute zone d'activités et de toute mixité de fonction.



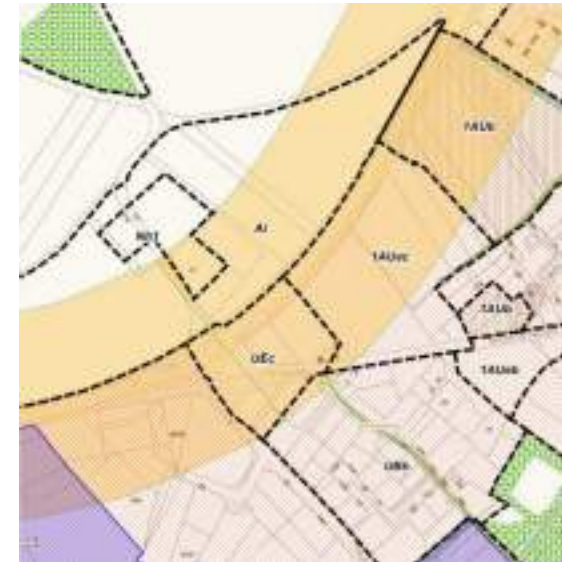
- Emprise utilisée
- - - Emprise de développement

# Offre commerciale

## Une répartition de l'offre en GMS très spécifique

Le Loroux-Bottereau : présence du magasin Gamm Vert ainsi que d'un site E.Leclerc Drive et l'auto E.Leclerc avec une réserve foncière en cours d'aménagement permettant un développement complémentaire.

La réserve foncière est d'environ 12 960 m<sup>2</sup>.



Aigrefeuille-sur-Maine : la zone accueille principalement l'enseigne Intermarché, le magasin Mr Bricolage et quelques activités complémentaires et dont automobile. L'optimisation foncière pourraient apprécier un réaménagement total des emprises et conditions de desserte. Une petite réserve en cœur d'îlot est disponible.

La réserve foncière est d'environ 5 000 m<sup>2</sup>.

Remarque : autorisation d'un projet d'extension de 729,57 m<sup>2</sup> du magasin Intermarché autorisé en CDAC en octobre 2021



- Emprise utilisée
- - - Emprise de développement



# Offre commerciale

## *Un potentiel de développement à accompagner*

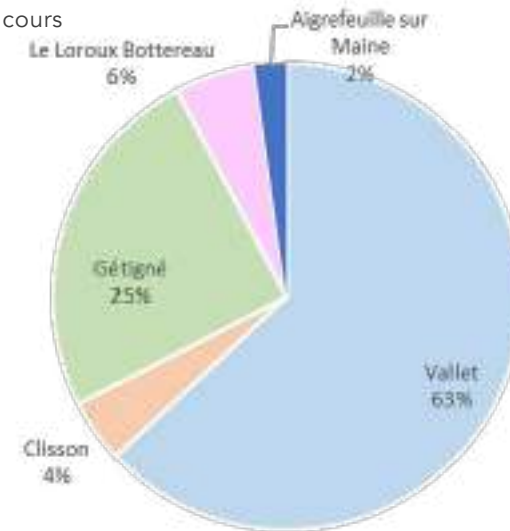
### Une moindre mesure de développement

Concernant les différents pôles existants, l'analyse permet d'observer un potentiel de **réserve foncière** sur 5 pôles (Vallet, Clisson, Gétigné, Le Loroux-Botttereau et Aigrefeuille-sur-Maine), avec la déduction des projets dernièrement autorisés et actuellement en cours qui totalise environ **230 560 m<sup>2</sup>**.

Cette superficie, restante, correspond en matière d'aménagement à un potentiel de **développement de surface de plancher d'environ 57 600 m<sup>2</sup>**. Le reste des superficies étant dévolu aux espaces végétalisés pour environ 20 % et aux VRD (espace de stationnement, de circulation, accès, livraison et cheminement) pour près de 55 %.

Le **potentiel de surface de vente** que ces différents zonages sont susceptibles d'accueillir représente donc, selon les activités qui pourraient s'installer, une capacité d'environ **32 000 m<sup>2</sup>**.

Part du potentiel de foncier en développement commercial disponible en intégrant les projet en cours



## Offre commerciale

*Une offre de proximité très développée qui s'insère dans toutes les échelles de centralités*

### Une offre qui dépasse les enjeux d'équilibre

Le SRADDET a fixé dans ses objectifs la revitalisation des centralités visant à assurer la complémentarité entre les pôles urbains et le tissu rural environnant. Le territoire du SCoT du Vignoble nantais est composé de 27 communes qui eu égard de leurs tailles bénéficient toutes d'au moins une activité marchande de proximité.

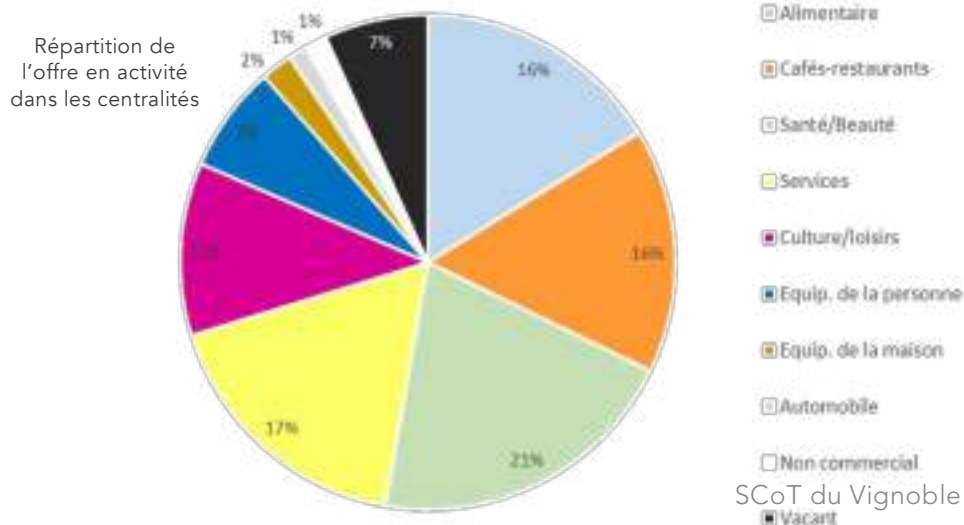
Le territoire est composé de nombreuses communes de tailles importantes qui lui confère une position structurante, voire intermédiaire à l'échelle du périmètre du SCoT. Il est dénombré au sein des centralités environ 487 cellules commerciales et de services auprès de la population.

La typologie des activités est très orientée pour la réponse aux besoins en produits et services de première nécessité et de proximité, avec une part prépondérante pour les activités alimentaires, de santé-beauté, de café/restauration et de services.

La vacance commerciale reste relativement contenue à hauteur de 7 %, ce qui représente 33 locaux commerciaux\*.

Cependant, le relevé physique permet d'observer que la majeure partie de ces locaux n'est pas commercialisée, laissant apparaître des interventions sur des procédures d'urbanisme. La dynamique territoriale donne la possibilité d'entrevoir une **vacance effective nettement inférieure, comprise entre 2 et 3 %**, sur les cellules commercialisées et réellement exploitables en matière de commercialité.

Trois communes concentrent près de 45 % des cellules commerciales de centres-villes et se positionnent comme les centralités les plus dynamiques et diversifiées : Clisson, avec 100 locaux, représente 21 % de l'offre totale du territoire ; Vallet, avec 69 locaux, totalise 14 % du poids territorial ; Le Loroux-Botttereau, avec 52 cellules, rassemble 11 % de l'ensemble des activités de centralités.



Une particularité territoriale réside dans le fait que 25 communes sur 27 bénéficient de la présence d'au moins une activité de proximité alimentaire (boulangerie, boucherie ou petite épicerie), ce qui constitue, sur un territoire à connotation rurale et disposant d'une offre relativement proche, une capacité à exercer une emprise commerciale sur la population communale.

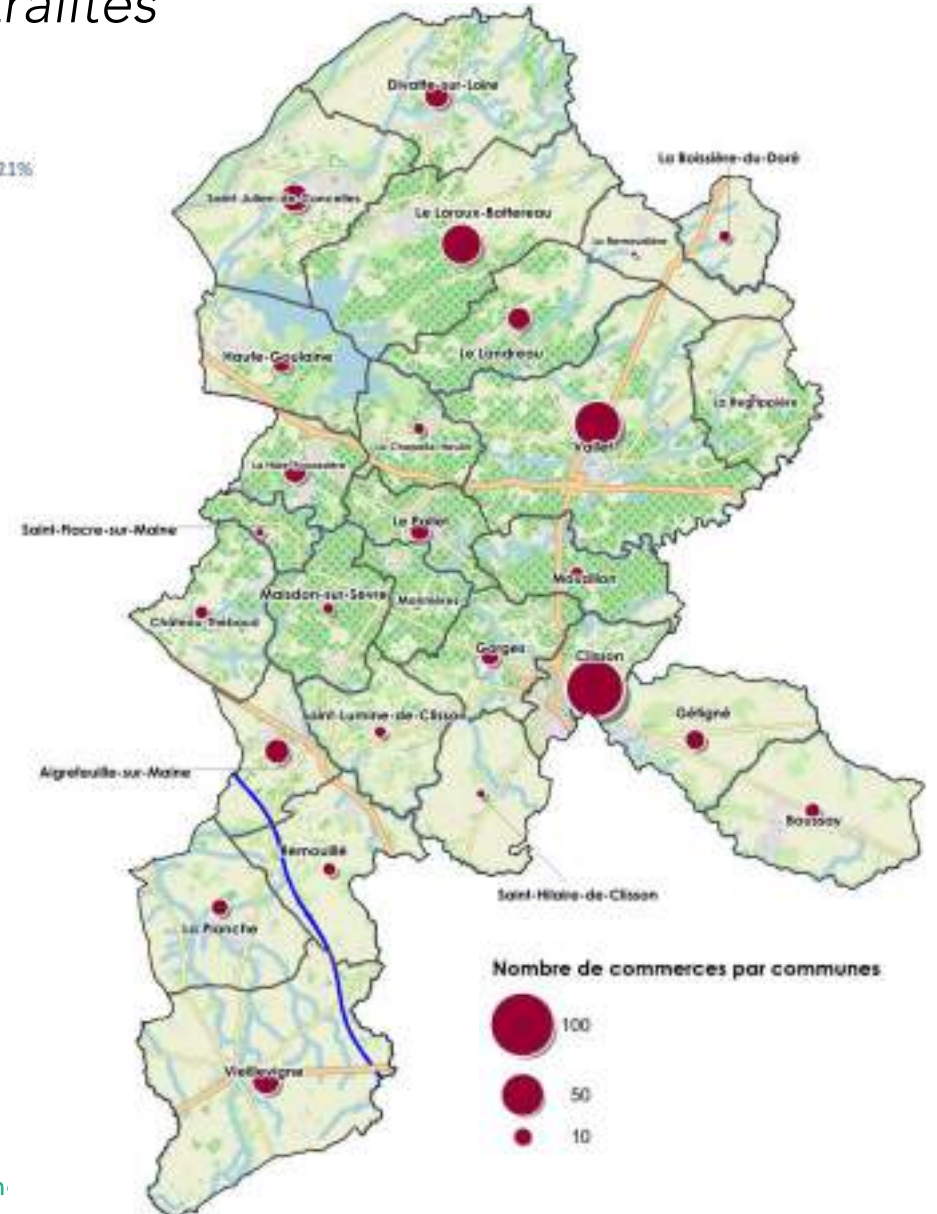
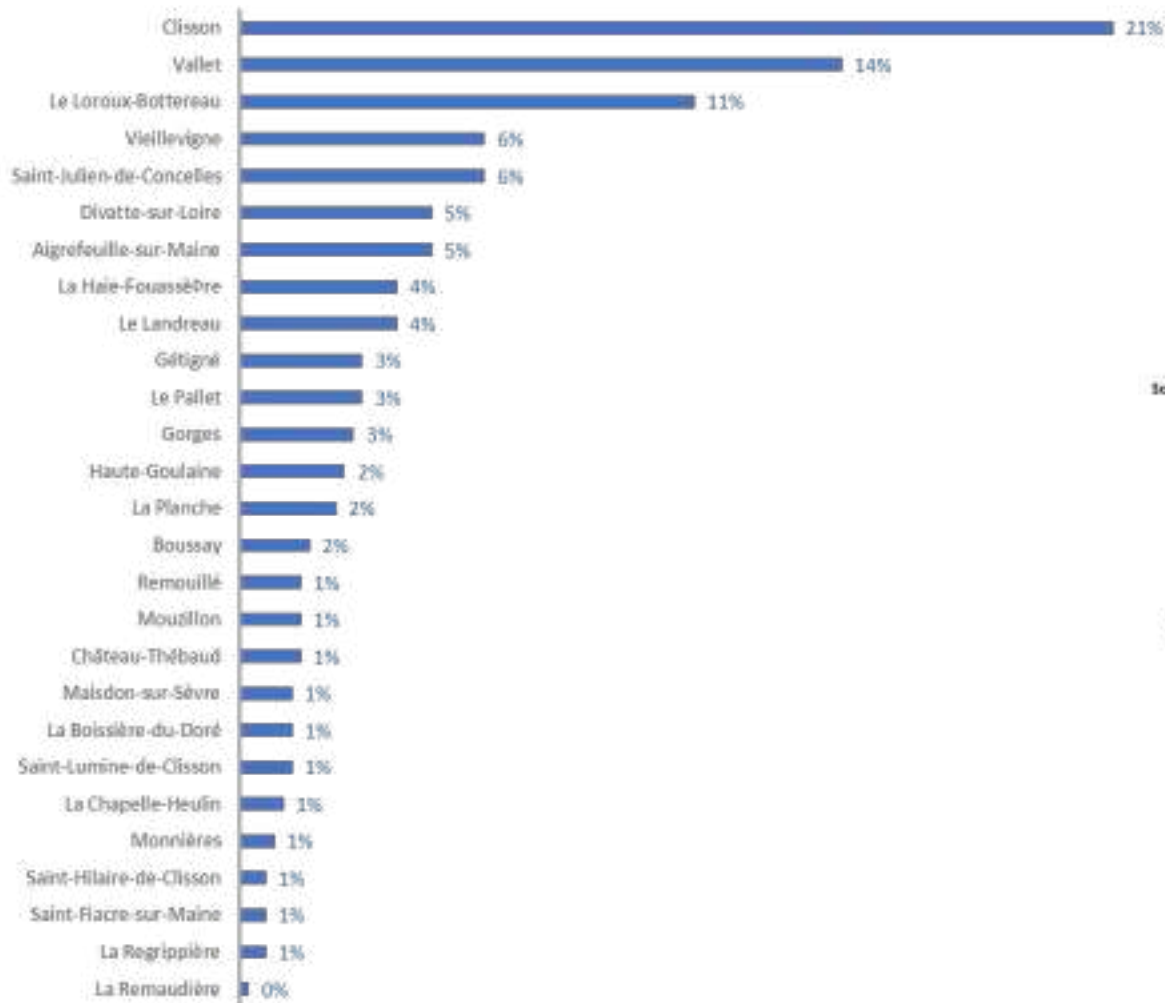
Les cartographies ci-après permettent d'apprécier le poids communal dans la répartition de l'offre de proximité ainsi que la diversité des secteurs d'activité.

\*source : relevé terrain effectué en juillet et août 2021.

# Offre commerciale

*Une offre de proximité très développée qui s'insère dans toutes les échelles de centralités*

Répartition de l'offre sur les communes du territoire du SCoT du Vignoble nantais





## Offre commerciale

### *Une offre de proximité et des centralités attractives du point de vue des facteurs de commercialité*

#### Une urbanité soignée et globalement propice à la fonction marchande

Le recensement physique des centralités a permis de constater un soin particulier à la scénographie commerciale en adéquation avec la logique de réponse de proximité à la population sur un territoire à connotation rurale.

En effet, les facteurs de commercialité portent sur :

- La visibilité : capacité à identifier le centre et l'armature commerciale en arrivant ou passant sur la commune.
- La lisibilité de l'offre : concentration des activités sur un espace commun et cohérent, permettant de retrouver ainsi que d'identifier la diversité des produits et des services regroupés dans les centralités.
- La clientèle captive : présence de populations résidente et/ou active et usagère, potentiellement clientèle et captive par l'offre commerciale proposée.
- L'environnement : ensemble des activités (privées), des équipements publics (scolaires, sportifs, services, associatifs...), et services connexes qui favorisent l'émulation avec la fonction commerciale.
- Les accès et le stationnement : facilité d'accès à l'offre présente et à disposer de places ou d'espaces de stationnement dédiés, en lien direct avec la fonction marchande, facilitant l'usage et l'acte d'achat pour le consommateur.

Ces facteurs de commercialité sont en rapport avec une taille critique d'offre commerciale qui permet d'établir une relation entre l'urbanité existante et/ou à développer pour favoriser la fonction commerciale.

L'offre présente en dehors du pôle de proximité (offre inférieure à 10 commerces sans aucune activité alimentaire) s'associe à une offre diffuse qui ne constitue pas un caractère centralisateur, pour lequel les facteurs de commercialité peuvent s'apprécier au cas par cas, mais pas dans une logique d'aménagement global.

Le territoire du SCoT du Vignoble nantais dispose donc, de par son armature, de 14 pôles jouant au moins un rôle de proximité et regroupant des cellules commerciales autour d'une place, ou sur un tronçon urbain qui permet de proposer une scénographie commerciale homogène et cohérente.

En effet, les aménagements urbains (mobiliers, voiries, trottoirs, cheminements), tout comme les espaces de stationnement, les devantures commerciales et les enseignes, les localisations, témoignent dans la globalité d'une qualité de mise en scène d'harmonisation, d'esthétique urbaine et de valorisation du tissu de l'habitat ainsi que du patrimoine, tant de la part des collectivités que de celle des commerçants exploitants.

Les illustrations ci-après permettent d'exposer ce constat et, dans sa globalité, les facteurs de commercialité des centralités disposent de notes très favorables.

# Offre commerciale

*Une offre de proximité et des centralités attractives du point de vue des facteurs de commercialité*





# LES COMPORTEMENTS D'ACHAT

# Offre commerciale

## Des densités commerciales territoriales favorables

### L'offre alimentaire

La lecture des densités commerciales pour l'offre alimentaire, en nombre d'établissements selon les catégories de magasins, permet d'apprécier une offre représentative pouvant répondre aux besoins de la population. Ces densités sont relativement similaires entre les 2 territoires intercommunaux qui constituent le SCoT, démontrant l'homogénéité de l'offre alimentaire qui permet d'apporter une réponse de proximité aux populations.

L'appréciation des densités, rapportée à l'échelle de consommation du SCoT, démontre des niveaux de densité en parfaite adéquation avec les moyennes à l'échelle régionale ou nationale. Il est important de noter la sous-représentativité de certaines activités de petits formats alimentaires (supérettes, épiceries) ainsi des boulangeries et des poissonneries. Cela peut s'expliquer en partie par la croissance importante de population sur la dernière décennie et par une absence de corrélation avec un développement sur certains formats.

En effet, pour les petits formats alimentaires, ce rôle est rempli par l'offre organisée (hypermarchés et supermarchés) et, pour les boulangeries, ces dernières ont étoffé leur offre, mais aussi leur capacité en développant des activités beaucoup plus importantes qui drainent une clientèle journalière plus dense (sans oublier le développement de produits de snacking et la gamme plus large en produits de pâtisserie). Les besoins éventuels seront appréciés dans le cadre des marchés théoriques.

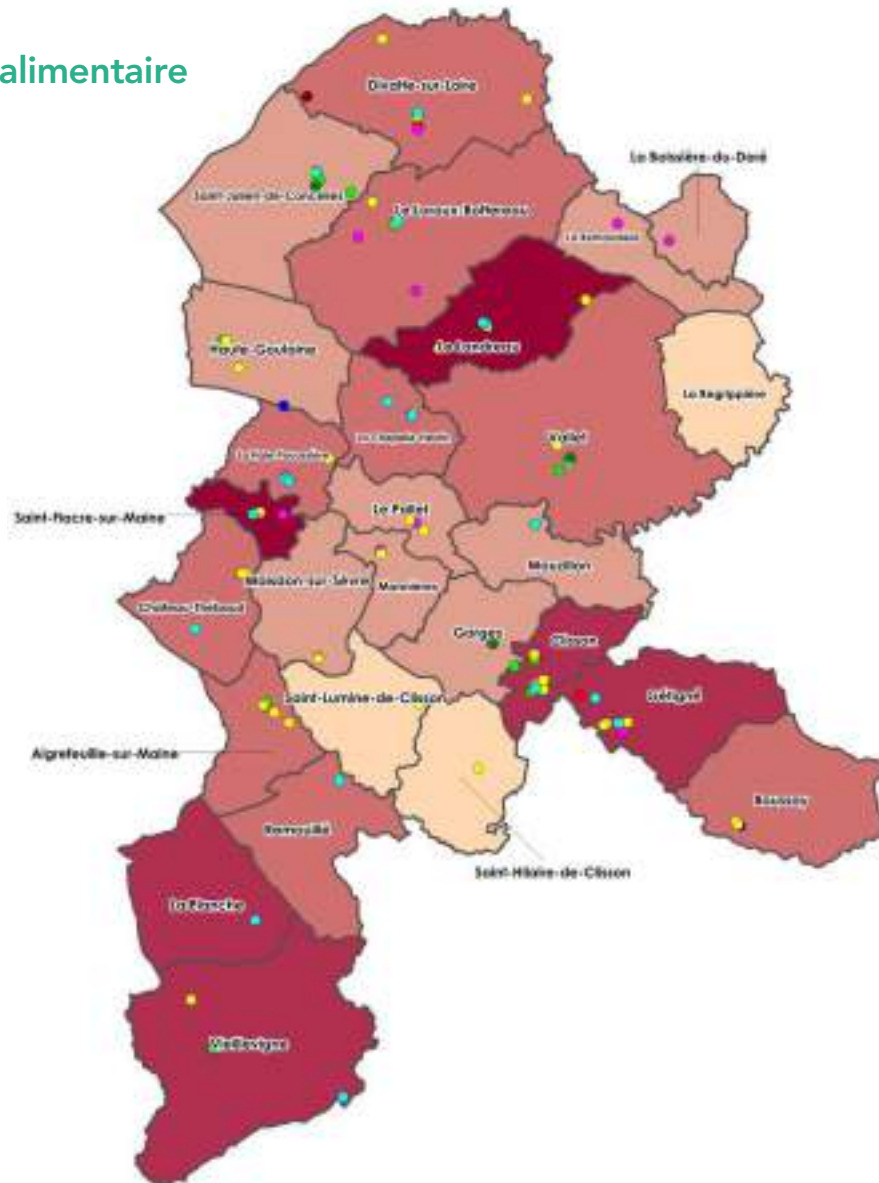
Densité commerciale pour 10 000 habitants	Hypermarchés		Supermarchés		Superettes		Épiceries		Boulangerie		Boucheries charcuteries		Produits surgelés		Poissonneries		Alimentaire	
	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	2	0,4	6	1,1	8	1,4	2	0,4	34	6,1	14	2,5	-	-	1	0,2	67	12,1
CC Sèvre et Loire	2	0,4	5	1,0	9	1,9	-	-	24	5,0	10	2,1	1	0,2	2	0,4	53	11,1
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	4	0,4	11	1,1	17	1,6	2	0,2	58	5,6	24	2,3	1	0,1	3	0,3	120	11,6
Loire-Atlantique	57	0,4	173	1,2	340	2,4	72	0,5	806	5,7	320	2,3	34	0,2	82	0,6	1 884	13,3
Pays de la Loire	166	0,4	522	1,4	917	2,4	246	0,7	2 494	6,6	994	2,6	75	0,2	220	0,6	5 634	14,9
France Métropolitaine	1 889	0,3	11 906	1,8	26 147	4,0	5 549	0,9	46 837	7,2	21 951	3,4	1 573	0,2	2 939	0,5	118 791	18,3



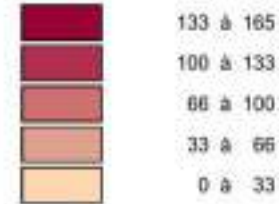
# Offre commerciale

*Des densités commerciales territoriales favorables*

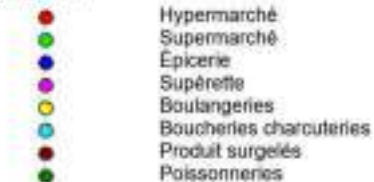
## L'offre alimentaire



Densité de commerces en alimentaire par communes  
Pour 10 000 habitants, base 100 - Pays de la Loire



### Équipements



D'un point de vue géographique et d'aménagement du territoire, la répartition de l'offre alimentaire de proximité répond aux enjeux sur toutes les franges (nord, centre et sud), permettant d'apporter sur des échelles d'hyperproximité, de pôles relais ou structurants une réponse aux populations locales.

# Offre commerciale

## Des densités commerciales territoriales favorables

### L'offre en équipement de la personne

La lecture des densités commerciales pour l'offre en équipement de la personne sur les différentes strates territoriales démontre une relative homogénéité entre les 2 EPCI, et ce, en raison des centralités structurantes sur chaque territoire.

Cependant, la connotation plus rurale du territoire implique une sous-représentativité de ces activités plus spécifiquement présentes dans les centres urbains des agglomérations et dans les pôles commerciaux, notamment sur les activités textiles et de vêtements homme, femme et enfant. À l'inverse et se positionnant comme plus spécifiques, les activités de chaussures et de bijouterie restent similaires en densité commerciale, à l'image des strates départementale, régionale et nationale.

Dans sa globalité, ce secteur d'activité semble moins bien représenté en raison des activités textiles, apparemment sous-développées (nous identifierons dans le potentiel marchand la possibilité d'étoffer ou pas ce secteur).

Densité commerciale pour 10 000 habitants	Vêtements		Chaussures		Horlogerie bijouterie		Équipement de la personne	
	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	20	3,6	6	1,1	16	2,9	42	7,6
CC Sèvre et Loire	12	2,5	5	1,0	17	3,6	34	7,1
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	<b>32</b>	<b>3,1</b>	<b>11</b>	<b>1,1</b>	<b>33</b>	<b>3,2</b>	<b>76</b>	<b>7,4</b>
Loire-Atlantique	1 299	9,2	244	1,7	379	2,7	1 922	13,6
Pays de la Loire	3 230	8,5	683	1,8	1 076	2,8	4 989	13,2
France Métropolitaine	71 734	11,1	11 963	1,8	20 005	3,1	103 702	16,0

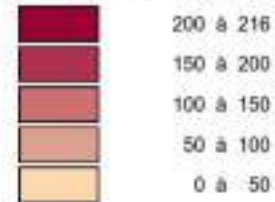
# Offre commerciale

*Des densités commerciales territoriales favorables*

L'offre en équipement  
de la personne



Densité de commerces en équipement de la personne par communes  
Pour 10 000 habitants, base 100 : Pays de la Loire



## Équipements

- Magasins de vêtements
- Magasins de chaussures
- Magasins d'horlogerie bijouterie

Les activités d'équipement de la personne se développent principalement sur les centralités les plus importantes. Clisson reste le pôle principal à l'échelle du territoire du SCoT, il est complété par Vallet et le secteur nord composé de Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau.

La planche ressort sur la partie sud, en raison d'une plus faible population mais d'une bonne représentation des activités commerciales.

# Offre commerciale

## Des densités commerciales territoriales favorables

### L'offre en équipement de la maison

Les densités commerciales pour l'offre en équipement de la maison sont principalement soutenues par l'ensemble des activités qui participent à l'entretien, au bricolage/jardinage et à l'ameublement des biens immobiliers. En effet, le territoire bénéficie de quelques centralités urbaines et d'un tissu relativement rural, néanmoins globalement composé de propriétaires (77 %) vivant en maisons individuelles (92 %), ce qui favorise l'effet de richesse ainsi que la notion de valorisation de son patrimoine immobilier.

Malgré une sous-densité globale qui reste à apprécier du point de vue économique, le territoire propose une offre diversifiée et relativement complète, quels que soient les sous-secteurs d'activité. On notera un léger décalage entre la composition sur la communauté de communes Sèvre et Loire, légèrement sous-équipée, ce qui peut s'expliquer par un poids plus faible de population (46 % du territoire du SCoT) et surtout par une proximité des communes plus importantes avec l'agglomération nantaise et les pôles commerciaux plus structurants qui disposent également d'une offre importante et dont le territoire intercommunal est directement sous emprise commerciale.

Densité commerciale pour 10 000 habitants	Équipement du foyer		Électroménager		Meubles		Revêtements sols & Murs		Équipement de la maison	
	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité
<b>Périmètres</b>										
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	4	0,7	1	0,2	13	2,3	1	0,2	19	3,4
CC Sèvre et Loire	6	1,3	5	1,0	4	0,8	-	-	15	3,1
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	<b>10</b>	<b>1,0</b>	<b>6</b>	<b>0,6</b>	<b>17</b>	<b>1,6</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>34</b>	<b>3,3</b>
Loire-Atlantique	263	1,9	116	0,8	303	2,1	24	0,2	706	5,0
Pays de la Loire	607	1,6	288	0,8	828	2,2	61	0,2	1 784	4,7
France Métropolitaine	12 882	2,0	6 912	1,1	13 790	2,1	1 435	0,2	35 019	5,4

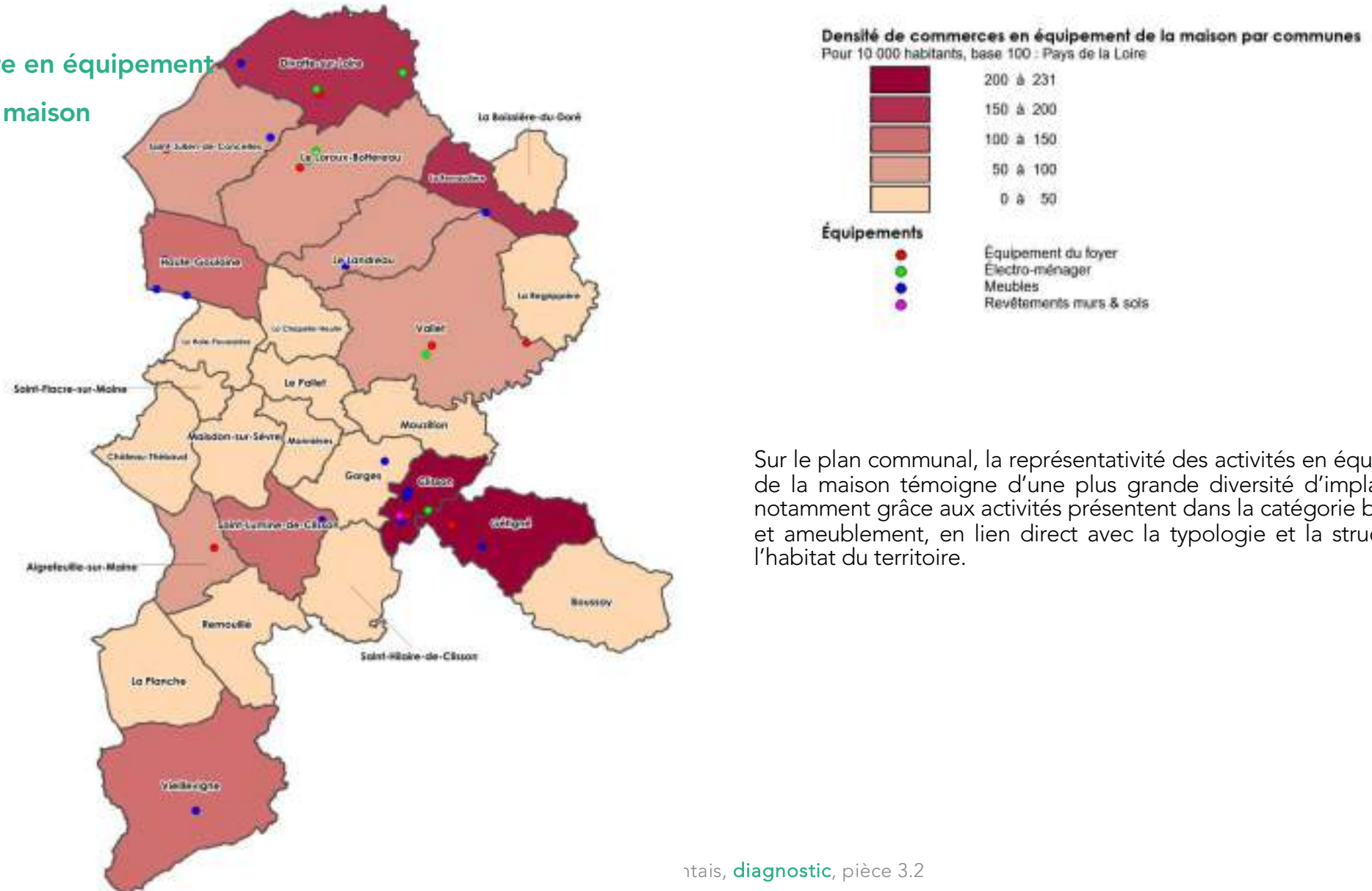
  

Densité commerciale pour 10 000 habitants	Drog-Quinc-Brico	
	Nombre de magasins	Densité
<b>Périmètres</b>		
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	4	0,7
CC Sèvre et Loire	3	0,6
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	<b>7</b>	<b>0,7</b>
Loire-Atlantique	100	0,7
Pays de la Loire	291	0,8
France Métropolitaine	3 958	0,6

# Offre commerciale

*Des densités commerciales territoriales favorables*

L'offre en équipement  
de la maison



# Offre commerciale

## Des densités commerciales territoriales favorables

### L'offre en soin de la personne

Les densités commerciales pour l'offre en soin de la personne permettent d'apprécier une bonne représentativité sur les échelles intercommunales et donc sur le territoire du SCoT. Toutefois, ces activités sont directement associées aux besoins en produits et services de proximité pour la population résidente et les densités laissent apparaître une légère sous-représentativité sur l'ensemble des secteurs d'activité, notamment concernant la coiffure, les soins et la beauté, la pharmacie et l'optique.

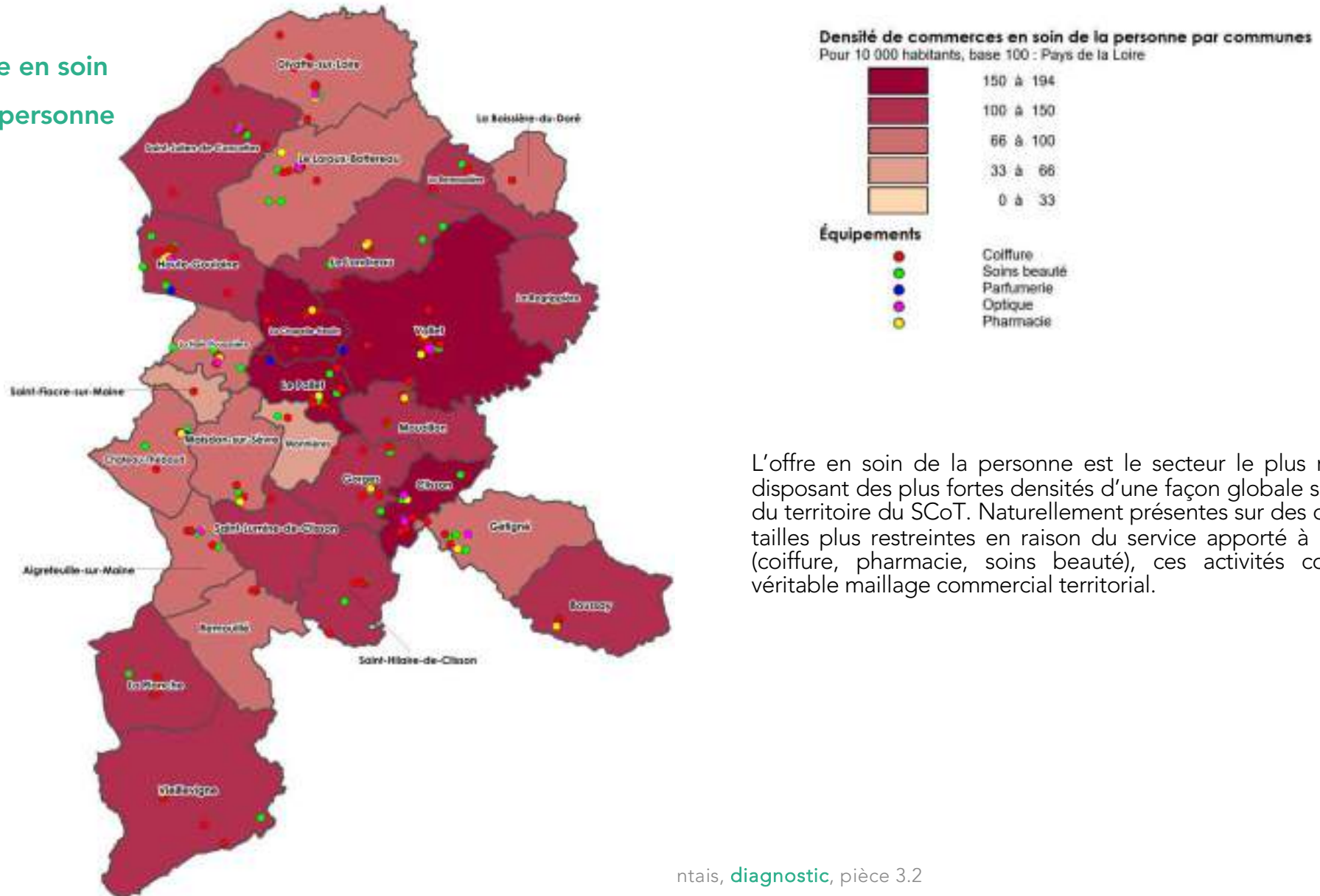
Il sera nécessaire de croiser ce constat avec le potentiel économique et avec les zones de consommation de la population pour estimer le potentiel de développement dans cette thématique au regard de la croissance démographique importante à l'échelle du territoire du SCoT (+18,8 % de population entre 2008 et 2018).

Densité commerciale pour 10 000 habitants	Parfumerie		Coiffure		Soins beauté		Pharmacie		Optique		Soin de la personne	
	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité
<b>Périmètres</b>												
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3	0,5	65	11,7	38	6,9	14	2,5	10	1,8	130	23,4
CC Sèvre et Loire	3	0,6	65	13,6	27	5,6	14	2,9	6	1,3	115	24,1
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	6	0,6	130	12,6	65	6,3	28	2,7	16	1,5	245	23,7
Loire-Atlantique	168	1,2	1 716	12,1	842	6,0	463	3,3	340	2,4	3 529	25,0
Pays de la Loire	370	1,0	4 925	13,0	2 226	5,9	1 242	3,3	835	2,2	9 598	25,4
France Métropolitaine	8 995	1,4	87 655	13,5	47 336	7,3	23 634	3,6	14 117	2,2	181 737	28,0

# Offre commerciale

*Des densités commerciales territoriales favorables*

L'offre en soin de la personne



L'offre en soin de la personne est le secteur le plus représenté et disposant des plus fortes densités d'une façon globale sur l'ensemble du territoire du SCoT. Naturellement présentes sur des communes de tailles plus restreintes en raison du service apporté à la population (coiffure, pharmacie, soins beauté), ces activités constituent un véritable maillage commercial territorial.

# Offre commerciale

## Des densités commerciales territoriales favorables

### L'offre en culture et loisirs

La lecture des densités commerciales pour les activités de culture et loisirs, en nombre d'établissements selon les catégories de magasins, permet d'apprécier une offre similaire sur l'échelle du territoire du SCoT, comparativement aux moyennes départementale, régionale et nationale. Cependant, dans des secteurs à connotation rurale, ce sont les surdensités de l'activité de fleuriste qui compensent la sous-densité en articles et produits de sport par exemple. Globalement, ces activités restent difficiles à développer en raison des pratiques de consommation et de la nécessité d'avoir une taille critique de population permettant de générer du volume de clientèle.

Dans ce cas de figure également, les dernières évolutions de population pourraient nécessiter des ajustements sur les typologies d'offres dans ce secteur d'activité.

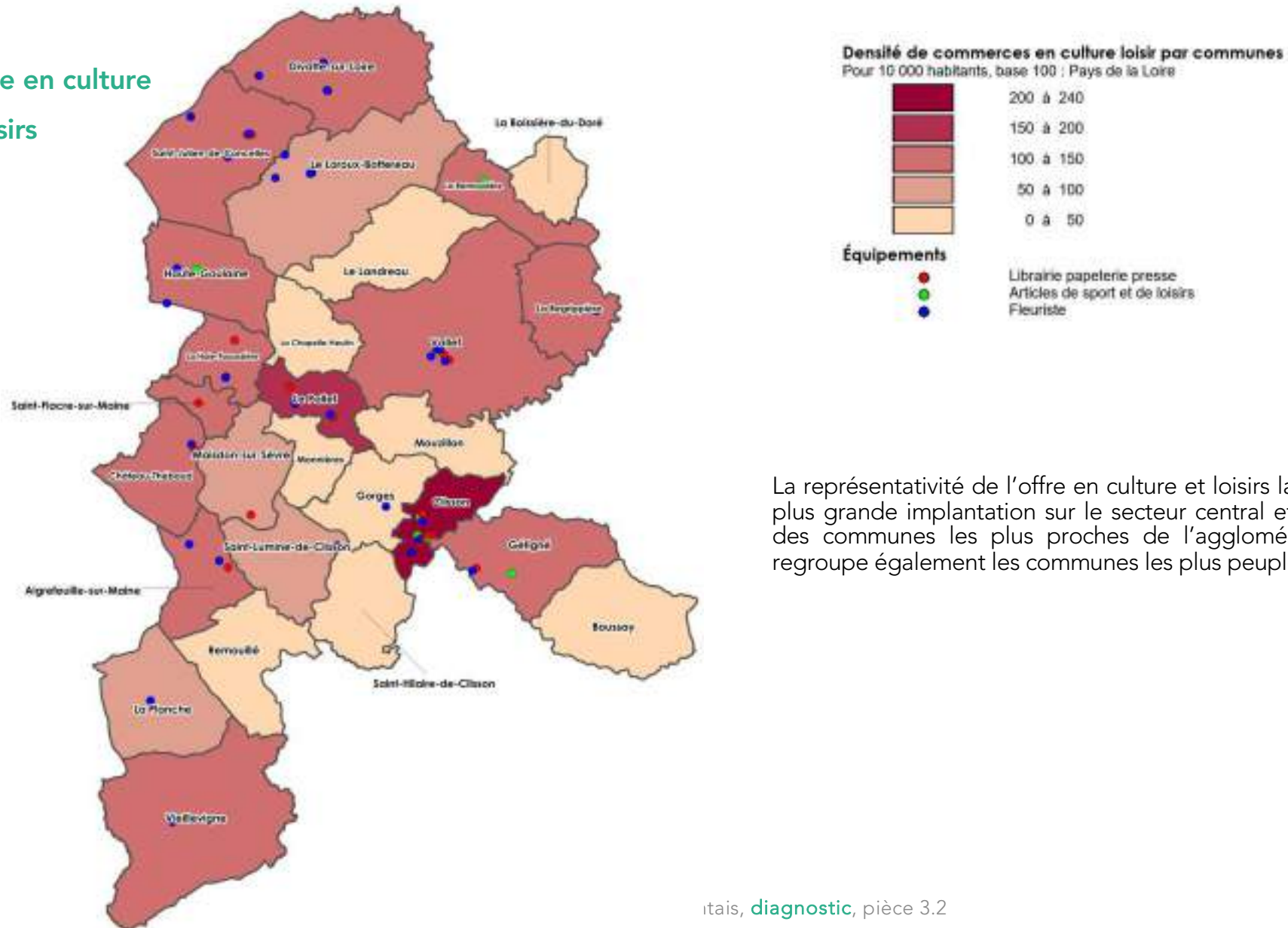
Densité commerciale pour 10 000 habitants	Articles de sport et de loisirs		Librairie papeterie presse		Fleuriste		Culture loisirs	
	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité	Nombre de magasins	Densité
<b>Périmètres</b>								
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	5	0,9	13	2,3	16	2,9	34	6,1
CC Sèvre et Loire	1	0,2	8	1,7	17	3,6	26	5,4
<b>SCoT Vignobles Nantais</b>	<b>6</b>	<b>0,6</b>	<b>21</b>	<b>2,0</b>	<b>33</b>	<b>3,2</b>	<b>60</b>	<b>5,8</b>
Loire-Atlantique	230	1,6	289	2,0	379	2,7	898	6,4
Pays de la Loire	580	1,5	678	1,8	1 076	2,8	2 334	6,2
France Métropolitaine	13 495	2,1	15 480	2,4	19 636	3,0	48 611	7,5



# Offre commerciale

*Des densités commerciales territoriales favorables*

L'offre en culture  
et loisirs



La représentativité de l'offre en culture et loisirs laisse apparaître une plus grande implantation sur le secteur central et sur la frange nord des communes les plus proches de l'agglomération nantaise qui regroupe également les communes les plus peuplées.

# Offre commerciale

## Une vacance commerciale presque inexistante

### La vacance commerciale

Le terme de *vacance commerciale* recense l'ensemble des cellules vides dans un périmètre marchand, sans pour autant en identifier précisément les raisons inhérentes.

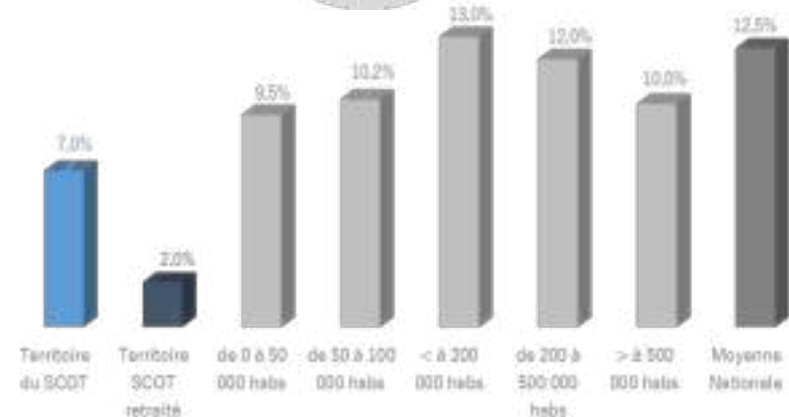
À l'image de la vacance liée au logement, différentes raisons peuvent expliquer l'absence d'activités dans des cellules commerciales.

Le relevé physique des cellules vides au sein des centralités dans le territoire du SCoT permet d'identifier la vacance commerciale à hauteur de 7 % (soit 33 cellules sur 487 magasins des centres-villes). Cette part est inférieure à la moyenne nationale ainsi qu'à la tendance de territoires comparables (territoires de 100 000 habitants) qui avoisinent plus de 10 %.

Cependant, le relevé physique (juillet-août 2021) indique que plusieurs cellules sont fermées mais ne disposent pas toutes de coordonnées, ni d'affichages à la location ou la vente et sont, pour certaines, dans un état d'abandon ou de changement d'affectation (commerce => logements). En effet, certains propriétaires ne commercialisent plus le bien et, pour d'autres, cela correspond à un abandon d'usage.

Cette vacance de situation doit être traitée dans le cadre du Code de l'urbanisme ou de la construction, par des « procédures d'abandon manifeste » ou d'autres moyens, afin de résorber ce type de devanture et d'améliorer l'image du linéaire commercial existant.

Les cellules réellement présentes sur le marché, identifiées à la commercialisation, et le retranchement des cellules obsolètes ou sans affectation permettent d'identifier la **vacance réelle** sur le territoire du SCoT à **environ 2 %**.



## Offre commerciale

### *Une vacance commerciale presque inexistante*

La vacance commerciale - Illustration des cellules vides :



Cellules vides recensées dans les centralités du territoire du SCoT. Ces cellules disposent d'indications à la location. La problématique peut venir de la taille des cellules, de l'entretien ou de la santé économique de l'activité précédente. Certaines souffrent d'un manque d'entretien de la part des propriétaires. Pour d'autres, il s'agit également d'une problématique de localisation d'emplacements ayant une plus faible commercialité. Et pour d'autres encore, elles font partie du turnover naturel des activités sur un centre-ville et constituent un potentiel pouvant accueillir de nouveaux magasins.



Quelques cellules dans les centralités sont identifiées sans indications de commercialisation. Une intervention spécifique auprès des propriétaires serait nécessaire pour permettre d'améliorer la scénographie marchande et définir une destination à ces surfaces, soit de commercialisation, soit d'un autre usage avec abandon de la fonction marchande. Les illustrations permettent de constater que plusieurs de ces cellules ont perdu tous facteurs de commercialité en l'état.

De plus, certaines cellules font l'objet d'un changement de destination (de commerce à logements) avec une dépose des enseignes, mais ayant conservé la devanture. Le maintien du linéaire commercial est garanti par la mise en place d'un linéaire de protection et de préservation du commerce inscrit dans le règlement et le zonage du PLU. Pour d'autres, compte tenu du manque d'entretien, il s'agit d'abandons manifestes, ce qui nécessite une intervention du pouvoir du maire dans le cadre du Code de la construction. Arrêté de péril (articles L511-1-1, L511-1-2, L511-1-3, L511-1-4 du Code de la construction et de l'habitation) et déclaration d'abandon manifeste (articles L2243-2, L2243-23 et L2243-4 du Code général des collectivités territoriales).

# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

L'analyse a porté sur un échantillon de 300 ménages qui composent le territoire du SCoT du Vignoble nantais, avec une répartition sur des données sociodémographiques et une répartition par poids communal.

Les résultats permettent de définir 4 sous-zones spécifiques en matière de consommation du point de vue des emprises exercées par les centralités. La zone de Clisson, la zone de Vallet, la zone tricommunale de Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau ainsi que la frange ouest/sud/est qui se partage de façon plus éparse entre différentes polarités.

	Total	ZONE CLISSON	ZONE VALLET	ZONE ST JULIEN DE CONCELLES	ZONE "MIXTE"
Moins de 38 ans	28,0%	20,9%	37,2%	22,4%	31,9%
39 à 58 ans	54,3%	55,8%	48,7%	56,7%	56,5%
59 à 73 ans	13,3%	20,9%	7,7%	16,4%	7,2%
74 ans et +	4,3%	2,3%	6,4%	4,5%	4,3%
agriculteurs, artisans, commerçants...	8,6%	7,0%	9,0%	13,4%	5,8%
cadres, prof. intellectuelles supérieures	14,7%	14,0%	16,7%	14,9%	13,0%
professions intermédiaires	18,7%	16,3%	16,7%	20,9%	21,7%
employés	26,3%	26,7%	24,4%	19,4%	34,8%
ouvriers	11,7%	12,8%	16,7%	9,0%	7,2%
retraités	15,0%	19,8%	10,3%	17,9%	11,6%
autres sans activité professionnelle	5,0%	3,5%	6,4%	4,5%	5,8%
1 personne	10,7%	12,8%	7,7%	11,9%	10,1%
2 personnes	31,7%	38,4%	28,2%	32,8%	26,1%
3 personnes	17,7%	22,1%	14,1%	17,9%	15,9%
4 personnes et plus	40,1%	26,8%	49,9%	37,4%	47,8%

Indication importante : l'ensemble des répondants indiquent fréquenter les polarités commerciales de centralités ou de périphéries sur les communes du territoire. Deux communes ressortent fortement en matière d'emprise, il s'agit de Clisson et Vallet qui dépassent 60 % de taux de fréquentation sur l'ensemble du territoire et bénéficient d'une emprise importante sur l'ensemble des sous-zones.



# Offre commerciale

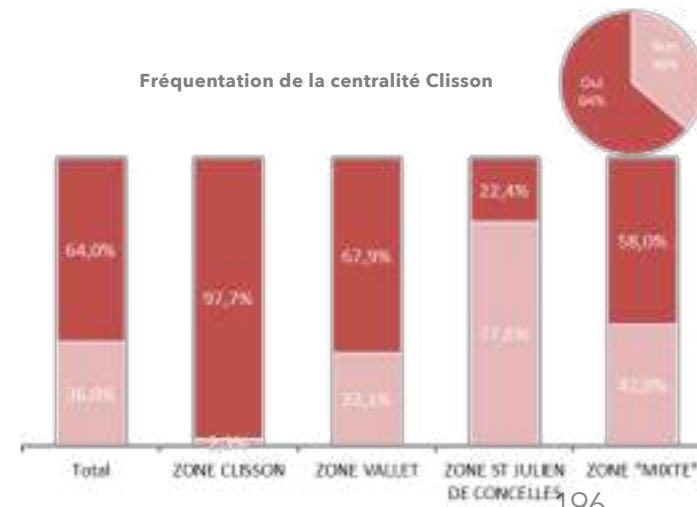
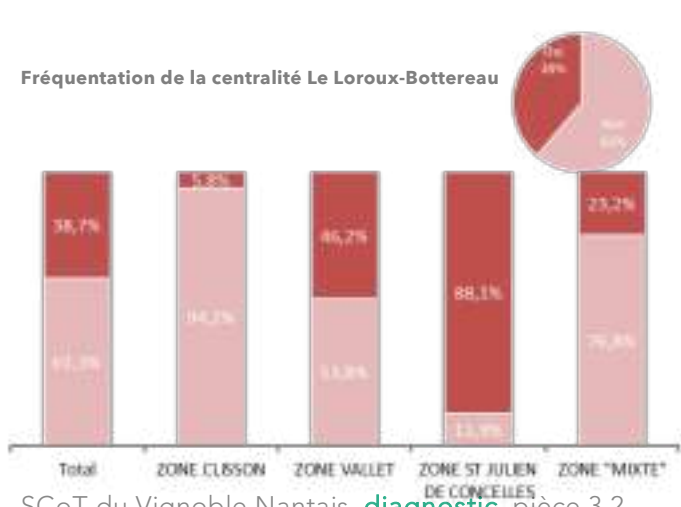
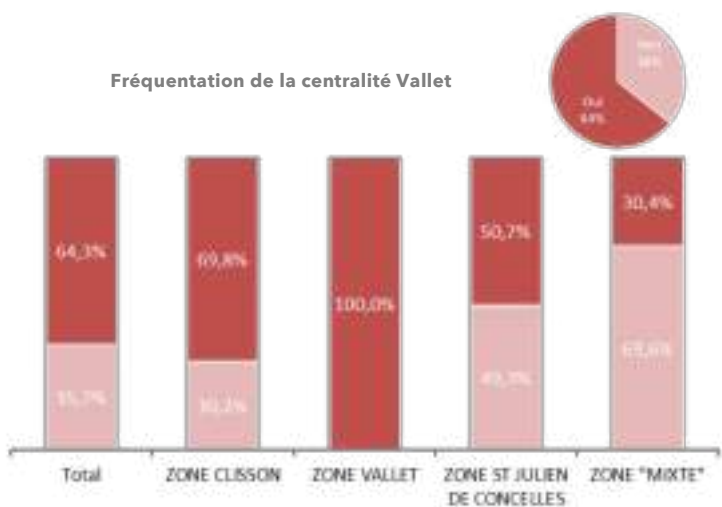
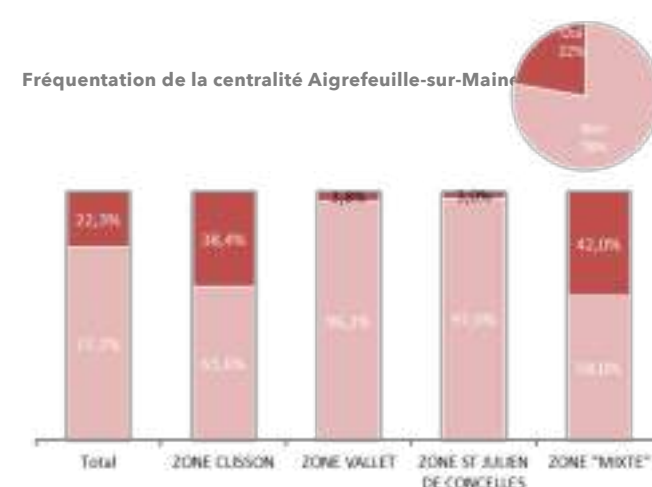
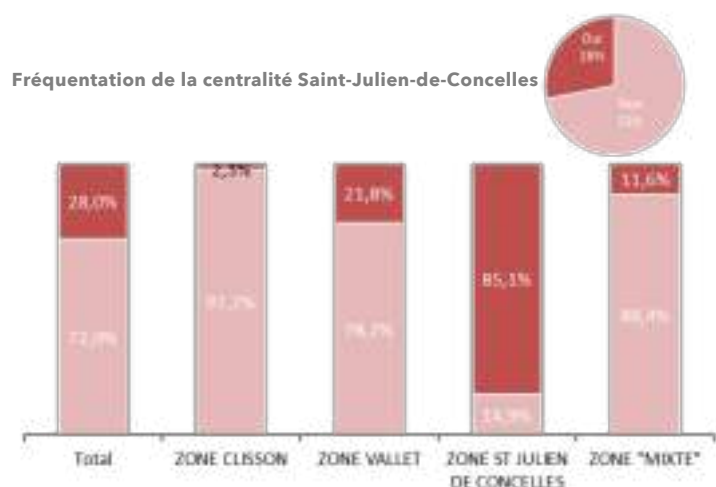
## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

Illustration des taux de fréquentation selon les zonages indiqués précédemment.

■ Oui

■ Non



# Offre commerciale

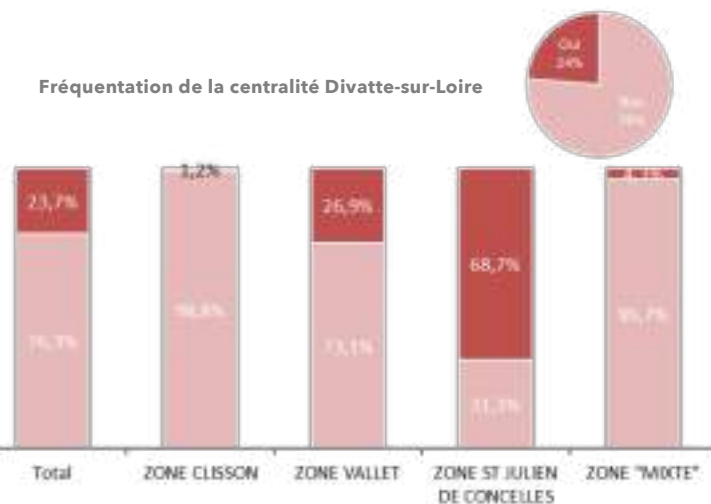
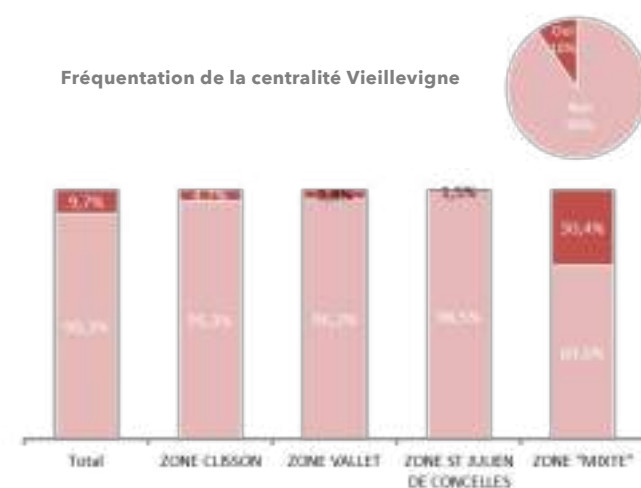
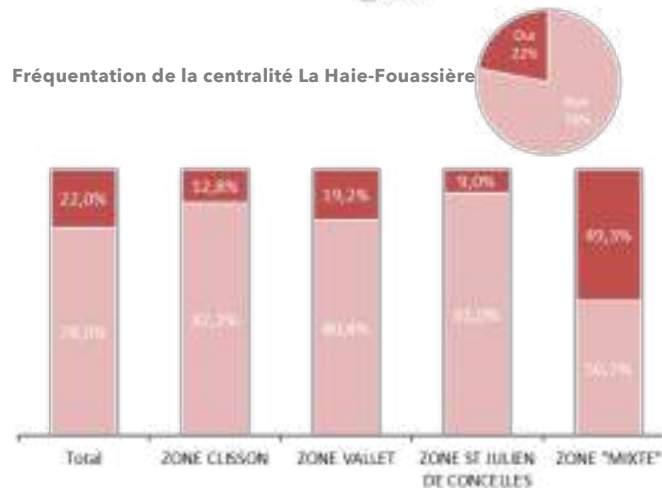
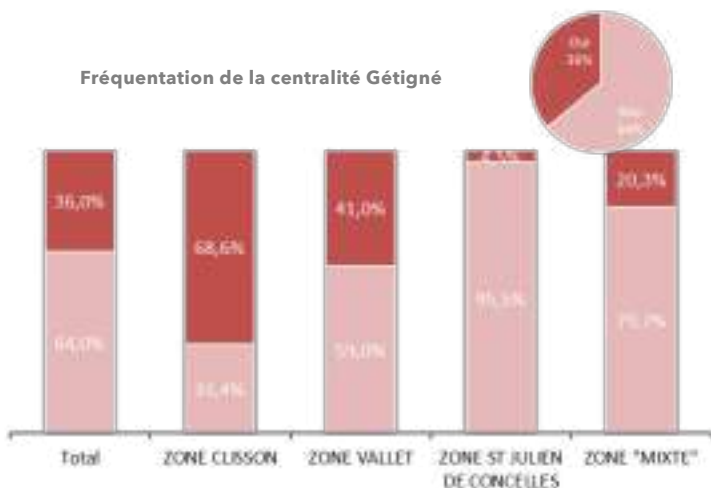
## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

Illustration des taux de fréquentation selon les zonages indiqués précédemment.

■ Oui

■ Non



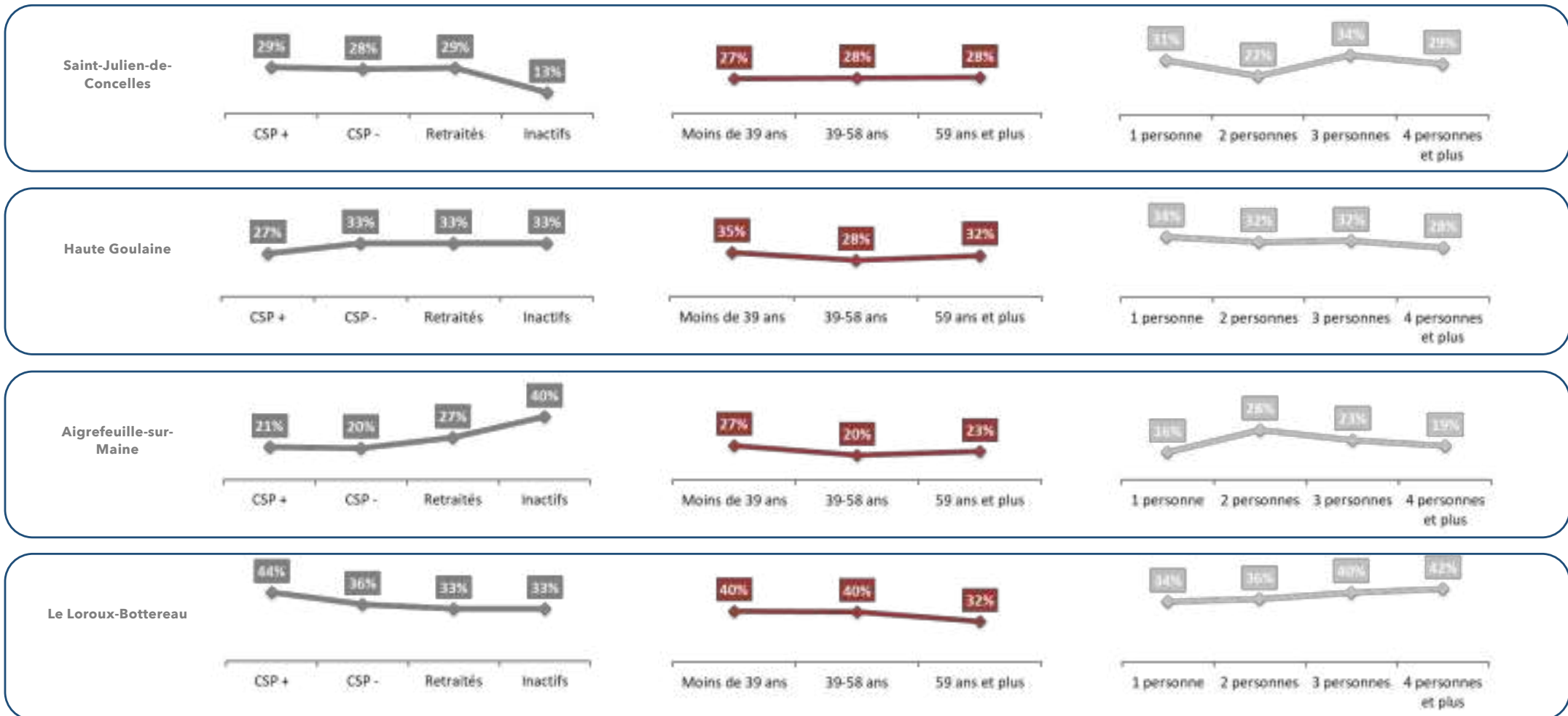
Les taux de fréquentation illustrent les périmètres de chalandise qui coexistent sur le territoire. Clisson et Gétigné s'apparentent à un pôle complémentaire, mais l'attractivité alimentaire est jouée par l'hypermarché E.Leclerc. Clisson et Vallet bénéficient d'un taux de fréquentation de 100 % sur leur zone respective et de plus de 64 % en moyenne à l'échelle du territoire du SCoT.

# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

Une fréquentation sur les pôles les plus structurants davantage axée par les familles installées et plus aisées (CSP +, entre 40 et 60 ans), ce qui ne représente pas la majorité des habitants du territoire. Certains pôles apparaissent plus prisés par certaines catégories sociales que d'autres, répondant à une logique d'équilibre.

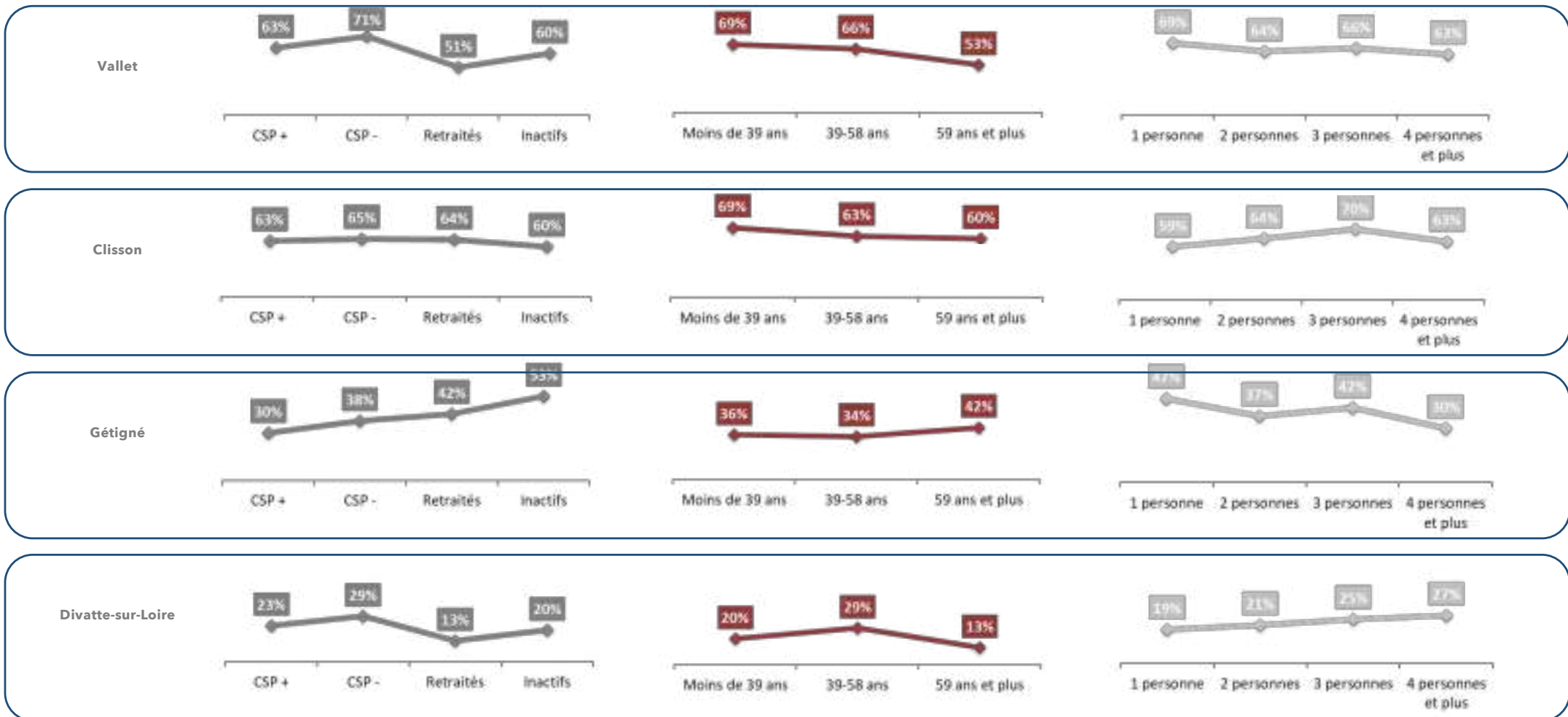


# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

Une fréquentation sur les pôles les plus structurants davantage axée par les familles installées et plus aisées (CSP +, entre 40 et 60 ans), ce qui ne représente pas la majorité des habitants du territoire. Certains pôles apparaissent plus prisés par certaines catégories sociales que d'autres, répondant à une logique d'équilibre.

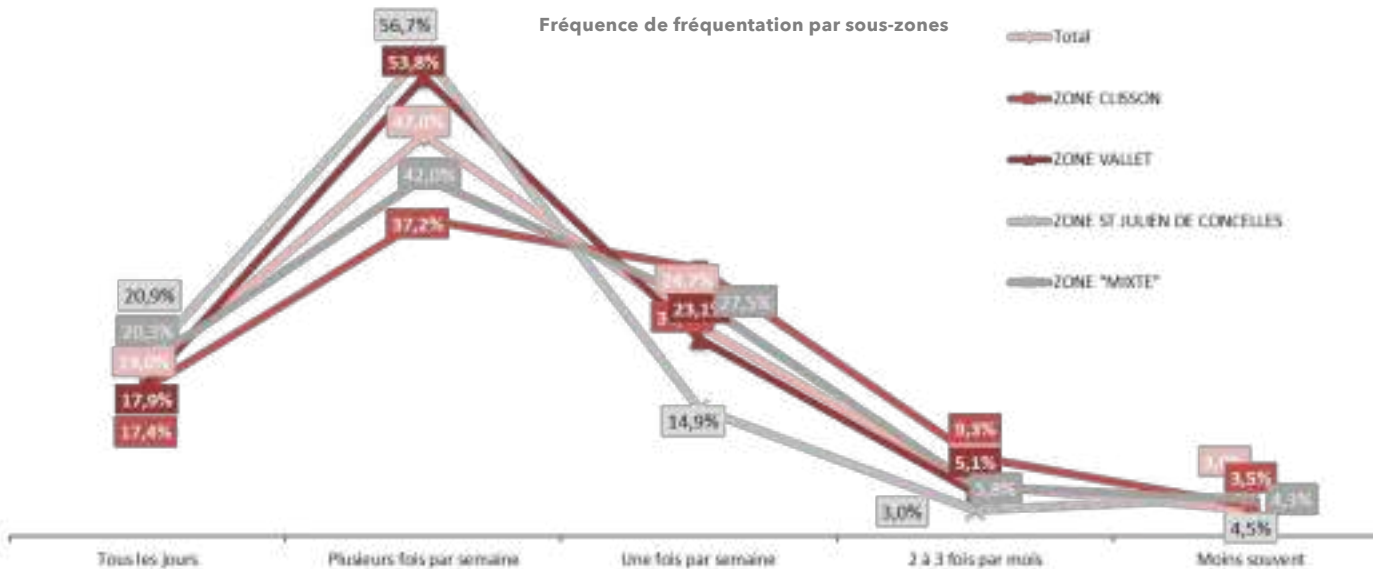




# Offre commerciale

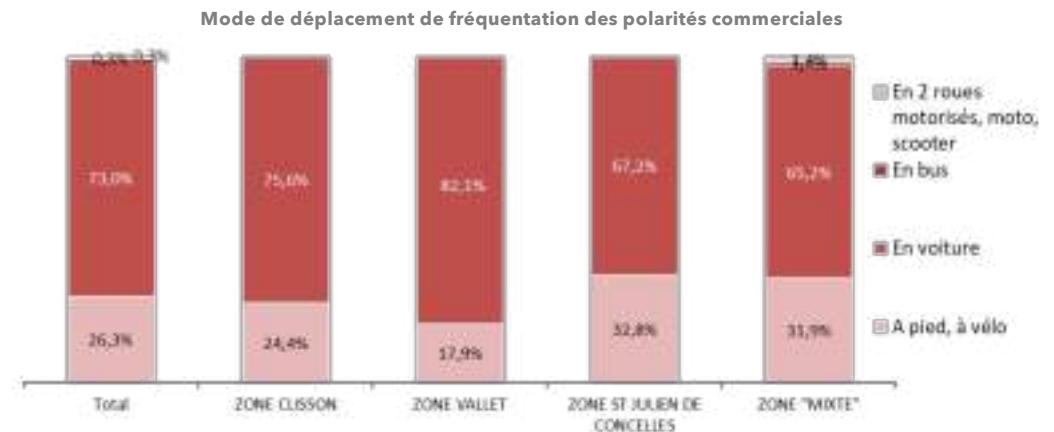
## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat



- Il est essentiel d'estimer la fréquence de venue en centre-ville, qui démontre la véritable appropriation de l'offre par les habitants.
  - ✓ Plusieurs fois par semaine : 66 %
  - ✓ Au moins une fois par semaine : 91 %
- Le niveau de fréquentation reste très favorable, et témoigne d'une multiplicité de centres-villes attractifs et utilisés. Cette tendance se confirme, quel que soit le secteur du territoire, et démontre l'homogénéité de fréquentation, mais aussi de fréquence par la clientèle.

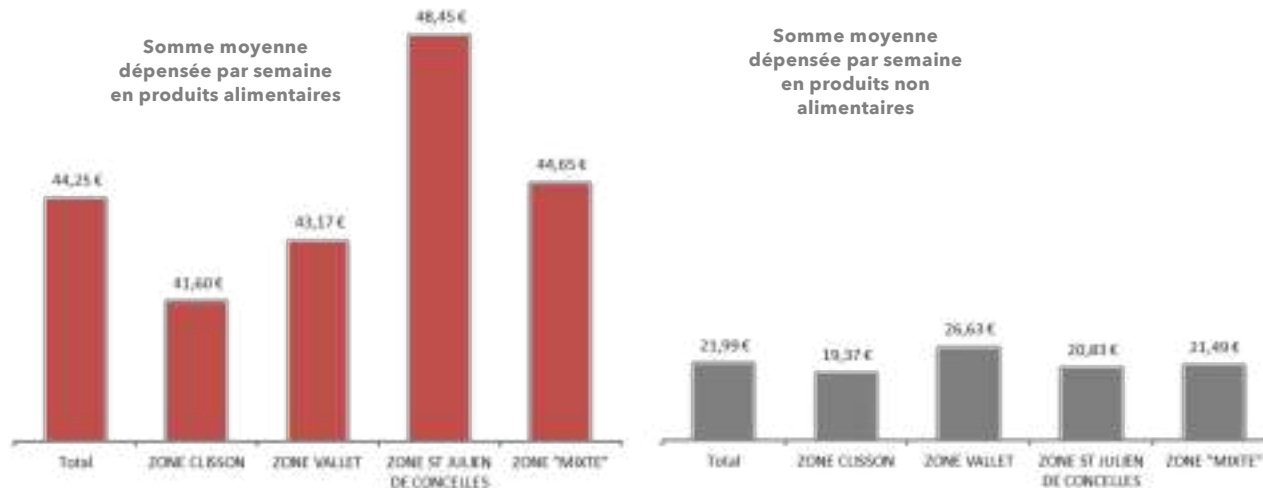
- Le mode de déplacement marque une réelle rupture entre les habitants de la ville et sa zone, ce qui implique de disposer d'aménagements (aménités urbaines, conditions de circulation, stationnement, sécurité...) tant pour les automobilistes que pour les piétons et les usagers des modes doux.
- Une distinction s'opère selon les centralités où commerce organisé et centralité sont associés et celles où l'offre organisée se retrouve en périphérie, ce qui implique un usage plus important de la voiture.
- Naturellement, la typologie du territoire démontre la quasi-absence des modes de déplacements en transports communs et à deux-roues.



# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat



- Les équipements qui génèrent le plus d'interaction avec la fonction marchande restent naturellement La Poste (qui ressort toujours comme un équipement indissociable d'interaction commerciale) à égalité ici avec la mairie qui, dans les milieux plus ruraux, demeure un élément structurant pour les services publics et les besoins auprès de la population.
- Dans une classification cohérente avec la typologie du territoire, les équipements scolaires ont un rôle moteur et sont complémentaires avec la consommation commerciale.
- Les autres services et équipements publics restent complémentaires mais n'apparaissent pas comme prépondérants.

- Les sommes moyennes dépensées dépendent de la zone d'analyse. La base déclarative illustre moins de dépenses alimentaires sur le secteur central comparativement au nord du territoire et au secteur ouest.
- Le différentiel de dépenses en non alimentaire par semaine est encore plus important, et ce sont les résidents du secteur de Vallet qui déclarent effectuer le plus de dépenses en non produits et services non alimentaires durant la semaine.



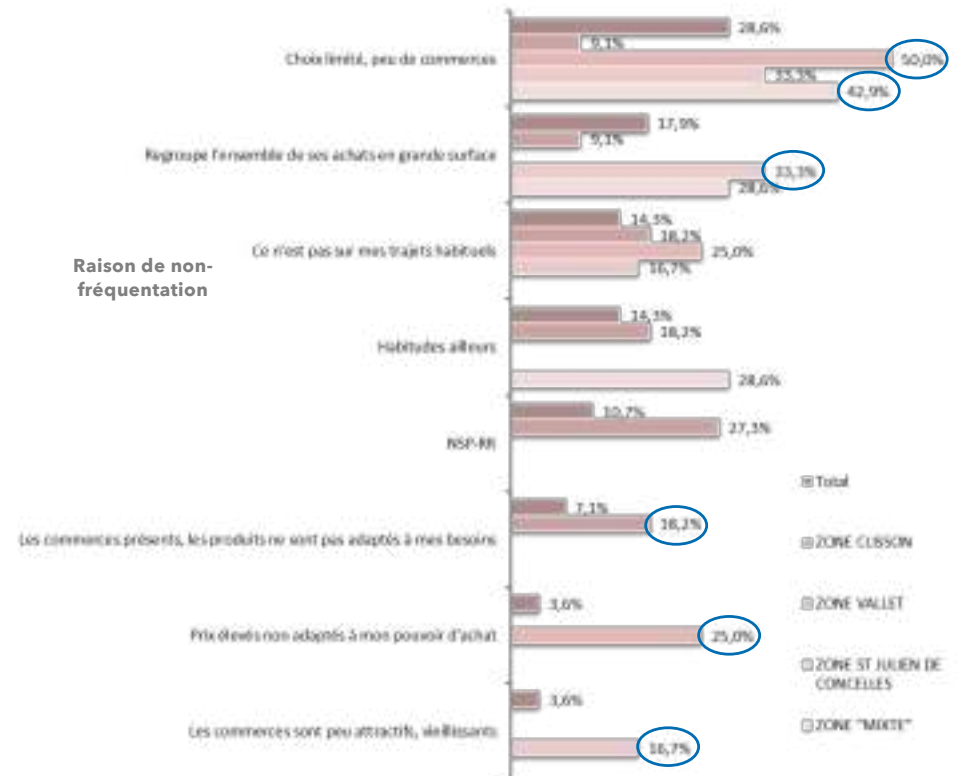
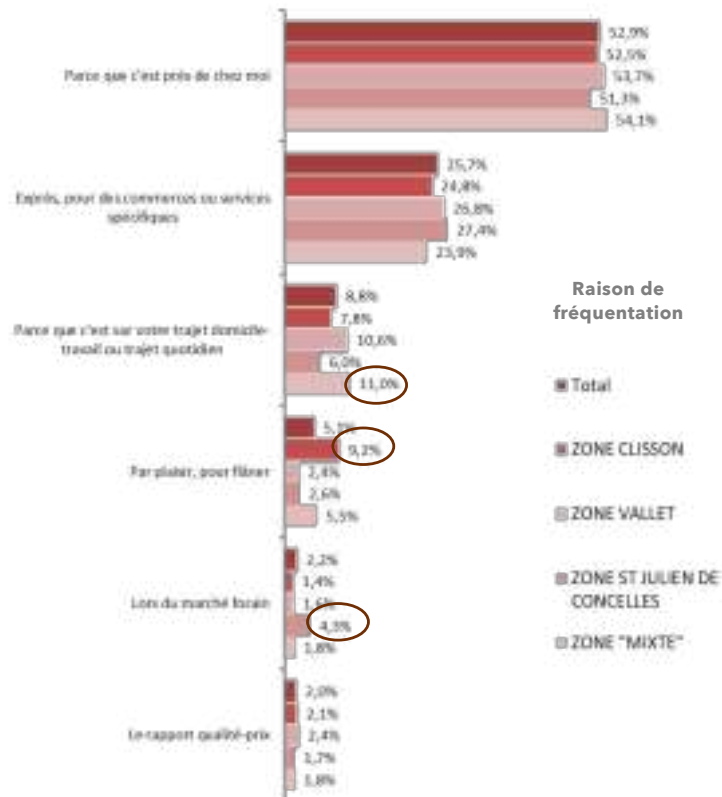
# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- La proximité reste le premier facteur de fréquentation à part égale, quelle que soit la zone. Tout comme la spécificité et la qualité du commerce local qui apparaît comme deuxième raison de fréquentation.
- À noter la fréquentation liée aux déplacements domicile/travail pour près de 10 %. L'association avec la balade urbaine et le plaisir ressort davantage sur la zone de Clisson (patrimoine, château, rues pavées...).
- L'accueil des commerçants et les facilités d'accès ressortent à moins de 1 % sur les raisons et les intérêts à fréquenter le commerce local.

- Les raisons de non-fréquentation sont très disparates et les proportions très faibles (28 réponses) pour être significatives globalement. Cependant, il ressort une offre parfois non adaptée (partiellement incomplète sur certains produits) et des actes d'achat regroupés dans les zones commerciales pour certains ménages.
- Notons également, plus globalement, des centralités qui apparaissent en dehors des circuits de déplacement de certains ménages, à savoir des tissus résidentiels diffus (hameau, étalement urbain...) qui créent des espaces habités hors de la proximité relative de certaines centralités.

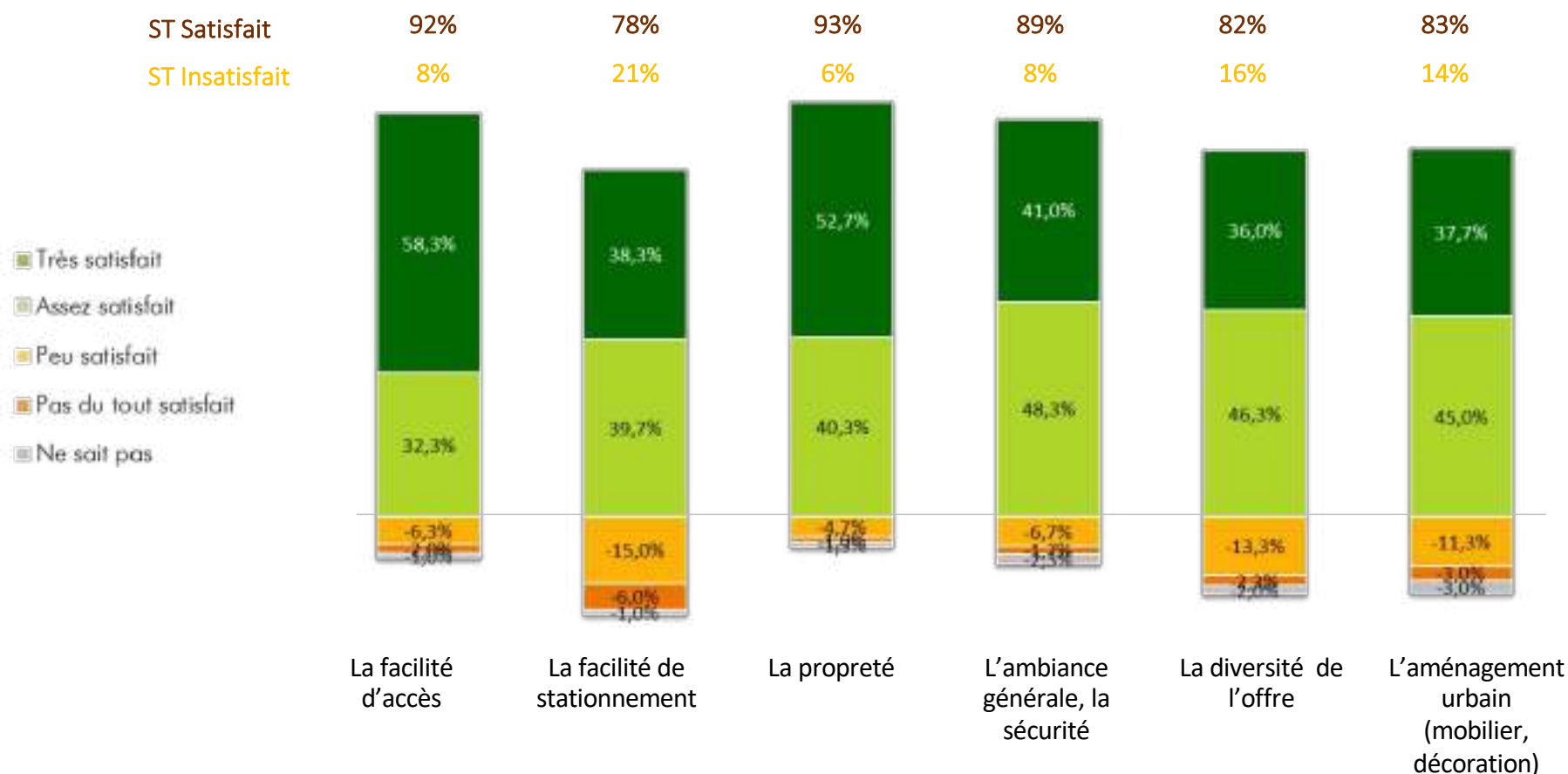


# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- La facilité de stationnement est l'item qui génère le moins de satisfaction vis-à-vis des audités, tout en étant relativement acceptable.
- Il est essentiel de noter que le niveau de satisfaction global est relativement élevé et que les items cités ne génèrent que peu de mécontentement. Les centres-villes du territoire du SCoT de Vignoble nantais apparaissent comme bien perçus par les habitants et les usagers.

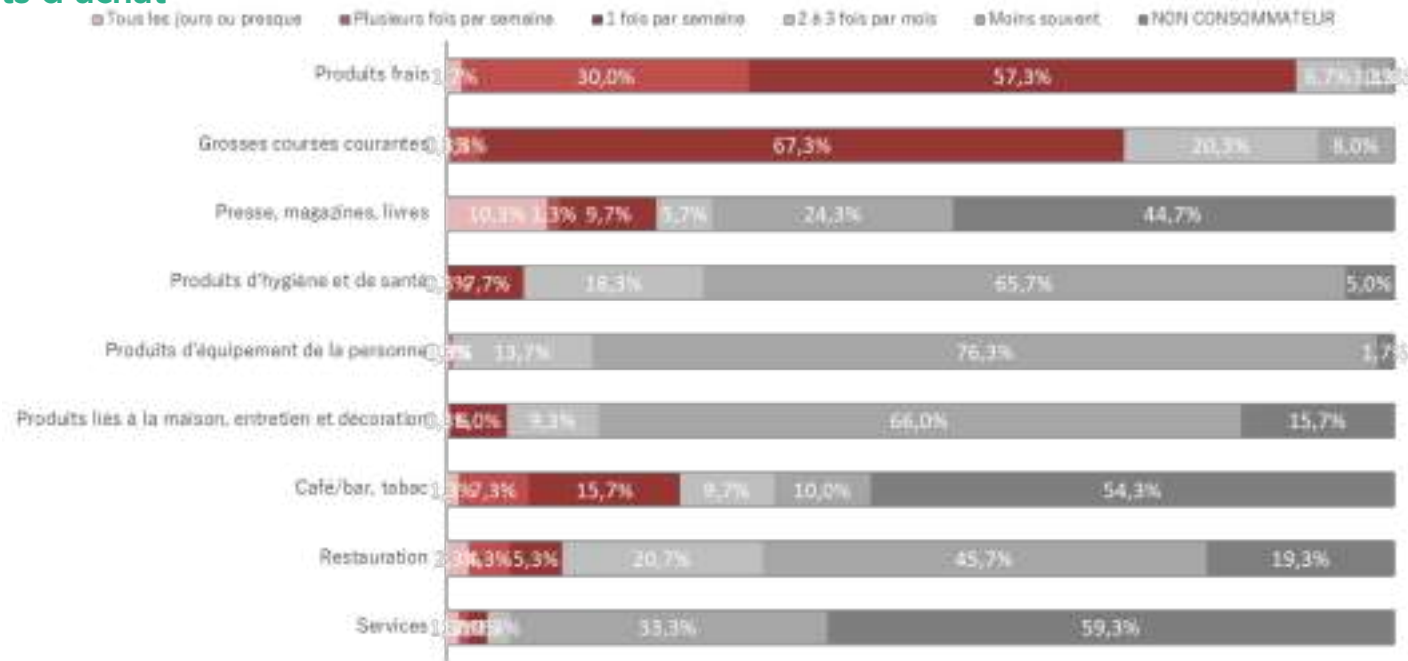


# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- Des fréquences de consommation par types de produits qui permettent de distinguer 3 typologies d'achat :
- Les achats hebdomadaires : produits frais et grosses courses courantes.
- Les achats réguliers, mais ciblés, qui ne concernent qu'une partie des consommateurs : presse, café/tabac, restauration – cela n'anime pas totalement les centralités mais vient en complément sur l'animation et la consommation en lien avec les achats dédiés à l'alimentaire.
- Les achats occasionnels : produits d'hygiène, santé, entretien de la maison et services – cette offre correspond moins à la typologie commerciale du territoire.



- Des niveaux de dépenses globalement supérieurs aux moyennes habituellement observées sur des communes de cette taille.
- Les ménages ont globalement les mêmes niveaux de dépenses, quelle que soit la zone de provenance.

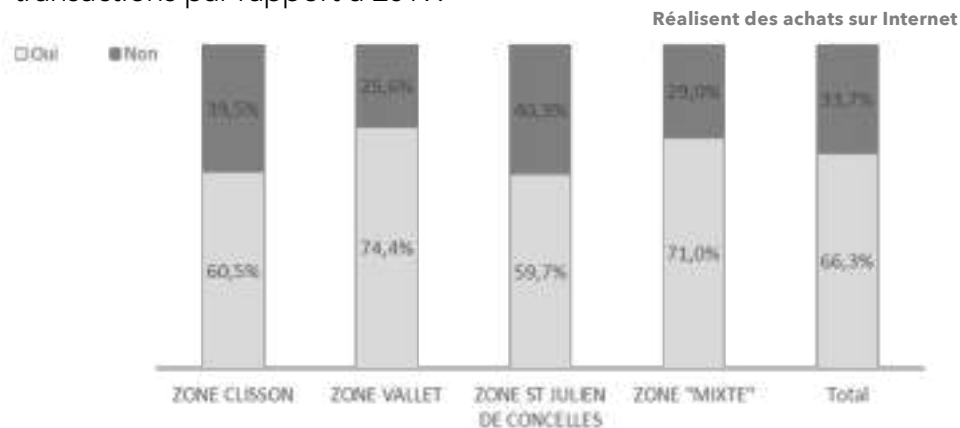
Achats en ...	Typologie	Dépenses	Total	ZONE CLISSON	ZONE VALLET	ZONE ST JULIEN DE CONCELLES	ZONE "MIXTE"
Produits Frais	Hebdomadaires	par semaine	49,03 €	48,84 €	47,86 €	54,12 €	45,66 €
Courses courantes	Hebdomadaires	par semaine	101,69 €	98,25 €	102,31 €	99,92 €	107,00 €
Presse	Hebdomadaires	par semaine	11,65 €	9,59 €	11,21 €	8,59 €	18,23 €
Santé, beauté	Occasionnels	par mois	40,19 €	36,48 €	43,88 €	43,21 €	38,42 €
Équipement de la personne	Occasionnels	par mois	72,18 €	56,73 €	86,74 €	73,38 €	75,51 €
Équipement de la maison	Occasionnels	par mois	26,77 €	28,37 €	27,44 €	27,68 €	22,69 €
Café/tabac	Ciblés	par mois	82,97 €	52,94 €	116,29 €	88,00 €	78,03 €
Restauration rapide	Ciblés	par mois	85,00 €	84,20 €	92,31 €	67,38 €	96,63 €

# Offre commerciale

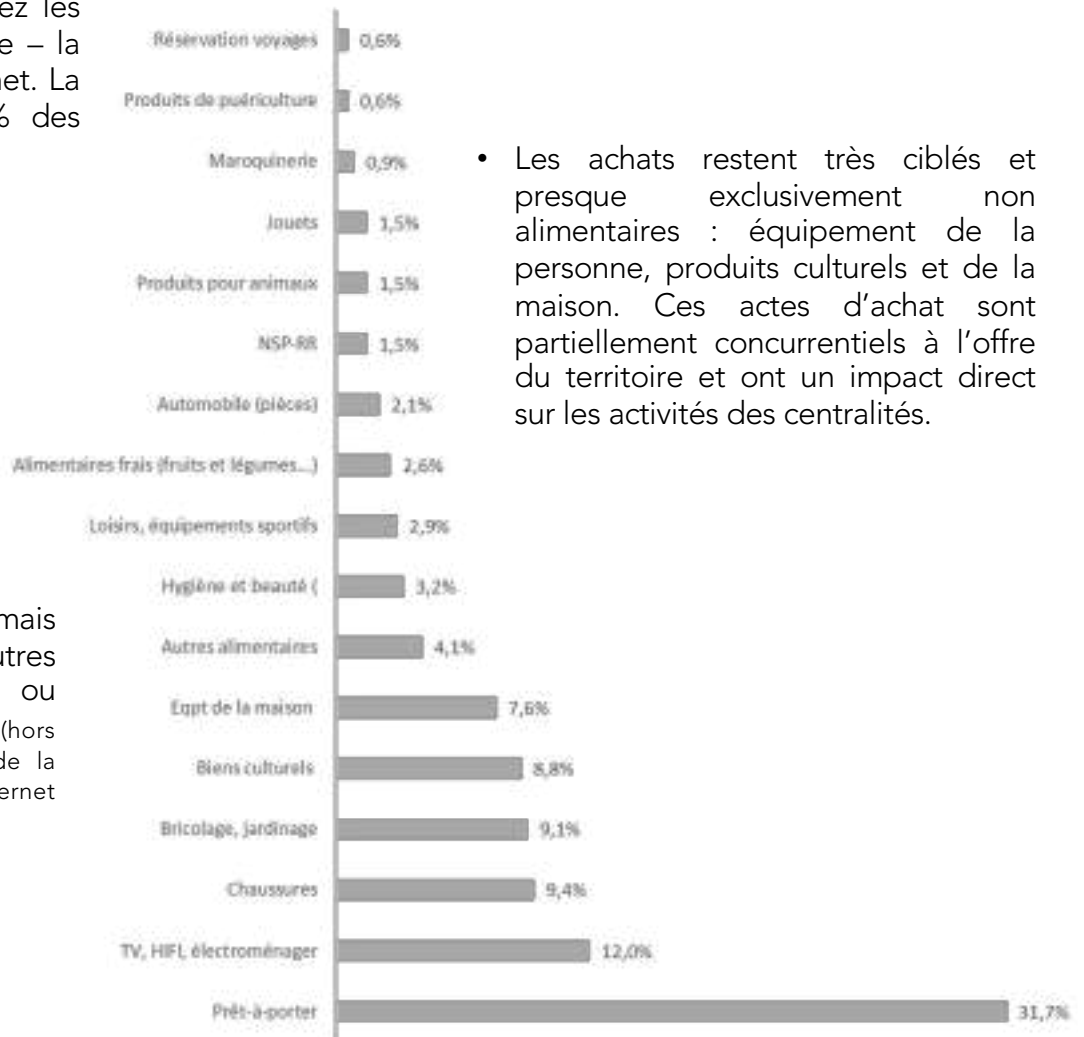
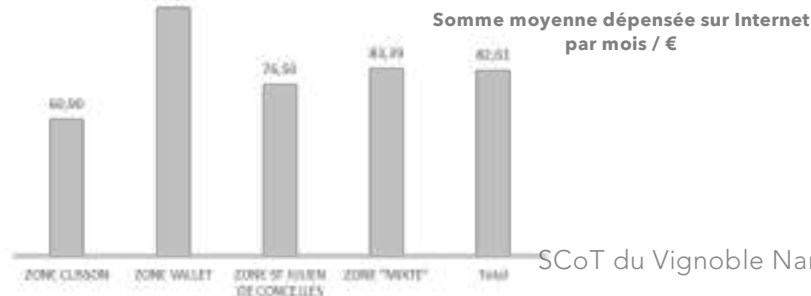
## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- Le recours à Internet pour faire des achats est fortement répandu chez les ménages interrogés, tendance qui s'est accélérée avec la crise sanitaire – la FEVAD estime que 78 % des internautes effectuent des achats sur Internet. La France est le 2<sup>e</sup> marché d'Europe après le Royaume-Uni. + 15 % des transactions par rapport à 2019.



- Les sommes dépensées mensuellement sont relativement peu élevées, mais cette part de consommation grandissante s'effectue au détriment d'autres canaux de distribution physiques localisés sur des pôles existants ou concurrents. En effet, le budget moyen des ménages est de 11 500 € par an (hors automobile, santé, services, tabac et restauration), dont 1 700 € en équipement de la personne, 2 140 € en équipement de la maison et 1 670 € en produits culturels. Internet représente donc à peine 8 % des dépenses des ménages.



- Les achats restent très ciblés et presque exclusivement non alimentaires : équipement de la personne, produits culturels et de la maison. Ces actes d'achat sont partiellement concurrentiels à l'offre du territoire et ont un impact direct sur les activités des centralités.

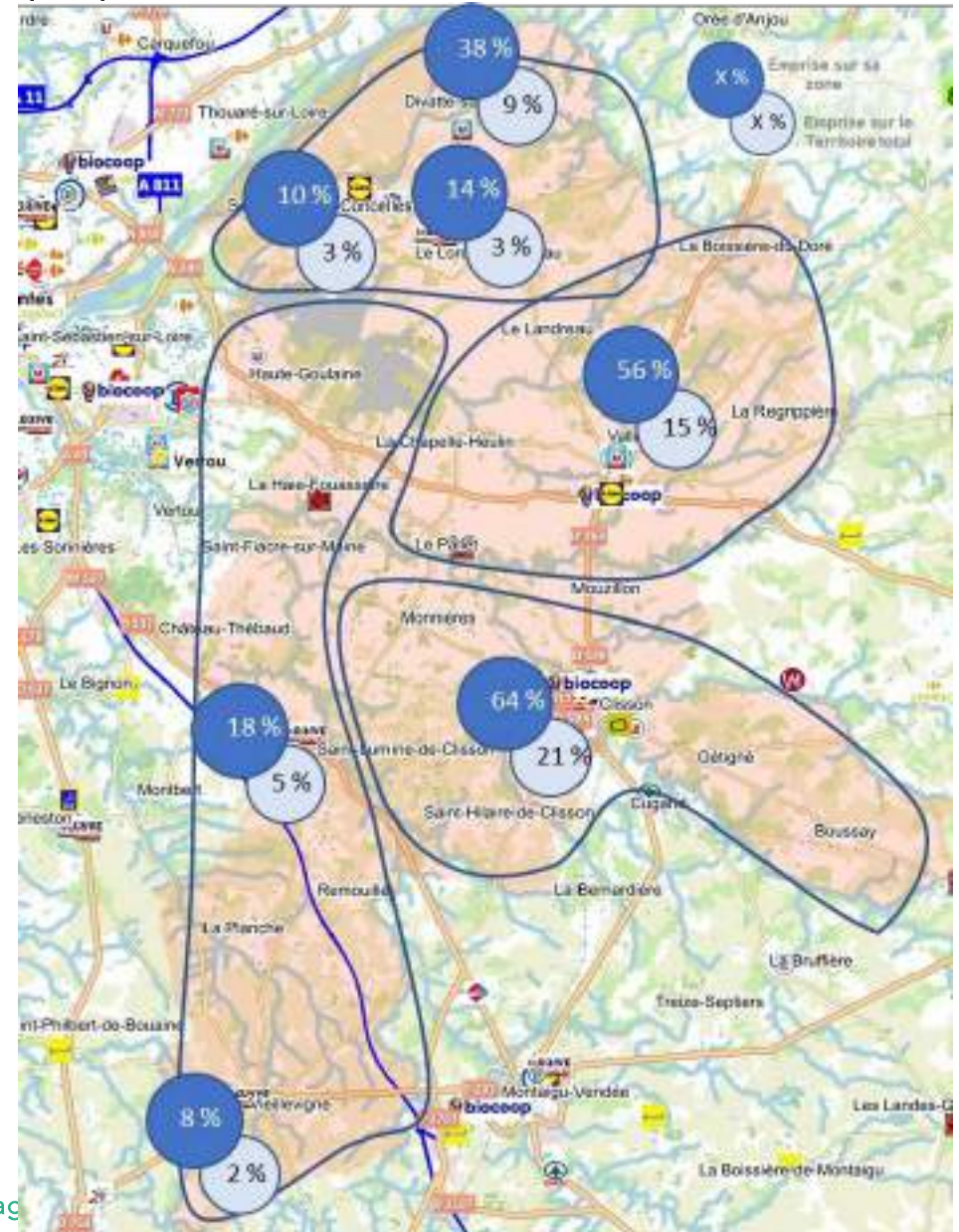
# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- Les emprises exercées par l'armature de la distribution alimentaire sont représentées sur la carte ci-contre.
- Cela permet d'observer les pôles qui constituent, pour le territoire, les véritables locomotives sur le plan alimentaire et qui se chargent de répondre aux besoins de la population.
- Tous bénéficient d'une emprise relativement importante sur leur zone de chalandise de proximité, ce qui témoigne d'un caractère d'appartenance et de fonctionnement marchand très resserré.
- Clisson reste le pôle principal, suivie très rapidement par Vallet. Divatte-sur-Loire se positionne en 3<sup>e</sup> place. Les ratios économiques des magasins suivent ce même classement, ce qui sur le plan économique corrobore les résultats des enquêtes. Le magasin Super U de Gétigné apparaît sur le secteur de Clisson comme un magasin complémentaire et bénéficie d'une emprise de 22 % sur ce sous-secteur.
- L'évasion sur les pôles de Basse-Goulaine et de Saint-Sébastien concerne davantage les produits non alimentaires. Sur le plan alimentaire, la quasi-totalité de la consommation s'effectue sur le territoire.

	ZONE CLISSON	ZONE VALLET	ZONE ST JULIEN DE CONCELLES	ZONE "MIXTE"	Total
évasion principale Pole commercial Basse-Goulaine	1,2%	6,4%	1,5%	5,8%	3,7%
évasion principale Pole commercial Saint-Sébastien		1,3%		2,9%	1,0%
évasion complémentaire Pole commercial Basse-Goulaine	4,2%	3,6%	5,6%	9,1%	4,9%

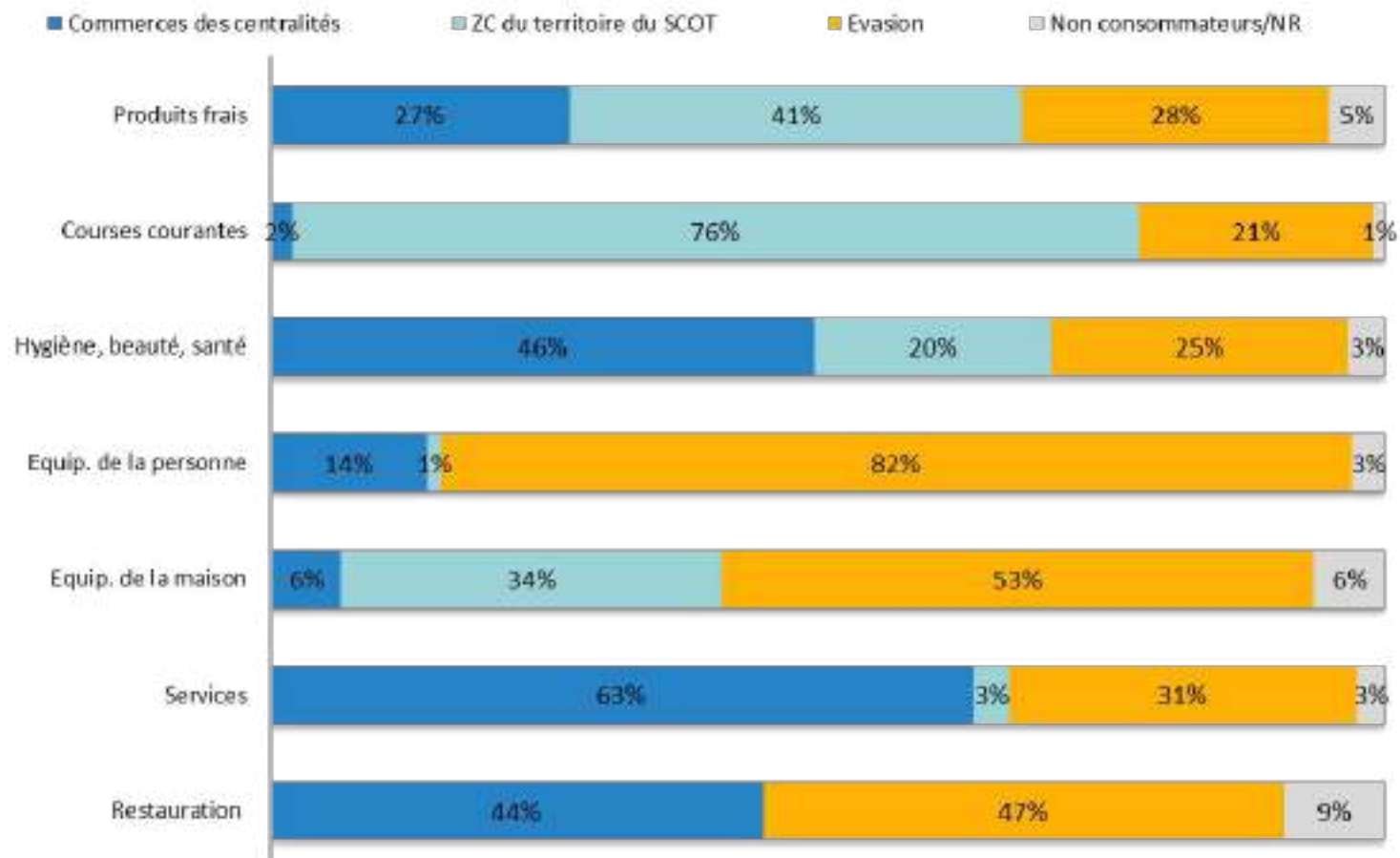


# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- L'offre des centralités est complémentaire aux zones commerciales du territoire sur de nombreux postes de consommation, ce qui témoigne du caractère indissociable de la réflexion à mener sur ces sites.
- Le territoire sur SCoT se positionne comme le lieu d'achat pour les besoins de première nécessité et de proximité, les principaux secteurs d'évasion sont naturellement l'équipement de la personne et de la maison.





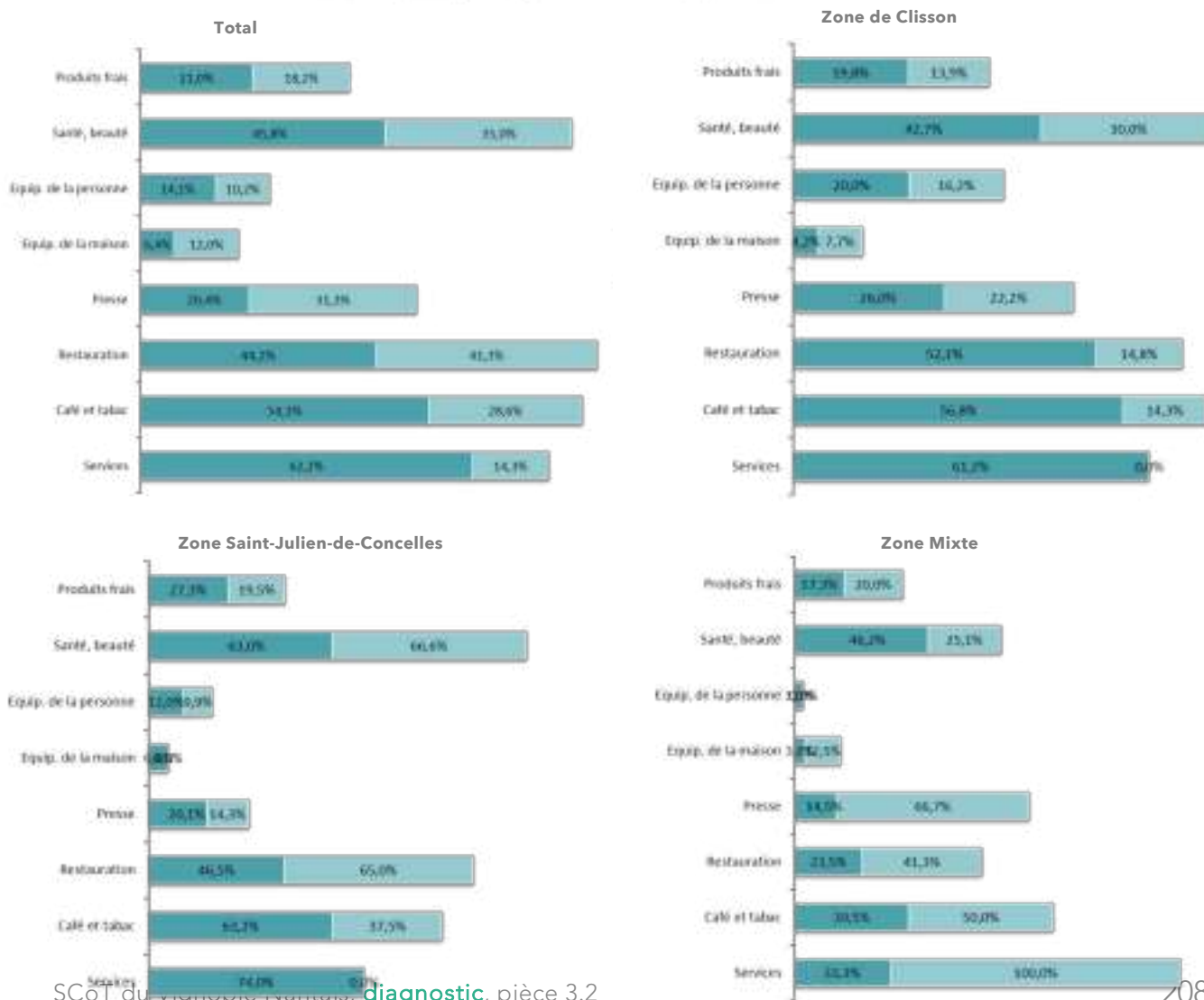
# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- Un report de consommation s'effectue au profit du commerce de territoire. Ce constat témoigne de la fidélité et des habitudes ancrées de consommation au sein du territoire, dans l'esprit des ménages. Cela est de fait fortement lié à l'offre actuelle proposée par l'armature commerciale qui, en l'état, ne peut prétendre à fédérer davantage.

■ Lieu d'achat principal ■ Lieu d'achat complémentaire

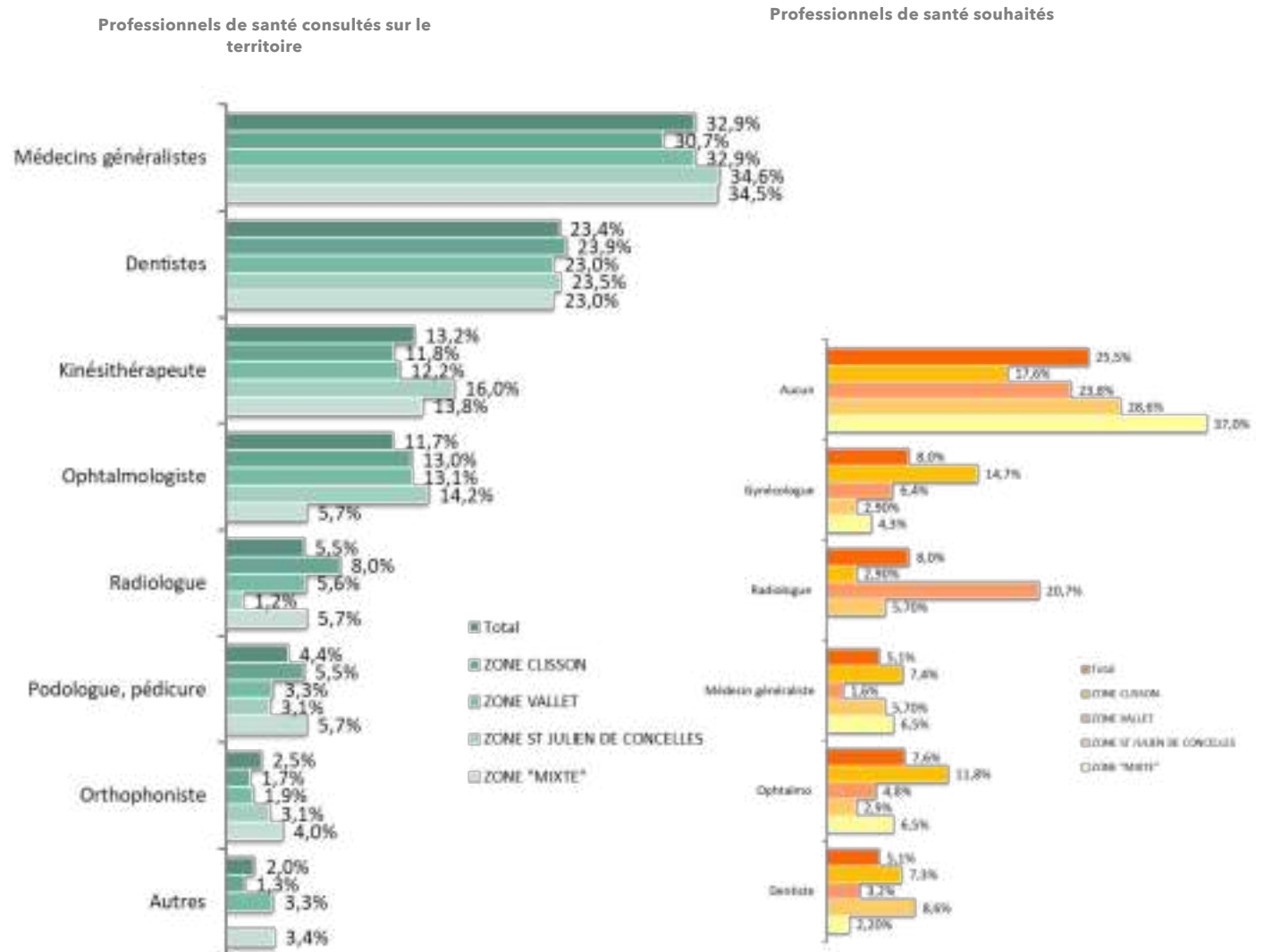


# Offre commerciale

## Les comportements d'achat de la population sur le territoire

### Les résultats d'enquêtes de comportements d'achat

- L'offre des professionnels de santé présente sur le territoire permet à l'ensemble de la population de trouver une réponse de santé satisfaisante. Seule 2 % des personnes interrogées déclarent consulter en dehors du territoire (3,7 % sur la zone de Saint-Julien-de-Concelles, Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau).
- Cependant, un report s'effectue également concernant l'offre des professions de santé disséminée sur le territoire en raison de la disponibilité des spécialistes qui apparaît comme première raison de choix.
- Les principales spécialités souhaitées en complément de l'offre existante portent principalement sur la gynécologie et la radiologie.



# Offre commerciale

## Les marchés théoriques et le potentiel économique sur le territoire du SCoT

### Le marché théorique

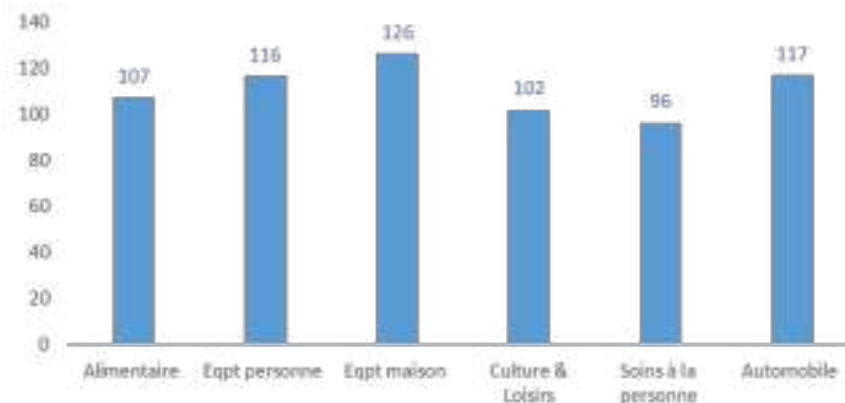
Le calcul du marché théorique (estimation des dépenses sur une zone de chalandise ou un territoire) donne la possibilité de définir le potentiel économique permettant de maintenir ou de développer la viabilité pour un tissu d'activités commerciales sur un secteur et selon une emprise exercée.

Ce marché se calcule avec les dépenses moyennes des ménages de la zone de chalandise, pondérées des indices de disparité de consommation (IDC).

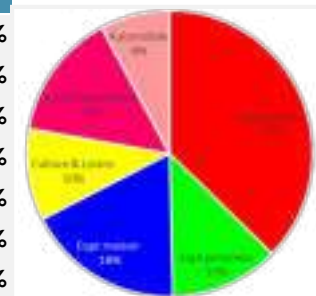
Ces derniers nous indiquent une propension des ménages du territoire à consommer davantage les produits en équipement de la maison (IDC moyen de 126 sur une base 100 France), en automobile et en équipement de la personne. Le caractère résidentiel du territoire ressort naturellement, là aussi, sur l'impact des marchés théoriques.

De ce fait, la constitution du chiffre d'affaires des activités du territoire se compose presque exclusivement avec plus de 90 % du chiffre provenant des communes, comme l'indique les résultats d'enquêtes de comportements d'achat. Le reste émane d'une zone très dispersée de populations de passage, de transit et d'actifs qui effectuent des achats complémentaires de par leur présence.

Le **marché théorique** sur les produits commercialisés dans les grands postes d'activités (alimentaire, équipements de la personne et de la maison, culture et loisirs, services à la personne et automobile) **représente 625,05 millions d'euros** sur la zone du territoire du SCoT du Vignoble nantais.



Secteur d'activité	Marché théorique en €	Part du secteur dans le marché total
Alimentaire	<b>233 085 532</b>	<b>37%</b>
Eqpt personne	<b>77 110 108</b>	<b>12%</b>
Eqpt maison	<b>111 278 926</b>	<b>18%</b>
Culture & Loisirs	<b>64 866 302</b>	<b>10%</b>
Soins à la personne	<b>89 340 149</b>	<b>14%</b>
Automobile	<b>49 375 531</b>	<b>8%</b>
<b>Total</b>	<b>625 056 548</b>	<b>100%</b>



# Offre commerciale

## Les marchés théoriques et le potentiel économique sur le territoire du SCoT

### Le marché disponible

C'est la déduction du marché théorique du territoire, des chiffres d'affaires réalisés par les magasins de même nature ou proposant des produits similaires à la trame marchande du territoire, et qui correspondent à l'armature actuelle et possible pour la composition commerciale au sein des communes.

L'analyse des chiffres d'affaires des magasins, tous formats confondus, mis en relation avec les marchés de la zone de chalandise et des résultats issus d'enquêtes de comportements d'achat démontrent une part majeure de consommation sur le secteur du SCoT. La rétention de consommation est importante, ce qui explique la densité, la diversité et le maintien d'un tissu économique dynamique sur de très nombreuses centralités.

De surcroît, le marché disponible présent sur le territoire permet facilement d'assurer la viabilité de l'existant et d'absorber une programmation complémentaire sans avoir d'impact sur l'armature commerciale et de services existante.

Des densifications sont possibles au regard de la croissance de population, cependant des arbitrages sont à exercer sur les formats et les souhaits d'intervention, à titre d'exemple :

- acquisition et/ou développement de programmes permettant de créer des cellules disponibles dans les centralités ;
- renforcement de certains pôles commerciaux pour conserver un équilibre territorial ;
- concentration sur un secteur particulier.
- Alternance et complémentarité du développement entre les réserves foncières préférentielles pour l'accueil d'activités commerciales spécifiques et le renforcement du tissu de proximité dans certaines centralités structurantes.

	MT Alimentaire	MT Equip Personne	MT Equip Maison	MT Cult & Loisirs	MT Soins_Pers	MT Restaurants
Marché théorique	233 085 532	77 110 108	111 278 926	64 866 302	89 340 149	46 780 455
Chiffres d'affaires GSA/GSS	157 123 400	21 005 562	57 830 580	28 342 720		
Chiffres d'affaires réalisé par le Commerce	20 540 000	8 160 000	2 500 000	12 650 000	45 000 000	27 300 000
Chiffres d'affaires VAD /e-commerce	6 992 566	3 855 505	5 563 946	3 243 315	6 253 810	
Marché disponible ou évacion	48 429 566	44 089 041	45 384 399	20 630 267	38 086 338	19 480 455
en %	21%	57%	41%	32%	43%	42%
Apport de marché supplémentaire dû à la croissance du territoire	17 952 152	5 981 109	8 800 110	4 781 094	6 819 246	3 401 256
Potentiel de marché pour le territoire	14 361 721	2 392 443	5 280 066	2 868 657	4 091 548	2 040 754
Potentiel de développement GSS en m <sup>2</sup> (estimatif non combiné avec le commerce de proximité)	<u>1 690</u>	<u>1 196</u>	<u>3 520</u>	<u>820</u>		
Potentiel de développement commerce en point de vente (estimatif non combiné avec le commerce GSS)	<u>15</u>	<u>9</u>	<u>20</u>	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>6</u>
	<u>Ce potentiel de développement est à appréhender dans le cadre d'un projet de développement de territoire il ne peut être considéré dans l'absolu ni de façon combinée. Il doit s'ajuster selon des orientations et choix d'aménagement du territoire.</u>					

# DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

## Chiffres clés

- 51 757 actifs
- 48 049 actifs occupés
- 31 533 emplois
- 39% des flux domicile-travail se font en interne au territoire
- 45 salariés travaillant dans l'économie circulaire
- 2691 lits disponibles pour l'accueil de touristes
- 8 835 ha de vignoble en 2020
- 2 405 ha de maraichage en 2020
- Âge moyen des agriculteurs : 48,5 ans
- 8 communes disposent d'une offre de magasins alimentaire de plus de 300 m2
- 69 000 m2 de surface de vente de GMS
- Une réserve foncière de 117 360 m2
- 33 locaux commerciaux vacants en 2021

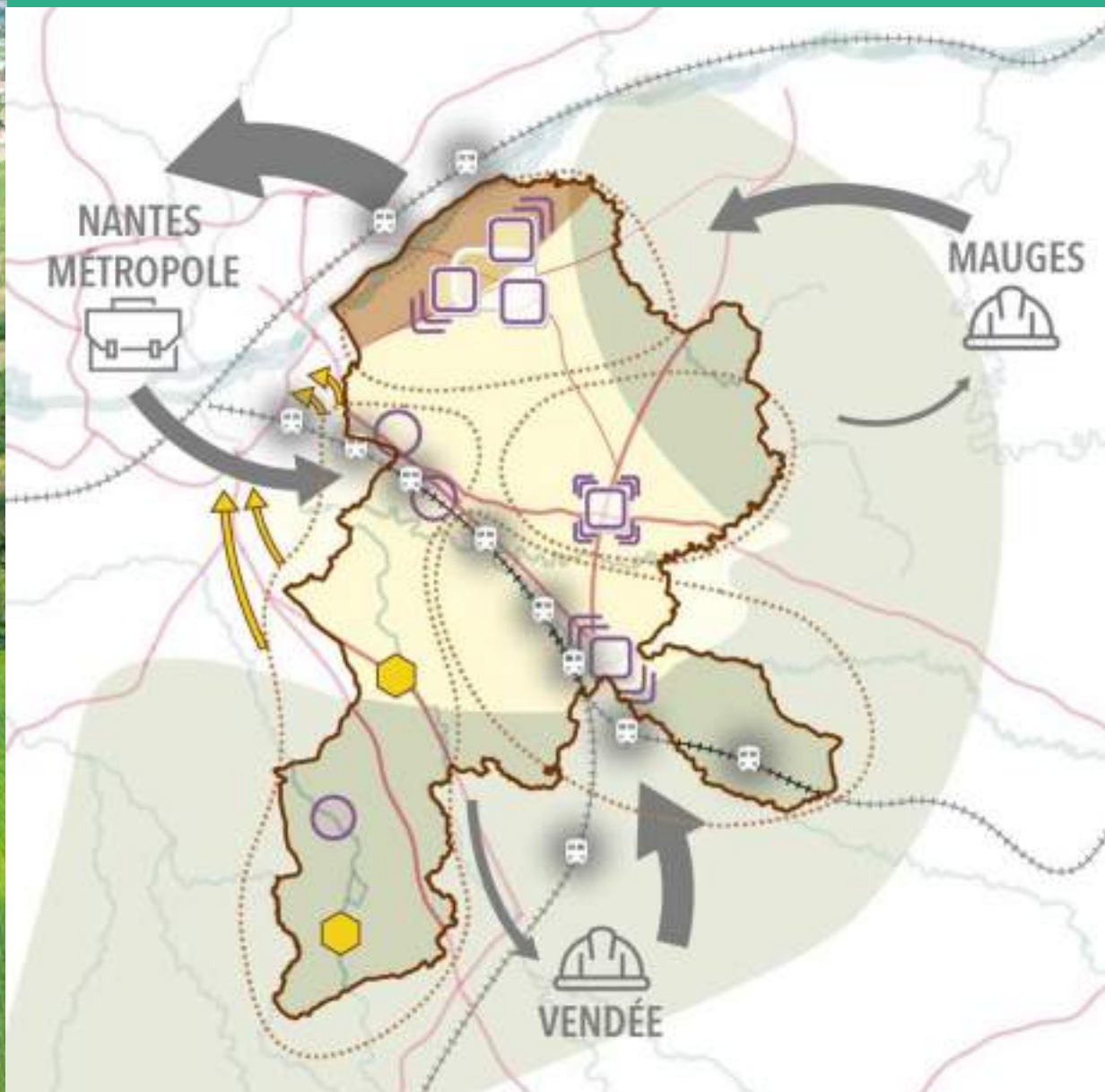
## Synthèse

Le territoire du Vignoble Nantais a connu un développement économique important depuis 1975, majoritairement porté par l'économie productive qui est restée majoritaire sur le territoire jusqu'en 2012.

L'évolution des ménages du territoire montre que les catégories socioprofessionnelles supérieures sont celles ayant connu l'augmentation la plus importante. Néanmoins, les secteurs d'activité dans lequel l'emploi reste majoritaire sont principalement ceux du commerce, transport, restauration et hébergement (22%), de la construction (17%) et des activités spécialisées et des activités de service administratif (17%).

L'agriculture reste un domaine de spécialisation du territoire, notamment au travers du vignoble et du maraichage. Le vignoble connaît des fragilités notamment liées à l'âge des agriculteurs mais aussi un développement de friches renforçant sa fragilité. Les enjeux climatiques viennent également fragiliser cette activité.

# CARTE DE SYNTHÈSE : DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES



## Une production agricole identitaire :

- Production maraichère
- Production viticole
- Production liées à l'élevage

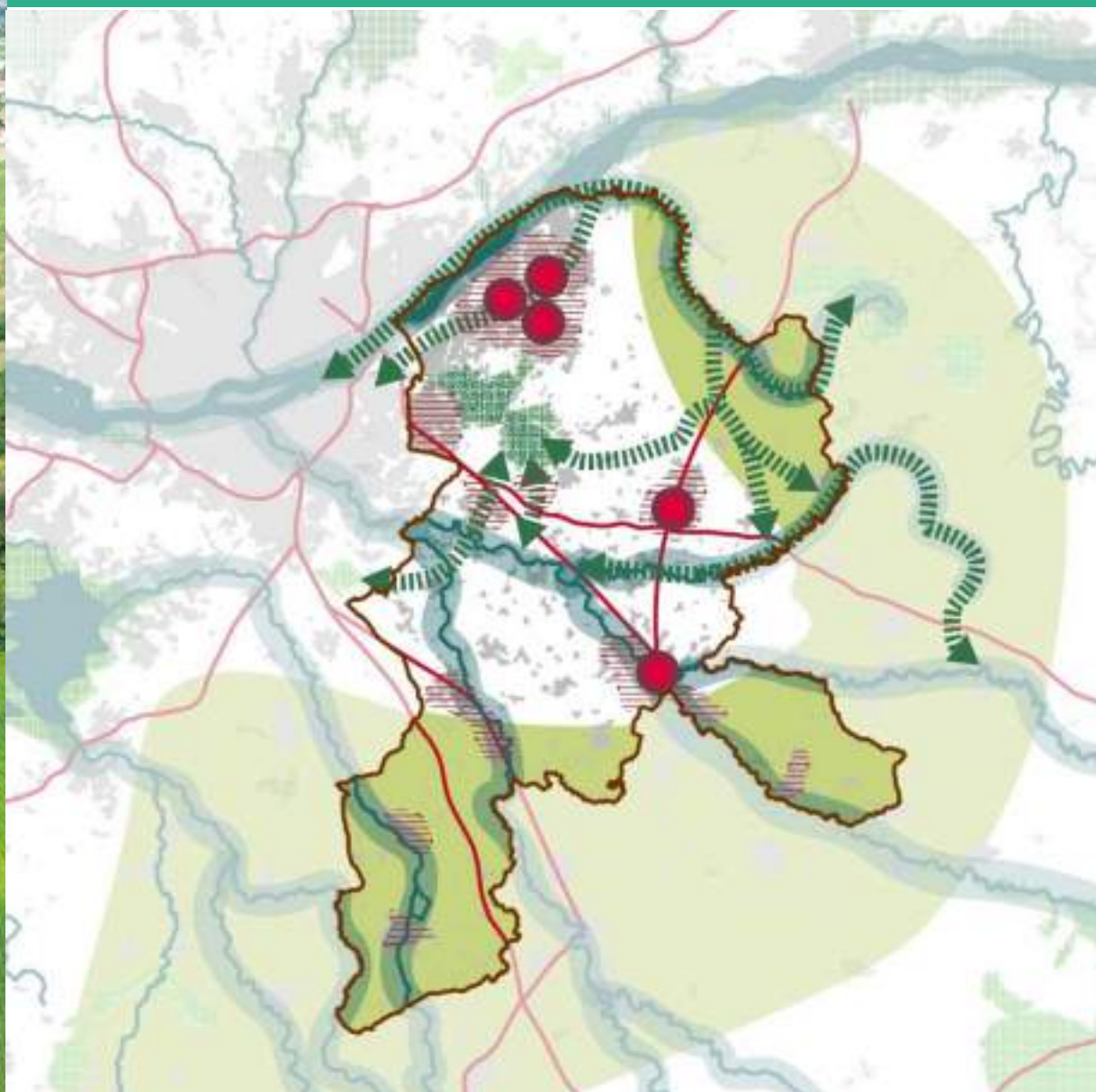
## Une territoire économiquement dynamique :

- Pôle économique et commercial structurant
- Pôles économiques secondaires
- Mobilités domicile-travail
  - A majorité ouvrière/employés
  - A majorité cadre/prof. supérieures





## Une offre commerciale de proximité :

- Pôles commerciaux secondaires
- Structuration des comportements d'achat autour des centralités du territoire ou en lien avec l'offre externe
- Phénomène d'évasion commerciale




# CARTE DE SYNTHÈSE : RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES



## Secteurs présentant un intérêt écologique

-  Vallées, porteur de biodiversité
-  Secteurs protégés (ZNIEFF, Natura 2000...)
-  Présence bocagère importante
-  Corridors écologiques existants et à préserver

## Zones présentant un risque de fragmentation des corridors écologiques

-  Noyau et périphérie en développement
-  Zones urbaines sous pression
-  Infrastructure routière importante



*Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais*  
Maison de Pays - 5, allée du Chantre  
BP 89133 - 44191 Clisson Cedex  
02 40 36 09 10 / [accueil@vignoble-nantais.fr](mailto:accueil@vignoble-nantais.fr)

[www.vignoble-nantais.eu](http://www.vignoble-nantais.eu)

Accompagné par :

