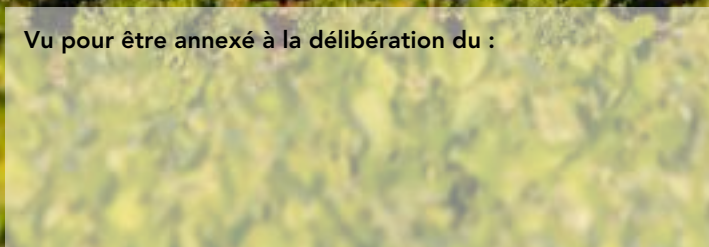


# Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais

## PIÈCE 3.6

### JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Vu pour être annexé à la délibération du :



## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| SOMMAIRE .....  | 2  |
| INTRODUCTION .....  | 3  |
| PRINCIPALES CONCLUSIONS DIAGNOSTIQUES .....                       | 4  |
| A) ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE .....                   | 4  |
| B) SYNTHÈSE DU SYSTÈME TERRITORIAL DU VIGNOBLE NANTAIS .....      | 12 |
| EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE PAS.....        | 13 |
| A) MÉTHODE DE CONSTRUCTION DES SCÉNARIOS PROSPECTIFS.....         | 13 |
| B) LES SCÉNARIOS PROSPECTIFS .....                                | 15 |
| C) DU SCÉNARIO CHOISI AU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE .....   | 28 |
| EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE DOO .....        | 39 |
| A) LE DOO DANS LE SCOT .....                                      | 39 |
| B) ARTICULATION ET COHÉRENCE DU DOO AVEC LE PAS.....              | 40 |
| ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEUR ..... | 71 |
| A) PLAN ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEUR .....                     | 71 |
| B) COMPATIBILITÉ DU SCOT.....                                     | 72 |
| C) INDICATEURS DE SUIVI .....                                     | 74 |

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



## Introduction

L'article L141-15 du Code de l'urbanisme précise que « Les annexes ont pour objet de présenter (...) la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ». Ainsi, le volet « Justification des choix retenus » est partie intégrante des annexes du SCoT du Vignoble nantais.

Ce volet est donc consacré aux explications des choix stratégiques opérés pour établir le contenu du Plan d'aménagement stratégique (PAS) et sa déclinaison dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Ces choix intègrent les objectifs fondamentaux poursuivis par la planification urbaine et territoriale, découlent des besoins et enjeux dégagés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et résultent de la volonté des élus de se doter d'un document ambitieux définissant les grandes orientations et la vision stratégique de l'avenir de leur territoire pour les vingt années à venir.

Ces débats se sont également appuyés sur les ateliers de travail avec l'ensemble des acteurs du territoire (élus locaux municipaux et communautaires, acteurs privés, entrepreneurs, etc.) ainsi que les échanges avec la population ayant eu lieu lors des 12 réunions publiques.

Ainsi, ces justifications viennent témoigner de la cohérence des choix réalisés entre les différentes pièces et temporalités du dossier de SCoT, facteur essentiel à la bonne réalisation du projet.

**a) Enjeux issus du diagnostic et de l'EIE**

**a. La trajectoire de peuplement**

---

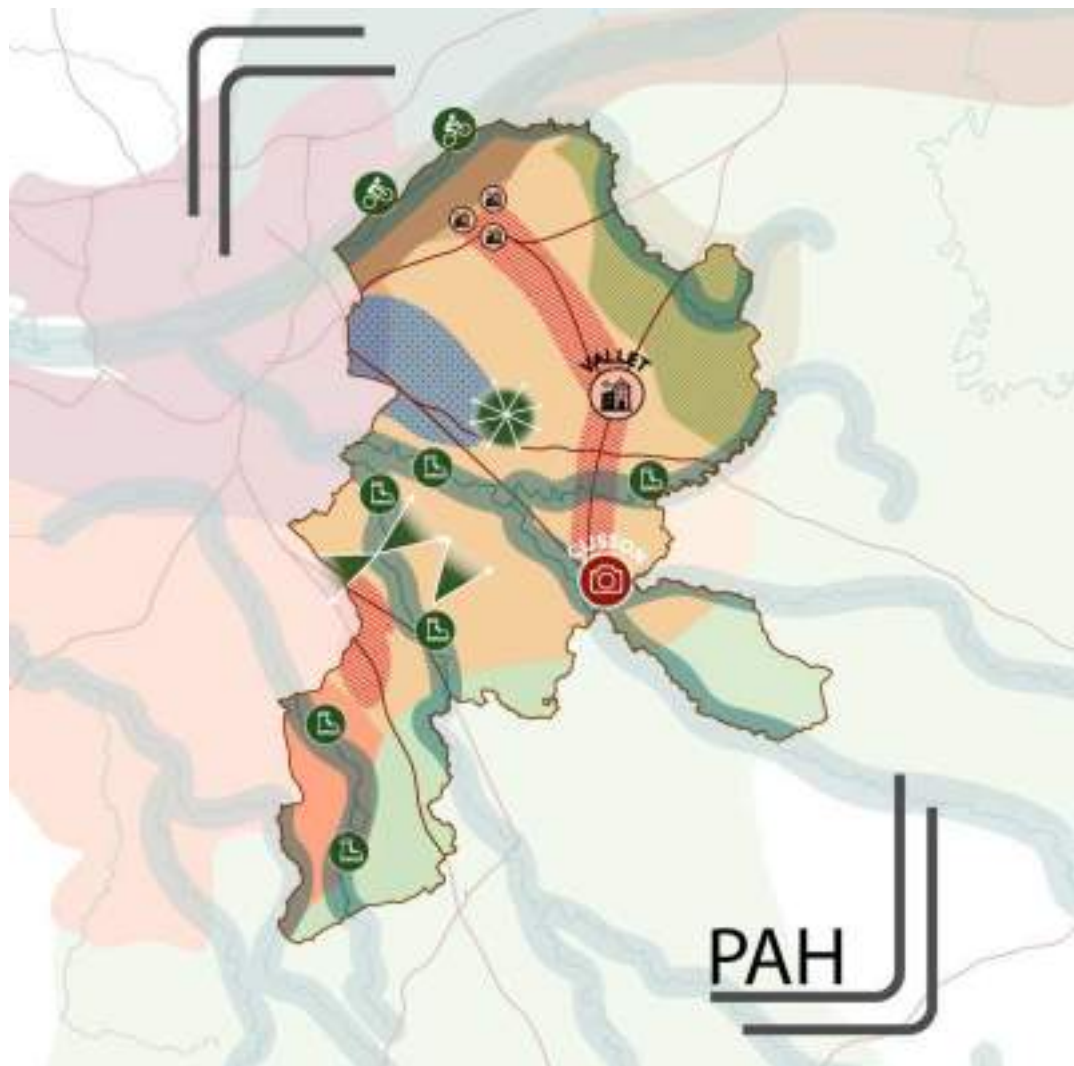
**Données diagnostiques**

Le paysage du Vignoble Nantais est façonné par le vignoble qui le caractérise et lui a donné son nom. En outre, le territoire abrite diverses formes d'agriculture, telles que le maraîchage, l'élevage et la grande culture. Cette identité viticole est aujourd'hui menacée par le développement des friches viticoles et l'évolution des cultures, le maraîchage prenant une part de plus en plus importante et nécessitant des infrastructures imposantes comme les grands abris plastiques et les serres.

Le réseau hydrographique a sculpté le paysage en créant les vallées du territoire, offrant une diversité de paysages appréciée des habitants et des touristes, de plus en plus nombreux grâce aux initiatives du Pays en tant que pôle Culture-Patrimoine, et notamment grâce au lien avec le Voyage à Nantes, qui met en lumière le territoire.

Ces dernières années, une dynamique d'urbanisation croissante est observée. D'abord caractérisée par une extension de la tâche urbaine, cette urbanisation a récemment évolué vers une densification importante ce qui, au sein des tissus urbains existants, rend la trame urbaine obsolète, avec des flux importants pouvant altérer la qualité de vie. Elle menace également l'identité du territoire, notamment ses tissus et formes urbaines de type bourg, désormais soumis à des extensions et densifications significatives, influençant l'évolution des paysages urbains et des grands paysages.

Carte de synthèse du 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

## **b. La trajectoire en matière de dynamique et attractivité résidentielle**

---

### **Données diagnostiques**

Depuis 1965, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu une forte augmentation de sa population. Cependant, cette croissance démographique tend à ralentir. Un facteur majeur de cette dynamique est la décohabitation, principalement due au vieillissement de la population, avec une hausse notable des personnes de plus de 45 ans.

L'évolution sociologique du territoire touche également les catégories socio-professionnelles, marquée par une augmentation des catégories socio-professionnelles supérieures, ce qui entraîne une hausse du revenu médian et une pression foncière accrue, faisant monter les prix.

Le développement du territoire s'est opéré en lien avec :

- Les axes de communication reliant la métropole nantaise au territoire, renforçant l'importance de ces infrastructures (N249, A83). La ligne ferroviaire a également vu sa fréquentation augmenter.
- Une dynamique péri-métropolitaine, notamment à La Haie-Fouassière, Haute Goulaine et Saint-Julien de Concelles, sous l'influence de la métropole nantaise et de l'élargissement de son rayon d'influence.

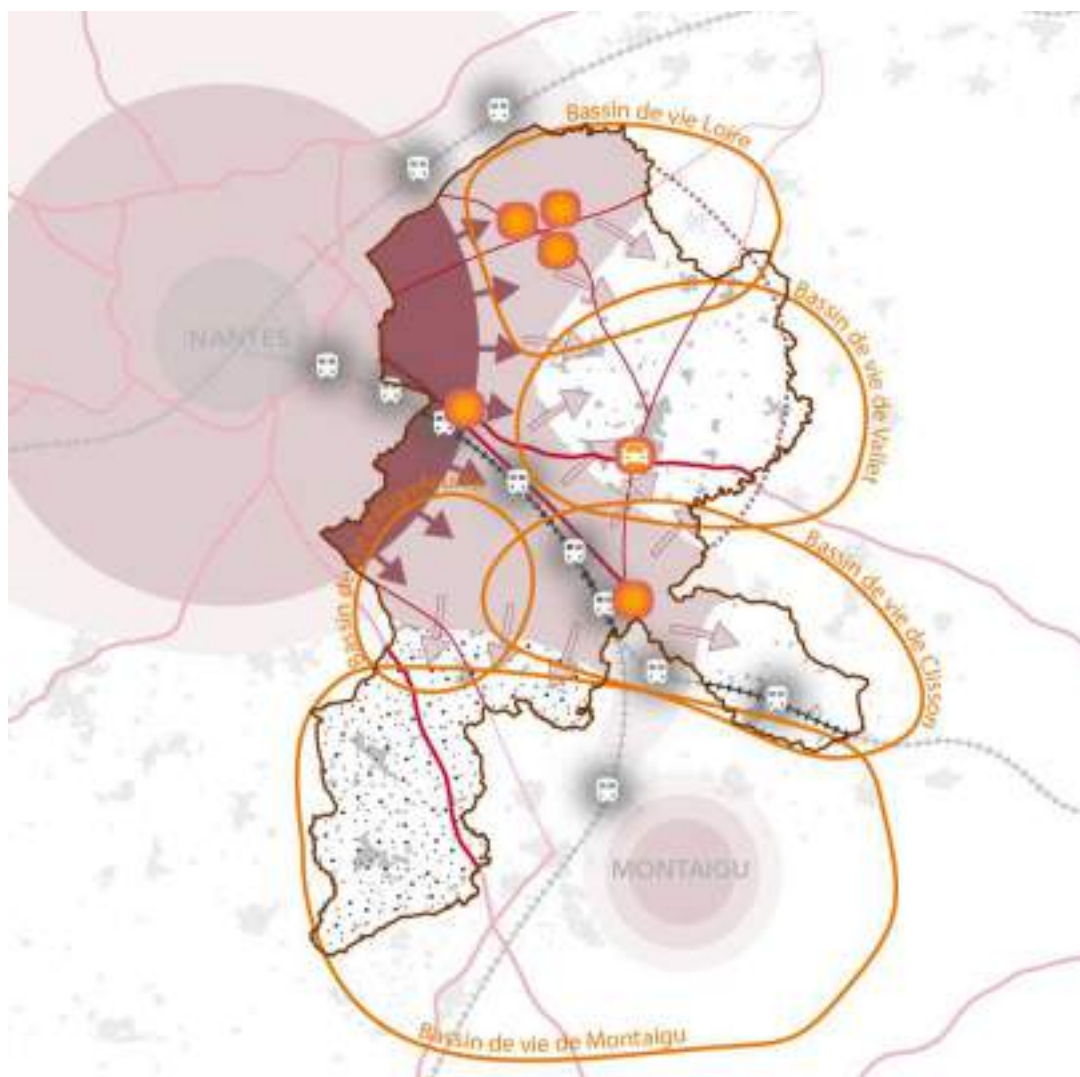
L'offre d'équipements sur le territoire est principalement composée d'équipements de proximité, ce qui peut inciter les habitants à se tourner vers des équipements extérieurs pour répondre à leurs besoins. Néanmoins, le territoire dispose d'une offre suffisante dans toutes les catégories d'équipements.

### **Questions prospectives**



Aussi, les questions prospectives qui ont été posées aux réflexions sur le PAS sont les suivantes :

- Quels sont les objectifs d'offre de nouveaux logements ;
- Quels sont les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;
- Quelles sont les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;
- Quels sont les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;
- Quels sont les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.





Carte de synthèse des 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 Nantes

**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
-  Dessèment du cœur de métropole - secteur de pression immobilière et foncière
-  Secteur d'influence modérée du dessèment de cœur de métropole
-  Parc résidentiel plus détendu : part de logements vacants supérieur à la moyenne

**Une organisation en fuseau autour des axes de communication porteurs :**

-  Points de desserte ferroviaires
-  Corridor ferroviaire
-  Routes nationales ou départementales

## **c. La trajectoire en matière de dynamiques économiques**

---

### **Données diagnostiques**

Depuis 1975, le territoire du Vignoble Nantais a connu un développement économique significatif, principalement soutenu par l'économie productive qui est restée dominante jusqu'en 2012. L'évolution des ménages montre une augmentation notable des catégories socioprofessionnelles supérieures. Cependant, les principaux secteurs d'activité sont le commerce, le transport, la restauration et l'hébergement (22%), la construction (17%) ainsi que les activités spécialisées et les services administratifs (17%).

L'agriculture demeure une spécialisation du territoire, notamment avec le vignoble et le maraîchage. Le vignoble fait face à des fragilités dues à l'âge des agriculteurs et au développement de friches, accentuant sa vulnérabilité. Les enjeux climatiques posent également des défis supplémentaires à cette activité.

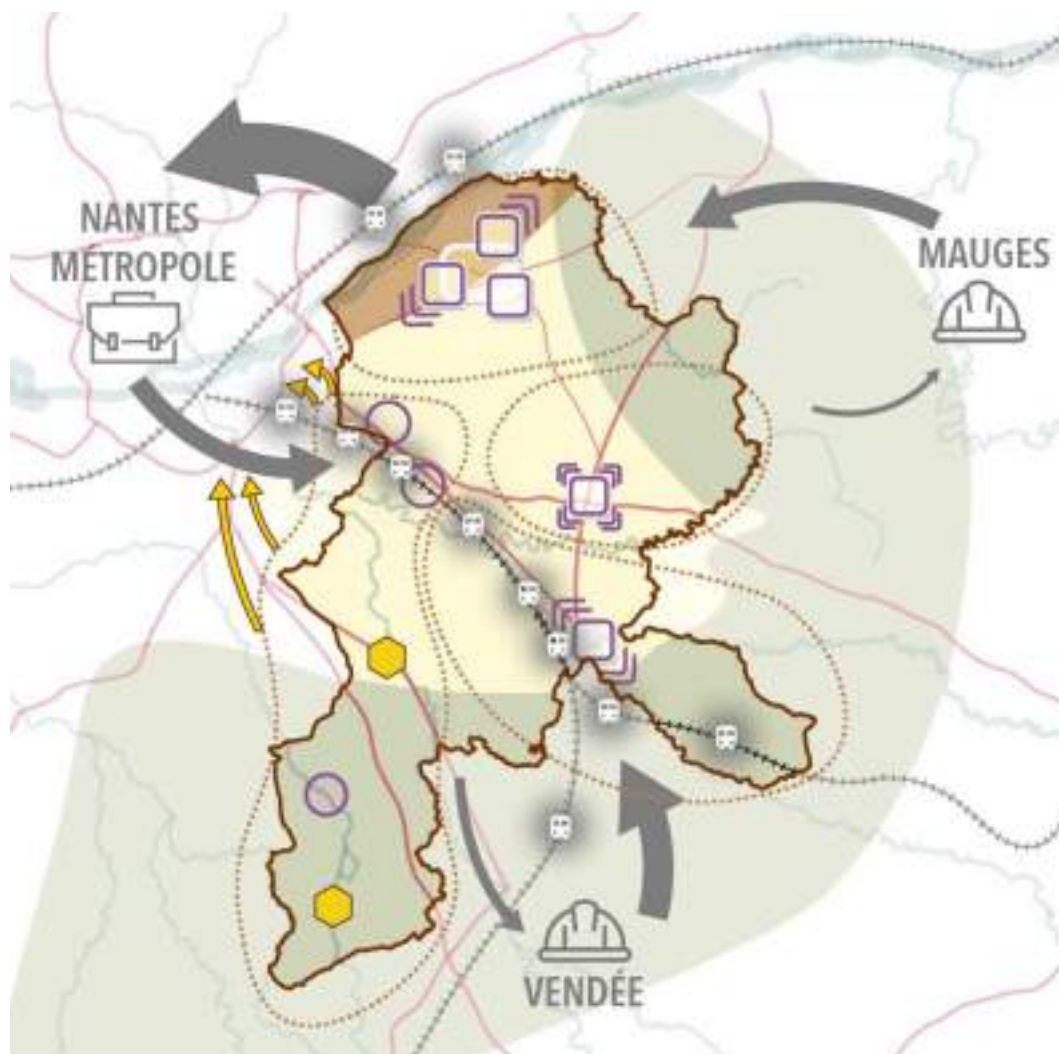
### **Questions prospectives**

Aussi, les questions prospectives qui ont été posées aux réflexions sur le PAS sont les suivantes :

- Quels sont les objectifs et orientations en matière de développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire
- Comment la préservation et le développement d'une activité agricole respecte les sols ainsi que l'environnement et tient en compte les besoins alimentaires
- Quelles sont les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et la préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes



Carte de synthèse des dynamiques économiques



Une production agricole identitaire :

- Production maraîchère
- Production viticole
- Productions liées à l'élevage

Un 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

## **d. La trajectoire en matière de ressources environnementales**

---

### **Données diagnostiques**

Le profil Climat-Air-Énergie du Vignoble Nantais met en lumière les principales caractéristiques du territoire : historiquement rural, avec des activités agricoles encore très présentes, une forte croissance démographique ayant entraîné un nombre important de constructions et une pression accrue sur les espaces naturels et les terres agricoles, et l'implantation d'activités économiques générant des flux de marchandises croissants et des déplacements pendulaires importants vers la métropole nantaise.

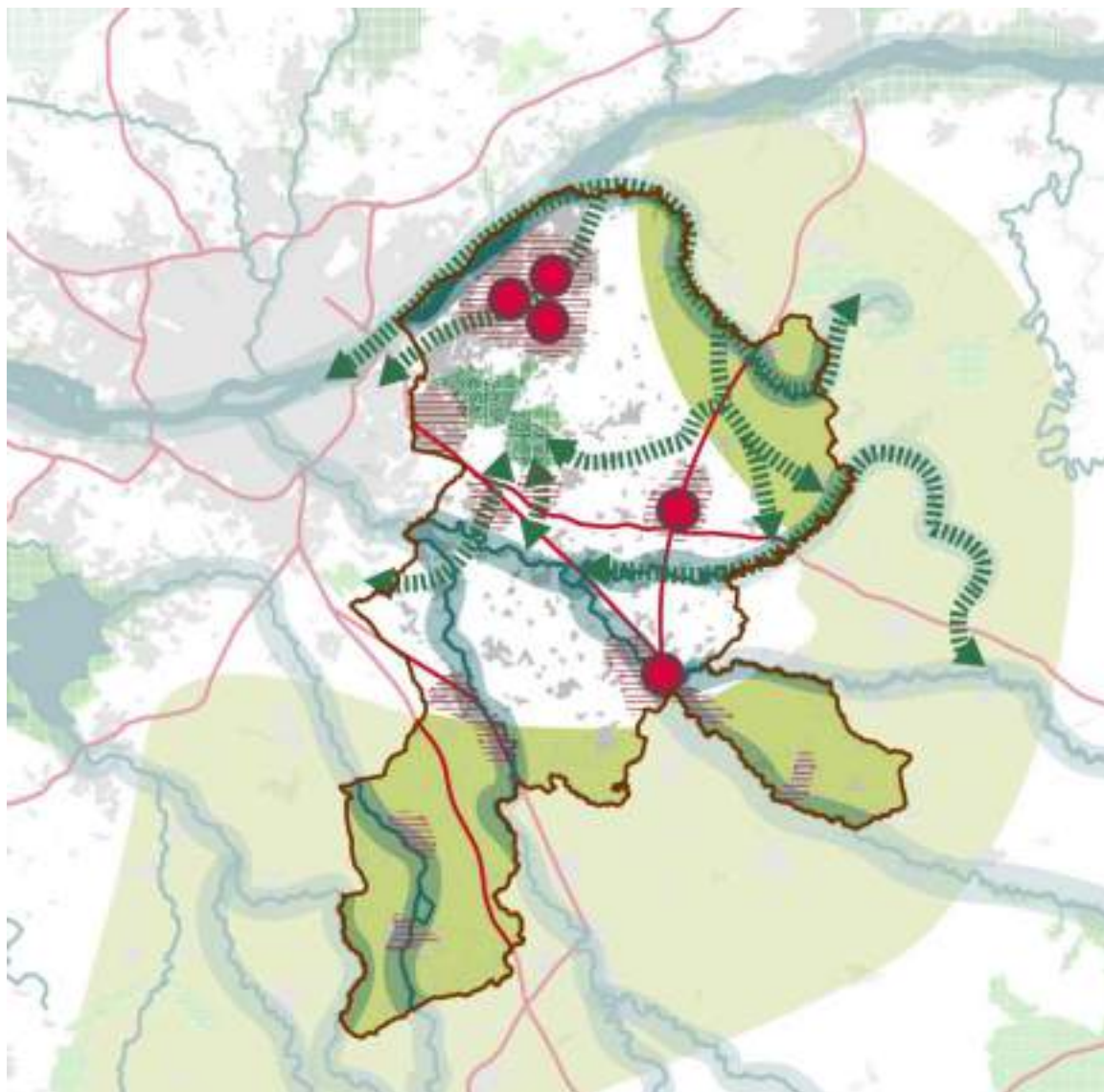
Les enjeux du prochain SCoT seront donc de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, d'augmenter la capacité du territoire à stocker du carbone en limitant l'artificialisation, de réduire la dépendance aux énergies fossiles en augmentant la production d'énergie renouvelable, de diminuer l'impact carbone du secteur économique en favorisant une économie circulaire, et d'augmenter la résilience du territoire face aux effets du changement climatique, déjà perceptibles et appelés à s'intensifier.

### **Questions prospectives**





Aussi, les questions prospectives qui ont été posées aux réflexions sur le PAS sont les suivantes :

- Quels sont les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;
- Quelles sont les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie ;
- Quelles sont les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau ;
- Quelles sont 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.




Carte de synthèse des 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

## **b) Synthèse du système territorial du vignoble nantais**

Les vallées et le vignoble, véritables atouts emblématiques et attractifs du territoire, soutiennent un développement dynamique, grâce à leur forte valeur sociétale, à la proximité d'un vaste bassin de population offrant des débouchés aux productions locales et à des services de qualité, ainsi qu'à une agriculture historique ayant favorisé l'équipement du territoire en services de proximité, tout en s'appuyant sur des savoir-faire industriels locaux (agroalimentaire, travail du bois, imprimerie) qui génèrent des emplois et des capacités d'innovation.

Partant d'une identité rurale avec une organisation territoriale diffuse, le territoire a connu un développement rapide et intense d'origine exogène, entraînant à la fois une « crise de croissance » qui remet en question sa capacité à assimiler ce développement, et des altérations de ses dynamiques économiques, posant la question de la pérennité de son modèle ; inscrit dans une dimension métropolitaine, il évolue d'une simple relation avec l'agglomération nantaise vers une intégration plus profonde dans le système métropolitain, participant ainsi à l'influence nantaise sur les territoires voisins tout en étant susceptible de voir son identité, son attractivité et sa qualité de vie affectées par ces dynamiques.

### a) Méthode de construction des scénarios prospectifs

Les conclusions du diagnostic ont permis d'identifier plusieurs enjeux relatifs aux dynamiques à l'œuvre sur le territoire du Vignoble nantais. L'identification de ces dynamiques a fait émerger des questionnements essentiels concernant le développement du territoire et permettant de guider la réflexion pour l'élaboration de scénarios prospectifs interrogeant son devenir pour les 20 prochaines années.

#### **a. La méthode des scénarios consiste en un exercice prospectif permettant l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).**

---

Les scénarios présentent un résultat et interrogent l'éventuelle suite d'évènements qui auront pu y parvenir, cherchant à éclairer le devenir du territoire en identifiant des futurs possibles pour le Vignoble nantais. Ils sont construits à partir de variables motrices du territoire, en réaction à la tendance au fil de l'eau et les risques qu'elle représente. Ce sont alors les hypothèses d'évolution de ces variables qui permettront d'obtenir des scénarios prospectifs, probables et réalistes.

Il convient de garder à l'esprit que l'exercice des scénarios prospectifs ne vise ni à choisir un des scénarios en tant que tels, ni à produire un scénario supplémentaire résultat de la fusion des autres. Il s'agit davantage de nourrir le débat afin de mettre en évidence l'ambition pour le projet de territoire ainsi que les craintes et les points de vigilance qui sont à prendre en compte.

Ainsi, aucun des scénarios présentés n'a vocation à être choisie ; ils questionnent plus qu'ils n'affirment. C'est donc l'essence même de ce débat qui mènera à l'élaboration d'un scénario « choisi » qui constituera, par la suite, la trame de la stratégie de développement du territoire déclinée dans le PAS.

En réaction aux enjeux du diagnostic, les scénarios prospectifs doivent s'attacher à explorer le champ des possibles pour le Vignoble en prenant en compte tant les grands invariants, que les signaux faibles identifiés sur le territoire. Ces signaux supposent à la fois des réponses à apporter et des opportunités à saisir.

*NB : L'objectif d'un travail par scénario prospectif contrasté est de faire se positionner les acteurs du territoire sur leur ambitions et leurs choix, ce qu'ils souhaitent pour celui-ci, ce qu'ils rejettent et ce qu'ils peuvent accepter par adaptation locale. Les débats sur les scénarios sont qualitatifs et non quantitatifs, car l'approche chiffrée présente l'écueil d'être trop partielle et ne constitue pas un choix en tant que tel.*

## **b. Les invariants**

---

Pour l'exercice de prospective ont été retenus comme invariants :

- Le rôle croissant de l'intercommunalité, accéléré par la loi NOTRe de 2015, élargit le socle de compétences des EPCI, leur accordant une place de plus en plus importante dans la définition des stratégies de développement local ;
- Le changement climatique entraînant une modification durable du climat venant modifier les équilibres des écosystèmes : diminution des ressources en eau souterraines disponibles et du débit des cours d'eau impliquant l'évolution de la gestion des réseaux urbains et des intrants ;
- **Le vieillissement de la population** du aux effets combinés d'une diminution des naissances et de la mortalité et nécessitant des réponses adaptées ;
- **L'objectif artificialisation zéro** posé par la loi Climat et Résilience d'août 2021 qui appelle à repenser le modèle de développement pour favoriser le renouvellement urbain et la densification ;
- **La digitalisation des modes de vie** favorisant la flexibilité horaire au travail et le développement de l'informatique dans les services du quotidien (téléconsultation, formation en ligne etc.)

Les scénarios prospectifs ont été pensés au travers de trois composantes :

- Réaffirmer les marqueurs d'identité « Vignoble Nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole
- Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble
- Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité

Ces trois composantes vont, par la suite, d'analyser et d'évaluer les scénarios les uns par rapport aux autres selon des critères communs. Cela permettra ainsi de dégager des enseignements utiles à la construction du scénario « choisi ».

## b) Les scénarios prospectifs

1

### LA CAMPAGNE BRANCHÉE DU TRÈS GRAND NANTES

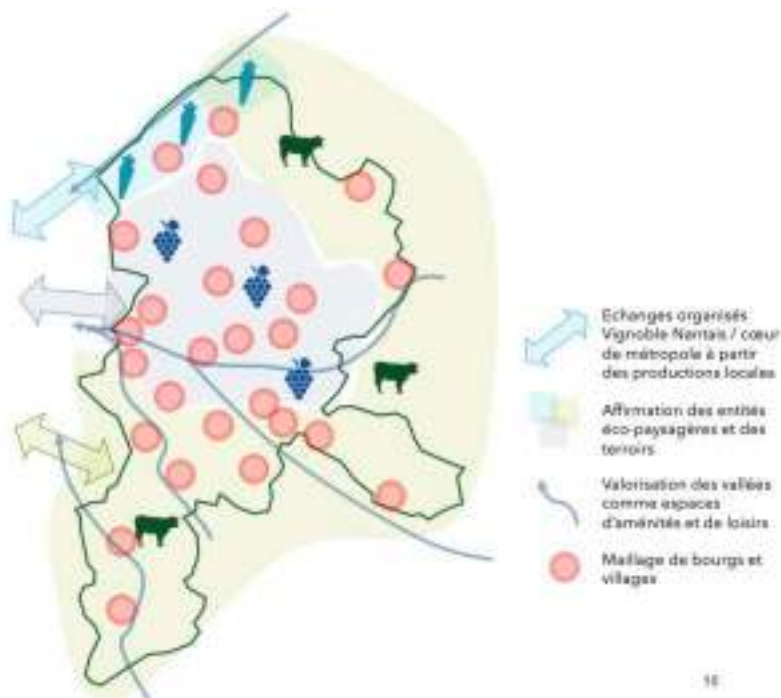
#### a. Présentation du scénario

La préservation et la valorisation de la ruralité, perçue comme un élément identitaire positif du Vignoble Nantais, permettent de conserver et de consolider les acquis du territoire, tels que l'agriculture, les paysages et la maille villageoise. Cela offre une opportunité de développer un positionnement unique par rapport à d'autres territoires, en misant sur des concepts comme le « slow », l'économie « silver » et la valorisation des ressources primaires. Ce scénario permet également d'organiser des relations de réciprocité avec la métropole nantaise.

#### b. Déclinaison thématique du scénario

L'ambition est d'affirmer la lisibilité des spécificités territoriales du Vignobles pour se distinguer des espaces urbains dense métropolitain.

- Engager une politique paysagère et patrimoniale pour affirmer notre identité « non urbaine ».
- Consolider le rôle de territoire producteur vivrier comme un levier de liens renouvelés et complémentaires avec l'espace métropolitain Nantais.
- Mettre en valeur nos ressources locales pour conforter notre rôle d'espace de respiration et de bien être pour ses habitants et visiteurs.



## c. Déclinaison par composante territoriale du scénario 1

---

### Moteurs économiques

- **L'économie primaire et l'énergie** dans la région se concentrent sur le maintien et le renouveau de la vocation agricole et viticole, en capitalisant sur la proximité de la clientèle nantaise grâce aux circuits courts et à l'approvisionnement local, tout en complétant ces activités par des circuits traditionnels. Par ailleurs, les déchets verts de la métropole sont valorisés par des cultures maraîchères dans une logique d'économie circulaire. En outre, un développement de la production d'énergie photovoltaïque est prévu sur les grands ensembles de production (GAP).
- **Les activités secondaires et tertiaires** connaissent une mutation progressive et une sélectivité accrue, en réponse à la rareté foncière. Parallèlement, il est essentiel de maintenir et de développer l'entrepreneuriat local en soutenant les filières qui sont en adéquation avec les savoir-faire traditionnels et la qualité du cadre de vie.
- **Le développement du tourisme** à Nantes se concentre sur l'offre d'activités récréatives et de villégiature principalement destinées aux habitants de la ville. Ce projet inclut la promotion des itinérances douces et des loisirs en pleine nature, en mettant l'accent sur les vallées environnantes. Par ailleurs, il vise à intégrer des événements artistiques et culturels dans les programmations métropolitaines, comme les festivals multisites et le Voyage à Nantes.

### Dynamiques résidentielle et armature

- **La dynamique sociodémographique et l'habitat** à Nantes révèlent une évolution démographique plus contenue par rapport à la décennie précédente, en raison d'une offre résidentielle et de services plus modérée. Pour maîtriser les effets tendanciels du vieillissement et contrer la gentrification, la ville met en œuvre une politique de l'habitat proactive. Cette approche vise à maintenir une offre diversifiée de logements, adaptée aux besoins de tous les ménages.
- **Le maillage des services** à Nantes vise à maintenir et renforcer la richesse ainsi que la proximité de l'offre de services et d'équipements, qu'ils soient marchands ou non, au sein des 27 communes du territoire. Ce réseau dense permet également d'assurer un accès facilité aux grands services et équipements métropolitains, grâce à un partenariat de réciprocité avec le cœur de la métropole.
- **Le développement économique de proximité** à Nantes se poursuit sur l'ensemble des communes sans renforcer une logique de centralité. Les projets résidentiels en centre-bourg sont soutenus par une densification progressive des cellules commerciales, visant à enrichir l'offre de services locaux. Parallèlement, le pouvoir d'achat local est réparti entre une offre de proximité concentrée sur les centralités et des secteurs d'activité plus génériques à l'échelle métropolitaine.



- L'échelle locale, Nantes encourage les **mobilités douces** grâce à des aménagements urbains et inter-bourgs, tels que des pistes cyclables reliant les bourgs et les villages. La ville développe également une offre innovante et plurimodale pour les mobilités individuelles, en lien avec les diverses polarités du Très Grand Nantes. Cela inclut des solutions telles que les vélos à assistance électrique (VAE), l'autopartage, le covoiturage local, et les véhicules électriques, afin de répondre aux besoins variés des usagers et d'améliorer la connectivité dans la région.

### Cadre de vie

- Les caractéristiques paysagères distinctives du vignoble sont mises en valeur grâce à la **préservation** et, lorsque possible, à la **reconquête des perspectives paysagères**. L'activité maraîchère est maintenue sous réserve de respecter des conditions d'intégration paysagère et environnementale satisfaisantes. Les vallées sont révélées comme des paysages emblématiques et des milieux riches au sein du Vignoble Nantais.
- L'occupation de l'espace rural est basée sur les 27 communes, incluant leurs bourgs, villages et hameaux, selon la configuration actuelle. Les espaces publics, tels que les places, rues et trottoirs, bénéficient d'une approche de pacification, réduisant l'espace dédié aux voitures, ainsi que d'une végétalisation accrue, tout en traitant les bordures des zones urbanisées. Les espaces agricoles et viticoles sont strictement protégés.
- La gestion des formes urbaines requiert une vigilance constante pour préserver les volumétries urbaines peu élevées, limitant ainsi la densification verticale. Parallèlement, il est crucial d'accompagner de manière qualitative la **mutation et la résidentialisation des espaces économiques**, en veillant à leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

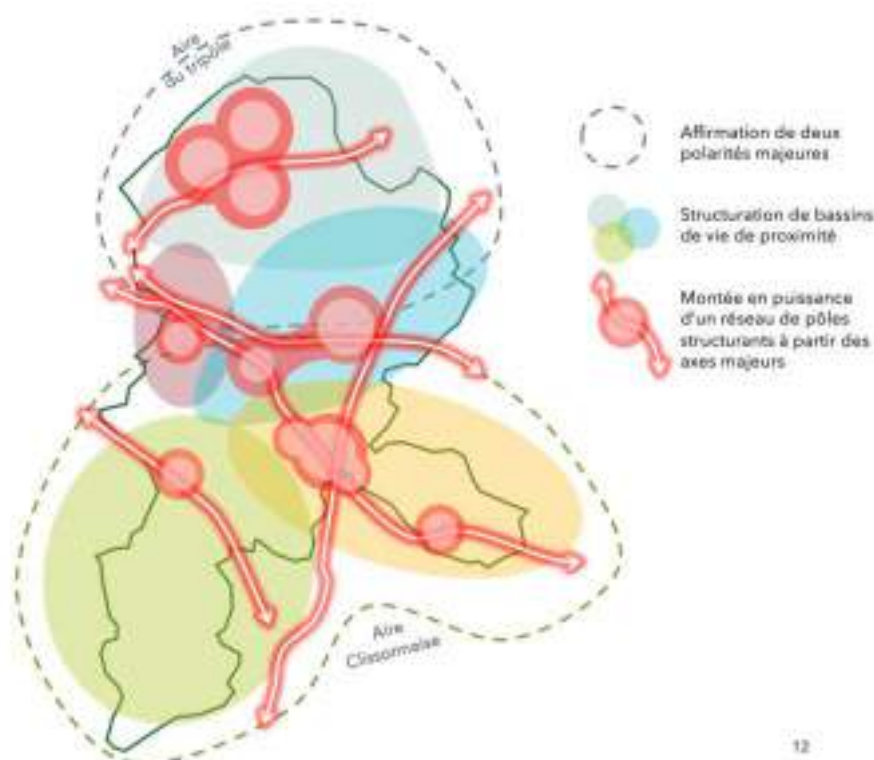
### a. Présentation du scénario

Ce scénario s'appuie sur les acquis du territoire et valorise les efforts entrepris, en étant dans la continuité mais plus ambitieux que la trajectoire engagée. Il offre des capacités de développement et de qualification de l'offre territoriale, permettant une plus grande autonomie en matière d'agriculture, de logements, d'emplois, d'équipements et de transports. Il valorise les infrastructures de transport, notamment l'axe ferroviaire, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, et diversifie les mobilités, y compris sur les axes routiers (co-voiturage). Ce scénario renforce la cohésion du territoire en s'appuyant sur des bassins de proximité autour de pôles pluri-communaux, permettant une mutualisation des équipements et des liens entre eux. Il concilie le développement urbain et économique avec la préservation des espaces agricoles.

### b. Déclinaison thématique du scénario :

L'ambition est d'assurer durablement les conditions d'accueil du Vignoble Nantais en développant son propre modèle.

- Intensifier, de manière programmée et phasée, les espaces urbains structurants pour accompagner l'évolution des bourgs structurants vers l'accueil de fonctions urbaines complètes.
- Adapter notre modèle économique pour qu'il porte l'identité « Vignoble Nantais » dans l'ensemble métropolitain.



## c. Déclinaison par composante territoriale du scénario 2

---

### Moteurs économiques

- **L'économie primaire et l'énergie** profitent de l'émergence d'un nouveau marché domestique, caractérisé par une clientèle locale plus nombreuse. Cette situation permet aux exploitations et filières de se développer au sein de réseaux métropolitains, facilitant leur insertion dans des structures telles que les réseaux de restauration collective et autres opportunités à grande échelle.
- Pour dynamiser **les activités secondaires et tertiaires**, l'objectif est d'augmenter la valeur ajoutée locale en offrant un accueil sélectif et un soutien aux entreprises. Cela inclut l'innovation dans les produits et processus, la création de chaînes de valeur intégrée telles que les clusters, ainsi que le développement des emplois qualifiés, sans se limiter à ce seul aspect. Parallèlement, le développement d'emplois locaux est une priorité pour contrer la tendance croissante de résidentialisation du territoire.
- **Le secteur du tourisme** se concentre sur le développement d'une offre d'activités, de services et d'équipements d'hyper proximité pour les habitants des zones rurales du vignoble nantais. Cette démarche vise à renforcer l'intégration de ces offres dans l'ensemble de l'offre métropolitaine, afin d'améliorer l'accès et la diversité des options disponibles pour les résidents et visiteurs de la région.

### Dynamiques résidentielle et armature

- **La dynamique sociodémographique et l'habitat** favorisent le renouvellement des populations ainsi que la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette dynamique est soutenue par une offre de logements élargie et diversifiée, développée à partir des pôles pluricommunaux, permettant ainsi de répondre aux besoins variés des différents groupes de population.
- **Le maillage des services** repose sur une armature hiérarchisée constituée de pôles pluricommunaux, tels que le tripôle ligérien, Vallet-Le Pallet et Clisson-Gorges. Ces pôles sont organisés pour soutenir l'augmentation du niveau de services, d'équipements et de logements sur le territoire. Parallèlement, il est prévu de déployer des équipements de niveau intermédiaire à supérieur, complétant ainsi les offres de proximité déjà en place.
- **Le développement des commerces et de la logistique** se concentre sur le renforcement des centralités structurantes, avec une hiérarchie claire des pôles commerciaux, notamment Clisson et Le Loroux-Bottereau. L'objectif est d'élargir les segments de marché et de mieux capter le pouvoir d'achat local, en favorisant la montée en gamme, comme par exemple avec l'ajout de nouveaux équipements tels que des cinémas. Pour soutenir ces pôles, les axes de circulation et de liaison entre eux seront améliorés. Parallèlement, il est important d'accompagner et de maintenir un tissu commercial de proximité dans les centralités structurantes et intermédiaires, afin de favoriser l'autonomie marchande territoriale tout en évitant une dispersion diffuse des commerces sur l'ensemble du territoire.

- **L'optimisation et le renforcement de l'offre de mobilités** massifiées se concentrent sur les transports en commun, avec une attention particulière aux gares du territoire. Ces gares sont intégrées dans les nouvelles centralités urbaines, permettant ainsi une meilleure connexion avec les autres communes polarisées et favorisant des logiques de rabattement efficaces.

### **Cadre de vie**

- Le patrimoine et les paysages évoluent d'un territoire rural vers un espace rurbain organisé, avec une structuration des entrées de villes, des franges urbaines, et une gestion des espaces interstitiels dans les pôles pluricommunaux.
- **La gestion des espaces** favorise un développement urbain optimisé tout en préservant les espaces agricoles et naturels.
- **Les formes urbaines** sont caractérisées par l'intensification et la densification des centres bourgs à travers des opérations de renouvellement, ainsi que par la structuration d'une armature urbaine hiérarchisée qui organise des polarités pluricommunales sur le territoire.

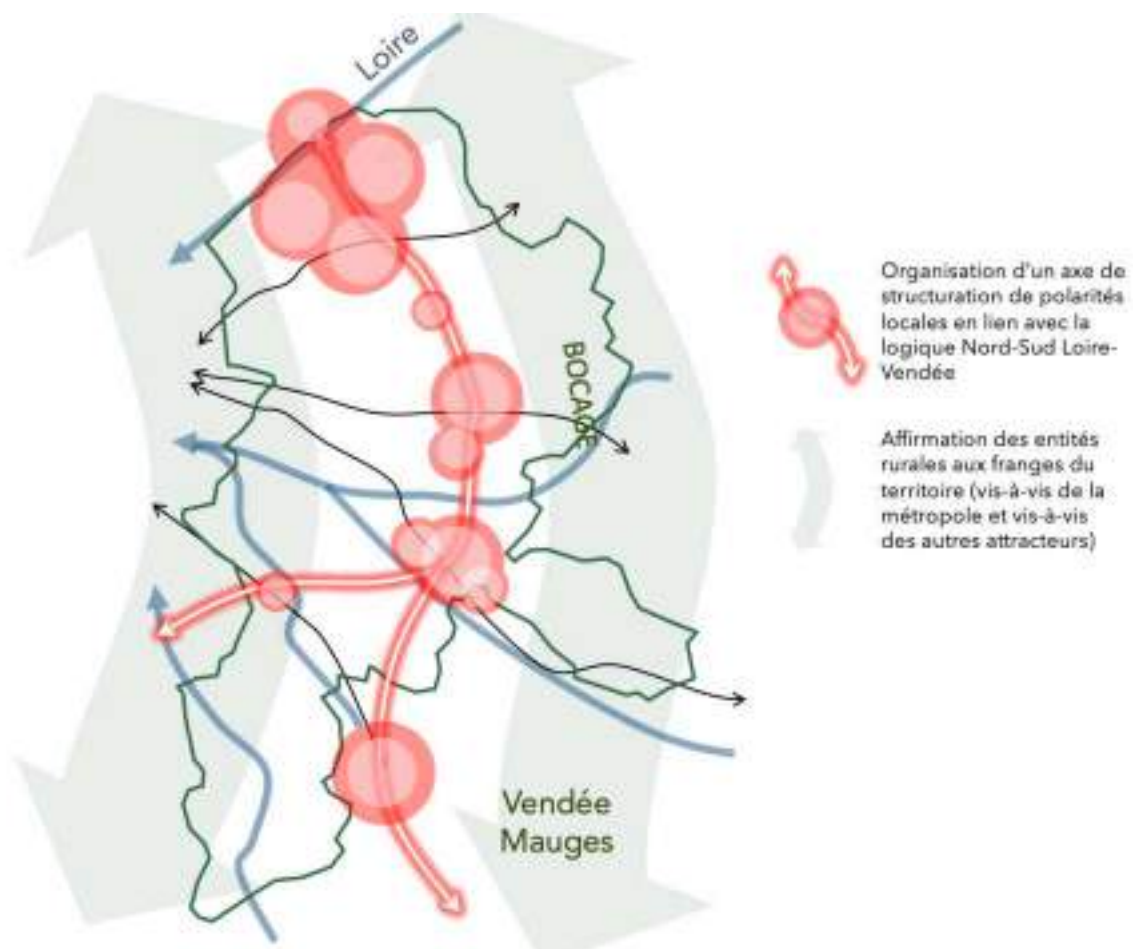
### a. Présentation du scénario

De nouvelles opportunités de coopération, moins bilatérales et plus globales, émergent. Une protection affirmée vis-à-vis de la métropole nantaise est nécessaire pour éviter de devenir un simple territoire satellite, tant spatialement (via une ceinture verte) que fonctionnellement (en renforçant le fonctionnement interne et la cohésion). Affirmer une trame Nord-Sud contrebalançant l'influence nantaise améliorerait la cohésion du territoire en intégrant les villes du Sud dans les dynamiques du Vignoble Nantais.

### b. Déclinaison thématique du scénario

L'ambition est de mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire pour asseoir la singularité et la cohésion des territoires sud Loire.

- Préserver les liens physiques palpables nous reliant à nos voisins et entrer ensemble dans les transitions
- Organiser les relations et complémentarités de fonctionnement Sud Loire
- Préserver la valeur de proximité caractéristique de nos territoires, notamment liée à leur organisation urbaine diffuse historique.



### c. Déclinaison par composante territoriale du scénario 3

---

#### Moteurs économiques

- **L'autonomie alimentaire** est recherchée et encouragée grâce au soutien à la diversification des productions et aux circuits de proximité, incluant le maraîchage, la viticulture et l'élevage.
- **Les activités secondaires et tertiaires** favorisent un développement économique endogène en visant l'autonomie de fonctionnement, notamment par l'accompagnement des entreprises locales existantes.
- Les communes ligériennes, et en particulier le pôle urbain « Loire », se préparent à devenir **la porte d'entrée touristique** du Vignoble Nantais depuis la Loire, en organisant des départs d'itinéraires cyclables et en aménageant les centres urbains avec des services dédiés aux cyclotouristes.

#### Dynamiques résidentielle et armature

- **La dynamique sociodémographique et l'habitat** sont marquées par une attractivité résidentielle liée à plusieurs logiques territoriales, tant vis-à-vis du cœur de la métropole que du nord Vendée, avec une diversification du profil sociologique des nouveaux résidents, notamment des jeunes ménages actifs venant du nord Vendée et travaillant localement, tout en entraînant une détente du marché foncier et immobilier grâce à un positionnement moins concurrentiel par rapport aux ménages métropolitains.
- **Le maillage des services** et le lien social reposent sur une armature hiérarchisée autour de pôles pluricommunaux (tripôle ligérien, Mauves, Vallet-Mouzillon, Aigrefeuille), avec un pôle majeur à Clisson-Gorge, en raison de sa position géographique avantageuse, visant à soutenir l'amélioration des services, équipements et habitat sur le territoire, tout en développant des équipements de rang intermédiaire ou supérieur au-delà des offres de proximité existantes.
- Le renforcement du tripôle Vallet, Clisson, Le Loroux se fera par la densification de l'offre de proximité dans les rez-de-chaussée de nouvelles constructions, en favorisant une **diversité marchande** avec des options de moyenne gamme pour les nouvelles populations, tout en développant progressivement l'offre périphérique pour un positionnement intermédiaire comme second rideau nantais, avec un tissu commercial organisé autour des grands axes et une montée en puissance du Drive pour optimiser les flux, Clisson se positionnant comme le pôle le plus structurant et dynamisant le développement économique.
- **Les mobilités** sont renforcées par l'amélioration des équipements et services le long d'un axe nord-sud (Loire-Montaigu), incluant des aménagements viaires, des liaisons douces, des transports collectifs, et des solutions innovantes pour les mobilités individuelles, tout en organisant des mobilités efficaces au sein des pôles pluricommunaux historiques et émergents, comme le rabattement du tripôle vers Mauves-sur-Loire, et en rééquilibrant l'offre de mobilité locale par rapport aux options métropolitaines radioconcentriques.

## Cadre de vie

- **La qualification paysagère** de l'axe dorsal nord-sud comprend la gestion des coupures urbaines, l'aménagement des franges bordières, les vues, les entrées de ville, ainsi que la préservation des trames d'espaces agricoles le long de cet axe.
- **La gestion des espaces** affirme la création d'une zone tampon d'espaces agri-naturels à l'ouest et à l'interface du cœur aggloméré de la métropole nantaise, notamment autour des marais de Goulaine.
- **Les formes urbaines** se structurent autour d'une dorsale nord-sud, avec des pôles urbains pluricommunaux consolidés, développés et connectés, se densifiant grâce à des opérations de renouvellement et de remodelisations.

## d. Analyse des scénarios prospectifs

| INTERETS SOULEVES ET EFFETS ATTENDUS DU SCENARIO   | RISQUES PREVISIBLES ET LIMITES DU SCENARIO  |
|--|---|
| <b>1 La campagne branchée du très grand Nantes</b>   |   |
| <p>Le scénario proposé met en valeur le Vignoble Nantais à travers sa ruralité et sa forte patrimonialité, en insistant sur la nécessité de protéger ce territoire face à une urbanisation croissante, notamment une densification jugée excessive.</p> <p>Ce modèle de développement se distingue par son caractère « protectionniste », privilégiant la préservation des espaces et des productions historiques, comme la viticulture.</p> <p>Il ouvre également la voie à des partenariats fructueux entre le Vignoble Nantais et la Métropole Nantaise, permettant à ce dernier de valoriser ses spécificités agricoles, telles que la production maraîchère et viticole, ainsi que sa capacité à gérer les déchets organiques.</p> <p>La ruralité du territoire est ici perçue comme un atout et un levier pour le développement futur, plutôt que comme un facteur de fragilité.</p> <p>Toutefois, le scénario anticipe un vieillissement de la population en raison d'un développement peu diversifié en termes d'habitat et de la hausse des prix fonciers.</p> <p>Néanmoins, il ouvre des perspectives intéressantes pour le secteur de la « silver economy », offrant des opportunités d'activités adaptées aux besoins des seniors.</p> | <p>Le scénario proposé présente des risques de poursuite de certaines tendances actuelles sans remettre en question les politiques de planification locale.</p> <p>Il semble enfermer le territoire sur lui-même, privant ainsi le Vignoble Nantais d'opportunités de développement en lien avec les autres territoires.</p> <p>En visant un « saupoudrage de développement » sur l'ensemble du territoire, ce modèle ne soutient pas le développement et le maintien des pôles, ni les perspectives d'évolution urbaine et économique.</p> <p>L'approche est jugée trop conservatrice, limitant les opportunités de renouvellement des populations et de création d'emplois locaux, notamment dans les secteurs liés à l'urbanisme et aux nouvelles activités économiques.</p> <p>Le scénario ne permet pas un développement urbain significatif, freinant ainsi l'essor des transports collectifs et actifs et aggravant les problèmes de mobilité et de pollution.</p> <p>Il dépeint un territoire vieillissant, qui n'attire pas les jeunes et ne parvient pas à maintenir une dynamique démographique.</p> <p>De plus, il présente un risque de gentrification, notamment à cause de la spéculation immobilière, ce qui pourrait conduire à une élévation des prix du foncier et de l'immobilier, excluant les populations plus modestes.</p> <p>Enfin, ce scénario semble en décalage avec les politiques récentes de renouvellement urbain, comme la densification des centres bourgs ou les opérations BIMBY, qui ont déjà orienté le développement vers des objectifs de renouvellement plus ambitieux et ouverts.</p> |



## INTERETS SOULEVES ET EFFETS ATTENDUS DU SCENARIO

## RISQUES PREVISIBLES ET LIMITES DU SCENARIO

### 2 Le quartier dynamique du Grand Nantes

Ce scénario s'inscrit dans la continuité des dynamiques actuelles, telles que la densification et le renforcement des pôles, tout en apportant une vision plus structurée pour le territoire.

Il propose la densification de l'habitat dans les centralités, tout en veillant à préserver les zones historiques du Vignoble Nantais.

Il met l'accent sur l'augmentation de la capacité d'accueil des entreprises, tout en poursuivant l'objectif du « 1 emploi par actif » et en s'ancrant dans la perspective ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Ce scénario favorise également la recherche d'entreprises à forte valeur ajoutée pour augmenter les ressources locales.

Il promeut le développement d'équipements mutualisés et la création de pôles de rabattement vers les gares afin de réduire l'usage de la voiture individuelle, en s'inscrivant dans une logique de mobilité durable.

En affirmant les pôles pluri-communaux, il vise à amplifier la mutualisation des services et des équipements, tout en renforçant les démarches de renouvellement urbain déjà amorcées.

Cette approche soutient un renouvellement démographique, permettant une mixité sociale et urbaine dans les communes, grâce à une densification maîtrisée et une offre de logements diversifiée.

Le scénario est également en phase avec la ligne ferroviaire, en organisant les futurs pôles urbains autour des gares pour promouvoir des mobilités alternatives et interconnecter les bassins de vie du territoire.

Tout en permettant le développement de nouvelles populations et d'activités, il cherche à concilier la préservation des espaces naturels et agricoles avec l'urbanisation, à travers la mutation des principales communes en pôles urbains structurés.

Toutefois, certaines craintes existent concernant les disparités géographiques, notamment dans la partie Sud-Ouest du Vignoble, comme le secteur d'Aigrefeuille, qui pourrait manquer d'un pôle de proximité solide pour soutenir son développement.

Ce scénario présente un risque de dilution de l'identité du territoire, en ne lui offrant pas de moyens suffisants pour se protéger de l'influence croissante de la métropole.

Il met l'accent sur l'affirmation et la structuration des pôles urbains pluri-communaux, nécessitant une forte coopération entre communes.

Le développement urbain envisagé nécessite des politiques ambitieuses d'accompagnement qui implique fortement les ressources du territoire. Par exemple pour garantir un accès équitable aux services et promouvoir des solutions innovantes de mobilité locale, afin de relier efficacement les communes aux pôles urbains.

Le scénario comporte des risques de banalisation du territoire, notamment en l'absence de politiques locales adéquates pour soutenir l'urbanisation : affaiblissement des services, dégradation paysagère et du cadre bâti, ainsi qu'un phénomène de résidentialisation pouvant transformer certaines zones en « dortoirs ».

De plus, le manque de disponibilité foncière pourrait freiner le développement nécessaire.

Enfin, ce scénario soulève la question de l'ambition du territoire en termes de développement, en interrogeant jusqu'à quel point il souhaite croître et se transformer.

## INTERETS SOULEVES ET EFFETS ATTENDUS DU SCENARIO

## RISQUES PREVISIBLES ET LIMITES DU SCENARIO

### 3 Un territoire entre la Loire, le grand Nantes et la Vendée

Le scénario met en valeur le sud du territoire, en particulier Vieillevigne, proche de Montaigu, avec une amélioration envisagée de la liaison entre ces deux communes, renforçant ainsi l'axe Nord-Sud.

Il propose une densification de l'habitat sur certains pôles, en fonction de leur nouvelle définition, ce qui dynamise le développement territorial.

Il permet au Vignoble Nantais de prendre en main son destin en ouvrant des coopérations avec les territoires voisins, comme la Vendée et le Nord Loire, créant ainsi de nouvelles opportunités de développement.

En assurant une protection vis-à-vis de la métropole, il valorise les avantages géographiques du territoire en tant qu'interface.

Le scénario considère également les flux traversants non pas comme une contrainte, mais comme une dynamique à intégrer de manière plus active.

Il favorise une autonomie renforcée du Vignoble Nantais, en évitant de le réduire à un satellite de la métropole nantaise.

Enfin, la transformation des principales communes en pôles urbains structurés permettrait de développer les capacités d'accueil, aussi bien résidentielles qu'économiques, consolidant ainsi le rôle du territoire dans l'ouest nantais en interface avec les Mauges et la Vendée.

Le scénario présente un risque de l'inertie à surmonter, particulièrement en matière d'infrastructures. L'arrivée du Tram-Train a déjà créé un déséquilibre dans le fonctionnement du territoire, et il sera difficile de corriger cet effet.

De plus, le scénario est jugé « trop ambitieux », car il exige des moyens considérables pour inverser les logiques d'urbanisation actuelles, dominées par l'influence de la métropole nantaise.

La mise en œuvre de ce scénario nécessiterait une forte cohésion entre les communes et les EPCI, ce qui semble difficile à réaliser dans les 20 prochaines années en raison de divergences locales.

Le scénario est également perçu comme irréaliste, notamment en raison des contraintes juridiques imposées par le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), et pourrait être vu comme un « fantasme politique » difficilement réalisable.

Il soulève des doutes quant à la faisabilité de la structuration d'une armature urbaine cohérente entre le Nord et le Sud du territoire.

Enfin, le scénario semble ignorer les avantages que pourrait apporter une coopération plus étroite avec la métropole nantaise, en refusant de tirer parti des opportunités de développement urbain et économique qu'elle offre.

## Bilan du scénario 1

Ce scénario suscite peu d'adhésion car il semble poursuivre la trajectoire actuelle, caractérisée par le fait que le territoire n'appuie pas son développement en majorité sur les pôles du territoire mais continue de le « saupoudrer » sur l'ensemble des communes, ne lui permettant pas d'affirmer sa structuration et d'obtenir une véritable articulation urbaine au sein de ses pôles.

Néanmoins, ce scénario suscite un intérêt en permettant une préservation de l'identité caractéristique du territoire du SCoT du Vignoble Nantais et permet le renforcement des activités historiques et notamment viticole. Le territoire est mis sous cloche, permettant également la préservation du cadre de vie des habitants.

## Bilan du scénario 2

Ce scénario est celui qui a suscité la plus forte adhésion de la part des participants aux ateliers. Le scénario permet de retrouver les ambitions de développement qu'ils ont pour les pôles du territoire, tout en permettant une préservation de l'identité rurale du Vignoble.

Néanmoins, ce scénario suscite des doutes concernant un fonctionnement en continuité de ce qui est fait dans la métropole, posant la question de la limite de développement, cible pour le territoire : Nous voulons nous développer, mais devrions-nous pas fixer un objectif/limite au développement ?

## Bilan du scénario 3

Ce scénario est celui qui a suscité le moins d'acceptation parmi les participants de l'atelier. Considéré comme une « utopie politique », il répond à une ambition de développement homogène du territoire (du Nord au Sud), d'avantage centré sur le territoire du Vignoble Nantais.

Néanmoins, ce scénario est considéré comme non réalisable et beaucoup trop ambitieux pour le territoire. La cohésion entre les communes et les EPCI devrait être parfaite pour mettre en œuvre ce scénario et cet élément est considéré comme un élément bloquant de son application, ainsi que les éléments juridiques en cours de rédaction notamment le ZAN qui viendraient compliquer le portage de ce projet qui nécessiterait beaucoup d'énergie et d'implication de la part de l'ensemble des acteurs du territoire.

## Les enseignements pour construire le scénario souhaité

- Renforcer la cohésion du territoire en s'appuyant notamment sur la mutualisation au sein des pôles pluri-communaux et en prenant en compte chacun des bassins de proximité
- Organiser ses rapports à la métropole en recherchant une certaine autonomie de fonctionnement et en maintenant une identité singulière autour d'un territoire viticole et maraîcher
- Concilier développement du territoire, préservation des aménités rurales et des espaces naturels et agricoles
- Enclencher une transformation progressive, phasée et organisée du modèle de développement pour permettre le renouvellement résidentiel et économique
- Optimiser la corrélation entre le développement urbain et les mobilités décarbonées

## c) Du scénario choisi au projet d'aménagement stratégique

### a. L'ambition portée par le projet

---

L'ambition du Projet d'Aménagement Stratégique est de mettre en lumière le Vignoble Nantais au sein du Grand Nantes en valorisant ses spécificités face à la banalisation, affirmant ainsi la diversité et la valeur de ses productions alimentaires. Il s'agit de souligner son rôle et sa participation aux dynamiques de l'espace métropolitain de Nantes.

Le projet vise à développer un modèle de territoire basé sur un maillage rural de petits bourgs, la préservation de la diversité paysagère et agricole, et l'affirmation de son rôle de transition entre la métropole nantaise et les territoires voisins des Mauges et de la Vendée.

L'idée maîtresse du PAS est de promouvoir un développement urbain et économique du Vignoble Nantais, robuste et durable, différencié et complémentaire de la métropole nantaise, en valorisant son identité culturelle, patrimoniale, rurale et paysagère. Les objectifs stratégiques sont de :

- **Conforter la cohésion territoriale et sociale** en préservant les espaces agricoles et naturels, les paysages et les marqueurs patrimoniaux, tout en renforçant l'organisation interne et le lien social local.
- **Renouveler les capacités d'accueil des nouvelles populations et activités économiques** tout en préservant les espaces naturels et agricoles, par une transformation progressive et organisée des formes urbaines existantes.
- **Maintenir une autonomie de fonctionnement du Vignoble Nantais** dans la région nantaise, en s'appuyant sur une armature urbaine qui permet des dynamiques de développement singulières, en harmonie avec son identité viticole et maraîchère.
- **Affirmer les liens géographiques avec les territoires voisins** au sud de la Loire, cultivant une trajectoire de développement différenciée et complémentaire à la métropole nantaise.
- **Promouvoir un développement urbain sobre et vertueux** en termes de consommation foncière et de réduction de l'empreinte carbone, en intégrant mieux le développement urbain avec les mobilités décarbonées, sans compromettre le développement du Vignoble Nantais.

### b. Les réponses apportées par le projet d'aménagement stratégique

---

Le Projet d'Aménagement Stratégique pour le Vignoble Nantais ambitionne de préserver et d'affirmer la capacité du territoire à offrir un cadre de vie en harmonie avec la nature, comprenant les paysages, les espaces naturels et agricoles, ainsi que les activités de plein air, favorisant ainsi la santé et le bien-être des habitants. En s'inscrivant dans le contexte alpin et en tenant compte de sa proximité avec le Genevois, le territoire vise à gérer une attractivité résidentielle, économique et touristique croissante. Le projet, intégré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), s'articule autour de plusieurs axes :

- Pour valoriser de manière optimisée les ressources « naturelles »
- Pour se doter de capacités de développement urbain et résidentiel
- Pour gagner en autonomie de fonctionnement
- Pour prendre en main la transformation du modèle de développement
- Pour passer d'un territoire périurbain servant à un territoire urbain autonome

### **Les objectifs de développement du PAS**

Les objectifs de développement et d'aménagement sont définis par le PAS à travers une stratégie en trois axes :

- Axe 1 : Réaffirmer les marqueurs de l'identité « Vignoble Nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole ;
- Axe 2 : Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble ;
- Axe 3 : Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité.

## **AXE 1 : RÉAFFIRMER LES MARQUEURS DE L'IDENTITÉ « VIGNOBLE NANTAIS » POUR ORGANISER LA RÉCIPROCITÉ AVEC LA MÉTROPOLE**

L'objectif est de renforcer la visibilité des spécificités territoriales du Vignoble Nantais, notamment son modèle unique d'"urbanité à la campagne", distinct des espaces urbains denses métropolitains. Le Vignoble Nantais doit demeurer un choix de prédilection et une destination pour les habitants en quête d'un cadre de vie de qualité aux abords d'un environnement urbain dense. Cette ambition se concrétise par le développement d'une politique paysagère et patrimoniale ambitieuse qui met en avant l'identité de "ville à la campagne".

Renforcer le rôle du territoire producteur vivrier permet de favoriser des liens renouvelés et complémentaires avec l'espace métropolitain de Nantes. La valorisation de manière respectueuse des ressources locales consolide le territoire en tant qu'espace de détente et de fourniture d'aménités rurales pour ses résidents et visiteurs.

### **1.1. Engager une politique paysagère et patrimoniale pour conserver notre qualité et identité territoriale**

Pour affirmer le modèle distinctif d'"urbanité à la campagne" du Vignoble Nantais, une politique paysagère et patrimoniale ambitieuse doit être mise en œuvre, reposant sur quatre axes principaux. En premier lieu, il est crucial de renforcer le rôle de la frange ouest du territoire en tant que porte d'entrée vers le vignoble. Cette zone doit servir d'interface avec les espaces urbains métropolitains de Nantes, en préservant les espaces agricoles et naturels pour maintenir une coupure verte et limiter l'expansion urbaine. Il est essentiel de préserver les espaces tampons agricoles et naturels entre les bourgs pour conserver la qualité et l'attractivité du territoire.

Deuxièmement, la diversité des paysages agricoles doit être valorisée. Cela implique de préserver les continuités paysagères dans le vignoble pour éviter le mitage, de maintenir la lisibilité des paysages dans la Loire maraîchère, et de conserver la trame bocagère pour garantir la pérennité des paysages diversifiés tout en contribuant à la qualité de l'eau, à la biodiversité et à la gestion des risques naturels.

Troisièmement, la préservation des patrimoines bâtis est essentielle pour maintenir l'identité du territoire. Les bourgs ruraux et les petites villes doivent conserver une harmonie avec les paysages environnants, en veillant à limiter la hauteur des constructions et à préserver les espaces interstitiels entre les bourgs. La qualité des entrées de ville doit être améliorée pour préserver les transitions entre les espaces agricoles/naturels et les zones urbaines. La valorisation du patrimoine, notamment celui de Clisson, du patrimoine lié à l'eau, et des éléments du vignoble, est cruciale pour soutenir l'attractivité touristique et résidentielle du territoire.

Enfin, la reconquête des vallées, riches en biodiversité et en potentiel récréatif, doit être une priorité. Cela passe par le développement d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement, la valorisation des milieux aquatiques et humides, la préservation des monuments historiques, et le renforcement des fonctions écologiques des espaces de vallées, notamment le long de la Sèvre Nantaise et de la Maine.

## **1.2. Promouvoir les filières alimentaires et circulaires locales pour un apport gagnant-gagnant avec la métropole nantaise**

Dans l'objectif d'organiser des liens équilibrés et complémentaires entre les territoires, la spécificité des productions agricoles du Vignoble Nantais est mise en avant. L'accent est mis sur l'accroissement des échanges de ressources primaires comme base d'un modèle d'économie circulaire locale, structurant des filières allant de la production au réemploi. Pour accompagner la diversité des productions agricoles, essentielle pour assurer la pérennité comme fournisseur de denrées alimentaires variées, il est crucial de soutenir la mutation du modèle agricole basé sur trois productions historiques.

La viticulture doit être préservée et valorisée par la réévaluation des périmètres viticoles, l'amélioration de la gestion de la ressource en eau et l'adaptation au changement climatique. La diversification de l'activité viticole sera également renforcée pour soutenir le développement touristique du territoire. L'activité maraîchère doit s'intégrer harmonieusement avec la préservation des ressources naturelles et des paysages, nécessitant une insertion paysagère qualitative des équipements et une gestion rationnelle de l'eau. L'élevage sera soutenu pour enrichir la diversité des productions alimentaires locales et contribuer à la reconquête des espaces herbagers.

Pour inscrire le territoire dans une logique d'économie circulaire interconnectée au bassin métropolitain, le développement de circuits courts et de filières agricoles et énergétiques de proximité est essentiel. Cela implique de favoriser l'approvisionnement local en produits agricoles du Vignoble Nantais, de mobiliser les ressources pour encourager la production d'énergie locale et d'améliorer l'efficacité énergétique des procédés industriels. Enfin, il est important de permettre une utilisation plus efficace des matières en facilitant le stockage, la réutilisation et la transformation des déchets de production en matières premières.

## **1.3. Mettre en valeur la qualité de vie du Vignoble Nantais par un tourisme respectueux de nos aménités**

Le Vignoble Nantais se positionne comme un territoire offrant des aménités rurales tant pour ses résidents que pour ses visiteurs. La mise en tourisme de la région permet de compléter l'offre régionale et métropolitaine en mettant en avant la découverte de ses patrimoines paysagers et terroirs, notamment à travers l'itinérance douce et l'œnotourisme. L'objectif est de pérenniser un modèle touristique intégré et respectueux des ressources et paysages locaux.

Cela passe par la structuration d'une offre touristique qui valorise la qualité patrimoniale et architecturale de Clisson, avec son héritage italien et médiéval (comme les halles du XIV<sup>e</sup> siècle et le château), et par l'ouverture d'une porte touristique depuis la Loire, en développant l'offre autour du patrimoine bâti et hydraulique de la Levée de la Divatte, ainsi que des infrastructures touristiques existantes ou en projet, telles que "Loire à vélo". L'offre culturelle met en avant les terroirs et savoir-faire historiques grâce à la labellisation « Pays d'art et d'histoire », et s'enrichit d'événements majeurs comme le Hellfest et le Voyage à Nantes.

Pour soutenir un tourisme de proximité, le modèle touristique favorise un « tourisme doux » respectueux de l'environnement et du patrimoine. Cela inclut la préservation des caractéristiques distinctives du Vignoble Nantais, le renforcement du tourisme viticole avec une meilleure accessibilité et la valorisation des caves et musées locaux, ainsi que la consolidation de l'itinérance douce à travers des chemins de randonnée accessibles à pied, à cheval ou à vélo. Les gares jouent un rôle clé comme points d'accès touristique dans le cadre des itinéraires cyclotouristiques, tandis que le développement d'activités de plein air, telles que les sports nautiques, permet de découvrir les paysages naturels de manière immersive.



## **AXE 2 : RECONFIGURER LES PÔLES POUR MAINTENIR UNE ATTRACTIVITÉ RESPECTUEUSE DES SPÉCIFICITÉS DU VIGNOBLE NANTAIS**

Concilier développement et préservation du Vignoble Nantais nécessite une orientation ciblée des efforts d'évolution du territoire. Il est essentiel de garantir les conditions durables de développement et d'accueil en établissant un modèle propre au territoire, visant à améliorer la qualité des commerces, des services et des équipements tout en renforçant son autonomie fonctionnelle.

Ce modèle doit répondre à une double ambition : accueillir de manière résidentielle et économique tout en développant l'offre en équipements et services nécessaires. Il est crucial de préparer les capacités d'accueil pour faire face à l'évolution démographique au-delà de 2040, ce qui implique une adaptation des formes urbaines pour concilier sobriété foncière et renouvellement de la population. Cette démarche nécessite la mise en place d'un nouveau modèle fondé sur l'intensification programmée et phasée des espaces urbains structurants pour permettre aux bourgs de se transformer en centres urbains complets et l'adaptation du modèle économique pour renforcer l'identité du « Vignoble Nantais » au sein de l'ensemble métropolitain nantais.

### **2.1. Affirmer une armature de pôles communaux et pluri-communaux pour améliorer l'offre global d'équipements, de service et réduire les mobilités carbonées**

Le modèle de développement du Vignoble Nantais se concentre sur le renforcement des communes pôles pour structurer l'armature territoriale, tout en préservant les espaces agricoles et les bourgs ruraux, essentiels à l'identité de la région. Ce modèle prévoit un espace d'interface entre la métropole nantaise et le Vignoble, servant de porte d'entrée et de lien entre ces territoires. Le développement s'articule autour de quatre pôles structurants : le pôle Clissonnais, avec un rayonnement économique et touristique important ; le pôle de Vallet, qui se distingue par ses fonctions résidentielle et commerciale et sa bonne desserte routière ; le pôle Loire, qui favorise la complémentarité fonctionnelle entre trois communes ; et le pôle d'Aigrefeuille, un pôle émergent essentiel pour le sud du territoire.

Deux pôles d'équilibre viennent compléter cette structuration : le pôle d'interface métropolitaine entre Haute-Goulaine et La Haye-Fouassière, et le pôle de Vieillevigne, qui doit organiser sa complémentarité avec Montaigu. Ces pôles développent des fonctions urbaines mixtes, assurent la proximité des services pour les habitants, et sont des sites clés pour la densification et le renouvellement urbains. Le développement résidentiel est programmé de manière proactive pour répondre aux exigences réglementaires.

La montée en gamme de l'offre de services et d'équipements est une priorité, avec un accent particulier sur les bourgs centres et une complémentarité entre les pôles structurants. Une politique commerciale vise à renforcer l'attractivité des centralités tout en préservant les commerces indépendants et en évitant les déséquilibres de l'offre. La coordination entre les différents pôles est essentielle pour harmoniser l'offre commerciale.

Enfin, le développement est étroitement lié aux infrastructures de mobilité décarbonée, notamment les gares, qui sont transformées en hubs multimodaux. Ces sites renforcent les fonctions résidentielles et économiques, soutiennent les mobilités douces, et offrent des

opportunités de développement économique tertiaire tout en favorisant une densification résidentielle diversifiée.

## **2.2. Intensifier qualitativement les formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil de notre territoire**

L'ambition résidentielle se concentre d'abord sur la réponse aux besoins de renouvellement générationnel des ménages, incluant jeunes et seniors, et sur l'accès au logement pour tous, en particulier pour les ménages aux revenus modestes. De plus, il est crucial de répondre de manière mesurée à la forte demande résidentielle de la région nantaise, tout en tenant compte des capacités d'accueil du territoire et du rythme de production de logements observé au cours de la dernière décennie. Le renforcement de l'offre résidentielle doit se concentrer sur les pôles en cours de reconfiguration et d'intensification, afin de les transformer en espaces urbains intégrés, complets et autonomes. Cela inclut l'amélioration de la qualité urbaine dans les bourgs, la densification des espaces bâtis, et la revitalisation des espaces de centralité à travers le développement des mobilités douces et la densification commerciale. Le renouvellement urbain impliquera également la réhabilitation qualitative du patrimoine bâti et une rénovation thermique ambitieuse, respectueuse de l'identité architecturale tout en modernisant les logements.

La diversification de l'offre résidentielle est essentielle pour répondre aux besoins variés des ménages, en assurant une mixité sociale et générationnelle. L'accent sera mis sur le développement dans les pôles urbains, avec une priorité accordée aux secteurs dotés d'équipements et de services adéquats. La fidélisation des jeunes et des ménages actifs passera par l'offre de logements abordables et aidés. De plus, la création d'habitats innovants et adaptatifs répondra aux nouvelles tendances résidentielles. Les nouveaux logements seront conçus selon les critères environnementaux les plus stricts, intégrant des solutions énergétiques renouvelables et des pratiques de construction durable.

Enfin, pour préserver l'identité du Vignoble Nantais, caractérisée par des espaces non urbanisés, une stratégie de réduction progressive de l'artificialisation des terres est mise en place, visant une artificialisation nette nulle d'ici 2050. Cette stratégie comprend une réduction par deux du rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, suivie d'une maîtrise accrue dans la décennie suivante. Lorsque nécessaire, pour le développement économique ou résidentiel, la mobilisation des espaces agricoles ou naturels se fera en priorité sur les espaces économiques structurants existants et les pôles urbains en développement.

## **2.3. Optimiser les espaces économiques porteurs pour les entreprises à forte valeur ajoutée**

Le Vignoble Nantais se positionne comme un territoire d'accueil pour une grande diversité d'entreprises et d'activités, en visant à valoriser et préserver l'environnement naturel et humain. Il est essentiel de maintenir l'attractivité économique de la région en soutenant le développement de filières innovantes et représentatives du territoire, telles que l'agriculture, l'agroalimentaire, le cuir, le travail du bois et la papeterie. Ces filières endogènes doivent être soutenues pour garantir leur capacité de développement.

Pour ce faire, il est crucial d'établir un modèle de développement économique autonome et endogène, au-delà de l'impact du desserrement économique nantais. Il est également important d'accompagner la maturation des parcs d'activité tels que ceux de Clisson, Vallet, Le Loroux-Bottereau et Aigrefeuille, en veillant à leur attractivité à travers leur densification et optimisation. Une attention particulière sera accordée à la réduction des charges de fonctionnement des nouvelles constructions en imposant des critères environnementaux stricts, avec une préférence pour le solaire photovoltaïque. Le développement d'entreprises génératrices d'emplois et de valeur ajoutée sera encouragé, en garantissant un parcours résidentiel pour les nouvelles implantations.

La dynamique endogène sera soutenue par le développement de l'immobilier tertiaire, la valorisation des initiatives locales, et l'accueil d'activités exogènes. La prospection de nouvelles entreprises au-delà de Nantes sera également encouragée, tout en favorisant l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée adaptées aux qualifications locales.

Pour accompagner les transitions écologiques et énergétiques, le territoire développera de nouvelles filières d'écologie industrielle et d'économie circulaire. Cela inclut la création de synergies entre entreprises complémentaires, la mutualisation des activités, et le renforcement de filières courtes de transformation alimentaire. Les efforts porteront également sur le réemploi, le recyclage des déchets, et la revalorisation des biodéchets pour soutenir des pratiques durables et innovantes.

### **AXE 3 : CULTIVER LA QUALITÉ DU MODE DE VIE « SUD LOIRE » POUR PRÉSERVER NOTRE IDENTITÉ**

La situation géographique du territoire au sud de la Loire lui confère une proximité avec les autres territoires de cette rive : la Vendée au sud, les Mauges à l'est, et le Pays de Retz à l'ouest. Le Vignoble Nantais partage avec ces zones une histoire commune, distincte des autres régions du grand bassin nantais. Sur cette base, une politique d'aménagement du territoire est mise en place pour affirmer la singularité et la cohésion des territoires.

Pour renforcer l'accroche « Sud Loire » du Vignoble Nantais, l'objectif est de consolider les liens grâce aux continuités physiques reliant ces territoires, tels que les milieux naturels, les vallées, les zones humides et le bocage. Il s'agit également de souligner le rôle de transition entre la métropole nantaise et le « Sud Loire », tout en consolidant l'échelle de proximité comme fondement de l'organisation territoriale, caractéristique essentielle des territoires concernés.

#### **3.1 Accroître l'inscription du Vignoble Nantais dans l'espace « Sud Loire » pour engager les transitions et régénérer ses capacités d'accueil naturelles et physiques**

L'ambition est de souligner et valoriser les liens avec les territoires voisins du "Sud Loire" en mettant en avant l'organisation physique naturelle, telle que le cycle de l'eau et la topographie, qui les relie. La préservation de la ressource sol, essentielle à la diversité biologique du territoire, est une priorité. L'identité de "ville à la campagne" du Vignoble Nantais s'accompagne d'une richesse biologique remarquable, avec des espèces animales et végétales évoluant dans des habitats naturels interconnectés. Les vallées jouent un rôle crucial en tant que traits d'union entre les territoires du Sud Loire, renforçant la cohésion géographique. Il est important de préserver les réservoirs de biodiversité, offrant divers milieux favorables à la vie des espèces, et de maintenir les corridors écologiques pour leur déplacement. La préservation des milieux terrestres, en veillant à la connectivité des haies et bosquets, ainsi que des milieux aquatiques, par la protection des motifs paysagers liés à l'eau et la gestion de la ressource en eau, est essentielle. En outre, il est nécessaire d'améliorer la qualité des rapports biologiques et hydrauliques entre les différents milieux aquatiques du territoire.

Pour engager la transition écologique et énergétique en partenariat avec les territoires voisins du Sud Loire, il est crucial de promouvoir un modèle de développement qui réduit l'impact environnemental des activités humaines. Cela inclut la réduction de la consommation d'énergie, l'augmentation des capacités de production d'énergie renouvelable, et l'adaptation aux évolutions climatiques pour renforcer la résilience face aux événements climatiques extrêmes. La préservation des milieux captant le carbone et le soutien à la diversification et à l'innovation agricoles sont également essentiels pour atteindre les objectifs de neutralité carbone et adapter les exploitations agricoles aux changements climatiques.

Enfin, pour assurer la qualité de vie et la santé des habitants, il est nécessaire de garantir un cadre de vie respectueux de la régénération des ressources naturelles. Cela passe par un accès facilité à la nature, la préservation de la nature en milieu urbain, la réduction des nuisances et la maîtrise des risques. Une approche globale de santé et de bien-être, en

intégrant des espaces naturels comme les vallées et les îlots verts urbains, et en limitant les conflits d'usage avec les activités agricoles, contribuera à maintenir une qualité de vie élevée et à renforcer la résilience du territoire.

### **3.2 Assumer notre rôle de transition entre la métropole et le « Sud Loire »**

Dans l'entité « Sud Loire », le Vignoble Nantais joue un rôle crucial en tant que zone de transition et d'interface entre la métropole et les territoires voisins, tels que la Vendée et les Mayes. L'ambition du Vignoble Nantais est de servir de relais pour les fonctions métropolitaines, bénéficiant ainsi aux zones mayeoises et vendéennes, notamment en matière de mobilité.

Le développement économique de la région « Sud Loire » est soutenu par la montée en gamme des parcs d'activités, facilitant l'accueil de fonctions de soutien liées aux fonctions métropolitaines et aux activités productives décentralisées. Une offre de logements dense est également proposée pour répondre aux besoins des actifs locaux et limiter l'étalement urbain métropolitain. Par ailleurs, des fonctionnements territoriaux de proximité sont envisagés avec les pôles voisins pour soutenir leur croissance et les services proposés aux résidents.

En tant qu'espace de transition entre le cœur de la métropole et les zones rurales de « Sud Loire », le Vignoble Nantais adopte des principes de typologie urbaine différenciée et des densités adaptées aux formes urbaines traditionnelles des bourgs et villages, renforçant ainsi les capacités de développement au sein des pôles structurants et dans la zone d'interface métropolitaine.

Pour promouvoir des mobilités plus durables à l'échelle « Sud Loire », le territoire se positionne comme une interface entre la métropole nantaise et les zones voisines en développant des solutions de mobilité partagées ou collectives pour traverser le fleuve. Les objectifs incluent l'adaptation des secteurs gares pour favoriser le report modal, le développement des solutions de mobilité sur les axes Aigrefeuille – Nantes et Vallet – Nantes, l'amélioration de l'interconnexion entre les pôles comme Aigrefeuille, Clisson et Ancenis, et la création d'espaces de covoiturage près des infrastructures de mobilité majeures telles que l'A83 et la N249.

### **3.3 Maintenir un maillage de bourg attractifs garants de la vitalité du Vignoble**

Le Vignoble Nantais aspire à un modèle de développement axé sur les polarités urbaines et le dynamisme de ses bourgs, assurant ainsi une offre d'équipements et de services essentielle à la vie quotidienne des habitants. Les bourgs, en tant que centralités stratégiques, jouent un rôle clé en tant que vitrines de la qualité de vie dans le territoire, et leur attractivité locale doit être préservée pour maintenir la convivialité et la solidarité.

Pour atteindre cet objectif, il est crucial de créer des espaces de vie et de travail dans les bourgs pour réduire les déplacements pendulaires et favoriser des lieux de rencontre. Le maintien et le renouvellement du commerce de proximité seront soutenus par la requalification des façades, la modernisation des marchés locaux, l'ouverture de nouveaux points de vente de produits locaux et le soutien aux commerces multi-services.

De plus, le développement de micro-espaces artisanaux dans les centres-bourgs, tels que des zones d'activités et des pépinières d'entreprises, ainsi que la préservation des espaces naturels au sein des bourgs, contribueront à renforcer les activités économiques locales tout en préservant le cadre de vie. Pour répondre aux besoins variés de déplacements et connecter les différents bourgs aux centralités principales, il est essentiel de mettre en place des solutions de mobilité efficaces. Cela inclut le développement d'un réseau de pistes cyclables sécurisées reliant les principaux pôles, bourgs et villages, ainsi qu'aux zones d'activités et aux gares.

L'augmentation du réseau d'équipements pour le stationnement et la recharge des vélos, ainsi que la promotion de l'autopartage avec des aires de covoiturage adaptées aux pôles structurants, compléteront ces efforts pour une mobilité durable et réduite en gaz à effet de serre.

## Explication des choix retenus pour construire le DOO

### a) Le DOO dans le SCOT

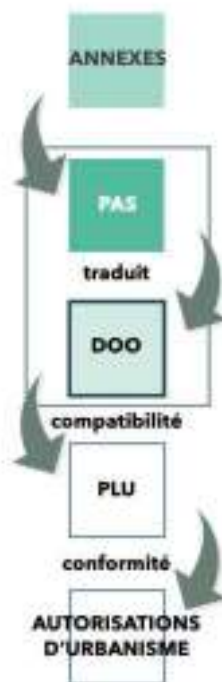
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le DOO intègre l'ensemble des dispositions supérieures avec lesquelles le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être compatible. Dès lors, les documents de rang inférieur, en étant compatibles avec le SCoT, assurent leur compatibilité avec l'ensemble des documents de rang supérieur.

Le DOO est le document de référence pour la mise en œuvre des effets juridiques du SCoT. Si le Projet d'Aménagement Stratégique (pièce 1) permet d'explicitier les objectifs et orientations du DOO (pièce 2), les PLU et les CC et autres décisions administratives soumises doivent être uniquement compatibles avec ce dernier.

En outre, le DOO doit être considéré dans son ensemble et non pas apprécié par rapport à chaque objectif ou orientation prise séparément.

Le DOO détermine, dans le respect des orientations définies par le PAS, des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme de rang inférieur devront être compatibles. Afin d'en faciliter la compréhension et l'appropriation, le DOO a été structuré en chapitres thématiques suivant l'organisation proposée aux articles L.141-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette organisation mobilise donc les outils proposés par le code et s'articule à l'ambition de développement choisie par les élus du territoire du Vignoble nantais



Article L.141-4 du code de l'urbanisme (en date du 18 mars 2024)

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

- 1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- 3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. »

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. »

Le code de l'urbanisme précise le contenu du DOO au travers de 5 sous-sections thématiques de la façon suivante et qui sont repris en tant que telles dans le présent document :

- **Sous-section 1** : activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques.
- **Sous-section 2** : offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et de densification.
- **Sous-section 3** : transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Sous-section 4** : zones de montagne.
- **Sous-section 5** : zones littorales et maritimes.

## **b) Articulation et cohérence du DOO avec le PAS**

Le DOO détermine, dans le respect des orientations définies par le PAS, des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme de rang inférieur, notamment les documents d'urbanismes locaux, devront être compatibles. Ainsi, chaque orientation stratégique mise en avant dans le PAS trouve sa traduction réglementaire en objectifs dans le DOO :

- **Axe 1** : Réaffirmer les marqueurs de l'identité « Vignoble Nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole ;
- **Axe 2** : Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble ;
- **Axe 3** : Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité.

Pour traduire la stratégie d'aménagement et de développement du territoire retenue dans le PAS et constituer un document facilement appréhendable pour les documents d'urbanismes locaux, le DOO du Vignoble nantais s'organise en trois parties, qui reprennent les sous-sections de la section DOO (L.141-5 et suivants) du Code de l'urbanisme :

- **Partie 1.** Activités économiques, agricoles, commerciales et logistique
- **Partie 2.** Offre de logements, de mobilités, d'équipements, de services et densification
- **Partie 3.** Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'ENAF



| AXES STRATEGIQUES DU PAS  |   | IMPLICATION DANS LE DOO                                 |
|---|---|---|
| AXE 1 : REAFFIRMER LES MARQUEURS DE L'IDENTITE « VIGNOBLE NANTAIS » POUR ORGANISER LA RECIPROCITE AVEC LA METROPOLE | Engager une politique paysagère et patrimoniale pour conserver notre qualité et identité territoriale   | 7.C / 10.B / 11.A / 11.B /                              |
|   | Promouvoir les filières alimentaires et circulaires locales pour un rapport gagnant-gagnant avec la métropole Nantaise  | 4.A / 4.B /   |
|   | Mettre en valeur la qualité de vie du Vignoble Nantais par un tourisme respectueux de nos aménités  | 1.D /   |
| AXE 2 : RECONFIGURER LES POLES POUR MAINTENIR UNE ATTRACTIVITE RESPECTUEUSE DES SPECIFICITES DU VIGNOBLE            | Affirmer une armature de pôles communaux et pluricommunaux pour améliorer l'offre globale d'équipements, de services et réduire les mobilités carbonées           | 1.B / 2.A / 3.A / 6.A / 6.B / 8.A / 9.A / 9.B           |
|   | Intensifier qualitativement les formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil de notre territoire  | 1.C / 3.D / 3.F / 5.A / 5.C / 5.D / 8.C / 10.A / 12.E / |
|   | Optimiser les espaces économiques porteurs pour les entreprises à forte valeur ajoutée  | 2.B / 2.D / 3.B / 6.C / 13.A /                          |
| AXE 3 : CULTIVER LA QUALITE DU MODE DE VIE « SUD LOIRE » POUR PRESERVER NOTRE IDENTITE                              | Accroître l'inscription du Vignoble Nantais dans l'espace « Sud Loire » pour engager les transitions et régénérer ses capacités d'accueil naturelles et physiques | 7.A / 10.C / 12.B / 12.C / 12.D / 14.A / 14.B           |
|   | Assumer notre rôle de transition entre la métropole et le « Sud Loire »   | 2.C / 3.C / 3.E / 7.D / 12.A                            |
|   | Maintenir un maillage de bourgs attractifs garants de la vitalité du Vignoble   | 1.A / 5.B / 7.B / 8.B /                                 |

## c. Partie 1 - Modèle économique

### Identification des objectifs du DOO en cohérence avec le PAS

|  | AXES DU PAS   | OBJECTIFS PROPOSES POUR LE DOO  |
|--|---|---|
| <b>Réaffirmer les marqueurs de l'identité « vignoble nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole</b> | 1.1 Engager une politique paysagère et patrimoniale pour conserver notre qualité et identité territoriale   | /   |
|  | 1.2 Promouvoir les filières alimentaires et circulaires locales pour un rapport gagnant-gagnant avec la métropole Nantaise  | 4.A Conserver la diversité de production et la fonctionnalité des espaces agricoles<br>4.B Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions  |
|  | 1.3 Mettre en valeur la qualité de vie du Vignoble Nantais par un tourisme respectueux de nos aménités  | 1.D Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire  |
| <b>Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble</b>            | 2.1 Affirmer une armature de pôles communaux et pluricommunaux pour améliorer l'offre globale d'équipements, de services et réduire les mobilités carbonées           | 1.B Les gares structurantes comme lieux de coopération économiques<br>2.A Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre<br>3.A Définition des commerces et des équipements de logistique importants |
|  | 2.2 Intensifier qualitativement les formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil de notre territoire  | 1.C Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays<br>3.D Site complémentaire de la ZAC du Brochet<br>3.F Localisation préférentielle de logistique commerciale                                  |
|  | 2.3 Optimiser les espaces économiques porteurs pour les entreprises à forte valeur ajoutée  | 2.B Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais<br>2.D Qualifier les entrées urbaines des communes pôles<br>3.B Localisation préférentielle de centralité  |
| <b>Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité</b>                              | 3.1 Accroître l'inscription du Vignoble Nantais dans l'espace « Sud Loire » pour engager les transitions et régénérer ses capacités d'accueil naturelles et physiques | /   |
|  | 3.2 Assumer notre rôle de transition entre la métropole et le « Sud Loire »   | 2.C Renouveler les offres commerciales périphériques<br>3.C Localisation préférentielle périphérique<br>3.E Périphérie complémentaire   |
|  | 3.3 Maintenir un maillage de bourgs attractifs garants de la vitalité du Vignoble   | 1.A Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire   |

## Justification des objectifs relatifs au développement économique et à l'offre du territoire

### Objectif 1.A. Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) considère les fonctions économiques comme cruciales pour dynamiser les cœurs urbains et souligne que la proximité entre fonctions économiques et résidentielles contribue à réduire les besoins en mobilité. Il privilégie donc l'implantation des activités tertiaires, artisanales et de petite industrie, telles que le coworking, au sein des tissus urbains mixtes des centralités, à condition qu'elles soient compatibles avec les autres fonctions telles que le résidentiel, le commerce et les services.

Pour soutenir cette dynamique, le SCoT cherche à maintenir et développer une offre immobilière et foncière adaptée aux besoins de ces activités dans les centralités. Il privilégie en premier lieu la réhabilitation et la rénovation de bâtiments existants, tels que les linéaires commerciaux désaffectés, les bâtiments patrimoniaux et autres surfaces bâties.

Ensuite, il envisage la transformation des friches d'activités, que ce soit par rénovation ou démolition-reconstruction. Enfin, il prévoit la construction de nouveaux bâtiments dans les enveloppes bâties urbaines.

### Objectif 1.B. Les gares structurantes comme lieux de coopération économiques

Pour garantir une harmonie entre le développement économique et les objectifs de décarbonation de la mobilité, les gares principales du territoire sont conçues pour accueillir des activités économiques. En alignement avec les buts de réduction de la consommation d'espace, de renouvellement et de densification des zones urbaines, le SCoT vise à restructurer les tissus urbains existants afin d'intégrer des activités économiques telles que les tiers-lieux, les fablabs et les espaces de bureaux.

Le SCoT fixe pour ces espaces les objectifs suivants : favoriser la mixité avec les fonctions résidentielles, développer des services complémentaires aux fonctions économiques, et assurer une complémentarité avec les fonctions existantes dans les zones centrales, sans créer de nouvelles centralités équivalentes ni générer de concurrence.

### Objectif 1.C Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays

Le Vignoble Nantais se distingue par un réseau d'espaces économiques conçu pour favoriser le développement d'activités économiques variées. Le SCoT vise à offrir une offre foncière et immobilière claire en définissant plusieurs typologies de parcs d'activités adaptés aux spécificités géographiques et morphologiques du territoire. Les parcs économiques "vitrine" se situent le long des axes principaux et des pôles structurants tels que Vallet, Loire, et Clissonnais, en offrant des environnements de qualité pour les entreprises, avec une gestion dynamique qui optimise l'utilisation de l'espace. Les parcs d'activités intermédiaires sont destinés à une gamme plus large d'entreprises, incluant des activités tertiaires et de production non nuisantes, tout en évitant de créer une concurrence pour les centres bourgs. Les parcs de proximité sont intégrés près des zones urbaines pour répondre aux besoins des

petites entreprises artisanales sans empiéter sur les activités commerciales locales, avec un développement limité et en continuité avec les parcs existants.

La stratégie foncière privilégie le renouvellement des zones d'activités existantes pour optimiser les espaces urbanisés, accroître la densité des emplois et utiliser les ressources de manière plus efficace. Cette stratégie inclut la transformation des formes urbaines, la mutualisation des installations entre entreprises, et la reconversion des friches d'activités. L'éco-conception est encouragée, avec une attention portée sur la diversité des bâtiments, la modularité des constructions, et la réversibilité des aménagements pour anticiper les évolutions futures.

Les infrastructures de mobilité vers les parcs d'activités doivent inclure des itinéraires piétonniers et cyclables, des aménagements pour les transports en commun, des espaces de stationnement pour vélos et voitures électriques, ainsi que des installations pour le covoiturage. L'intégration paysagère et urbaine est également une priorité, visant à assurer la cohérence avec les noyaux urbains existants et à préserver les paysages naturels et agricoles environnants. Enfin, le SCoT cherche à réduire les impacts environnementaux en intégrant des pratiques d'écologie urbaine, telles que la gestion des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable. Les services au sein des parcs sont alignés avec les offres urbaines locales, et des politiques de gestion des déchets visent à promouvoir le réemploi, la réutilisation, et le recyclage en collaboration avec l'économie sociale et solidaire.

#### **Objectifs 1.D. Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire**

Le SCoT du Vignoble Nantais s'appuie sur son riche patrimoine historique, viticole et paysager, incluant vallées, cours d'eau, bords de Loire, parcelles de vigne et bocage, pour favoriser un tourisme vert respectueux de l'environnement. Il vise à renforcer le rôle de Clisson en tant que capitale touristique et culturelle, tout en développant une porte d'entrée touristique le long de la Loire à Vélo. Le plan stratégique met l'accent sur l'amélioration de l'offre touristique autour de grands attraits comme Clisson et la levée de la Divatte, en prévoyant de conserver et valoriser les éléments patrimoniaux et paysagers des sites touristiques et de loisirs.

Le SCoT propose de créer des infrastructures adaptées aux besoins des touristes, telles que des hébergements et des options de restauration, tout en respectant l'équilibre avec l'offre résidentielle globale. Il prévoit également de développer des hébergements variés, comme l'hôtellerie et le camping, et d'améliorer l'offre culturelle et de loisirs, tout en intégrant des pratiques de construction durable et en favorisant les mobilités non carbonées.

La promotion des sites attractifs est renforcée par la mise en avant d'itinéraires doux, comme la Loire à Vélo, et la création de desserte locale pour mettre en valeur des attracteurs secondaires tels que Saint-Fiacre-sur-Maine, La Haye-Fouassière, Haute-Goulaine, la Sèvre Nantaise, et divers autres lieux d'intérêt. Le SCoT fixe aussi comme priorité la préservation du patrimoine environnemental, notamment des cours d'eau et vallées, en renforçant les itinéraires de randonnée et de mobilité douce, et en établissant des connexions avec les infrastructures existantes ou projetées, notamment les itinéraires de Vendée Vélo.

## Justification des objectifs relatifs au dynamisme commercial des centralités du territoire

### **Objectif 2.A. Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre**

Le SCoT du Vignoble Nantais s'engage dans la revitalisation du dynamisme commercial des centralités du territoire en visant plusieurs objectifs clés. D'une part, il cherche à préserver les linéaires commerciaux des artères et places historiques, telles que la rue des Halles à Clisson, la place du Général de Gaulle à Vallet, et la place Saint-Jean au Loroux-Bottereau.

Cela passe par la requalification des espaces publics, une régulation accrue des circulations et du stationnement, ainsi que la conservation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles. D'autre part, le SCoT soutient l'adaptation et le remembrement des cellules commerciales pour accueillir des commerces de grande surface, appelés "locomotives commerciales", qui attirent les consommateurs vers ces centralités.

### **Objectif 2.B. Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais**

L'ambition du SCoT est de dynamiser la fonction commerciale afin d'améliorer l'offre dans les bassins de vie locaux. Pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit de renforcer l'offre commerciale dans les centralités de toutes les communes du territoire.

Les objectifs fixés sont les suivants : préserver les continuités commerciales pour soutenir les regroupements commerciaux qui sont essentiels à leur attractivité, encourager les projets mixtes combinant habitat et commerces dans ces centralités, assurer une diversité des fonctions commerciales et des services (commerces, restaurants, services publics, etc.) pour maintenir des centralités vivantes, aménager des espaces publics et des parkings accessibles à tous les modes de transport, et réaménager les cellules commerciales vacantes pour accueillir de nouveaux commerces ou points de distribution.

### **Objectif 2.C. Renouveler les offres commerciales périphériques**

L'offre commerciale dans les zones périphériques du territoire est concentrée dans plusieurs parcs et zones d'activités, notamment : le parc d'activités de Câlin à Clisson, le parc d'activités Toutes Joies à Gétigné, la ZAC du Brochet et la zone artisanale des Dorices à Vallet, le parc d'activités du Haut Coin à Aigrefeuille-sur-Maine, la zone d'activités de l'Étang de la Noue à Divatte-sur-Loire, ainsi que les zones commerciales de l'Aulnaie à Saint-Julien-de-Concelles et du Val Fleury à Divatte-sur-Loire.

Le SCoT propose plusieurs priorités pour l'avenir : d'abord, favoriser une complémentarité entre les fonctions commerciales des centralités et celles des périphéries tout en évitant le développement de petites cellules commerciales de type "galerie commerciale" qui pourraient détourner les commerces des centres-bourgs ; ensuite, appliquer des principes de sobriété foncière en limitant l'expansion des espaces commerciaux périphériques aux zones déjà établies et en encourageant la requalification du bâti existant ; améliorer l'accès aux transports en commun ; et enfin, rehausser l'urbanité de ces secteurs en organisant des accès pour les modes doux (piétons et cyclistes), en installant des parkings vélos abrités, en

favorisant une architecture urbaine avec des bâtiments proches des voies principales et un stationnement à l'arrière, en mutualisant les espaces de stationnement, en utilisant des matériaux de qualité, en végétalisant les espaces avec des essences adaptées au climat, en mettant en place une gestion efficace de l'eau pluviale, et en améliorant la performance énergétique des parcs d'activités commerciales grâce à une économie d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

#### **Objectif 2.D. Qualifier les entrées urbaines des communes pôles**

La qualification des entrées de ville vise à améliorer l'intégration des formes urbaines et architecturales, en particulier dans les secteurs commerciaux périphériques et les tissus urbains centraux. Cette démarche repose sur plusieurs principes d'aménagement essentiels : d'abord, assurer une composition urbaine et architecturale de qualité en veillant à une cohérence d'ensemble avec un vocabulaire architectural commun et un alignement des façades. Ensuite, il est crucial de contrôler la publicité et l'affichage extérieur en régulant le nombre, les proportions, les couleurs et les matériaux des dispositifs afin qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel des entrées de ville.

De plus, l'ordonnancement du mobilier urbain doit privilégier la simplification, en limitant le nombre d'éléments, en optant pour des formes sobres, un style unifié et une disposition cohérente des matériaux. Le partage de l'espace public doit également être optimisé pour favoriser les mobilités douces, avec une attention particulière à l'aménagement des accotements et à la maîtrise des équipements routiers en faveur d'une approche plus urbaine.

Enfin, l'organisation de l'urbanité doit se concentrer sur la réduction des espaces ouverts entre les voies et les constructions, en favorisant la continuité visuelle et la végétalisation des abords des voies, tout en maintenant des coupures urbaines pour préserver les continuités écologiques et valoriser les paysages, en évitant l'urbanisation linéaire.

## Justification des objectifs relatifs au développement du commerce entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL)

### Objectif 3.A. Définition des commerces et des équipements de logistique importants

Dans le Pays du Vignoble Nantais, les commerces importants sont définis comme ceux ayant une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Le SCoT, à travers son Document d'Aménagement et de Commercialisation (DAACL), établit des orientations pour ces commerces en raison des besoins en espace et des flux générés. Les activités de drive sont également considérées comme des commerces importants, indépendamment du nombre de pistes ou de la surface de retrait des marchandises.

Le DAACL précise des zones de localisation préférentielles pour ces commerces : les zones de centralité, qui regroupent diverses fonctions (administratives, commerciales, culturelles, économiques, sociales, politiques, et de services) pour répondre aux besoins des habitants et visiteurs ; et les zones de **\*\*périphérie\*\***, qui sont des espaces péricentraux avec une vocation principalement économique ou commerciale, souvent en prolongement des zones urbaines.

Les conditions d'implantation des commerces importants dans ces localisations préférentielles sont décrites dans l'objectif 3 du document. Concernant les équipements logistiques, ils incluent les installations de stockage pour la livraison des commerces ou des consommateurs finaux, à partir d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

En cas d'extension des activités commerciales en dehors des zones préférentielles, afin de permettre aux commerces existants de bénéficier de meilleures conditions d'exploitation et de favoriser la modernisation des bâtiments anciens (notamment pour améliorer leur performance énergétique), les commerces importants peuvent étendre leur surface de vente actuelle jusqu'à 20 %.

### Objectif 3.B. Localisation préférentielle de centralité

Le Pays du Vignoble Nantais, par le biais du DAACL, vise à maintenir et développer le commerce dans ses centralités principales en favorisant leur dynamisme commercial. Pour atteindre cet objectif, les communes s'assurent que le développement commercial se concentre prioritairement dans ces centralités principales. Elles imposent des plafonds de surface de vente pour les nouveaux commerces ou les extensions : 2 500 m<sup>2</sup> pour les activités alimentaires et 5 000 m<sup>2</sup> pour les activités non alimentaires, afin de garantir une complémentarité dans l'armature commerciale du territoire. Les centralités principales doivent également offrir une visibilité commerciale claire et un accueil adéquat pour les commerces.

En parallèle, le DAACL prévoit la préservation et le développement du commerce dans les centralités de proximité, avec l'objectif de créer une complémentarité commerciale sur le territoire et de réduire les déplacements. Ainsi, les surfaces de vente dans ces zones seront limitées à 2 500 m<sup>2</sup> pour assurer une diversité commerciale locale.

### **Objectif 3.C. Localisation préférentielle périphérique**

Le DAACL vise à développer et réorganiser le commerce "important" en visant à réduire les besoins en mobilité et à contribuer à la sobriété foncière. Les implantations commerciales en périphérie doivent répondre aux conditions suivantes : elles doivent améliorer l'urbanité et la complémentarité avec les centralités en accueillant des activités commerciales non possibles en centralité, souvent en raison de contraintes de surface ou de flux. Les galeries marchandes, définies comme des regroupements de commerces avec des surfaces de vente unitaires inférieures à 300 m<sup>2</sup> dans un espace couvert et piétonnier, ne sont pas autorisées. Chaque projet commercial doit inclure des aménagements pour la circulation et le stationnement des piétons et vélos.

Sur le plan environnemental et paysager, la surface de vente des bâtiments ne doit pas dépasser 5 000 m<sup>2</sup>. La requalification des friches existantes dans les zones périphériques est encouragée, ainsi que l'intégration de procédés favorisant les économies d'énergie ou les énergies renouvelables. La mutualisation des espaces de stationnement et la porosité entre les espaces voisins sont recommandées. L'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments doit être démontrée par l'utilisation d'espaces de stationnement en sous-sol, de toits-terrasses ou en silos, et par la mutualisation des voies de circulation. Les projets doivent également intégrer une architecture et un aménagement paysager adaptés pour s'harmoniser avec les paysages environnants, notamment à travers la végétalisation des espaces extérieurs, un traitement soigné des façades, et la réduction de la visibilité des zones de stockage et de traitement des déchets.

Enfin, il est essentiel de limiter l'impact environnemental en réduisant les surfaces imperméabilisées, en gérant les eaux de pluie à la parcelle, et en utilisant des matériaux qui diminuent la consommation d'énergie.

### **Objectif 3.D. Site complémentaire de la ZAC du Brochet**

Cette zone est conçue pour permettre le renouvellement de l'offre commerciale en transférant les activités de grande distribution actuellement situées dans le tissu urbain de Vallet. Le projet commercial, qu'il s'agisse de création, d'extension ou de changement de destination de bâtiment, ne pourra dépasser une surface de vente totale de 10 000 m<sup>2</sup>, répartie en un ou plusieurs lots.

L'aménagement de cette zone devra respecter plusieurs objectifs : garantir la qualité architecturale et paysagère des projets en intégrant harmonieusement les bâtiments en termes de formes, hauteurs et matériaux, tout en respectant les principes d'implantation tels que la gestion de la pente naturelle du terrain et la continuité du bâti. Il est également essentiel d'intégrer les enjeux de performance énergétique, en favorisant la production d'énergies renouvelables et en assurant une haute qualité des bâtiments. De plus, au moins 30 % des superficies doivent être consacrées aux espaces verts, avec une disposition végétale visant à atténuer les effets visuels des bâtiments les plus imposants.

### **Objectif 3.E. Périphérie complémentaire**

Les objectifs et orientations concernent les zones périphériques complémentaires dotées d'une attractivité et d'un rayonnement local. Ces zones ne sont pas destinées à un



développement spécifique et englobent des secteurs commerciaux déjà existants sur le territoire. Elles peuvent accueillir des projets de renouvellement ou de restructuration des équipements commerciaux actuels, avec une augmentation modérée de la surface de vente, sous réserve de ne pas altérer la structuration de l'armature commerciale du territoire. Les sites concernés incluent Saint-Julien-de-Concelles, Haute-Goulaine, Divatte-sur-Loire et Vieillevigne.

Pour améliorer l'urbanité et la complémentarité avec les centralités, les activités commerciales en périphérie doivent se déplacer si elles ne peuvent pas être intégrées dans une centralité, en raison de leur surface commerciale ou de leurs besoins spécifiques. Les galeries marchandes, définies comme des regroupements de commerces ayant des surfaces unitaires inférieures à 300 m<sup>2</sup> dans un espace couvert et piétonnier, ne sont pas autorisées. Les projets commerciaux doivent intégrer des aménagements pour la circulation des piétons et des vélos, ainsi que pour le stationnement des vélos.

Concernant l'intégration environnementale, paysagère et la sobriété foncière, la surface de vente par bâtiment ne doit pas dépasser 3 000 m<sup>2</sup>. La requalification des friches dans les zones périphériques est encouragée. Les projets doivent privilégier les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, ainsi que la mutualisation des espaces de stationnement et la porosité entre les espaces voisins. L'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est requise, notamment par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, sur toit-terrasse ou en silos, et la mutualisation des voies de circulation. Les projets doivent également être intégrés de manière architecturale et paysagère dans les paysages environnants, avec une attention particulière à la végétalisation des espaces extérieurs, au traitement des façades, et à la réduction de la visibilité des zones de stockage, de traitement des déchets et de livraison. L'impact environnemental doit être limité par la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion des eaux pluviales sur site, et l'utilisation de matériaux réduisant la consommation d'énergie.

### **Objectif 3.F. Localisation préférentielle de logistique commerciale**

En matière de logistique commerciale, plusieurs objectifs sont définis : Les bâtiments logistiques, qu'ils soient destinés au stockage de produits frais ou non, et dont la surface de plancher varie de 300 à 5 000 m<sup>2</sup>, doivent être situés dans des zones d'activités économiques déjà occupées par des structures logistiques similaires, avec un accès facile aux axes routiers principaux.

Les zones privilégiées pour l'implantation de ces bâtiments sont les communes d'Aigrefeuille-sur-Maine et la zone Tabari à Clisson. Les activités de drive piéton seront exclusivement installées en milieu urbain central, tandis que les activités de drive déporté seront localisées dans les zones d'activités existantes avec un accès direct aux axes de desserte principaux. Ces implantations devront respecter les conditions spécifiques pour les zones périphériques. En outre, l'implantation de bâtiments logistiques dans ces zones devra garantir une circulation fluide et sécurisée.

## Justification des objectifs relatifs à l'accompagnement des filières primaires dans leur organisation

### **Objectif 4.A. Conserver la diversité de production et la fonctionnalité des espaces agricoles**

Au-delà des objectifs de limitation de la consommation d'espace définis dans l'objectif 10, le Pays du Vignoble Nantais vise à préserver les capacités productives des espaces agricoles. Cet objectif se concrétise par la protection contre l'artificialisation des sols agricoles et l'accompagnement de l'évolution des exploitations présentes sur le territoire.

Pour préserver les espaces agricoles, le SCoT du Vignoble Nantais insiste sur la nécessité de protéger la diversité productive agricole en limitant l'extension urbaine à une capacité maximale d'ici 2044. Il prévoit la conservation des cultures sous appellation d'origine contrôlée, en évitant le morcellement des espaces agricoles et viticoles. Les constructions isolées seront limitées, avec un critère d'exceptionnalité appliqué, et un regroupement des bâtiments liés aux activités agricoles et viticoles sera favorisé. Les bâtiments existants dans les zones rurales, susceptibles de changer de destination, devront préserver leurs caractéristiques historiques, artistiques ou architecturales, tout en permettant leur réhabilitation.

En parallèle, le SCoT s'engage à accompagner l'évolution des exploitations agricoles, viticoles et maraîchères en facilitant leur adaptation aux besoins actuels. Il prévoit la possibilité de développer les exploitations agricoles sur leurs sites d'implantation ou en extension, ainsi que des constructions et extensions à proximité des bâtiments existants pour diversifier les activités (comme le tourisme ou la production d'énergie renouvelable), tout en respectant les objectifs de préservation du paysage. La création de logements de fonction agricole sera limitée aux zones proches des bâtiments d'exploitation existants, afin d'éviter une multiplication des fonctions résidentielles au sein des espaces agricoles.

Enfin, le SCoT prend en compte les besoins spécifiques des différents terroirs agricoles pour assurer la compatibilité des mesures prises avec les caractéristiques particulières de chaque terroir.

### **Objectif 4.B. Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions**

En plus de viser à limiter la consommation d'espace, le Pays du Vignoble Nantais s'engage à préserver les capacités productives de ses espaces agricoles. Cet engagement se traduit par la protection contre l'artificialisation des sols agricoles et le soutien à l'évolution des exploitations présentes sur le territoire. Pour cela, le SCoT du Vignoble Nantais met l'accent sur la préservation de la diversité productive agricole en limitant l'expansion urbaine à une capacité maximale d'ici 2044, tout en veillant à conserver les cultures sous appellation d'origine contrôlée et à éviter le morcellement des espaces agricoles et viticoles. Les constructions isolées seront restreintes et soumises à un critère d'exception, tandis que le regroupement des bâtiments liés aux activités agricoles et viticoles sera encouragé. Les bâtiments existants dans les zones rurales, qui pourraient changer de destination, devront conserver leurs caractéristiques historiques, artistiques ou architecturales tout en permettant leur réhabilitation.

Parallèlement, le SCoT soutiendra l'évolution des exploitations agricoles, viticoles et maraîchères en facilitant leur adaptation aux besoins contemporains. Il autorisera le développement des exploitations sur leurs sites d'implantation ou en extension, ainsi que des constructions et extensions à proximité des bâtiments existants pour diversifier les activités, comme le tourisme ou la production d'énergie renouvelable, tout en respectant les objectifs de préservation du paysage. La création de logements de fonction agricole sera limitée aux zones proches des bâtiments d'exploitation existants, afin de prévenir une prolifération des fonctions résidentielles dans les espaces agricoles. Enfin, le SCoT prendra en compte les spécificités des différents terroirs agricoles pour assurer que les mesures appliquées soient compatibles avec les caractéristiques particulières de chaque terroir.

## d. Partie 2 - Capacités d'accueil

### Identification des objectifs du DOO en cohérence avec le PAS

| AXES DU PAS   |   | OBJECTIFS PROPOSES POUR LE DOO  |
|---|---|---|
| Réaffirmer les marqueurs de l'identité « vignoble nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole | 1.1 Engager une politique paysagère et patrimoniale pour conserver notre qualité et identité territoriale   | 7.C Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces                        |
|   | 1.2 Promouvoir les filières alimentaires et circulaires locales pour un rapport gagnant-gagnant avec la métropole Nantaise  | /   |
|   | 1.3 Mettre en valeur la qualité de vie du Vignoble Nantais par un tourisme respectueux de nos aménités  | /   |
| Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble            | 2.1 Affirmer une armature de pôles communaux et pluricommunaux pour améliorer l'offre globale d'équipements, de services et réduire les mobilités carbonées           | 6.A Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles                                   |
|   |   | 6.B Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes        |
|   | 2.2 Intensifier qualitativement les formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil de notre territoire  | 8.A Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train         |
| 9.A Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire                        |   |   |
| 2.3 Optimiser les espaces économiques porteurs pour les entreprises à forte valeur ajoutée                  | 9.B Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux  |   |
|   | 5.A Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie   |   |
| Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité                              | 3.1 Accroître l'inscription du Vignoble Nantais dans l'espace « Sud Loire » pour engager les transitions et régénérer ses capacités d'accueil naturelles et physiques | 5.C Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace |
|   |   | 5.D Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs            |
|   | 8.C Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux   |   |
|   |   | 6.C Assurer une complémentarité entre les espaces urbains   |
|   |   | 7.A L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais »                                |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | 3.2 Assumer notre rôle de transition entre la métropole et le « Sud Loire »       | 7.D Réduire l’empreinte carbone du secteur de la construction  |
|  | 3.3 Maintenir un maillage de bourgs attractifs garants de la vitalité du Vignoble | <p>5.B Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux</p> <p>7.B Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités</p> <p>8.B Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l’utilisation des mobilités décarbonés</p> |

## Justification des objectifs relatifs au développement de l'offre résidentielle

### Objectif 5.A. Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie

Pour préserver la diversité démographique et adapter le parc de logements aux besoins variés des ménages, le SCoT vise à produire 14 705 logements supplémentaires entre 2024 et 2044. Malgré la prévision d'une réduction continue de l'artificialisation des sols, la production de logements sera échelonnée : 770 par an de 2024 à 2031, et 700 par an de 2031 à 2044.

Afin de répondre aux spécificités locales telles que les paysages, les densités, l'accessibilité des transports, les zones de chalandise et le niveau d'équipement, le SCoT établit des objectifs de production minimaux par intercommunalité et pour chaque niveau de pôle urbain.

### Objectif 5.B. Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux

Pour les pôles regroupant plusieurs communes, les communes centrales sont celles où les objectifs de production de logements sont les plus élevés. Cela permet de renforcer la proximité entre les habitations, les services, et les équipements, tout en réduisant les besoins de déplacement. Selon le SCoT :

- Dans le pôle Clissonnais, il est prévu de structurer des centralités complémentaires à Clisson. La production de logements y sera priorisée dans les centralités des communes du pôle, près des équipements et de l'offre commerciale existante.
- Dans le pôle d'interface métropolitaine, le SCoT stipule que la répartition du développement doit viser environ 60% pour Haute-Goulaine et 40% pour La Haye-Fouassière.

### Objectif 5.C. Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace

Le Vignoble Nantais adapte son offre résidentielle aux évolutions des modes de vie en proposant une gamme diversifiée de logements, répondant ainsi aux besoins variés des jeunes ménages, personnes âgées et familles avec enfants. Cette diversification des typologies de logements, ainsi que des formes urbaines, est soigneusement ajustée en fonction des spécificités de chaque secteur géographique. Dans les communes situées dans l'espace d'interface, l'accent est mis sur la répartition équilibrée du parc résidentiel en renforçant l'offre destinée aux familles, avec des logements de taille moyenne et une accession facilitée à la propriété.

Ces communes poursuivent également leurs efforts pour promouvoir la mixité sociale, comme l'illustre la commune de Haute Goulaine avec l'application de la loi SRU. Dans l'espace central du territoire, les communes augmentent la proportion de logements pour les jeunes actifs, notamment des logements de petite taille, locatifs, pour primo-accédants et seniors, avec une attention particulière à la diversification autour des centres et des gares principales. Enfin, les communes situées à la frontière avec les territoires voisins du Sud Loire se concentrent sur la diversification de leur parc résidentiel (logements collectifs, semi-

collectifs et de petite taille) et intensifient leurs politiques de rénovation pour améliorer la qualité du parc de logements.

### **Objectif 5.E. Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs**

Le Vignoble Nantais s'engage à promouvoir une offre de logements abordables, tant privés que publics, pour répondre aux besoins de mixité sociale et intergénérationnelle et renforcer la cohésion sociale sur le territoire. L'objectif est de garantir une offre accessible à tous, y compris les ménages les plus fragiles, tout en attirant une population active. La production de logements aidés sera accentuée tant dans les projets de renouvellement urbain que dans les nouvelles opérations d'aménagement, avec une programmation équilibrée et mixte. Dans les communes principales, il est prévu que 20 % des nouveaux logements soient aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée), à l'exception de Haute-Goulaine, où 25 % sont exigés conformément à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Les communes desservies par les transports en commun structurants, comme Le Pallet et Boussay, devront également respecter un quota de 20 % de logements aidés, tandis que les autres communes sont encouragées à proposer 10 % de logements aidés.

Par ailleurs, le Pays du Vignoble Nantais vise à promouvoir la mixité intergénérationnelle, particulièrement dans les projets résidentiels. La diversification de l'offre de logements inclut également l'accueil des gens du voyage, avec des terrains familiaux et des aires de grands passages en cours de création conformément au Schéma D'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) pour la période 2018-2024, dont la révision est prévue pour fin 2024. Justification des objectifs relatifs à la réduction de l'artificialisation par la densification de l'espace bâtis

### **Objectif 6.A. Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles**

La restructuration des espaces urbanisés dans les centres des communes principales vise à libérer des capacités urbaines supplémentaires pour soutenir le développement du Vignoble Nantais, en augmentant l'offre d'équipements, de services, d'emplois et en améliorant la qualité des espaces publics. Pour les communes principales, cela implique une intensification par la densification, l'aménagement des cœurs d'îlots, l'utilisation des dents creuses et le renouvellement du tissu urbain à travers des opérations de déconstruction et de reconstruction. Il s'agit également de programmer cette intensification en prévoyant les espaces nécessaires (publics, ouverts, verts) et les équipements pour améliorer l'urbanité.

Le SCoT identifie les centralités des pôles et leurs zones de proximité comme des secteurs prioritaires pour cette intensification urbaine. Selon le niveau d'armature du pôle, ces zones sont définies comme 10 minutes de marche pour les pôles structurants et 5 minutes pour les pôles d'équilibre. Dans ces zones, le SCoT vise à concentrer les services et équipements dans les hypercentres, où la densité urbaine et résidentielle est la plus élevée. L'intensification urbaine sera graduée en fonction de la proximité des centres-bourgs et des gares structurantes. Enfin, un maillage urbain fin sera créé pour soutenir une circulation apaisée et une densification maîtrisée.

## **Objectifs 6. B. Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes**

À l'instar des centres-villes, les gares ferroviaires et leurs zones de proximité (à 10 minutes à pied autour de la gare) ainsi que les gares routières (à 5 minutes) sont considérées comme des lieux privilégiés pour la production et la densification de l'offre de logements. Dans les communes où les gares sont éloignées des centres urbains, comme Le Pallet, Boussay et La Haye-Fouassière, la densification résidentielle peut également se concentrer autour de ces gares. Ce principe doit également s'appliquer aux gares routières situées en dehors des noyaux urbains.

## **Objectif 6.C Assurer une complémentarité entre les espaces urbains**

L'augmentation du nombre de logements dans les zones urbaines, en particulier dans les pôles centraux, est essentielle pour répondre aux objectifs du SCoT. Les pôles du Vignoble Nantais jouent un rôle clé dans la structuration du territoire, et il est crucial de tirer parti des opportunités de renouvellement urbain, de réhabilitation des friches, et de densification pour atteindre les objectifs résidentiels fixés par le SCoT. Ce dernier précise des objectifs minimaux pour la création de logements au sein des enveloppes bâties, tant urbaines que villageoises, et encourage les communes à les dépasser lorsque c'est possible.

La priorité est donnée à la densification des zones déjà urbanisées. Les opérations d'extension urbaine sont acceptables uniquement si elles respectent des objectifs de densité minimale, permettant une utilisation optimale des ressources foncières. Les objectifs de densité varient selon le type de tissu urbain historique et sont ajustés en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

Pour garantir une cohérence entre les centralités urbaines et les extensions, le SCoT introduit l'Indice d'Optimisation Urbaine (IOU), qui ajuste les objectifs de densité minimale en fonction de la production de logements dans les enveloppes bâties. Par exemple, pour les pôles structurants comme Haute-Goulaine et la Haye-Fouassière, une densité minimale de 36 logements par hectare est possible si 55 % des logements sont réalisés dans l'enveloppe bâtie. Pour Vieillevigne et Aigrefeuille, cette densité peut être réduite à 27 logements par hectare avec 45 % de logements dans l'enveloppe bâtie. Pour les bourgs, une densité minimale de 22 logements par hectare est autorisée si 40 % des logements sont produits dans l'enveloppe bâtie. Ces mesures visent à concilier densification urbaine et consommation d'espace tout en répondant aux besoins résidentiels du territoire.



## Justification des objectifs relatifs au renouvellement urbain préservant l'identité du Vignoble Nantais

### Objectif 7.A. L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais »

Le SCoT vise à renouveler les centralités du territoire pour maintenir leur attractivité et la qualité de vie. Ce renouvellement urbain englobe des opérations telles que la reconquête et la revitalisation des centres-villes, impliquant déconstruction, reconstruction, réhabilitation et mobilisation de friches. Le SCoT adopte une approche différenciée selon les typologies bâties : bourgs, villages et hameaux. Il distingue entre deux types d'enveloppes bâties : les enveloppes urbaines, correspondant aux tissus agglomérés des bourgs, et les enveloppes villageoises, correspondant aux tissus agglomérés des villages. Les enveloppes villageoises sont définies par les collectivités selon des critères tels que la densité, la présence de voirie hiérarchisée et des réseaux d'assainissement adaptés.

Pour l'urbanisme dans ces enveloppes, le SCoT identifie des gisements fonciers potentiels, comme le comblement de dents creuses, la division parcellaire et le renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés. Ces gisements sont évalués de manière réaliste en tenant compte des contraintes telles que l'accès à la voirie et la dureté foncière, afin de répondre aux besoins en logement.

Concernant les villages et les hameaux, le SCoT vise à préserver leur singularité en interdisant la construction de nouveaux hameaux et en limitant les extensions des villages et hameaux. Toute évolution de l'habitat isolé doit se limiter à des modifications de l'existant, comme des extensions ou élévations. En milieu rural, en dehors des enveloppes bâties, les bâtiments peuvent changer de vocation à condition de ne pas compromettre leur caractère patrimonial ni impacter l'activité agricole.

### Objectif 7.B. Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités

L'objectif du Vignoble Nantais est de protéger et de mettre en valeur un patrimoine bâti exceptionnel et des tissus urbains distinctifs, notamment à travers le label Pays d'art et d'histoire. Cela inclut la préservation des bourgs avec leur identité unique, caractérisée par les façades des maisons de notables ornées de matériaux nobles et de sculptures remarquables, les îlots de quartiers populaires aux formes régulières, ainsi que les bâtiments ruraux, notamment les maisons de vigneron, avec leur rythme et leur apparence typiques des façades. Les villages à commons, avec leur architecture modeste et leur disposition en rangée autour d'une cour commune, dotés de jardins privés à l'arrière, doivent également être conservés lors de la rénovation pour maintenir l'identité territoriale du Vignoble Nantais.

De plus, les maisons de villégiature nantaises, situées à Haute Goulaine, Le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire, Gétigné, Saint-Julien-de-Concelles, et Vallet, ainsi que leurs jardins, sont essentiels pour préserver la mémoire de la vocation de villégiature du Vignoble Nantais aux XVIIe et XIXe siècles. Enfin, l'architecture Loire, caractérisée par la diversité des volumes et des formes géométriques droites, en contraste avec les courbes du fleuve, doit être sauvegardée.

### Objectif 7.C. Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces

L'objectif est de permettre la densification et l'adaptation des espaces urbains tout en respectant les caractéristiques morphologiques de chaque tissu bâti et leur contexte. Dans ce cadre, le SCoT prévoit plusieurs actions. Il vise à préserver les qualités architecturales, patrimoniales et urbaines des centralités en construisant des bâtiments qui respectent les caractéristiques et formes environnantes, tout en intégrant des projets contemporains avec une véritable innovation architecturale sans tomber dans le pastiche. Il accompagne la densification qualitative des tissus pavillonnaires peu denses en veillant à préserver les cônes de vue, maintenir des espaces de transition entre l'espace public et privé, et assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain. Le SCoT s'engage également à préserver les séquences urbaines et les continuités visuelles en respectant les volumes, rythmes et gabarits des constructions, particulièrement dans les faubourgs.

Pour les centralités, le SCoT prévoit que les actions de requalification du parc ancien devront assurer la cohérence patrimoniale en respectant les gabarits, couleurs et matériaux utilisés. Il met l'accent sur la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale et patrimoniale, tout en permettant la désimperméabilisation de certains espaces pour créer des espaces ouverts et améliorer la qualité de vie. Les projets contemporains seront accueillis avec une réelle réinterprétation architecturale, tout en respectant les matériaux vernaculaires.

Dans les secteurs pavillonnaires peu denses, la densification qualitative est priorisée, en veillant à conserver la cohérence des continuités visuelles urbaines et la présence de végétation. Les secteurs de type faubourg, caractéristiques du Vignoble Nantais, seront diversifiés en termes de gabarits de construction, d'implantations, de couleurs et de matériaux. Le SCoT vise à maintenir des ouvertures visuelles latérales depuis la voie pour révéler la profondeur du faubourg et des perspectives vers les centres d'îlots et les éléments structurants du paysage environnant, tout en diversifiant les formes urbaines des nouvelles opérations.

#### **Objectif 7.D. Réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction**

Le Vignoble Nantais s'inscrit dans les transitions environnementales et climatiques en visant à réduire l'empreinte carbone liée à la construction. Le SCoT établit un ordre de priorité pour atteindre cet objectif : d'abord, favoriser la réutilisation des bâtiments existants afin de minimiser la création, le transport et l'élimination de grandes quantités de matières premières ; ensuite, privilégier l'emploi de matériaux produits localement, comme la réutilisation de matériaux ou ceux issus de carrières locales ; enfin, utiliser des éco-matériaux provenant des territoires du "Sud Loire", qui bénéficient de filières d'excellence et d'innovation locale.

## Justification des objectifs relatifs à l'organisation du territoire en lien avec l'offre de mobilité

### **Objectif 8.A. Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train**

Le SCoT du Vignoble Nantais vise à développer une mobilité alternative à la voiture individuelle, en mettant l'accent sur l'amélioration de la desserte ferroviaire. L'objectif est de faciliter l'accès aux gares du territoire et à celles des régions voisines. Pour ce faire, le SCoT propose de repenser les gares et leurs environs afin de les transformer en pôles multimodaux. Cela inclut la facilitation de l'accès quotidien au train pour les habitants, en rendant l'utilisation du train une alternative viable à la voiture. Les gares du territoire, telles que La Haye-Fouassière, Le Pallet, Gorges, Clisson et Boussay, bénéficieront d'une meilleure accessibilité pour les piétons et les cyclistes, avec la création d'équipements associés comme des parkings et des bornes de recharge. Le plan prévoit également une gestion du foncier et une mutation urbaine autour des gares pour les transformer en centres économiques et de services, ainsi qu'une augmentation des densités et des capacités de logements à proximité des gares, en intégrant cet accueil résidentiel dans les noyaux urbains existants.

En outre, le SCoT cherche à renforcer les connexions avec les gares voisines, comme celles de Montaigu, Thouaré-sur-Loire, Mauves-sur-Loire et Vertou. Pour cela, il prévoit de faciliter l'accès à ces gares en améliorant l'accessibilité en mode doux pour les communes du pôle Loire et en développant des moyens de transport adaptés, tels que le transport en commun, le transport à la demande, et le covoiturage, pour les communes d'Aigrefeuille et de Vieillevigne.

### **Objectif 8.B. Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonés**

Le SCoT vise à améliorer la mobilité sur son territoire en utilisant les infrastructures routières et ferroviaires existantes pour diversifier les options de transport internes et renforcer les connexions avec les territoires voisins tels que Nantes Métropole, les Ligériens, Cholet, Ancenis et Montaigu. L'objectif est de relier les communes par une offre de transport en commun qui répond aux besoins des populations et offre une alternative à la voiture individuelle. Pour ce faire, le SCoT prévoit d'améliorer les liaisons avec la métropole nantaise et d'autres territoires en augmentant les capacités des TER sur la ligne Nantes-Clisson, en créant une ligne de transport à haut niveau de service entre Vallet et la métropole, et en améliorant les connexions entre Aigrefeuille-sur-Maine et Nantes.

Il envisage également de faciliter l'accès aux pôles et gares à travers la création d'une offre de transport en commun entre les communes du pôle Loire, le développement d'un réseau de transport au sein du pôle clissonnais, et l'instauration d'un service de Transport à la Demande pour desservir les principaux pôles du territoire.

En parallèle, le SCoT structure l'offre de covoiturage pour promouvoir un usage collectif de la voiture et réduire l'autosolisme. Les mesures comprennent l'organisation de parkings relais sur les communes de l'interface métropolitaine, l'incitation au covoiturage vers Nantes et les territoires voisins, la création d'une voie réservée aux covoitureurs sur la voie rapide Vallet-

Nantes, et le développement du covoiturage entre le Sud du territoire et Montaigu. De plus, des aires de covoiturage seront renforcées à Vallet et Aigrefeuille-sur-Maine pour faciliter les échanges entre le Sud Loire et la métropole nantaise.

### **Objectif 8.C. Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux**

Le Vignoble Nantais cherche à réduire l'utilisation de l'automobile en favorisant le développement des mobilités douces sur son territoire. Pour y parvenir, il améliore les infrastructures pour renforcer le maillage du territoire par des modes de transport actifs, tout en augmentant la sécurité. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a plusieurs priorités : d'abord, relier les principales zones et faciliter le rabattement vers les gares ferroviaires et routières de Vallet et Aigrefeuille-sur-Maine par des modes doux ; ensuite, renforcer l'interconnexion des boucles cyclables locales sécurisées, en privilégiant les pistes cyclables séparées plutôt que les bandes cyclables, et en reliant en priorité les villages densifiables aux infrastructures de mobilité douce.

Le SCoT vise également à pacifier l'espace public en réduisant la part dédiée aux voitures, en créant plus de stationnements pour vélos et de points de recharge pour vélos électriques. Enfin, il prévoit d'améliorer l'accès aux zones d'activités en offrant une mobilité diversifiée et à faible émission de carbone, incluant des plans de déplacements inter-entreprises et des options de mobilité cyclable.

## Justification des objectifs relatifs à l'amélioration de l'offre en équipements

### **Objectif 9.A. Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire**

Le Vignoble Nantais vise à développer des équipements supérieurs et intermédiaires en fonction des pôles du territoire. Pour les pôles structurants, l'objectif est d'accueillir des équipements spécialisés ayant une portée régionale. En revanche, les pôles d'équilibre seront dotés d'équipements et de services de centralité, tels que des espaces associatifs, sportifs et administratifs, pour améliorer l'attractivité et la visibilité de l'offre urbaine tout en renforçant la desserte des bassins de vie. Ces développements seront réalisés en accord avec les besoins locaux et en synergie avec les projets de renouvellement urbain, de reconquête, de construction de nouveaux logements et de structuration de l'offre commerciale. Ils seront principalement situés dans les centres-villes pour optimiser l'utilisation des espaces et valoriser le patrimoine architectural tout en garantissant une accessibilité adéquate grâce aux transports en commun et aux réseaux de mobilité douce.

Parallèlement, les bourgs devront maintenir leur attractivité en offrant des équipements de proximité essentiels à leurs habitants, tels que des services pour la petite enfance, l'éducation, et le sport. Le SCoT vise à favoriser la mutualisation des équipements entre communes proches, à prioriser leur création dans les zones urbaines et à adapter les espaces publics environnants pour faciliter les circulations générées par ces équipements.

### **Objectif 9.B. Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux**

Le SCoT délimite plusieurs pôles composés de plusieurs communes : le pôle Clissonnais, le pôle Loire et le pôle Interface. Son objectif est d'organiser des complémentarités claires et visibles pour les habitants entre ces pôles. Pour ce faire, le SCoT prévoit de mutualiser les équipements et services, de spécialiser les centres-villes ou les communes dans certaines fonctions urbaines, et de développer les offres de transport entre les communes au sein de chaque pôle pluri-communal

## e. Partie 3 - Transitions écologiques et climatiques

### Identification des objectifs du DOO en cohérence avec le PAS

|   | AXES DU PAS   | OBJECTIFS PROPOSES POUR LE DOO  |
|---|---|---|
| Réaffirmer les marqueurs de l'identité « vignoble nantais » pour organiser la réciprocité avec la métropole | 1.1 Engager une politique paysagère et patrimoniale pour conserver notre qualité et identité territoriale   | 10.B Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables<br>11.A Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages<br>11.B Valoriser les vues sur le grand paysage   |
|   | 1.2 Promouvoir les filières alimentaires et circulaires locales pour un rapport gagnant-gagnant avec la métropole Nantaise  | /   |
|   | 1.3 Mettre en valeur la qualité de vie du Vignoble Nantais par un tourisme respectueux de nos aménités  | /   |
| Reconfigurer les pôles pour maintenir une attractivité respectueuse des spécificités du Vignoble            | 2.1 Affirmer une armature de pôles communaux et pluricommunaux pour améliorer l'offre globale d'équipements, de services et réduire les mobilités carbonées           | /   |
|   | 2.2 Intensifier qualitativement les formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil de notre territoire  | 10.A Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie<br>12.E Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement  |
|   | 2.3 Optimiser les espaces économiques porteurs pour les entreprises à forte valeur ajoutée  | 13.A Une transition écologique et climatique  |
| Cultiver la qualité du mode de vie « Sud Loire » pour préserver notre identité                              | 3.1 Accroître l'inscription du Vignoble Nantais dans l'espace « Sud Loire » pour engager les transitions et régénérer ses capacités d'accueil naturelles et physiques | 10.C Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du vignoble Nantais<br>12.B Préserver les îlots verts intra-urbain<br>12.C Préserver la ressource en eau<br>12.D Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale<br>14.A Protéger les habitants contre le bruit<br>14.B Protéger les habitants contre la pollution de l'air |
|   | 3.2 Assumer notre rôle de transition entre la métropole et le « Sud Loire »   | 12.A Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais  |
|   | 3.3 Maintenir un maillage de bourgs attractifs garants de la vitalité du Vignoble   | /   |

## Justification des objectifs relatifs à la pérennité des richesses patrimoniales locales

### Objectif 10.A. Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie

Le SCoT vise la "zéro artificialisation nette" par un équilibre entre artificialisation et renaturation. Les opérations de renaturation incluent l'augmentation des surfaces bio-réceptives en milieu urbain, la remise en agriculture des friches, et l'aménagement d'espaces pour des usages récréatifs ou de production, comme des fermes urbaines et jardins partagés. La restauration des services écosystémiques des sols est l'objectif principal.

Le SCoT se donne aussi pour objectif de maintenir et renforcer les coupures d'urbanisation afin de prévenir la conurbation et de préserver le rôle écologique et paysager de ces espaces. Deux catégories de coupures sont identifiées :

- Coupure de la métropole de Nantes : Un espace naturel important assurant une transition paysagère entre la métropole et le Pays du Vignoble Nantais, d'environ 200 mètres d'épaisseur. Cette coupure doit comprendre des séquences continues agricoles, naturelles ou récréatives et limiter les constructions pour contenir l'étalement urbain. Les éléments forts de l'organisation éco-paysagère, tels que les marais et corridors écologiques, définissent les limites de cette coupure, avec des mesures de protection pour les boisements et bosquets. Des aménagements légers de loisir et des infrastructures de VRD sont possibles, à condition d'optimiser leur intégration paysagère et environnementale.
- Coupures agri-naturelles / éco-paysagères : Espaces de respiration de 500 mètres d'épaisseur à protéger des développements urbains. Le SCoT vise à conserver des zones naturelles tampons non urbanisables, limiter les constructions près des lisières des boisements pour garantir les qualités paysagères et écologiques, et aménager des espaces de transition comme des jardins communaux, vignes, et vergers. Il prévoit aussi de minimiser l'impact paysager des bâtiments en périphérie et d'améliorer la scénographie paysagère des entrées de villages.

Ces objectifs s'appliquent également entre les centralités du pôle Loire, avec un accent sur le maintien des espaces agri-naturels, la valorisation des espaces de loisirs existants, et la conservation des perspectives lointaines en évitant les constructions hautes.

### Objectif 10.B. Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables

Le SCoT soutient l'objectif global de densification, recherchant l'harmonie des formes urbaines des centralités historiques telles que les bourgs et villages, et veillant à leur intégration dans les grands paysages. Dans cette optique, il valorise et maintient les franges végétalisées qui entourent les villages et les villes, tout en protégeant les typologies communales en empêchant l'apparition de nouvelles extensions pavillonnaires qui altéreraient la forme et l'échelle du bâti traditionnel.

Pour cela, il recommande le repérage et la protection du petit patrimoine, l'identification et la préservation des typologies architecturales, ainsi que la prise en compte du contexte local

dans les nouveaux projets en favorisant les formes urbaines traditionnelles. Il valorise également les abords des sites emblématiques, comme les Monuments Historiques et les périmètres SPR de Clisson, en instaurant des mesures de protection et d'encadrement des constructions dans les zones de co-visibilité, afin de maintenir la qualité des espaces d'approche de ces éléments patrimoniaux.

Enfin, le SCoT du Vignoble Nantais cherche à rénover et protéger le patrimoine vernaculaire bâti et végétal, qui regroupe des éléments à forte valeur culturelle, en préservant leur identité et respectant les savoir-faire, matériaux, et techniques de construction et de rénovation locaux.

### **Objectif 10.C. Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du vignoble Nantais**

Le SCoT vise à préserver les paysages contre les aménagements agricoles déqualifiants. Il s'engage à protéger les scénographies paysagères et les caractéristiques uniques des paysages agricoles, notamment ceux liés au Vignoble, qui rendent les grands paysages attractifs. Pour cela, il intégrera les préconisations de l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et le volet maraîcher de la charte agricole.

Les objectifs spécifiques du SCoT sont les suivants : préserver les paysages agricoles identitaires du territoire et leurs éléments caractéristiques tels que prairies, bocages, haies, maraîchages et vignes ; veiller à la préservation des transitions entre différents paysages agricoles, en conservant les interfaces végétales entre les parcelles ; valoriser et accompagner paysagèrement les abords des tenues maraîchères, en aménageant les interfaces entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs pour améliorer leur esthétique et répondre aux enjeux environnementaux ; implanter les grands abris plastiques à proximité des haies existantes ou nouvelles, bordés de haies ou d'espaces jardinés, en choisissant des essences végétales compatibles avec les productions maraîchères, et orienter les abris plastiques pour réduire les effets de masse induits par leur verticalité.

Le SCoT vise également à assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grand gabarit en encadrant leur construction à proximité des bâtiments existants et en suivant des principes paysagers qui maintiennent la qualité du paysage en prenant en compte la sensibilité du site. Enfin, il encourage la diversification des cultures pour limiter la banalisation des paysages agricoles.



## Justification des objectifs relatifs à la préservation des paysages et la protection de l'identité rurale, agricole et viticole du territoire

### Objectif 11.A. Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages

Le SCoT du Vignoble Nantais vise à maintenir son identité rurale à travers plusieurs actions. Cela inclut une densification et une requalification urbaine respectueuse des grands paysages, ainsi que l'intégration paysagère des extensions urbaines et le maintien des caractéristiques des unités paysagères. Le développement urbain qualitatif est privilégié, avec une forte priorité accordée au renouvellement urbain pour préserver la qualité patrimoniale des bourgs et améliorer les entrées de villes et villages. Le SCoT encourage l'harmonisation des formes architecturales locales, la qualité des ambiances urbaines traditionnelles, et les performances énergétiques. L'intégration paysagère des extensions urbaines est également essentielle pour limiter l'impact sur les vues lointaines et éviter la surexposition des nouvelles constructions.

Le SCoT fixe des objectifs pour recomposer les secteurs dégradés, traiter les franges de transition entre espaces urbanisés et naturels, valoriser les abords des grandes infrastructures, et accompagner l'évolution des pratiques viticoles dans le contexte du changement climatique, incluant la gestion des friches viticoles.

### Objectif 11.B. Valoriser les vues sur le grand paysage

Le relief du territoire, marqué par les vallées entaillant le plateau, crée de larges ouvertures paysagères qu'il est crucial de valoriser. Pour cela, il faut maîtriser l'urbanisation sur les lignes de crêtes et préserver les zones de haute altitude des aménagements déqualifiants. Il est également important de limiter l'urbanisation sur les fortes pentes et d'éviter la fermeture paysagère des vallées, notamment en contrôlant l'enfrichement aux abords de celles-ci. Les carrières, qui constituent des obstacles aux larges ouvertures, doivent être intégrées.

Le SCoT vise à maintenir et préserver les caractéristiques des unités paysagères, garantes de l'identité et de l'attractivité du territoire. Cela inclut la conservation des vues lointaines et l'intégration des constructions agricoles dans les espaces maraîchers, la préservation des coteaux non bâtis et des bâtiments vernaculaires dans les espaces viticoles, le maintien des cordons de prairies et des continuités des ripisylves dans les vallées, ainsi que la restauration et la reconfiguration de la trame bocagère sur l'ensemble du territoire.

Enfin, pour préserver les perspectives paysagères, il est nécessaire de limiter les hauteurs des nouvelles constructions dans les zones de forte co-visibilité, d'éviter les constructions sur les hauteurs et les pentes, d'utiliser des matériaux qui favorisent l'intégration paysagère, et de créer des aménagements paysagers qui minimisent les impacts visuels des constructions sur les grands paysages.

## Justification des objectifs relatifs à la protection de la biodiversité et la ressource en eau

### Objectif 12.A. Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du Vignoble Nantais vise à préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire, notamment les sites Natura 2000, les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) et les ENS (Espaces Naturels Sensibles) identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire. Ce territoire recense quatre sites Natura 2000, notamment liés à la vallée de la Loire et aux marais de Goulaine, ainsi que dix ZNIEFF de type 1 et six de type 2, principalement situés dans les vallées de la Sèvre Nantaise, du Moine, et de la Loire, ou dans des milieux associés comme les prairies humides et les zones humides. Le PAS fixe les objectifs suivants pour ces espaces : éviter toute urbanisation des réservoirs de biodiversité, encadrer strictement l'extension des espaces bâtis existants, et permettre uniquement les nouvelles infrastructures nécessaires à la gestion, à la valorisation agricole, forestière, aquacole ou patrimoniale de ces espaces. Les documents d'urbanisme locaux devront définir précisément les réservoirs de biodiversité et garantir leur protection élevée.

Dans les zones Natura 2000, quatre principes supplémentaires doivent être appliqués pour préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives des espèces. Ces principes incluent la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (Documents d'Objectifs) des sites Natura 2000 concernés, la possibilité d'ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, et l'interdiction des autres formes d'urbanisation, à l'exception de densifications limitées des espaces bâtis existants.

Pour préserver les continuités écologiques, le PAS prévoit la protection des corridors écologiques et la prise en compte de la notion de continuité écologique lors de la création ou de la modification d'infrastructures fragmentées. Cela implique d'agir sur les obstacles existants aux continuités écologiques et de conserver la vocation agricole ou naturelle de ces corridors. Les documents d'urbanisme devront préciser les continuités écologiques et attribuer un règlement et un zonage adaptés à leur fonctionnement écologique.

Le PAS vise également à préserver les cours d'eau et les vallées, en implantant les nouvelles urbanisations en retrait par rapport aux berges, en maintenant les haies connectées à la ripisylve des cours d'eau, et en favorisant l'accès aux cours d'eau via des liaisons douces. Le réseau bocager, marqueur paysager du territoire, doit être préservé en raison de son impact favorable sur la biodiversité et la limitation des ruissellements. Cela implique de préserver les haies identifiées à l'échelle des documents d'urbanisme et de favoriser les plantations d'essences locales résistantes aux évolutions climatiques.

Ainsi, le PAS du Vignoble Nantais s'efforce de répondre de manière cohérente aux défis de la préservation des réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques, et du réseau bocager, tout en intégrant ces objectifs dans un développement urbain raisonné et respectueux de l'environnement naturel.

### **Objectif 12.B. Préserver les îlots verts intra-urbain**

Le SCoT du Vignoble Nantais a pour objectif de conserver et de développer des espaces de nature en ville, essentiels pour les services écosystémiques qu'ils fournissent. Ces îlots verts intra-urbains contribuent à limiter les phénomènes d'îlots de chaleur, à capter les gaz à effet de serre et à collecter les eaux de ruissellement, tout en maintenant et favorisant la biodiversité. Ainsi, le SCoT vise à préserver les îlots verts existants, soutenir les communes dans leur délimitation et la définition d'outils de préservation, intégrer des espaces verts dans les futures opérations d'aménagement, et mettre en place des dispositifs pour faciliter le passage de la faune.

Il encourage également la désimperméabilisation des espaces publics pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et réduire le risque d'inondation et de pollution, tout en retrouvant des sols naturels pour réduire les effets d'îlot de chaleur. Enfin, il accompagne cette désimperméabilisation par un processus de renaturation, aménageant les îlots intra-urbains comme lieux de rencontre.

### **Objectif 12.C. Préserver la ressource en eau**

Pour le Vignoble Nantais, il est crucial d'assurer une gestion raisonnée et durable de la ressource en eau, en respectant les équilibres écologiques des milieux naturels tels que les cours d'eau et les zones humides. Bien qu'il n'y ait pas de zone de captage d'eau potable sur le territoire, le SCoT vise principalement à améliorer la qualité des cours d'eau et de leurs abords, ainsi qu'à recharger les nappes phréatiques et améliorer la qualité des sols. Cette gestion s'articule autour de plusieurs objectifs : économiser et utiliser parcimonieusement la ressource en eau, assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau, et protéger et reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

Pour favoriser l'économie de la ressource en eau, le SCoT propose d'améliorer la qualité et les rendements d'eau potable en éliminant les fuites et en remplaçant les branchements au plomb, mettre en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage, et sensibiliser les usagers à l'économie de l'eau. Il encourage également la réutilisation des eaux pluviales collectées et l'installation d'appareils économes en eau.

La protection et la sécurisation des ressources en eau potable passent par la détermination de règles de gestion de l'urbanisation autour des captages, la préservation des périmètres non encore protégés par arrêté de DUP, et la protection des zones humides. Les documents d'urbanisme locaux doivent tenir compte de la capacité d'alimentation des nappes réservées à l'eau potable. Les projets d'aménagement doivent éviter les activités qui amplifient les risques d'atteinte à la ressource en eau.

Pour assurer la qualité des eaux superficielles, le SCoT vise à généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales, à conditionner le développement territorial à la conformité des stations de traitement des eaux usées, et à prioriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par un assainissement collectif. Il encourage également l'utilisation de dispositifs de collecte des eaux pluviales et développe les contrôles de conformité des installations d'assainissement non-collectif.

### **Objectif 12.D. Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale**

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais présente des vulnérabilités face aux risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et débordement des cours d'eau, ainsi qu'à d'autres risques naturels et technologiques. Pour le ruissellement, il est essentiel de surveiller les zones à risque et de limiter les ruissellements agricoles vers les zones urbaines par des systèmes hydrauliques doux.

Concernant les débordements de cours d'eau, le SCoT vise à réduire l'exposition des personnes et des biens en limitant le développement urbain dans les zones à risque, en préservant les capacités d'expansion des crues et en maintenant un écoulement libre des eaux.

Pour les autres risques naturels (mouvements de terrain, retrait/gonflement des argiles, radon), le développement urbain doit être privilégié dans les zones non exposées, avec des adaptations nécessaires pour les constructions en zones à risque faible. En présence de risques technologiques (ICPE, SEVESO, transport de matières dangereuses), le SCoT vise à organiser l'aménagement en tenant compte de ces risques, à limiter l'exposition des populations, à respecter les distances de sécurité entre les zones d'habitat et les installations à risques, et à garantir la compatibilité des usages du sol avec la présence d'installations dangereuses.

### **Objectif 12.E. Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement**

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais présente des vulnérabilités face aux risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, débordement des cours d'eau, et autres risques naturels et technologiques. Pour le ruissellement, il est essentiel de surveiller les zones à risque et de limiter les ruissellements agricoles vers les zones urbaines par des systèmes hydrauliques doux. En ce qui concerne les débordements de cours d'eau, le SCoT vise à réduire l'exposition des personnes et des biens en limitant le développement urbain dans les zones à risque, en préservant les capacités d'expansion des crues et en maintenant un écoulement libre des eaux.

Pour les autres risques naturels tels que les mouvements de terrain, le retrait/gonflement des argiles, et la présence de radon, le développement urbain doit être privilégié dans les zones non exposées, avec des adaptations nécessaires pour les constructions en zones à risque faible. Face aux risques technologiques, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les sites SEVESO, et le transport de matières dangereuses, le SCoT vise à organiser l'aménagement en tenant compte de ces risques, à limiter l'exposition des populations, à respecter les distances de sécurité entre les zones d'habitat et les installations à risques, et à garantir la compatibilité des usages du sol avec la présence d'installations dangereuses.

## Justification des objectifs relatifs à la transition écologique et climatique

### Objectif 13.A. Une transition écologique et climatique

Pour atteindre l'autonomie énergétique d'ici 2050, le Pays du Vignoble Nantais vise d'abord à réduire sa consommation énergétique. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) prévoit pour cela plusieurs mesures : la rénovation thermique des bâtiments existants, la construction de logements suivant des principes bioclimatiques et réduisant les émissions polluantes liées au chauffage, ainsi que l'optimisation de la consommation d'énergie dans les équipements et espaces publics. Parallèlement, le développement des énergies renouvelables est encouragé, en favorisant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants (résidentiels, tertiaires, industriels, agricoles, et publics), sur des surfaces déjà artificialisées ou polluées, et, si compatible avec l'agriculture et la qualité paysagère, sur des terres agricoles.

La couverture des besoins en eau chaude sanitaire par l'énergie solaire thermique est également promue dans les nouvelles constructions et les projets de réhabilitation. Toutefois, le développement de l'énergie éolienne est limité aux projets déjà en cours, à moins qu'une zone d'accélération pour les énergies renouvelables ne le permette. Le SCoT soutient également la méthanisation des matières organiques en veillant à la proximité des gisements locaux, à l'efficacité de la valorisation de l'énergie produite, et à l'insertion paysagère des installations. La mise en place de chaufferies collectives bois-énergie et de réseaux de chaleur est encouragée pour soutenir la demande locale, tout en préservant les massifs boisés et le réseau de haies bocagères. Enfin, la ressource géothermique est encouragée pour diversifier le mix énergétique à l'échelle individuelle.

## Justification des objectifs relatifs à la préservation des habitants du territoire

### **Objectif 14.A. Protéger les habitants contre le bruit**

Pour protéger la santé des habitants et minimiser leur exposition aux nuisances sonores, le Document d'Objectifs Opérationnels (DOO) se conforme aux réglementations européennes et nationales ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux concernant le classement sonore des infrastructures de transport routier et ferroviaire, ainsi que l'isolement acoustique des bâtiments. Ses objectifs sont de réduire les nuisances à la source, d'éviter l'apparition ou l'amplification de nouvelles sources de bruit, et de préserver des zones de calme. Par ailleurs, il est essentiel de promouvoir les transports collectifs et les modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, en raison de leur rôle dans la réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

### **Objectif 14.B. Protéger les habitants contre la pollution de l'air**

Le SCoT du Vignoble Nantais vise à améliorer la qualité de l'air en favorisant un urbanisme respectueux de la santé. Pour atteindre cet objectif, plusieurs mesures sont envisagées : organiser les déplacements de proximité autour des modes actifs et développer des mobilités décarbonées ; renforcer le lien entre les transports collectifs et l'urbanisation ; abaisser les vitesses dans les centralités, en particulier sur les axes routiers les plus fréquentés pendant les épisodes de pollution, afin de réduire les émissions polluantes et le bruit ; et intégrer l'impact de la pollution atmosphérique dans les projets d'établissements recevant du public, notamment pour les enfants et les personnes âgées, que ce soit pour de nouveaux projets ou pour la rénovation des établissements existants.

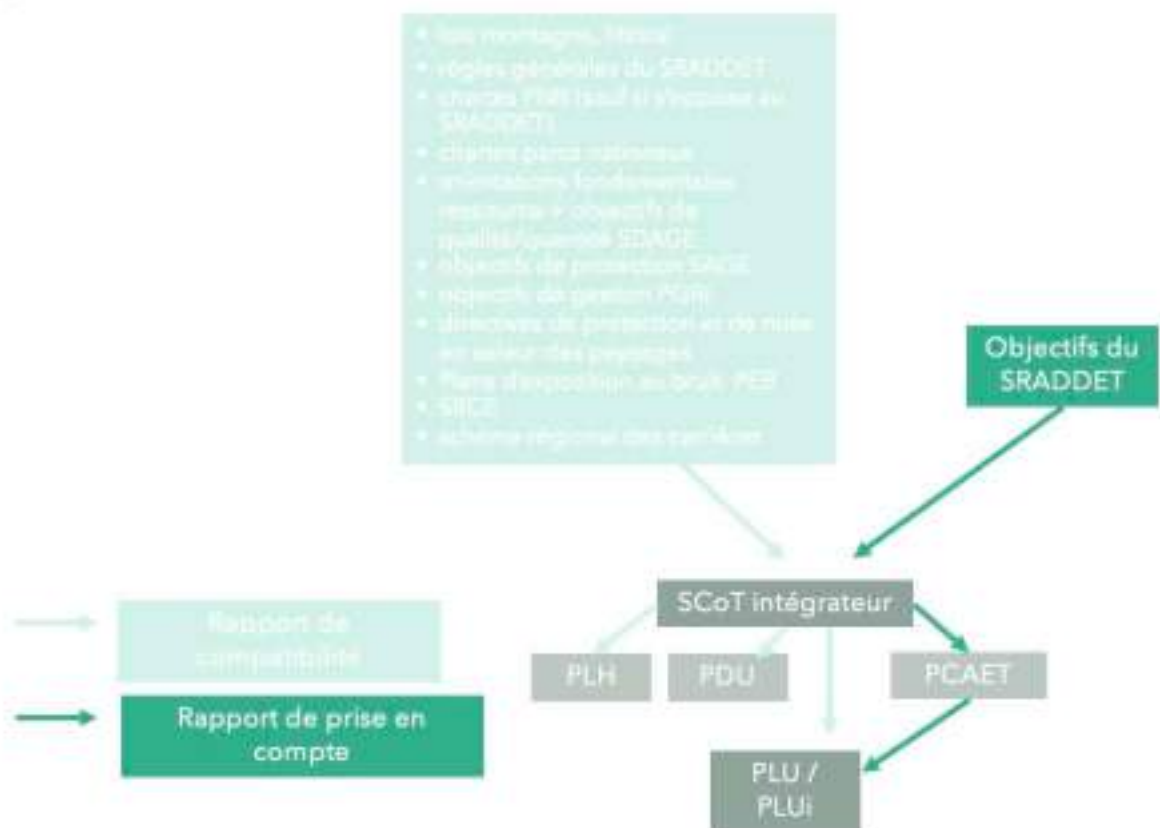
## Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

### a) Plan et programmes de rang supérieur

En vertu des articles L.131-1 et L.131-2 du Code de l'urbanisme, le SCoT doit :

- Être compatible avec les documents et orientations, dont la liste est dressée ci-après. La compatibilité implique une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieures ;
- Prendre en compte les documents, dont la liste est dressée ci-contre. La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

En respectant ses liens avec les documents d'ordre supérieur, il est dit « SCoT intégrateur ». Les PLUi qui s'élaboreront ensuite dans le Vignoble nantais seront rendus compatibles avec le SCoT et respecteront ainsi les documents de rang supérieur.



## b) Compatibilité du SCoT

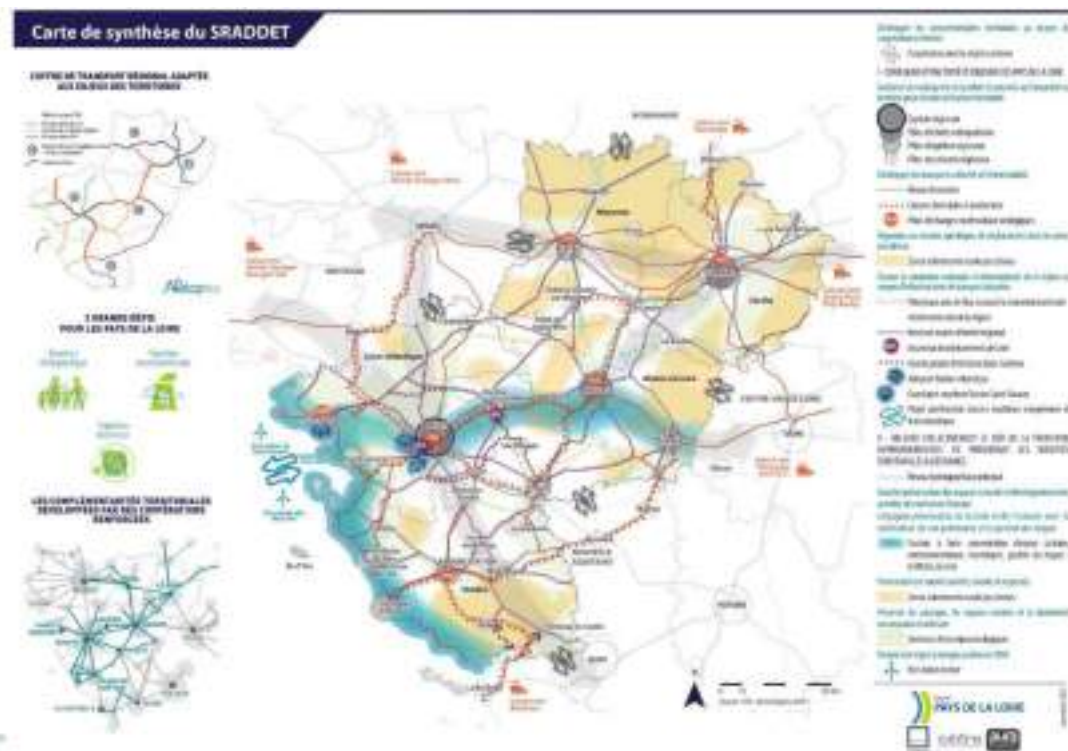
Le Schéma régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 6 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Le SRADDET donne corps à une vision régionale globale et unifiée pour l'aménagement et le développement durable de la région à moyen (2025/2030) et long terme (2050). Le SCoT du Vignoble nantais est compatible avec les règles générales du SRADDET, décrites en pages suivantes. Il prend en compte les règles générales qui ont été définies par le SRADDET :

- Règle n°1 – Règle générale sur la subsidiarité SRADDET / SCoT
- Règle n°2 – Renforcement de l'armature territoriale
- Règle n°3 – Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT
- Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière
- Règle n°5 – Densification et optimisation du foncier économique existant
- Règle n°6 – Encadrement de l'urbanisme commercial
- Règle n°7 – Préservation du foncier agricole et forestier
- Règle n°8 – Préservation de la ressource en eau
- Règle n°9 – Développement de s projets à enjeux structurants pour le développement régional
- Règle n°10 – Coordination et cohérence des services de transport à l'échelle des Bassins de mobilité
- Règle n°11 – Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même Bassin de mobilité
- Règle n°12 – Contribution à une information multimodale voyageurs fiable et réactive et en temps réel
- Règle n°13 – Interopérabilité des supports de distribution des titres de transport
- Règle n°14 – Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional
- Règle n°15 – Coordination pour l'aménagement et l'accès aux pôles d'échanges d'intérêt régional
- Règle n°16 – Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional
- Règle n°17 – Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt régional
- Règle n°18 – Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises
- Règle n°19 – Intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagements et de projets immobiliers
- Règle n°20 – Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges
- Règle n°21 – Cohérence des règles de circulation des véhicules de livraison dans les Bassins de vie
- Règle n°22 – Préservation des emprises des voies ferrées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs
- Règle n°23 – Performance énergétique des projets d'aménagements



- Règle n°24 – Trajectoire neutralité carbone
- Règle n°25 – Performance énergétique des bâtiments neufs
- Règle n°26 – Rénovation énergétique des bâtiments
- Règle n°27 – Développement des réseaux énergétiques
- Règle n°28 – Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales
- Règle n°29 – Développement des énergies renouvelables
- Règle n°30 – Développement maîtrisé de l'énergie éolienne
- Règle n°31 – Diminution des GES
- Règle n°32 – Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère
- Règle n°33 – Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques
- Règle n°34 – Développement de la mobilité décarbonée
- Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques
- Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité
- Règle n°37 – Préservation des corridors écologiques
- Règle n°38 – Préservation de la trame bleue
- Règle n°39 – Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité
- Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire
- Règle n°41 – Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport
- Règle n°42 – Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets
- Règle n°43 : Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels



## c) Indicateurs de suivi

### a. Rappel réglementaire

---

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143- 16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'État, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

[...]

À défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. » - *article L.143-28, code de l'urbanisme*

D'après cet article, les indicateurs du SCoT permettent de rendre compte de la nécessité ou non de le réviser à l'occasion de son bilan, 6 ans après son élaboration.

Les indicateurs doivent concerner en particulier ces thématiques pour permettre un suivi de l'application des objectifs du SCoT :

- Environnement
- Transports et de déplacements
- Maîtrise de la consommation de l'espace
- Implantations commerciales

La liste suivante minimale est non exhaustive, celle-ci pourra être complétée selon les besoins de la mise en œuvre ou des politiques menées par les EPCI.

## b. Les indicateurs

| Objectifs du DOO   | Indicateurs de suivi   | Source(s)   |
|--|--|---|
| <b>Objectif 1. Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire</b>                                 | <p>Nombre d'emplois total</p> <p>Indice de concentration de l'emploi (rapport emplois / actifs occupés)</p> <p>Nombre d'emplois dans les extensions des zones d'activités économiques</p> <p>Nombre d'établissements économiques notamment dans différents domaines cibles : tourisme, industrie, économie sociale et solidaire, énergies renouvelables, écoconstruction, diversification agricole</p> <p>Nombre de formations et évolution d'étudiants formés</p> <p>Surfaces artificialisées et surfaces programmées dans les documents d'urbanisme locaux</p> <p>Volumes de déchets industriels revalorisés</p> | <p>ACOSS – Données URSSAF</p> <p>INSEE, recensement de la population</p> <p>Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme</p> <p>Observatoire national de l'artificialisation des sols / OSCGE</p> <p>Professionnels du secteur, gestionnaires des déchetteries</p> |
| <b>Objectif 2. Renforcer le dynamisme commercial des centralités du territoire</b>   | Diversité des commerces présents au sein des zones commerciales du pôle Nantais  | Base SIREN  |
| <b>Objectif 3. Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL)</b> | Nombre d'implantation de commerces au sein des centralités commerciales  | Base SIREN  |
| <b>Objectif 4. Accompagner les filières primaires dans leur organisation pour la mise en place de réciprocité avec la métropole</b>  | <p>Localisation et surfaces de vente autorisées (en mètre carré de surface de vente)</p> <p>Avancement des projets de réaménagement / amélioration de la qualité paysagère des sites d'implantation périphérique</p> <p>Dispositifs mis en œuvre pour traiter la vacance commerciale</p>   | <p>Autorisations d'urbanisme /</p> <p>Autorisation d'exploitation commerciale (CDAC / CNAC)</p>   |

| Objectifs du DOO   | Indicateurs de suivi   | Source(s)   |
|--|--|---|
| <b>Objectif 5. Développer une offre résidentielle différenciée et attractive</b>   | <p>Évolution du nombre de logement dans les polarités et dans les communes rurales, par secteur géographique</p> <p>Nombre de logements commencés et répartition par niveau de pôle et secteurs géographiques</p> <p>Typologie des nouveaux logements et localisation des programmes spécifiques réponse aux besoins des publics particuliers (gens du voyage, seniors en particulier)</p> | INSEE, recensement de la population   |
| <b>Objectif 6. Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation</b>  | <p>Densité des nouvelles opérations de logements</p> <p>Nombre et part des logements réalisés en enveloppe urbaine</p> <p>Surfaces de friches identifiées pour le renouvellement urbain</p> <p>Rapport entre potentiel foncier brut en enveloppe urbaine et potentiel foncier mobilisable</p>  | <p>Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme</p> <p>Fichiers fonciers (DGFIP)</p> |
| <b>Objectif 7. Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver notre identité Vignoble Nantais</b> | <p>Surfaces de friches identifiées pour le renouvellement urbain et politiques publiques mises en œuvre pour leur réutilisation</p> <p>Rapport entre potentiel foncier brut en enveloppe urbaine et potentiel foncier mobilisable</p>  | <p>Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme</p> <p>Fichiers fonciers (DGFIP)</p> |
| <b>Objectif 8. Organiser l'aménagement du territoire en lien avec l'offre de mobilité, notamment décarbonée</b>            | <p>Évolution de la fréquentation des transports en commun</p> <p>Nombre d'équipements implantés dans les centralités</p> <p>Nombre d'équipements réalisés dans le cadre d'opérations mixtes</p> <p>Création de nouveaux itinéraires cyclables et services associés</p>   | <p>SNCF</p> <p>Documents d'urbanisme locaux</p> <p>EPCL, Datafrance</p>                         |
| <b>Objectif 9. Améliorer l'offre en équipements en accompagnant l'évolution de infrastructures</b>                         | <p>Evolution du nombre d'équipements et de services de gamme intermédiaire et supérieure</p> <p>Evolution du taux d'équipements dans les différents domaines stratégiques : services aux particuliers, établissements scolaires primaire et secondaire</p> <p>Evolution du niveau de desserte par les transports collectifs cadencés</p>   | <p>Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme</p> <p>Fichiers fonciers (DGFIP)</p> |

| Objectifs du DOO   | Indicateurs de suivi  | Source(s)   |
|--|---|---|
| <b>Objectif 10. Veiller à la pérennité des richesses patrimoniales locales tout en maîtrisant la consommation d'espace</b> | Part des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine<br>Part de la surface de bâtiments économiques réalisés en enveloppe urbaine<br>Surface consommée en extension par secteur géographique et niveau de pôle<br>Surface artificialisée entre 2022 et 2032, puis entre 2032 et 2042<br>Nombre de logements réalisés en densification par secteur géographique<br>Inscription d'objectifs de végétalisation et de pleine terre dans les opérations<br>D'aménagement et l'urbanisme<br>Réalisation d'opérations de désartificialisation, de renaturation et de renouvellement urbain | Fichiers fonciers (DGFIP)<br>CEREMA, observatoire de l'observation de l'artificialisation des sols<br>Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme |
| <b>Objectif 11. Préserver les paysages et protéger l'identité rurale, agricole et viticole du territoire</b>               | Évolution du mètre linéaire de haies bocagères<br>Évolution des surfaces boisées<br>Évolution des surfaces des milieux naturels associés aux espaces de vallées<br>Identification de cônes de vue sur le grand paysage et les paysages urbains  | BDTOPO (végétation) IGN<br>BD Haies IGN<br>Documents d'urbanisme locaux   |
| <b>Objectif 12. Protéger la biodiversité et la ressource en eau</b>  | Voir indicateurs dans l'évaluation environnementale   |   |
| <b>Objectif 13. Une transition écologique et climatique</b>  | Voir indicateurs dans l'évaluation environnementale   |   |
| <b>Objectif 14. Préserver la santé des habitants du territoire</b>   | Voir indicateurs dans l'évaluation environnementale   |   |