PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Nicolas Parpaite / Thomas Gonnord
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 05 MARS 2025

Le Préfet de Loire-Atlantique

à

Monsieur le Président du Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Objet : révision du schéma de cohérence territoriale (ScoT) du pays du Vignoble nantais
avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté

PJ : 1 annexe technique

Par délibération du 21 novembre 2024, les membres du comité syndical ont arrêté le projet de SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt le 5 décembre 2024 aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 143-20 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

Le Pays du Vignoble Nantais est situé au sud-est du département de la Loire-Atlantique et de l'agglomération nantaise, en limite du Pays des Mauges et du Pays du Bocage vendéen.

Les espaces en bordure des cours d'eau et le marais de Goulaine, le plateau viticole, la vallée maraîchère au nord et le plateau bocager au sud constituent les éléments façonnant le relief du territoire et ses paysages, et lui assurent, par les ressources environnementales induites, des services éco-systémiques précieux pour limiter les effets du changement climatique.

Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53606 – 44036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 91
Mél : nicolas.parpaite@loire-atlantique.gouv.fr

L'économie du Vignoble Nantais est historiquement en grande partie fondée sur une agriculture diversifiée mais dont la part diminue au profit du secteur tertiaire. En prise avec la proximité et l'influence de la métropole nantaise, le Pays se caractérise également par un marché immobilier dynamique aux prix élevés, un desserrement des ménages, un vieillissement de la population, une offre en logements peu adaptée à la pluralité des besoins des habitants et des flux importants, parmi lesquels les transports routiers constituent le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre (GES).

En réponse à ces constats, la révision du SCoT constitue une opportunité de renforcer votre engagement en faveur de l'excellence environnementale et de renouveler les modèles urbains existants pour proposer un aménagement intégrant sobriété foncière et transitions écologiques et énergétiques.

À la croisée de ces défis, la note d'enjeux communiquée en juillet 2022 vous indiquait les attentes principales de l'État dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) et sa déclinaison dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Ces attentes ont été précisées pour certaines d'entre elles par mes services à l'occasion des réunions des personnes publiques associées (PPA) et constituent le socle des remarques de l'avis de synthèse figurant aux pages suivantes :

- Développer une approche prospective et systémique, qui permette de poser collectivement des visions d'avenir à l'horizon de 20 ans ;
- Planifier un projet de territoire s'appuyant sur une évaluation précise de la capacité d'accueil, tant en matière d'habitat que de développement économique, en tenant compte des enjeux de préservation des milieux aquatiques et de la biodiversité, des gisements disponibles (à investir prioritairement en densification et renouvellement urbain) dans le contexte de rareté du foncier ;
- Retenir une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces de l'ordre de 54,5 %[1] sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021 et de trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici l'horizon du SCoT (2031-2044) ;
- Territorialiser et chiffrer l'effort de réduction de la consommation d'espaces puis d'artificialisation des sols par secteur géographique en prenant appui sur les échelles des documents d'urbanisme infra-SCoT (intercommunale pour Sèvre & Loire et communale pour Clisson Sèvre & Maine Agglo) ;
- Retenir des partis d'aménagement s'appuyant sur les aménités patrimoniales, paysagères et environnementales en ce qu'elles constituent un vecteur d'attractivité du territoire et de qualité du cadre de vie ;
- Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et réduire les vulnérabilités face à ces risques, par une approche intégrée et des orientations, règles et interdictions pour ne pas engager l'avenir ;
- Intégrer dans les choix programmatiques l'enjeu prioritaire de réalisation de parcours résidentiels et de mixité sociale par la production d'une offre de logements diversifiée en réponse aux besoins et économiquement accessible aux ménages les plus modestes ;
- Permettre le développement de l'activité économique et des emplois à travers notamment l'optimisation des zones d'activités existantes ;
- Inscrire un projet de développement territorial dans le cadre des transitions énergétiques et écologiques indispensables à mettre en œuvre, que ce soit en termes de décarbonation des usages, de renaturation, de mobilités, de consommation et de production énergétiques (développement des ENR), de stockage de carbone...

1 Article 194 de la loi Climat & Résilience après péréquation du forfait dédié aux projets d'envergure nationale et européenne

Maîtrise de l'urbanisation

Le PAS affiche la volonté de maîtriser l'urbanisation dans la perspective d'une artificialisation nette nulle à l'horizon 2050 et inscrit un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031. Vous ambitionnez ainsi de ne pas urbaniser plus de 239 ha sur la période 2021-2031 et 336 ha ou 351 ha sur le pas de temps du SCoT (2024-2044).

À l'appui des données établies par ConsoZAN44[2], faisant état de 539 ha d'espaces consommés sur la période 2009-2021, soit 449 ha sur 10 ans et 45 ha/an, le projet de SCoT arrêté retient une **trajectoire de réduction de la consommation** de l'ordre de 47 % pour la période 2021-2031, assez éloignée de l'objectif automatique de – 54,5 % en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

En prise avec la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », vous comptabilisez par ailleurs 113 ha de surfaces correspondant à des espaces non urbanisés compris dans un périmètre de **zone d'aménagement concerté (ZAC)** dont les travaux ont démarré avant 2021. Ces surfaces ont vocation à figurer uniquement dans le bilan de la consommation d'espaces 2011-2021 ; le lissage présenté au dossier des consommations sur les tranches décennales du SCoT témoigne ainsi d'une lecture erronée de la circulaire. Par ailleurs, il vous appartient de justifier de l'application des dispositions de la circulaire en présentant les ZAC concernées (périmètre, éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1er janvier 2021) et en apportant des garanties sur la mobilisation effective des espaces encore non urbanisés d'ici 2031.

Une clarification est par conséquent attendue sur ce point, tant le DOO et le document d'analyse de la consommation d'espaces sont sources de confusion. L'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic et dans les choix de portée réglementaire des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique du SCoT et des PLU(i) qui en découleront.

Par ailleurs, pour inscrire le développement du territoire dans une prise en compte des enjeux et des exigences liés à la sobriété foncière, plusieurs leviers sont mobilisés dans votre document mais nécessitent d'être complétés :

- les **parts minimales de production de logements au sein des enveloppes urbaines** gagneraient à être justifiées à l'aube d'une évaluation des capacités d'accueil des pôles et bourgs (pré-recensement des gisements fonciers dans les tissus urbains), d'une déclinaison de la stratégie de renouvellement urbain adaptée aux spécificités des espaces par la mise en avant d'outils à mobiliser dans les PLU(i), tels que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme ;
- compte tenu du rôle plus conséquent attribué à la densification en comparaison du SCoT de 2015 :
  - des seuils ambitieux de **densité minimale** dans les espaces urbanisés mériteraient d'être posés, à l'instar de ceux établis en extension urbaine, en lien avec une réflexion

2 Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités https://www.auran.org/conso-zan-44/ https://addrn.fr/conso-zan-44/

urbanistique prenant en compte les densités et les formes urbaines traditionnelles observées dans les tissus anciens,

- les **enveloppes urbaines** ont vocation à faire l'objet d'un traitement plus soigné par la réalisation d'une cartographie de chacune des enveloppes urbaines par le SCoT ou d'une fiche méthodologique comportant un schéma de principe du tracé à destination des PLU(i) ; cette amélioration s'avère incontournable pour poser des conditions de réalisation et de suivi efficaces et adaptées de la mise en œuvre des objectifs du schéma par les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Parti d'aménagement retenu pour l'habitat

L'armature territoriale du SCoT est définie selon les équipements et services publics ainsi que les solutions de mobilité disponibles. Le DOO précise que *« L'ambition résidentielle du SCoT est de répondre prioritairement aux besoins de parcours résidentiel de la population actuelle du territoire ».* La dynamique démographique et constructive du Pays du Vignoble Nantais était portée principalement par un solde migratoire positif (0,6 %/an) sur la période 2015-2021. Fort de ce constat, l'objectif résidentiel du SCoT gagnerait à développer les moyens permettant de faciliter l'installation de nouveaux habitants sur le territoire.

Établi à 14 705 logements sur 20 ans, l'objectif de production de logements se situe comme un minimum correspondant à la fourchette basse des besoins estimés en logements, entre 14 150 et 15 400 logements, selon l'outil Otelo utilisé par les services de l'État.

La détermination de la **capacité d'accueil** du territoire, et donc de la capacité à créer de nouveaux logements, s'inscrit bien dans une perspective de sobriété foncière. Dès lors, la production résidentielle doit s'entendre comme la restructuration du parc ancien ou vacant, la réhabilitation, la démolition-reconstruction, la transformation de locaux en logements dans le respect des caractéristiques architecturales et des qualités patrimoniales des tissus bâtis anciens et la construction neuve. Les leviers à la production de logements dans le cadre de la sobriété foncière seront, par ces précisions à insérer dans votre document, immédiatement mis en avant. Au regard de ces constats et approches, la trajectoire résidentielle du SCoT – qui déterminera celles des programmes locaux de l'habitat (PLH) à venir – pourrait être plus ambitieuse.

En matière de **territorialisation de la production de logements,** les objectifs minimums fixés montrent une production résidentielle nettement supérieure sur Clisson Sèvre & Maine Agglo (CSMA) par rapport à la communauté de communes de Sèvre & Loire (CCSL) alors que les besoins estimés en logements, dans un scénario de continuité, sont moins importants que l'objectif cible du DOO sur CSMA et plus importants que l'objectif cible du DOO sur CCSL selon Otelo. Aussi, il vous appartient de mieux expliquer la répartition de la production de logements entre les deux intercommunalités.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins des populations, le SCoT poursuit l'objectif de renforcer la **diversification des typologies de logements,** en particulier en produisant des logements de petite taille (T1, T2). Cependant, cet objectif n'aborde pas le développement du parc locatif, privé et public, alors que les enjeux dans ce domaine sont significatifs : le bilan du PLH de la CCSL (2024) montre une diversification amorcée dans quelques pôles, dans un contexte de parc spécialisé à 75 % vers les propriétaires occupants, d'une part, et le PLH de CSMA indique une faible part du parc locatif. Il convient par conséquent d'expliciter l'objectif de diversification en incluant l'accroissement de l'offre locative privée et publique.

Enfin, l'objectif de diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs implique sur la commune de **Haute-Goulaine,** soumise à l'article 55 de la loi SRU[3], de mettre en œuvre un rattrapage sur la production nouvelle de logements en ayant pour cible une part de logements sociaux supérieure à 25 % afin d'assurer la mixité sociale de son parc de résidences principales et répondre aux obligations réglementaires.

Développement économique et aménagement commercial

Le Pays du Vignoble Nantais possède un tissu économique diversifié, structuré autour de zones d'activités classées au SCoT en deux catégories : les parcs économiques « vitrine » (Clisson, Vallet, Le Loroux-Bottereau, Aigrefeuille-sur-Maine) à renforcer, et les autres parcs, aux perspectives de développement plus limitées.

Le territoire accueille principalement des activités tertiaires, industrielles et commerciales, avec une forte présence de petites et moyennes entreprises (PME) et de commerces de proximité. Le DOO recense 151 ha de besoins fonciers économiques pour la période 2024-2044, dont 19 ha de bonus foncier ZAC afin d'accompagner la création de 6 000 emplois.

La mobilisation de ce foncier mériterait d'être davantage corrélée avec la volonté affichée d'axer le développement économique sur le **renouvellement des zones d'activités existantes** et la mutualisation des espaces économiques. Conditionner les extensions à une optimisation préalable du foncier à l'intérieur des emprises existantes constituerait dans ce contexte une prescription adaptée, d'autant que l'objectif d'accueil de 55 % des emplois futurs dans les enveloppes urbaines existantes apparaît compliqué à décliner et à vérifier dans les PLU(i).

Par ailleurs, les besoins en foncier économique gagneraient à être davantage justifiés par la présentation des **inventaires des zones d'activités économiques** qui devaient être achevés au plus tard le 24 août 2023, conformément à la disposition instaurée par l'article 220 de la loi Climat & Résilience et codifiée à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, assortis des stratégies intercommunales de développement économique intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière. En corollaire, la **hiérarchisation des pôles économiques,** ainsi que la **répartition des surfaces entre chaque zone d'activités,** en particulier sur CSMA pour tenir compte de l'échelle des documents d'urbanisme infra-SCoT (PLU), pourraient être précisées afin de démontrer la complémentarité des zones d'activités économiques sur le territoire.

Enfin, l'intégration des **infrastructures économiques** (routes, zones logistiques) dans les projections de consommation d'espaces mériterait d'être plus détaillée.

En matière commerciale, le DOO restreint la **création et l'expansion d'espaces commerciaux périphériques hors des espaces construits** existants aux seules zones du Brochet, de Câlin et de Toutes Joies. Cette prescription, favorable à la sobriété foncière et à la vitalité des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg, mériterait toutefois d'être précisée dans sa rédaction et actualisée s'agissant des zones citées, celles-ci étant déjà en tout ou partie urbanisées.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est construit, dans ses définitions et conditions d'implantation des surfaces de vente, dans un objectif de complémentarité avec les centralités. En prise avec les enjeux nationaux et le cadre normatif en vigueur, les localisations préférentielles périphériques retenues doivent pouvoir être justifiées dans un objectif, non pas seulement de complémentarité, mais de **contribution à la préservation ou à la**

3 Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg (cf. article L. 752-6 du code de commerce), d'autant que la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) a eu l'occasion de souligner ces dernières années une couverture en grandes et moyennes surfaces déjà importante sur certaines zones commerciales du Pays du Vignoble Nantais, révélant une superposition des offres peu compatible avec l'objectif de renforcement des centralités.

Prévention des risques naturels

En réponse à l'enjeu d'intégration de la vulnérabilité et de la résilience face au changement climatique et aux risques, la révision du SCoT doit restituer une conception de la gestion du risque d'inondation dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements, et décliner le plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dans un rapport de compatibilité.

Le DOO vise à décliner les objectifs du PAS qui affiche une volonté de « maîtriser les risques naturels », « préserver les espaces sensibles », « préserver la perméabilité du sol » et « élaborer une culture du risque ». Le risque par **ruissellement pluvial** est plutôt bien traduit en proposant une cartographie des zones sensibles et en déclinant des actions possibles, principalement urbaines. Il aurait pu être intéressant de réaffirmer l'importance de l'aménagement de l'espace rural au regard des incidences qu'il peut avoir sur les secteurs urbanisés : préservation, voire renforcement du bocage, attention particulière à l'artificialisation dans les zones de production en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols...

Sur la thématique du **débordement de cours d'eau,** les trois objectifs proposés sont très génériques et ceux-ci semblent être une reprise inadaptée des dispositions 1-1 et 1-2 du PGRI. Le premier objectif de « limiter le développement dans les secteurs soumis aux risques » apparaît même non compatible avec le document de rang supérieur dès lors que ces secteurs se situeraient en zone non urbanisée. La disposition 2-1 semble d'ailleurs être dépourvue de traduction en objectifs. Ce volet, trop généraliste puisque non territorialisé et ne répondant pas particulièrement à l'enjeu de réduction de l'exposition aux risques des populations, devra être retravaillé.

Sur les autres risques naturels, il aurait été pertinent de rattacher le risque par **remontée de nappe** à celui plus général des inondations puisque certains des objectifs et actions possibles liés à cette thématique s'y rapportent (pressions sur ces espaces, conditions d'urbanisation, préservation de ces secteurs d'accumulation du ruissellement...).

Dans la mesure où l'un des enjeux du SCoT est de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, celui-ci doit exposer comment l'urbanisation ou l'anthropisation de ces espaces concourent à cet enjeu. De fait, dès lors qu'un risque de **mouvement de terrain** est connu, les constructions doivent y être interdites et non pas seulement « conditionnées » en proposant une simple information.

Le SCoT doit également exposer les attendus en termes de **transcription dans les PLU(i)** d'une urbanisation de secteurs soumis à un risque, même modéré , et ce, au regard de la réduction de vulnérabilité du territoire.

Enfin, sur l'aléa **retrait-gonflement des argiles,** il est uniquement porté une attention sur les secteurs à risque fort. Or, l'article 68 de la loi ÉLAN[4] définit un cadre réglementaire pour les secteurs d'aléa moyen et fort. Par ailleurs, les effets du changement climatique tendant à créer des écarts

4 Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

de plus en plus importants entre phénomènes de sécheresse et saturation en eau prolongée des sols, il est dès lors important d'afficher une ambition en termes d'acculturation et de préconisations auprès des populations. Ce phénomène, s'il est correctement décrit dans l'état initial de l'environnement et bien mentionné dans le DOO, mériterait d'être davantage décliné.

Le développement des mobilités décarbonnées

Le Pays du Vignoble Nantais est fortement dépendant de la voiture individuelle (74 % des déplacements locaux et 87 % des trajets domicile-travail). Cette situation s'explique par la présence d'axes routiers structurants (A83, N249, D137) et d'un réseau ferroviaire limité à l'axe Nantes-Clisson. Le territoire, situé aux portes de la métropole nantaise, est stratégique pour le développement des mobilités durables et la réduction des émissions de GES.

Les **enjeux de mobilités** propres au territoire sont bien identifiés dans le PAS et le DOO : relever les défis liés à la dépendance automobile, à la faible densité du réseau cyclable et à la nécessité de renforcer l'intermodalité. Les orientations retenues démontrent votre volonté d'inscrire le Pays du Vignoble Nantais dans une dynamique métropolitaine, d'en tirer parti et d'organiser les flux sur le territoire en décarbonant les mobilités autant que possible par :

- une refonte structurelle de l'urbanisation à proximité des gares, ceci en misant sur leurs attractivités à long terme par le développement des activités de services ;
- le renforcement des pôles multimodaux autour des gares ;
- le développement des transports en commun, du covoiturage, de l'autopartage et des modes actifs.

La **traduction de certains de ces enjeux** nécessite d'être développée ou précisée :

- la réflexion sur les fonctions des gares et leur potentiel de développement est à renforcer, en veillant à ce que les développements envisagés sur les gares situéees à la périphérie (Boussay, Le Pallet notamment) s'inscrivent dans un objectif de préservation ou de revitalisation des centres-bourgs ;
- la promotion des déplacements doux et des transports collectifs est essentiellement déclarative, faute de mesures opérationnelles précises ; le DOO pourrait définir un schéma d'aménagement des mobilités douces et une priorisation des itinéraires cyclables ;
- le traitement des mobilités du quotidien apparaît incomplète ; il pourrait utilement reposer sur une stratégie intégrée pour coordonner les différents réseaux de mobilité, renforcer l'offre de transports collectifs et créer des solutions de mobilité partagée.

La réduction de l'**impact environnemental des infrastructures** de transport est par ailleurs insuffisamment prise en charge. Le DOO n'identifie pas les mesures nécessaires pour minimiser les nuisances liées au trafic routier, ni les moyens pour encourager la transition vers des modes de transport décarbonés.

Transition énergétique

Le Pays du Vignoble Nantais, avec une consommation énergétique de 2 306 GWh en 2016 et une forte dépendance aux énergies fossiles, notamment dans le secteur des transports, doit relever des défis importants en matière de transition énergétique.

Avec un potentiel de production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, éolien, bois énergie, géothermie, biogaz) estimé à 3 500 GWh d'ici 2050, le territoire dispose d'atouts pour

s'engager vers une économie sobre en carbone et une autonomie énergétique. Le projet de SCoT arrêté s'inscrit dans cette dynamique, en cohérence avec les objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SRADDET des Pays de la Loire et les PCAET des intercommunalités du territoire.

Votre document présente une analyse détaillée des **enjeux énergétiques.** Il identifie les secteurs prioritaires pour la réduction des émissions et propose des orientations pour favoriser la production locale d'énergies renouvelables et la rénovation énergétique des bâtiments. Il met également en avant la nécessité de développer une écologie industrielle territoriale.

Vous prévoyez en particulier de réduire la **consommation d'énergie** dans le secteur résidentiel, en privilégiant la rénovation des logements anciens et en favorisant la construction de bâtiments sobres en énergie. Je note également le développement affiché des énergies renouvelables (EnR) et l'intégration d'objectifs de réduction des émissions de GES liées aux transports.

Les objectifs quantitatifs et les localisations préférentielles des **installations d'EnR** ne sont toutefois pas suffisamment précisés dans le DOO. L'absence de cartographie valorisant le travail de remontée des communes ou de critères clairs pour identifier les sites favorables constitue un manque. Les mesures pour garantir l'intégration paysagère et environnementale de ces installations ne sont pas suffisamment détaillées.

En matière d'**efficacité énergétique,** le projet de SCoT arrêté ne décline pas de stratégie claire pour la rénovation du bâti existant. Les orientations relatives à l'adaptation des nouvelles constructions aux normes de sobriété énergétique et environnementale sont partiellement abordées. En outre, les principes de résilience énergétique dans les opérations d'aménagement pourraient être davantage précisés, de même que la prise en compte de la transition énergétique dans les zones d'activités économiques.

Bien que le DOO mentionne la nécessité de promouvoir des réseaux d'énergie décarbonés et des infrastructures de chaleur renouvelable, les modalités pratiques de leur déploiement ne sont pas précisées.

Ces objectifs et considérations plus opérationnelles ont vocation à être déployés dans le cadre d'une articulation renforcée avec les PCAET.

****

Le projet de SCoT arrêté identifie bien les dynamiques à l'oeuvre sur le Pays du Vignoble Nantais et les défis à relever pour accroitre la résilience du territoire en lien avec le changement climatique.

La déclinaison de ces défis en orientation, objectifs et outils à mobiliser dans les PLU(i) gagnerait à être clarifiée ou complétée sur certaines politiques publiques majeures de l'aménagement. Les remarques ou demandes ci-dessus visent ainsi à améliorer la traduction réglementaire du projet d'aménagement stratégique du SCoT, pour que celui-ci soit à la fois transformateur, intégrateur, prescriptif et pragmatique.

Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émets un avis favorable sur le projet de SCoT arrêté le 21 novembre 2024 par le comité syndical, sous réserve :

- de décliner une trajectoire ZAN à l'horizon 2050 intégrant un objectif intermédiaire de réduction de 54,5 % de la consommation d'espace pour la période 2021-2031, en établissant et justifiant clairement la comptabilisation des espaces relatifs aux ZAC pour le bilan de la consommation passée (2011-2021) ;
- de consolider les objectifs et outils à décliner dans les PLU(i) favorables à la sobriété foncière (part de la production de logements en densification, densités, enveloppes urbaines...) ;
- d'actualiser les données démographiques et de préciser l'estimation des besoins pour asseoir l'objectif de production de logements sur 20 ans et sa territorialisation entre CSMA et la CCSL ;
- d'expliciter l'objectif de diversification des typologies de logements en intégrant l'enjeu de développement du parc locatif, privé et public, et en rehaussant le taux de logements sociaux sur la commune de Haute-Goulaine ;
- de justifier les besoins en foncier économique à l'appui d'inventaires de zones d'activités, de stratégies de développement intercommunales et d'une prescription accordant plus explicitement la primauté à la densification des emprises existantes ;
- de clarifier les orientations et objectifs en matière d'aménagement commercial, au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg ;
- de renforcer la traduction réglementaire des risques naturels identifiés sur le territoire (débordement de cours d'eau, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles notamment) et du PGRI en particulier (cf. note spécifique jointe à l'avis) ;
- d'améliorer la déclinaison en orientations et objectifs des enjeux de mobilité et de transition énergétique.

Le contenu de l'annexe technique jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale

Dominique YANI