



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Schéma Cohérence Territoriale Pays du Vignoble Nantais

NOTE D'ENJEUX DE L'ÉTAT



Vers un SCoT 3 au service de la sobriété foncière et des transitions écologiques et énergétiques

La présente note d'enjeux s'inscrit dans le cadre de l'association des services de l'État à la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, prescrite par délibération du Comité syndical du 14 février 2020.

Cette note d'enjeux, conçue comme un outil d'échange et de dialogue, retrace le point de vue des réflexions de l'État sur le territoire du vignoble nantais. Première étape formelle de l'association des services à la révision du SCoT, elle s'inscrit néanmoins dans un *continuum* de discussions constructives déjà engagées à l'occasion d'une présentation de la loi Climat & Résilience en comité de pilotage en 2021, suivie d'échanges techniques ou de réunions des personnes publiques associées, notamment celle de présentation de votre projet d'aménagement stratégique (PAS) du 10 juin 2022.

La loi Climat & Résilience inscrit désormais parmi les objectifs généraux prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme celui de lutter contre l'artificialisation des sols et d'aboutir à terme au « zéro artificialisation nette ». La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence des politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'environnement, d'urbanisme, de cohésion sociale et d'agriculture, qu'elle interpelle simultanément, et non comme une politique sectorielle supplémentaire. C'est pourquoi l'impératif de **sobriété foncière** constitue véritablement le « fil rouge » de cette note d'enjeux.

Dans ce contexte, le PAS et sa déclinaison dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) de votre futur SCOT devront notamment :

- Définir une trajectoire de développement pour le territoire à horizon de 20 ans en privilégiant le renouvellement urbain et en prenant en compte, s'agissant des extensions urbaines nouvelles, ses capacités d'accueil ;
- Pouvoir s'articuler avec un objectif de réduction du rythme de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 puis de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 années en cohérence avec les tranches décennales ayant vocation à être établies par le SRADDET d'ici le 23 février 2024, en faisant de la sobriété foncière un objectif transversal des différentes politiques publiques d'aménagement portées par votre SCOT ;
- 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 de document d'urbanisme infra-SCoT, intercommunale pour Sèvre & Loire et communale pour Clisson Sèvre & Maine Agglo ;
- Définir une méthode et/ou cartographier les enveloppes urbaines, en tenant compte des éléments séparatifs existants (haie bocagère, alignement d'arbres, voie, route, chemin, terre agricole...) pour ne pas lui conférer une logique purement parcellaire ;
- Intégrer à cette réflexion les enclaves agricoles, naturelles ou forestières comme devant être exclues de l'enveloppe urbaine ;
- Subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à l'utilisation prioritaire des friches urbaines et des gisements situés en zone urbanisée ainsi qu'à une étude de den-

sification des zones déjà urbanisées, permettant d'apprécier la capacité de densification des territoires.

La déclinaison de ces objectifs de réduction du rythme de la consommation d'espaces puis d'artificialisation des sols par secteur géographique devra tenir compte :

- des besoins territoriaux en matière de logements et de développement économique ;
- du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et de l'impact de certaines législations sur celui-ci (caractère exceptionnel des STECAL...);
- des enjeux propres à l'armature urbaine et aux stratégies de préservation ou de revitalisation des centres-bourgs ;
- des efforts déjà réalisés en matière de réduction de la consommation d'espaces par certaines communes depuis l'approbation du SCoT 2 ;
- des projets d'intérêt intercommunal ou d'envergure à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, dont l'impact en matière de consommation d'espaces ou d'artificialisation pourrait être pris en compte dans les objectifs du SCoT sans être décliné sur la commune ou l'intercommunalité d'implantation.

SOMMAIRE

A) Conforter et sanctuariser une armature écologique et paysagère pour préserver la ressource en eau et la biodiversité, et garantir l'absence d'atteinte à la qualité des paysages

- 1 – Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- 2 – Préserver les milieux humides et les abords des cours d'eau
- 3 – Maintenir le niveau de connectivité des espaces de perméabilité bocagère
- 4 – Qualifier les paysages emblématiques du vignoble nantais et valoriser le bâti vernaculaire en tant que patrimoine dans ces paysages

B) Promouvoir un développement équilibré et durable du territoire du vignoble nantais

- 1 – Inscrire le développement résidentiel dans le bassin de vie, d'emploi et de mobilités en lien avec la métropole nantaise
- 2 – Inscrire le développement économique dans des stratégies intercommunales accordant une primauté à la densification des parcs existants et à leur complémentarité à l'échelle du vignoble nantais
- 3 – Concevoir un développement commercial au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus de centre-ville / centre-bourg

C) Intégrer les enjeux des transitions dans l'aménagement

- 1 – Développer un urbanisme de projet et des approches opérationnelles plus intégrées
- 2 – Conférer au SCoT une dimension proactive en faveur du climat et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- 3 – Mieux intégrer la vulnérabilité et la résilience face au changement climatique et aux risques

VERS UN SCOT 3 AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

A) CONFORTER ET SANCTUARISER UNE ARMATURE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE POUR PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LA BIODIVERSITÉ, ET GARANTIR L'ABSENCE D'ATTEINTE À LA QUALITÉ DES PAYSAGES

En réponse à l'enjeu de préservation des ressources environnementales du territoire mis en exergue dans le bilan du SCoT 2, la révision qui s'engage pour ce SCoT de 3^e génération constitue une opportunité pour le Comité syndical d'affirmer son engagement en faveur de l'excellence environnementale. Ce document à visée stratégie doit pouvoir poser les conditions favorables au confortement de l'armature écologique et au déploiement d'une gestion transversale de la biodiversité, des paysages, de la ressource en eau et des pressions anthropiques. Il s'agit pour le Pays du Vignoble Nantais d'être en mesure d'assurer un bon fonctionnement environnemental global du territoire, de contribuer au maintien dans le temps de sa capacité d'accueil et de participer à son adaptation au changement climatique.

1 – Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Attendus de l'État dans le PAS :

– Inscrire la protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques tout en renforçant leur rôle pour préserver ou améliorer la qualité des rapports biologiques et hydrauliques entre les marais de Goulaine, les vallées de la Loire et de la Divatte, les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Maine.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Identifier les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en précisant les types de milieux que ces réservoirs et corridors recouvrent : bois/zone humide, bocage/zone humide et bois/bocage/zone humide ;
- Identifier et spatialiser les zones préférentielles pour la renaturation par la transformation des sols artificialisés ou éco-aménageables, en s'appuyant par exemple sur la méthodologie d'identification des zones propices à la renaturation proposée en 2021 par le CEREMA.
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/comment-identifier-potentiel-renaturation-large-echelle>

Traductions et prescriptions possibles dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques de tout développement de l'urbanisation en y admettant uniquement l'extension limitée des constructions existantes, les projets d'intérêt général (ouvrage pour la gestion des risques...) ne pouvant s'implanter ailleurs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien de ces espaces ou à leur restauration écologique ;
- Prévoir un traitement particulier des abords des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces ainsi que pour garantir leur perméabilité et *in fine* veiller à ce que l'urbanisation n'enclave pas ces espaces sensibles (ex. si la lisière urbaine est en contact direct avec un réservoir ou corridor, prescrire des zones *non aedificandi* ; si la lisière urbaine est proche d'un réservoir ou corridor, prévoir une zone tampon pour éviter une urbanisation trop proche) ;

- Préserver les ceintures bocagères ou boisées autour des cours d'eau et zones humides ;
- favoriser la continuité d'une ripisylve de qualité (végétation des bords de cours d'eau) ;
- Intégrer, lors d'opération de renouvellement urbain, les possibilités de restauration de la qualité écologique des cours d'eau et de leurs berges.

Pistes pour le programme d'actions :

- Impulser une démarche de diagnostic des potentiels de désimperméabilisation (cours d'écoles, parkings, interstices, délaissés urbaines...) à l'échelle communale ;
- Encourager les communes à élaborer des atlas de biodiversité, à l'instar de ceux déjà en place à Clisson, Boussay, la Haye-Fouassière, la Chapelle-Heulin et Saint-Fiacre.

2 – Préserver les milieux humides et les abords des cours d'eau

Attendus de l'État dans le PAS :

- Assurer la protection dynamique et la valorisation de tous les cours d'eau en prenant en compte leur origine, la fonctionnalité des têtes de bassin versant et des espaces environnementaux caractérisant leurs abords pour maîtriser la vulnérabilité des milieux ;
- Fixer l'objectif de préserver les zones humides durablement, notamment en ce qu'elles constituent un levier pour lutter contre les ruissellements.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Préalocater les zones de source (sites naturels qui se situent au départ des cours d'eau déterminés par les inventaires communaux et constituent le point d'alimentation essentiel à ces cours d'eau) ;
- Identifier les zones humides en l'état actuel des connaissances sur le territoire du vignoble nantais.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Intégrer les zones de source dans la trame bleue des PLU(i) et conditionner les travaux d'aménagement à leur maintien et à leur connexion aux cours d'eau ;
- Planter les nouvelles urbanisations en retrait des berges des cours d'eau de manière à préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration et de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau (libre écoulement des eaux) ;
- Conférer aux PLU(i) le soin de confirmer ou de préciser les zones humides identifiées au SCoT dans le cadre des inventaires demandés par le SDAGE et les SAGE ;
- Conditionner l'identification dans les PLU(i) de zones d'urbanisation futures à la mise en place d'une démarche d'évitement des impacts, en termes de choix et de délimitation des secteurs, à l'appui d'un état initial de l'environnement reposant sur des études (inventaires faune-flore, habitats, sondages pédologiques de zones humides) qualifiant et quantifiant les enjeux environnements propres aux zones d'aménagement à l'étude ;
- Préserver les haies et bois en ceinture des zones humides.

3 – Maintenir le niveau de connectivité des espaces de perméabilité bocagère

Attendus de l'État dans le PAS :

- Préserver et renforcer le rôle de connectivité du maillage bocager pour le cycle de vie et la mobilité des espèces ;
- Concilier protection et gestion dynamique du bocage permettant des interventions de restauration et de reconstitution du maillage bocager ;
- Prendre en compte les enjeux d'exploitation agricole pour favoriser l'entretien du bocage.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Identifier les espaces de perméabilité bocagère : réseau de haies et de boisements détenant un rôle pour le cycle de vie et la mobilité des espèces, accueillant des activités primaires (agricoles et forestières notamment dont les bonnes conditions d'exercices de ces activités contribuent au maintien et à la gestion de ces espaces), en contact avec des lisières urbaines dont l'évolution doit être organisée pour garantir la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Conserver la dominante agricole et naturelle des espaces de perméabilité bocagères ;
- Admettre les constructions et installations liées aux activités primaires sous réserve de ne pas générer un effet de mitage ou de développement diffus et d'une insertion architecturale et paysagère soignée ;
- Préserver ou renforcer le maillage bocager de ces espaces en identifiant l'ensemble des linéaires de haies inventoriées à l'échelle communale ou intercommunale en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Organiser le contact des zones urbanisées et projets avec ces espaces en maintenant ou créant une continuité écologique non imperméabilisée reliée à ces espaces dans ou en lisière des projets ou extensions urbaines, en préservant un espace tampon en lisière forestière (de type milieu ouvert ou semi-ouvert) et en proscrivant l'urbanisation linéaire sans profondeur, le long des voies.

4 – Qualifier les paysages emblématiques du vignoble nantais et valoriser le bâti vernaculaire en tant que patrimoine dans ces paysages

Attendus de l'État dans le PAS :

- Préserver les versants de coteau ;
- Valoriser les tissus bâtis anciens et les éléments (constructions et édicules) à l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural ;
- Poser une exigence d'insertion qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Identifier les espaces paysagers stratégiques et leurs caractéristiques, en y intégrant la composante bâtie vernaculaire, ainsi que les enjeux attachés à chacun d'eux.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Limiter la surexposition des constructions contemporaines (existantes et futures) aux vues lointaines en accompagnant, par exemple, l'urbanisation d'une trame verte atténuant la visibilité des lisières urbaines ;
- Concentrer l'urbanisation en dehors des sites à forte déclivité et préserver les points de vue dégagés sur le paysage ainsi que la silhouette des bourgs anciens ;
- Maintenir, restaurer ou reconfigurer le bocage de manière à soutenir la lisibilité du paysage à proximité des zones urbanisées ou d'urbanisation future ;
- Préserver les composantes vernaculaires des fronts bâtis structurant le tissu ancien des bourgs (volumétrie, modénature...). Dans ce cadre, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur la préservation du patrimoine telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme est à envisager de manière systématique dans les PLU(i) à l'appui d'un diagnostic architectural ;
- Pour les villages et hameaux qualifiés de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les PLU(i), définir des projets de village ou de hameau traduits en OAP précisant notamment les conditions d'implantation de nouvelles constructions en densification de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère, à valoriser les cônes de vue et, en corollaire, à garantir la cohérence du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport au tissu ancien et à l'espace collectif existant ou à créer, dans l'optique de l'émergence ou de la valorisation de séquences urbaines en prise avec les marqueurs de l'espace rural ;
- Pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, compléter l'identification de chaque bâtiment d'une « fiche immeuble » contenant les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions (dont l'encadrement des accès et de stationnement) permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Pour rappel, la demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des bâtiments dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site ;
- Conditionner les constructions agricoles nouvelles à leur intégration dans le contexte paysager par la reprise des codes de l'architecture traditionnelle (volumétrie, implantation, forme de toiture, teintes...) et par un traitement paysager atténuant sa visibilité dans le grand paysage (prolongement des linéaires bocagers, plantation d'essences bocagères composant déjà le site et selon un mode de composition) ;
- Intégrer les préconisations et principes issus de l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et du volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire ;
- Étudier dans ce cadre, l'opportunité de créer dans les PLU(i) une OAP thématique sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères, en accord avec les dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. Cette OAP, définie en dehors de toute spatialisation, permettrait de fixer les grandes orientations sur la thématique de l'aménagement dans le contexte bocager. Elle peut être prescriptive ou édicter des recommandations. Cet outil, qui s'adresserait aux exploitants agricoles et aux maîtres d'œuvre, compléterait

rait les dispositions du règlement écrit en précisant et en encadrant notamment les intentions de la commune sur l'intégration qualitative des structures maraîchères.

Éléments de méthodologie

– *SCoT et Paysage : pour une bonne prise en compte des paysages dans les SCoT – Analyse de SCoT en région Bourgogne Franche-Comté, mai 2021.*

Pistes pour le programme d'actions :

- Promouvoir les plans de paysage ;
- Impulser une réflexion sur la qualité architecturale et le traitement des abords des zones d'activités ;
- Cartographier les entrées de ville en fonction de leur qualité paysagère et de leurs enjeux : à requalifier, à préserver et à valoriser ;
- Engager une réflexion sur le devenir des pierres locales servant à la construction sur le territoire du vignoble nantais en vue de leur réemploi, à l'instar de l'étude intitulée *Où vont les pierres ?* réalisée sur le territoire de la communauté de communes de Nozay. Il s'agit de répondre à deux enjeux sur le devenir du patrimoine : un volume de bâtis vernaculaires considérable dont le maintien de ses qualités est tributaire du soin accordé à la restauration/réhabilitation et des moyens nécessaires pour ce faire ; un risque d'appauvrissement du gisement des pierres de construction disponibles.

VERS UN SCOT 3 AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

B) PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DU TERRITOIRE DU VIGNOBLE NANTAIS

L'influence de la métropole nantaise sur le territoire du vignoble nantais est grandissante et nécessite une prise en compte accrue de ce phénomène à l'occasion de l'élaboration du SCOT 3. Celle-ci constitue en effet une opportunité d'interroger les modèles urbains existants pour proposer un aménagement du territoire plus sobre et efficient, engager le vignoble nantais dans une nécessaire transition écologique et énergétique, et en toile de fond répondre aux défis suivants :

- le défi de l'accueil de nouveaux habitants par une production de logements s'inscrivant dans une logique de diversification du parc en réponse à la pluralité des besoins qui s'expriment sur le territoire, dont le logement social au regard de son rôle déterminant dans le parcours résidentiel ;
- le défi de l'emploi en posant les conditions d'un dynamisme économique pérennisé soucieux de la biodiversité et des terres agricoles, appelant à renouveler l'approche des parcs d'activités en termes d'optimisation du foncier, de typologies de nature d'activités et de déplacements pour rapprocher les actifs des emplois dans un objectif de diminution de l'autosolisme ;
- le défi de la coopération en poursuivant et accentuant le dialogue avec les territoires voisins que sont la métropole Nantes – Saint-Nazaire, le pays des Mauges et le pays du Bocage Vendéen. Ce dialogue doit participer pleinement au PAS du SCoT 3.

1 – Inscrire le développement résidentiel dans le bassin de vie, d'emploi et de mobilités en lien avec la métropole nantaise

Attendus de l'État dans le PAS :

- Proposer une offre de logements suffisante, diversifiée et abordable en réponse aux aspirations des populations endogènes et exogènes au territoire ;
- Définir des objectifs de production de logements quantitatifs par intercommunalité, en tenant compte de la hiérarchisation des pôles sur le territoire, des dynamiques démographiques observées depuis l'approbation du SCoT 2 et de la capacité d'accueil des communes, mais aussi qualitatifs (types de logements, taille, locatif social/privé, accession abordable), que les PLH auront ensuite pour rôle de décliner par commune à l'appui d'une stratégie foncière ;
- En termes de localisation, porter en priorité la production de logements sur les centralités et les secteurs bien desservis en transports collectifs afin de lutter contre l'étalement urbain et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Définir une part ambitieuse de production de logements au sein des tissus agglomérés des bourgs (par densification et renouvellement urbain) et concevoir les extensions urbaines comme un complément de foncier nécessaire à cette production ;
- Inscrire la fixation de seuils de densité en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte les densités et formes urbaines traditionnelles observées dans les tissus anciens des bourgs de chaque commune ;

– Pour répondre à l’objectif de diminution des gaz à effet de serre, accroître la rénovation thermique des logements anciens dans le cadre de restauration, de réhabilitation ou d’entretien compatible avec leurs caractéristiques architecturales.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Inscrire des fourchettes moyennes annuelles de production de logements par intercommunalité, que les PLH ventileront par commune et échelonneront dans le temps ;
- Définir une part de parc de logement à atteindre à échéance du SCoT 3 pour chaque pôle structurant ;
- Fixer un objectif de production de logements locatifs sociaux par intercommunalité et un principe de répartir l’offre nouvelle prioritairement au sein des pôles structurants ;
- Déterminer un seuil de densité moyenne minimale par commune, à l’appui d’un diagnostic de la densité caractérisant le tissu ancien du bourg concerné ;
- Garantir, dans les PLU(i), la mixité des opérations d’habitat par l’inscription, dans les OAP sectorielles, des typologies recherchées pour adapter le parc, tant en matière de taille de logements que de mixité sociale. Ces éléments doivent permettre, sur le plan opérationnel, d’encadrer les projets de manière à veiller à une programmation de logements en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d’âge de la population, en particulier les jeunes ménages et les seniors. Une mixité des logements apparaît en effet nécessaire sur le territoire du vignoble nantais afin d’insuffler une mobilité résidentielle pour les publics assignés à un logement trop grand, trop vétuste ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier au bénéfice des jeunes et primo-accédants. Une étude prospective de l’AURAN à l’échelle du département projette qu’en 2050, 26 % des habitants du vignoble nantais auront plus de 65 ans, contre 14 % de la population en 2014. Cet enjeu du vieillissement doit être pris en charge au travers des typologies de logements proposés, l’anticipation des équipements ou encore en matière de mobilité. Le vignoble nantais est en outre concerné par une problématique de déficit d’offre de logements pour la main d’œuvre viticole et maraîchère ;
- Poursuivre et/ou faciliter les politiques de rénovation thermique des logements tant dans le parc privé que public. Il s’agit de préserver les ménages de la précarité énergétique et plus globalement de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d’énergie.

Pistes pour le programme d’actions :

- Mettre en place un dialogue inter-territorial avec les territoires voisins que sont la métropole Nantes – Saint-Nazaire, le pays des Mauges et le pays du Bocage Vendéen pour aborder en priorité la programmation de l’habitat et les mobilités depuis/vers le vignoble nantais. Le territoire du SCOT est fortement influencé par la proximité de la métropole nantaise et son bassin d’emploi, qui attire l’essentiel des déplacements quotidiens des actifs entre le vignoble et les territoires limitrophes. Ce flux quotidien est drainé par les axes structurants routiers A83 et RN249 (itinéraire routier d’intérêt régional) et par les réseaux ferrés Nantes/Cholet et Nantes/Angers. Dans une moindre mesure, les agglomérations de Montaigu, Cholet et Ancenis attirent elles aussi une partie de la population active ;
- Impulser des diagnostics architecturaux, urbains et paysagers dans les tissus de centre-bourg en vue de définir des principes de composition et de mise en œuvre dans une perspective de valorisation du tissu historique et d’insertion plus qualitative des nouvelles formes d’habitat composant le tissu résidentiel.

2 – Inscrire le développement économique dans des stratégies intercommunales accordant une primauté à la densification des parcs existants et à leur complémentarité à l'échelle du vignoble nantais

Attendus de l'État dans le PAS :

- Miser sur les complémentarités entre territoires du vignoble nantais en fonction de leurs capacités d'accueil, de leurs spécificités pour participer à l'échelle du SCoT à la dynamique créatrice d'emplois ;
- Prioriser le développement économique, notamment commercial et tertiaire, dans les centres-villes / centres-bourgs et réserver le foncier des parcs aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- Promouvoir la requalification des parcs d'activités existants afin d'optimiser le foncier et d'améliorer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale ainsi que leur accessibilité par différents modes de déplacements ;
- Prendre en compte les nouvelles formes d'activités : coworking et tiers-lieux en tirant parti des exemples recensés sur le territoire : cowork station à Gorges, Fab-lab à Clisson...
- Favoriser le développement de l'économie circulaire, notamment des filières de production et de consommation plus locale et de qualité ;
- Préserver et valoriser les espaces agricoles comme supports de projet pour ce secteur primaire afin de garantir une pérennité des pratiques agricoles à long terme, en particulier à l'égard de la viticulture dans le contexte de déclin des surfaces exploitées et de développement des friches viticoles.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Identifier les parcs d'intérêt majeurs et structurants en cohérence avec l'évolution de l'armature territoriale ;
- Recenser les gisements au sein de l'ensemble des parcs existants, en y distinguant les mobilisations à court (à 5 ans), moyen (à 10 ans) et long terme (+ de 10 ans).

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Conditionner les extensions de parcs d'activités à une optimisation du foncier à l'intérieur des emprises existantes dans une démarche de rationalisation préalable du foncier à vocation économique ;
- Proportionner les extensions aux besoins préalablement identifiés à l'échelle intercommunale et inscrites dans une programmation intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière ;
- À l'appui d'un état initial de l'environnement précis à réaliser dans le cadre des PLU(i), localiser les extensions dans un objectif d'évitement des impacts sur les milieux aquatiques et la biodiversité ;
- Éviter le développement de l'habitat à proximité des activités sources de nuisances ;
- Définir des principes de composition et de traitement architectural à même d'améliorer la qualité urbaine des parcs ;
- Déterminer des principes de composition (essences bocagères, plantations pluristratifiées...) pour un traitement paysager des lisières et des clôtures, du mobilier urbain et des interstices au sein des parcs afin de renforcer leur qualité paysagère ;

- Traiter et rationaliser les espaces de stationnement, en étudiant notamment l’opportunité de créer des stationnements perméables favorisant l’écoulement des eaux de ruissellement ou de concevoir des stationnements verticaux sous réserve d’une bonne intégration paysagère ;
- Veiller au maintien ou à la restauration des continuités écologiques, à la gestion paysagère eaux pluviales (noues, fossés…) et à l’intégration des composantes naturelles préexistantes (haies bocagères, arbres isolés…) ;
- Développer en priorité les parcs d’activités dans des secteurs bien desservis par les transports collectifs ou dont le potentiel de connexion à l’offre de services de transports ou aux modes doux est avéré ou programmé ;
- Mettre en place des outils de préservation et de valorisation d’espaces agricoles, notamment par la protection localisée d’espaces pérennes à 20 ans intégrant les appellations d’origine en lien avec l’Institut national de l’origine et de la qualité (INAO), que les PLU(i) auront en charge de délimiter à la parcelle, sur la base, par exemple, d’une cartographie SCoT de taille AO ou d’une cartographie réalisée selon la méthode du carroyage. Cette cartographie pourra utilement s’appuyer sur les diagnostics agricoles/viticoles réalisés respectivement par la Chambre d’agriculture et l’INAO.

Pistes pour le programme d’actions :

- Initier des démarches-test et démonstratrices sur la question de la densification des zones d’activités (étude démarche Bimby engagée par la communauté de communes Sèvre & Loire).

3 – Concevoir un développement commercial au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus de centre-ville / centre-bourg

Attendus de l’État dans le PAS :

- Prioriser la localisation des commerces dans les cœurs de ville / cœurs de bourg en réponse aux enjeux nationaux et locaux de préservation ou de revitalisation des tissus commerciaux pour ces centres-villes / centres bourgs actifs d’une part et de préservation des espaces naturel, agricole et forestier d’autre part ;
- Organiser l’équipement commercial en périphérie en cohérence avec l’évolution de l’armature urbaine et de manière à conforter les centres-villes, centres-bourgs, en tenant compte des enjeux de déplacements dans une perspective de réduction de l’autosolisme et des phénomènes de concurrence sur le territoire du vignoble nantais, en particulier entre Clisson (zone de Câlin), Gétigné (zone de Toutes Joies) et Vallet (zone des Dorices et ZAC du Brochet) ;
- Dans ce contexte, canaliser la croissance des surfaces commerciales en périphérie, notamment en termes de consommation d’espaces et face au constat répété dans les analyses d’impact des projets commerciaux et de la Commission nationale d’aménagement commercial (CNAC) d’une couverture en grande et moyenne surface déjà importante révélant une superposition des offres peu compatible avec la préservation ou la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville / centre-bourg ;
- Inscrire dès lors l’animation commerciale des centres-villes / centres-bourgs comme un enjeu prioritaire pour le dynamisme du vignoble nantais.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO et le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) :

- Définir dans le DOO les localisations préférentielles des commerces, en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, des enjeux de préservation des milieux aquatiques, de la biodiversité et du potentiel agronomique, des infrastructures de transports, d'équipements et de services, de la situation des commerces dans les centres-villes/centres-bourgs en tirant parti des études menées par les communes lauréates des programmes « Petites villes de Demain » et « Cœur de Bourg » ;
- Prendre en compte dans ce cadre les objectifs nationaux de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiées de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de préservation des paysages et de l'architecture en particulier des entrées de villes ;
- Identifier dans le DAACL les secteurs d'implantation périphériques (SIP) et les centralités urbaines à enjeux (de revitalisation ou de préservation des tissus commerciaux de centres-villes/centres-bourgs) dans lesquels sont établis les conditions d'implantation mais aussi le type d'activité et la surface de vente maximale des commerces qui leur sont spécifiques ;
- Privilégier dans ce cadre, la consommation économe de l'espace par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement, dans une logique générale de mutualisation voire de limitation du stationnement lorsque les conditions de desserte en transports collectifs existantes ou à venir le permettent ;
- Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité en densifiant et/ou en élargissant l'espace marchand des cœurs de ville/bourg par reconquête des friches et remembrement de surfaces commerciales, pour favoriser leur attractivité et faciliter leur développement, en lien avec une stratégie de mobilité, des infrastructures cyclables sécurisées et continues, et d'accès facilité à ces tissus commerciaux, notamment par les modes actifs ;
- En corollaire, mailler les liaisons entre les commerces constitutifs de l'hypercentre, protéger les continuités marchandes en favorisant les surfaces de vente en rez-de-chaussée et renforcer leur attractivité par des aménagements de qualité et d'agrément d'usage ;
- Intégrer dans les réflexions les mutations engendrées par l'essor du commerce digital, avec une inflexion marquée vers la transformation des espaces commerciaux de périphérie et la réduction du nombre d'espaces commerciaux ;
- Déterminer, dans ce cadre, les besoins logistiques du territoire et localiser les secteurs d'implantation privilégiés au regard de la capacité des voiries, de la capacité à gérer les flux de marchandises et des objectifs de réduction du rythme de la consommation d'espaces.

Pistes pour le programme d'actions :

- Accompagner ou prolonger les démarches engagées sur le territoire : opérations mixtes en centre-ville/centre-bourg (Le Loroux-Bottereau, La Chapelle-Heulin, Clisson, Mouzillon, et plus récemment Haute-Goulaine), définition de linéaires commerciaux dans le cadre des documents d'urbanisme (Saint-Lumine-de-Clisson, La Planche, Aigrefeuille-sur-Maine) ; études Shop'In de la Banque des territoires (Clisson et Haute Goulaine) ;
- S'appuyer sur les réflexions, leviers fiscaux et juridiques des opérations de revitalisation des territoires (ORT) en cours (DPU renforcé...).

VERS UN SCOT 3 AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

C) INTÉGRER LES ENJEUX DES TRANSITIONS DANS L'AMÉNAGEMENT

À l'aune des bouleversements climatiques et écologiques, le processus de développement du territoire doit privilégier la sobriété foncière à l'étalement urbain.

Au-delà de la poursuite des démarches d'ores et déjà engagées en faveur de la mobilisation des potentiels fonciers existants, telles que la réalisation d'une étude BIMBY menée par le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, le développement d'observatoires du foncier, les actions de requalification et de réhabilitation de bâtiments anciens ou encore les opérations de revitalisation des centres-bourgs engagées dans le cadre de contrats territoriaux tels que le dispositif « petites villes de demain » (Haute Goulaine, Clisson, Vallet, Le Loroux-Bottereau) ou de l'AMI « cœur de bourg / cœur de ville », le territoire doit résolument poursuivre et multiplier les démarches expérimentales, innovantes, multi-partenariales et participatives en faveur de la sobriété, de la résilience, de l'inclusion et de l'agilité productive.

Les modifications apportées par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 renforcent de manière conséquente la prise en compte des enjeux air-énergie-climat, fondamentaux des PCAET, dans les SCoT. L'échelle et la portée d'un SCoT au contenu modernisé permet d'avoir une synergie entre le volet aménagement du schéma pré-cité et le plan d'actions propre au PCAET. Un certain nombre de thématiques en lien avec les émissions de gaz à effet de serre, notamment les déplacements, portent en effet sur des échelles liées au bassin de mobilités et d'emploi.

La vision stratégique territorialisée, portée par les élus, doit être au cœur du document SCoT, pour décliner les transitions sociétales et environnementales dans une logique de moindre vulnérabilité du territoire du vignoble nantais face aux risques naturels prévisibles et aux risques technologiques. Outre l'établissement d'un diagnostic intégrant les éléments de connaissance disponibles en la matière, le SCoT 3 devra afficher clairement l'ambition que se donne le syndicat mixte au regard de la prévention des risques et expliciter les choix opérés au regard de cette politique.

1 – Développer un urbanisme de projet et des approches opérationnelles plus intégrées

Attendus de l'État dans le PAS :

- Promouvoir des démarches et formes urbaines innovantes, visant à optimiser le foncier disponible, qu'il soit à vocation résidentielle, économique ou commerciale, en lien avec l'identité paysagère et patrimoniale du vignoble nantais ;
- Faire d'un aménagement opérationnel plus intégré, au service du cadre de vie, l'une des composantes du projet de territoire.

Éléments de diagnostic convoqués et à cartographier dans le PAS, DOO ou en annexe

- Recenser et localiser les gisements au sein des enveloppes urbaines, en cherchant à qualifier ces gisements (dents creuses, recompositions parcellaires...);
- A défaut, définir une méthode homogène et partagée de recensement des gisements sur l'ensemble du territoire du SCoT à traduire dans les PLU(i);
- Identifier les friches stratégiques en leur conférant des pistes possibles de reconversion.

Pistes pour le programme d'actions :

- Favoriser, poursuivre et multiplier les démarches expérimentales, innovantes, multi-partenariales et participatives en faveur de la sobriété, résilience, inclusion et agilité productive :
- Dresser le bilan des démarches « BIMBY » engagées sur les communes de Clisson, Gétigné, Viellevigne, Vallet, La Haie-Fouassière, le Landreau, Mouzillon visant à encadrer les divisions parcellaires pour favoriser une densification qualitative des tissus bâtis existants, puis accompagner les autres communes du territoire à s'engager dans cette ambition ;
- Instaurer une veille sur les nombreux dispositifs susceptibles de constituer des sources d'inspiration pour le territoire. Il en est ainsi du dispositif « Territoire pilotes de sobriété foncière » lancé par le ministère de la Transition Écologique et l'Agence nationale de la Cohésion des Territoires en partenariat avec le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) qui met à disposition l'ensemble des ressources produites par le cercle des territoires pionniers en matière de sobriété foncière, de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateurs de la ville durable » développé par la Banque des Territoires ou encore de l'appel à projet « Fonds friche » dans le cadre du plan de relance ;
- Prendre appui sur des opérations réalisées en Loire-Atlantique et dans le territoire du vignoble nantais en particulier, contribuant à développer les bourgs de manière compacte et qualitative, retracées notamment dans le livret « Bien concevoir pour habiter mieux » élaboré par la DDTM avec l'association des maires de Loire-Atlantique. Un référentiel local partagé sur les densités et les formes urbaines pourrait être conçu afin d'aider les maîtres d'ouvrage de PLU(i) à l'élaboration d'OAP plus robustes sur ces aspects et de guider les porteurs de projet au stade opérationnel ;
- Tirer parti de l'engagement de la communauté de communes Sèvre & Loire à l'AMI « objectif ZAN » de l'ADEME pour mettre en place une stratégie territoriale basée sur l'analyse des gisements fonciers, les potentiels de renaturation et de densification ainsi que les leviers juridiques et fiscaux développés dans les périmètres d'intervention des futures ORT tels que le droit de préemption urbain (DPU) renforcé, le permis d'aménager multi-sites, le droit d'innover, les dérogations possibles aux règles du PLU(i)...
- Valoriser sur l'ensemble du Pays du Vignoble Nantais les engagements de Clisson et de Vallet dans le processus de reconnaissance de leurs opérations d'aménagement en EcoQuartier, afin que ce type d'opérations et le bilan associé à chacune d'elles puissent servir d'exemples, de démonstrateurs pour les autres communes du territoire ;
- Prendre en compte le rapport du GIEC Pays de la Loire paru en juin 2022 dont le contenu peut contribuer à déterminer les processus climatiques et impacts afférents à venir sur le territoire du vignoble nantais.

2 -Conférer au SCoT une dimension proactive en faveur du climat et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Attendus de l'État dans le PAS :

- Promouvoir les mobilités alternatives à la voiture individuelle (la part modale de la voiture oscille entre 84 % sur le territoire de Clisson Sèvre & Maine Agglo et 87 % sur le territoire de Sèvre & Loire) pour anticiper les évolutions des modes de déplacement, notamment pour les ménages éloignés géographiquement et possiblement précarisés par leur forte dépendance à la voiture ;
- Renforcer, dans ce cadre, le rôle de centralité des communes disposant d'une gare ou d'un pôle d'échange multimodal afin de faciliter les déplacements vers la métropole nantaise tout en développant des réseaux de modes actifs de rabattement vers les gares, aires de covoiturages et stationnements sécurisés aux abords des pôles générateurs de déplacements ;
- Proposer une offre performante en transports collectifs pour créer les conditions d'un « mix mobilités » adapté aux nouvelles pratiques des usagers ;
- Poursuivre les actions en faveur du développement des énergies renouvelables (ENR) en cohérence avec l'objectif du SRADET de couverture de la consommation par 100 % des ENR d'ici 2050, dans une logique d'évitement des impacts sur les espaces agricole et naturel ;
- Inscrire la stratégie air-énergie-climat dans un dialogue renforcé avec les deux intercommunalités composant le territoire du vignoble nantais pour anticiper les évolutions des PCAET et garantir leur cohérence ou complémentarité dans leur programme d'actions.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Développer dans toutes les centralités la mobilité du 10 mn à pied et 5 mn à vélo en prévoyant les aménagements à destination des modes actifs inscrits dans un schéma directeur des modes actifs ;
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la proximité de réseaux ou de solutions de déplacements alternatifs à l'autosolisme, par le covoiturage par exemple. La compacité urbaine (notamment à travers des OAP sectorielles) et le comblement des dents creuses dans les centres-bourgs (facilité d'accès à pied aux commerces de proximité via les cheminements doux existants et/ou à créer) devraient favoriser l'émergence de nouvelles mobilités décarbonées ;
- En lien avec les documents de planification des mobilités, identifier des emplacements à proximités des grandes infrastructures de déplacement (ferroviaires et nœuds routiers) afin d'encourager les pratiques de mobilités partagées, telles que les aires de stationnement dédiées au covoiturage et autopartage ;
- Identifier le foncier susceptible d'accueillir des ENR (éoliennes, projets de centrale photovoltaïques au sol) et définir leurs conditions d'implantation en matière d'insertion paysagère.

3 – Mieux intégrer la vulnérabilité et la résilience face au changement climatique et aux risques

Attendus de l'État dans le PAS :

- Concevoir la gestion du risque d'inondation dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements ;

- Réduire la vulnérabilité du territoire et redonner leurs fonctions régulatrices aux écosystèmes ;
- Définir une politique d'aménagement intégrée prenant en compte les risques naturels et technologiques, de façon cohérente et complémentaire avec les autres politiques publiques connexes (eau, biodiversité, habitat, rénovation urbaine...) ;
- Préserver les zones humides, les talwegs, les têtes de bassins, les axes d'écoulements de toute artificialisation et requestionner les pratiques agricoles, garantir la pérennité du maillage bocager pour limiter le risque de ruissellement ;
- Interdire l'artificialisation des champs d'expansion des crues ;
- Concourir à l'élaboration d'une culture du risque, notamment par le développement d'une information préventive ;
- Prendre en compte les plans de prévention des risques (PPRI), les atlas des zones inondables (AZI) et plus largement la connaissance du risque d'inondation sur le territoire en veillant à la maîtrise de l'urbanisation et à la préservation des zones naturelle et agricole ;
- Évaluer la vulnérabilité du territoire au changement climatique et identifier les principaux enjeux en termes d'adaptation. A titre d'exemple, il pourrait être intéressant de déterminer les zones exposées à une recrudescence des risques naturels ou confrontées à des problématiques de confort thermique d'été, mais aussi les zones à enjeux pour les infrastructures de transport pouvant être impactées par la hausse de la température moyenne, les vagues de chaleur, les incendies, la sécheresse, les inondations, crues et glissements de terrain, les vents violents et tempêtes.

Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Travailler à la compatibilité avec les futurs PPRI Loire-Amont et Sèvre Nantaise (approbation prévisible en 2023) et PPRI Moine, à la compatibilité avec le PPRT de Saint-Crépin-sur-Moine et le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, lequel intègre deux nouvelles dispositions visant à prendre en compte le ruissellement (dispositions 2-14 et 2-15) ;
- Prendre la mesure du risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement, compte tenu de la présence sur le territoire du vignoble nantais d'environ 2 550 bâtis durs en zone inondable (PPRI-AZI) dont 88 % sur le secteur de Loire-Amont, soit 5 % des quelque 47 800 bâtis durs recensés sur le territoire (source Fichiers fonciers). Environ 10 % de ces bâtis en zone inondable ont été construits depuis 2001 (date d'approbation du PPRI Loire-Amont) ;
- Renforcer la prise en compte de la connaissance en matière de risque inondation dans la politique d'aménagement et les documents d'urbanisme à l'échelle du territoire. Les phénomènes de ruissellement se sont aggravés compte-tenu de l'évolution des surfaces imperméabilisées et semi-perméables via l'extension de l'urbanisation et de surfaces dédiées aux cultures maraîchères. L'aléa ruissellement doit être pris en compte dans l'aménagement global du territoire agricole et urbain : limitation de l'artificialisation des sols voire renaturation, préservation des zones humides, des prairies, des maillages bocagers..., solidarité amont-aval, prise en compte de la topographie, gestion des pratiques agricoles et des aménagements d'intérêt général ;
- En réponse au risque prévisible d'épisodes de canicule plus fréquents, prescrire la végétalisation des espaces libres et de stationnement, et fixer un pourcentage de la surface des terrains à maintenir ou à aménager en espaces verts de pleine terre dans les opérations d'ensemble ou par unité foncière en fixant le cadre de préservation et de plantation des arbres.