

## 3 - DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)





# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>1. PRESERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE</b>	<b>4</b>
1.1. PRESERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITE EN METTANT EN PLACE UNE TRAME VERTE ET BLEUE	
1.2. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	
1.3. AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR, FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET PRESERVER LES RESSOURCES DU SOUS-SOL	
<b>2. S'ORGANISER AUTOUR DE POLES DE CENTRALITE SUPPORTS D'EQUILIBRE ET DE DYNAMISME POUR LE PAYS DU VIGNOLE NANTAIS</b>	<b>31</b>
2.1. SE DEVELOPPER AUTOUR D'UN RESEAU DE CENTRALITES POUR MIEUX RENFORCER L'ACCESSIBILITE DES HABITANTS, AUX SERVICES ET A L'EMPLOI	
2.2. RENFORCER LE DYNAMISME DE CES CENTRALITES	
2.3. ORGANISER LES MOBILITES EN S'APPUYANT SUR LES CENTRALITES STRUCTURANTES ET D'EQUILIBRE	
2.4. ACCOMPAGNER LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES NECESSAIRES POUR UN DEVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET EQUILIBRE	
<b>3. DONNER A L'AGRICULTURE LA VISIBILITE POUR RENFORCER SON ROLE ECONOMIQUE ET PATRIMONIAL MAJEUR</b>	<b>45</b>
3.1. REDUIRE ET MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE	
3.2. GERER ET MAITRISER LES PRESSIONS URBAINES POUR UN ESPACE AGRICOLE FONCTIONNEL ET DYNAMIQUE	
3.3. FACILITER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES	
<b>4. VALORISER ET RENFORCER LA QUALITE DE VIE DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS</b>	<b>56</b>
4.1. VALORISER LES PAYSAGES DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS	
4.2. ENCOURAGER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER	
4.3. GERER LES RISQUES ET NUISANCES POUR UNE PLUS GRANDE QUALITE DE VIE	
<b>5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'UN SYSTEME ECONOMIQUE DYNAMIQUE</b>	<b>83</b>
5.1. METTRE EN PLACE UNE OFFRE STRATEGIQUE LISIBLE A L'ECHELLE PAYS	
5.2. IRRIGUER LE TERRITOIRE POUR FACILITER LES PARCOURS IMMOBILIER DES ENTREPRISES	
5.3. GERER ET QUALIFIER L'ESPACE POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES DYNAMIQUES ET SOCIALEMENT INTEGREES	
5.4. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL POUR MIEUX LIMITER LES DEPLACEMENTS CONTRAINTS	
5.5. DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DACOM	
5.6. DEVELOPPER LE TOURISME VERT, L'AGRO TOURISME ET LE TOURISME PATRIMONIAL EN S'APPUYANT SUR LE PAYS D'ART ET D'HISTOIRE	
<b>CONCLUSION : LA GOUVERNANCE DU SCOT</b>	<b>105</b>

## INTRODUCTION

La présente pièce du dossier constitue le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et a pour objet de mettre en œuvre la stratégie du PADD, par des objectifs d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents et autorisations hiérarchiquement subordonnés (PLU, PDU, PLH, ZAC, opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> surface plancher, CDAC...).

Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations du DOO doivent elles-mêmes être compatibles avec les lois et règlements (code de l'urbanisme modifié récemment par les lois Grenelle I & II et notamment les principes généraux édictés aux articles L.110 et L. 121-1,...) ainsi qu'avec les documents supérieurs dans la hiérarchie des normes tels que les, SDAGE, les SAGE...Il est également pris en compte des documents régionaux comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et indirectement le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), au travers des plans climat territoriaux.

**Il s'agit donc, afin de traduire les objectifs du PADD, de s'assurer :**

- **de l'efficacité des objectifs opposables au regard de l'ambition stratégique (proportionnalité) ;**
- **du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment) ;**
- **de la capacité, dans ce cadre qui peut néanmoins être précis, des documents inférieurs, à contextualiser ces objectifs et de choisir les outils de traduction à leur échelle, en toute compatibilité ;**
- **et de la cohérence globale du SCoT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but**

**poursuivi).**

**Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs** est défini par les articles L122-1-5 et suivants du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, il convient de mettre en relief les éléments suivants :

- certains objectifs établis par le PADD ne recourent qu'indirectement les champs de compétence du DOO, et méritent donc d'être complétés par des actions parallèles pour œuvrer dans le sens de la stratégie globale du territoire (par exemple actions économiques de développement relevant de l'animation et de la gouvernance territoriale) ;
- chaque SCoT correspond à un territoire différent dont les spécificités impliquent une application différente et contextualisée des obligations réglementaires ;
- pour renforcer l'opérationnalité du SCoT, en améliorant sa compréhension et favoriser une gestion coordonnée avec les différentes politiques sectorielles autres que l'urbanisme qui interviennent dans le développement territorial, le présent DOO comporte des illustrations et informations complémentaires. Ces dernières ont vocation à expliciter les objectifs du DOO ou à prolonger leurs effets par des exemples d'actions connexes qui sollicitent le champ de l'urbanisme mais aussi d'autres compétences de la gestion territoriale. Elles n'ont pas valeur prescriptive mais constituent des exemples, ou des illustrations informatives, et sont identifiées par un encadré et/ou sont annoncées comme telles dans le corps du texte (recommandation, exemple, illustration).

**Le DOO définit des objectifs généraux et de mise en œuvre tous opposables principalement aux PLUI, PLU, cartes communales, PLH, autorisations commerciales, et opérations de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface plancher.**

## LE DOO, UN PARTI D'AMENAGEMENT SPATIAL POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT du Pays du Vignoble Nantais a pour objet de mettre en œuvre la stratégie présentée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Le parti d'aménagement retenu consiste à offrir plusieurs échelles de proximité aux habitants dans un territoire forcément polarisé par l'agglomération nantaise mais qui a su et veut conserver ses caractéristiques rurales.**

Dans ce cadre, il convient de renforcer l'échelle la plus fine de proximité que sont villages et bourgs qui doivent rester dynamiques et vivants, mais il est également important de renforcer les pôles structurants du Pays à même de répondre aux besoins plus stratégiques en emplois, en services notamment de transport, en équipements pour apporter une réponse cohérente à l'échelle Pays.

L'objectif est de répondre aux besoins des habitants et des acteurs économiques, dans une échelle de proximité propre à un territoire rural mais dynamique économiquement, respectueux de son agriculture, soucieux de son cadre de vie naturel et urbain et visant un développement durable et équilibré.

Le Pays du Vignoble Nantais entend tirer parti de ses atouts sans les affaiblir mais au contraire les renforcer, au bénéfice de ses habitants et d'un mode de vie apaisé tout en étant dynamique.

Cet objectif se traduit par un véritable effort de préservation de l'espace agricole et par la mise en place de mode constructifs et d'urbanisation plus denses et plus cohérents avec les centres villages et bourg, ...

**...mais qui se veut résolument qualitatif et harmonieux dans le cadre d'une approche renouvelée de la gestion de l'espace qui doit dans le rapport « espace public » et « espace privé » offrir une qualité de vie spécifique et cohérente avec l'image du Pays du Vignoble Nantais, Pays d'art et d'histoire.**

# 1.

## Préserver les ressources environnementales du territoire

- 1.1 Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une trame verte et bleue**
- 1.2 Préserver la ressource en eau du Pays du Vignoble Nantais**
- 1.3 Améliorer la qualité de l'air, favoriser la transition énergétique et préserver les ressources du sous-sol**

*Le Pays du Vignoble Nantais met en œuvre des mesures afin de préserver son environnement agri-naturel et les ressources dont il dispose. L'objectif est de sauvegarder la qualité environnementale du territoire, ce qui participe au renforcement de la qualité de vie de ses habitants, travailleurs et touristes.*



## 1.1 PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ EN METTANT EN PLACE UNE TRAME VERTE ET BLEUE

L'armature  
environnementale

La trame verte et bleue

- Les cœurs de biodiversité majeurs et annexes
- Les corridors écologiques

Les éléments particuliers  
de la trame bleue :

- les cours d'eau et les zones humides...

Les autres éléments naturels :

- Le bocage,
- Les boisements situés en dehors des cœurs de biodiversité
- Les espaces agricoles

**Mettre en place une trame verte et bleue** à l'échelle du territoire SCoT signifie **mettre en place un réseau de connexions biologiques** s'appuyant autant sur les espaces protégés que sur les éléments de perméabilité moins reconnus.

L'objectif n'est pas de sanctuariser l'ensemble du territoire, mais bien de préserver des connexions viables et durables et de gérer les conflits d'usages potentiels par une approche qui privilégie l'évitement et la réduction des impacts à leur compensation.

## 1.1.1

# Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité

La définition du zonage dans les espaces exploités par l'agriculture peut s'appuyer sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

## Objectif

**Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité majeurs, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement.**

Pour le Pays du Vignoble Nantais, les cœurs majeurs de biodiversité définis par le SCoT prennent notamment en compte les espaces identifiés en Natura 2000, les ZNIEFF\* de type 1, les espaces exceptionnels de la DTA\*, ainsi que les espaces naturels des sites inscrits et classés.

\*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

\*DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

## Mise en œuvre

### 1) Les cœurs de biodiversité majeurs n'ont pas vocation à être urbanisés.

L'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site global ne doivent pas être remis en cause, et l'existence d'espèces rares ou protégées ne doit pas être affectée. Les espaces bâtis ne doivent pas se développer.

- Pour les espaces bâtis existants, l'extension du bâti est fortement encadrée. Seules des implantations ponctuelles en dents creuses et/ou des extensions des constructions existantes sont autorisées. Cette évolution du bâti existant est soumise aux conditions suivantes :
  - ne pas générer de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement, les déplacements et les écoulements des eaux superficielles.
  - ne pas contribuer à créer ou renforcer le mitage ou le bâti diffus. L'extension des hameaux est interdite.
  - respecter les dispositions relatives à l'encadrement des hameaux du présent DOO (objectif 3.2 « Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique »)
- Les nouveaux ouvrages et aménagements sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, à leur ouverture au public, au tourisme, à l'amélioration des espaces bâtis existants. Les ouvrages et aménagements seront adaptés à la sensibilité des milieux naturels et ne créeront pas d'incidences négatives significatives.

**2) Les PLU définissent la délimitation précise des cœurs de biodiversité majeurs et les modalités d'une protection élevée** afin de garantir l'intégrité écologique et de préserver leurs qualités paysagères. Cette préservation doit être adaptée au regard du fonctionnement écologique global du territoire et doit prendre en compte les pratiques et usages qui en assurent la pérennité.



## Le cas spécifique des zones Natura 2000

**3) Dans les zones Natura 2000, 4 principes supplémentaires sont à appliquer, qui visent à garantir le maintien et à permettre la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire :**

**1- Préserver les habitats d'intérêt communautaire** et éviter les perturbations significatives sur les espèces.

**2- Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB** (DOCument d'OBjectifs) élaborés (DOCOB du Marais de Goulaine et DOCOB de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé) et le principe 1. Toutefois, les activités humaines ne sont pas exclues, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt publics. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.

**3- Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces**, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites.

**4- Interdire les autres formes d'urbanisation.** Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes 1 et 2.

**Porter à connaissance : les bonnes mesures de gestion des sites du marais de Goulaine et de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé définies par les DOCOB**

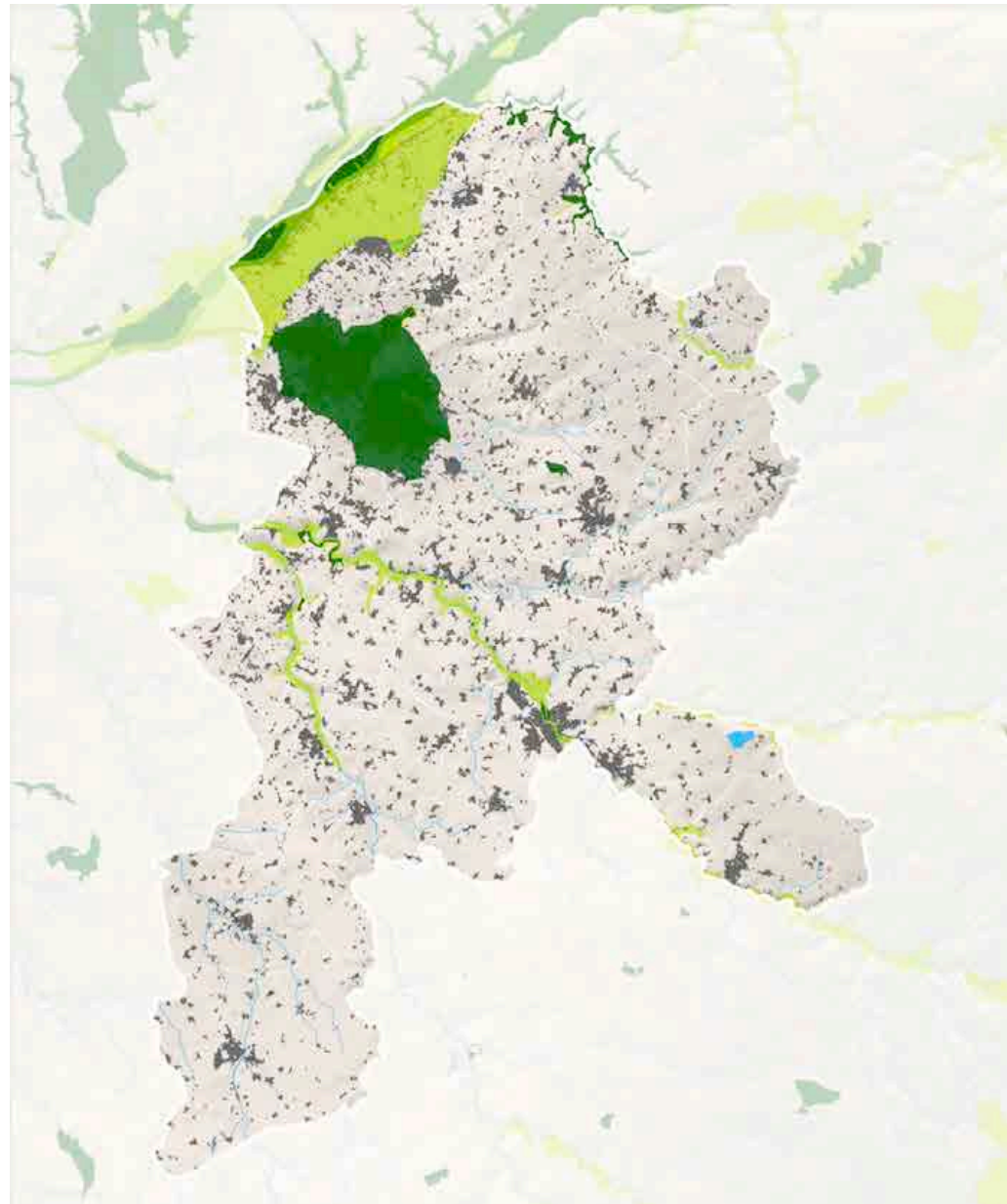
▪ **Mises en œuvre particulières pour le marais de Goulaine :**



- **Entretien du réseau hydrographique** par : la réduction de l'envasement, l'entretien de la ripisylve et des berges... ;
- **Entretien de la roselière et des prairies inondables** par : le maintien de pratiques agricoles et de fauche, l'exploitation de la roselière (réduction de la saulaie et de la roselière haute), le maintien des berges et des canaux grâce au développement de la végétation rivulaire ;
- **Entretien du bocage périphérique du marais** par : la conservation du réseau de haies, la fauche, le pâturage...

▪ **Mises en œuvre particulières pour la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé :**

- **Maintien des habitats aquatiques** (plans d'eau, végétation de rivière...) par l'entretien des berges (préservation de la ripisylve, lutte contre les espèces invasives...) et de la qualité des cours d'eau (sensibilisation à la diminution des intrants agricoles, préservation de bandes enherbées...) ;
- **Maintien des habitats des berges et du lit mineur** par la préservation de la dynamique de l'hydrosystème et la préservation de la diversité des milieux, lieux d'accueil de la faune et de l'avifaune ;
- **Maintien des habitats prairiaux** par des pratiques extensives et le maintien de l'élevage (mise en œuvre concernant surtout l'île Arrouix) et par le maintien des zones d'expansion des crues ;
- **Maintien des habitats boisés** (bosquets, ripisylve, bocages...) par leur préservation et/ou leur restauration.

*Cœurs de biodiversité  
majeurs et annexes du  
Pays du Vignoble  
Nantais*



-  Cœurs de biodiversité majeurs
-  Cœurs de biodiversité annexes



## Objectif

**Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité annexes, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement (dans une logique moins conservatrice que pour les cœurs de biodiversité majeurs).**

Pour le territoire du Pays du Vignoble Nantais, les cœurs annexes de biodiversité définis par le SCoT comprennent notamment les espaces identifiés en ZICO\*, les ONZH\*, les ZNIEFF\* de type 2, ainsi que les espaces à fort intérêt patrimonial de la DTA\* et qui sont situés en-dehors des cœurs de biodiversité majeurs du territoire.

*\*ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux*

*\*ONZH : Observatoire National des Zones Humides*

*\*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*

*\*DTA : Directive Territoriale d'Aménagement*

## Mise en œuvre

**1) Les PLU définissent les modalités de protection** assurant la préservation de leurs caractéristiques écologiques et paysagères sur le long terme. Cette préservation doit elle aussi être adaptée au fonctionnement écologique global du territoire et aux pratiques et usages qui en assurent la pérennité.

**2) Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle ou agricole initiale et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable à l'échelle du SCoT.**

**3) Toutefois, selon un principe d'urbanisation limitée,** les espaces urbanisés existants au sein des cœurs de biodiversité annexes peuvent évoluer.

Ces éventuelles évolutions doivent pouvoir garantir le maintien des caractéristiques fonctionnelles des espaces naturels en respectant les principes suivants :

- Eviter tout développement urbain entraînant l'enclavement des espaces naturels et/ou rompant les continuités naturelles existantes, concourant à la constitution de poches d'espaces naturels déconnectés ;

- Maintenir au maximum de la limite de l'enveloppe bâtie existante en priorisant l'optimisation des espaces interstitiels existants ;
- Préserver la perméabilité écologique du tissu bâti par une présence soutenue du végétal (en favorisant des essences adaptées au cœur annexe), et une maîtrise de la densité bâtie (en cohérence avec le projet et les ambitions de développement communal sans pour autant conduire à un étalement de la tâche bâtie) ;
- Mettre en œuvre une gestion urbaine différenciée des franges bâties en contact avec les espaces naturels, qui doivent privilégier un aspect naturel et végétalisé (en favorisant des essences adaptées au cœur annexe et à ses espaces de lisière) ;
- Maintenir le caractère isolé des écarts et hameaux ne pouvant être le support du développement d'une urbanisation nouvelle (évolution maîtrisée et annexe des constructions existantes tolérée).

Dans tous les cas, l'autorisation d'aménagements, de constructions ou d'urbanisation dans les cœurs de biodiversité annexes ne peut être délivrée qu'après avoir justifié de l'utilité ou l'impossibilité de réaliser le projet ailleurs ; évalué les impacts du projet pour mieux les éviter, les réduire ou les compenser afin qu'ils ne soient pas significatifs.

▪ **Cette orientation ne s'applique pas :**

- **aux ouvrages et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces**, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public, tant que les aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global ;
- **aux ouvrages et constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs** (gestion des risques, infrastructures...), sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires, au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels et de l'impact sur les exploitations agricoles.

La définition du zonage dans les espaces exploités par l'agriculture peut s'appuyer sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

## Objectif

Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés, d'une part et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche, d'autre part.

## Mise en œuvre

- Localement, l'urbanisation peut être en contact ou à proximité immédiate des cœurs de biodiversité majeurs et annexes.
- Les communes privilégient le maintien ou la création de **zones tampons** entre ces espaces : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de liaisons vertes, parkings en retrait...
- La gestion de cette transition est à apprécier par le PLU selon le contexte communal. Elle ne doit **pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés** autour des bourgs et villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension, dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec les principes exprimés ci-dessus (concernant les cœurs de biodiversité majeurs et annexes).



## 1.1.2

# Reconnaître, préserver et valoriser les autres espaces constitutifs de corridors écologiques

## Objectifs

Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées en :

- **Maintenant la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (logique de bassin versant).**
- **Préservant les vallées (boisements, bocages, prairies) en tant que corridors écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue). Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de liaisons douces, sous réserve de compatibilité avec les milieux naturels et l'activité agricole (cf. objectif 5.6).**

## Mise en œuvre

**1) Pour contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et à la lutte contre la diffusion des pollutions**, le territoire aura pour but d'implanter les nouvelles urbanisations\* en recul par rapport aux berges des cours d'eau permanents et aux axes des cours d'eau temporaires pour :

- Conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau. La ripisylve (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau) et les forêts alluviales sont préservées ;
- Garantir la mobilité du cours d'eau et ne pas faire obstacle aux axes de ruissellement ;
- Maintenir ou restaurer, notamment en ce qui concerne les tronçons de cours d'eau identifiés «comme étant à restaurer dans la carte page suivante, la qualité des berges.

Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant, notamment traditionnel ou dense, la logique d'implantation urbaine existante pourra être maintenue pour les nouvelles urbanisations, mais il sera privilégié les opportunités d'écarter l'urbanisation des abords des cours d'eau pour améliorer leur faciès naturel et ainsi les valoriser.

Les adaptations à ces règles, dans le cadre de la gestion des risques d'inondations, prévalent dans tous les cas.

*\*Note : la présente orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que notamment l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.*

Un appui technique pour la restauration des milieux aquatiques peut être apporté dans le cadre du Contrat régional de bassin versant (CRBV).

Exemple de gestion des compensations pour les zones humides du SAGE Estuaire de la Loire – 2009 « les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE. Elles permettront :

- la restauration ou reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente ;
- la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente ;
- si aucune des deux précédentes solutions n'a pu être mise en œuvre en totalité, à un assemblage de ces deux mesures. »

- **Pour contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et à la lutte contre la diffusion des pollutions, le territoire sera également tenu :**
  - De choisir une organisation des voiries des nouvelles opérations en évitant, lorsque cela est possible, de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que fossés importants, mares, afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique. Cette orientation ne concerne pas les cours d'eau et zones humides qui sont déjà protégés par ailleurs dans le présent DOO ;
  - De rechercher le maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau pour créer des ensembles diversifiés et lutter contre les pollutions diffuses ;
  - Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, favoriser l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces pour valoriser les liens avec un espace urbanisé proche.

## 2) Les PLU protégeront les zones humides dans le cadre de la mise en œuvre des SDAGE et SAGE applicables.

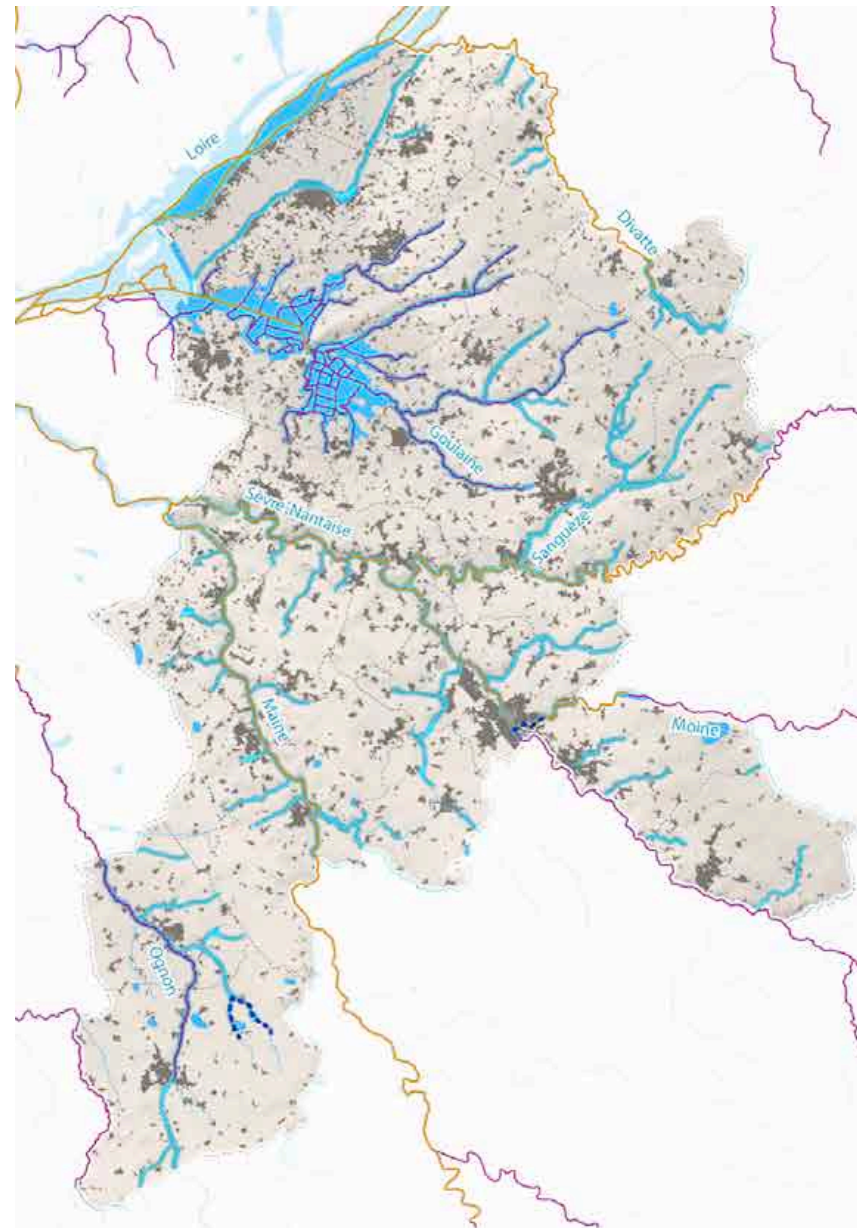
- S'il existe un inventaire communal des zones humides établi dans le cadre notamment de l'application d'un SAGE : le PLU les identifie spatialement et définit les règles nécessaires à la préservation de ces zones au regard de leur intérêt.
- Si un tel inventaire n'existe pas et à défaut d'informations précises (SAGE...) : le PLU prend en compte l'ensemble des informations connues (zones à dominantes humides du SDAGE, études sectorielles...) et doit les compléter à son échelle par des inventaires supplémentaires.
- Sur cette base, le PLU préserve du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser, les zones humides qui existent effectivement sur le terrain.


Il est rappelé que les zones humides dont la destruction n'aura pu être évitée, et pour lesquelles aucune alternative n'aura pu être retenue, feront l'objet de mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues dans les SAGE applicables.


## Trame bleue du Pays du Vignoble Nantais


Dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 (LEMA), la révision du classement des cours d'eau crée deux listes :

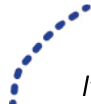
- La liste 1 regroupe les cours d'eau en bon état écologique, les réservoirs biologiques et les rivières à fort enjeu pour les espèces migratrices.
- La liste 2 comprend les rivières à restaurer.




 Préservation de l'ensemble des cours d'eau, et prioritairement :

 Des cours d'eau de la Liste 1 de l'article L.214-17 du code de l'environnement (réservoirs)

 Des cours d'eau de la Liste 2 de l'article L.214-17 du code de l'environnement (cours d'eau à restaurer)

 De la trame bleue à restaurer pour rétablir des connexions à l'échelle SCoT

 Pré-localisation des zones humides (hors ONZH) issue de l'inventaire DREAL, en attente des données SAGE des principales zones humides que le SCoT identifie (et visibles sur support A3)

▪ **Les zones humides identifiées ci-dessus appellent des objectifs de gestion complémentaires :**

- **Maintenir des espaces tampons** à dominante naturelle entre les espaces urbains et les zones humides, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

Les zones tampons peuvent être réalisées par différents moyens : zone de *non aedificandi*, gestion de la densité, essence de plantation sur les terrains urbanisés riverains... L'application de ce principe doit être adaptée au contexte communal.

- **Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ni en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines**, sauf si de tels aménagements sont autorisés par ailleurs dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou d'actions de réaménagements écologiques des sites ;
- **Maintenir le caractère hydromorphe (humide) des zones humides** en encadrant, voire en interdisant, les affouillements et exhaussements des sols, et en veillant à la compatibilité des essences de plantations\* avec les caractéristiques des milieux humides.

*\*Le terme de plantation renvoie à la faculté du PLU de prescrire les types de plantations à protéger ou celles permises dans le cadre des permis de construire et opérations d'aménagement. Il ne concerne pas les plantations liées à l'activité agricole ; celle-ci n'étant pas du ressort des documents d'urbanisme.*

- Lorsqu'une urbanisation est projetée sur un espace naturel entre deux zones humides proches (ou une zone humide et un cours d'eau) : veiller à ce que cette urbanisation ne cause pas indirectement leur destruction en interrompant des liens fonctionnels entre ces deux éléments. Des mesures d'évitement et de compensation seront, le cas échéant, mises en œuvre.

## Objectif

**Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés du Pays du Vignoble Nantais comme lieux de perméabilité et corridors naturels garants du bon fonctionnement écologique global.**

## Mise en œuvre

Protéger les maillages de haies stratégiques mais aussi des bosquets, des ripisylves qui participent à :

- la préservation et la valorisation de la biodiversité en présentant une diversité d'essences, une densité arborée significative et une connectivité avec d'autres éléments constituant un maillage support pour la biodiversité ;
- la maîtrise des ruissellements et des phénomènes d'érosion des sols (notamment lorsqu'elles sont perpendiculaires aux pentes) ;
- la diversité paysagère ;
- la diversification agricole ou la production sylvicole ou énergétique.

Cette protection implique :

- la préservation ou l'identification de haies à constituer ou reconstituer dans des secteurs stratégiques, des protections plus globales autorisant des destructions sous conditions de reconstitution pour fonctionnalités similaires en prenant en compte les besoins des agriculteurs dans le cadre d'une concertation et les enjeux d'entretien. Les éléments appelant une vigilance ou une protection accrue sont les haies bocagères remarquables (bosquets, ripisylves compris) situées à des endroits stratégiques comme des zones d'érosion des sols, des paysages en mutation, des lignes de crête, des rives de chemins...
- les plantations d'essences locales.

Les documents d'urbanisme disposent d'outils réglementaires de protection qui doivent entrer dans le cadre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés.

Cette gestion ne doit pas figer l'espace mais permettre de conserver l'organisation globale du maillage en limitant sa baisse de densité.

### 1.1.3

## Organiser le bon fonctionnement environnemental en préservant des corridors écologiques

*La définition du zonage dans les espaces exploités par l'agriculture peut s'appuyer sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.*

### Objectif

**Protéger et valoriser les corridors écologiques permettant de constituer un réseau écologique fonctionnel. La gestion de ce réseau sera adaptée aux milieux caractéristiques des différents types de corridors.**

Les vallées de la Loire, de la Sèvre, de la Divatte, de la Maine, de l'Ognon, et au-delà, l'ensemble du chevelu hydrographique, constituent les éléments majeurs de la trame environnementale et paysagère du territoire.

### Mise en œuvre

**1) Les projets de développement du SCoT du Pays du Vignoble Nantais préserveront les corridors écologiques**, qui sont aussi de remarquables « corridors paysagers ».

**2) Le SCoT localise les corridors écologiques, les PLU les délimitent.**

**Les PLU précisent ces corridors** en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées par les corridors, en prenant en compte la proportion des espaces qu'ils recouvrent.

- Les PLU précisent ces corridors et leur attribuent un règlement et un zonage adaptés à leur fonctionnement écologique et utilisent si cela s'avère pertinent les orientations d'aménagement et de programmation. Ils peuvent définir des corridors supplémentaires, notamment dans le cadre de la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Ils prennent en compte les corridors déterminés dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

**3) Dans ces corridors écologiques, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée.**

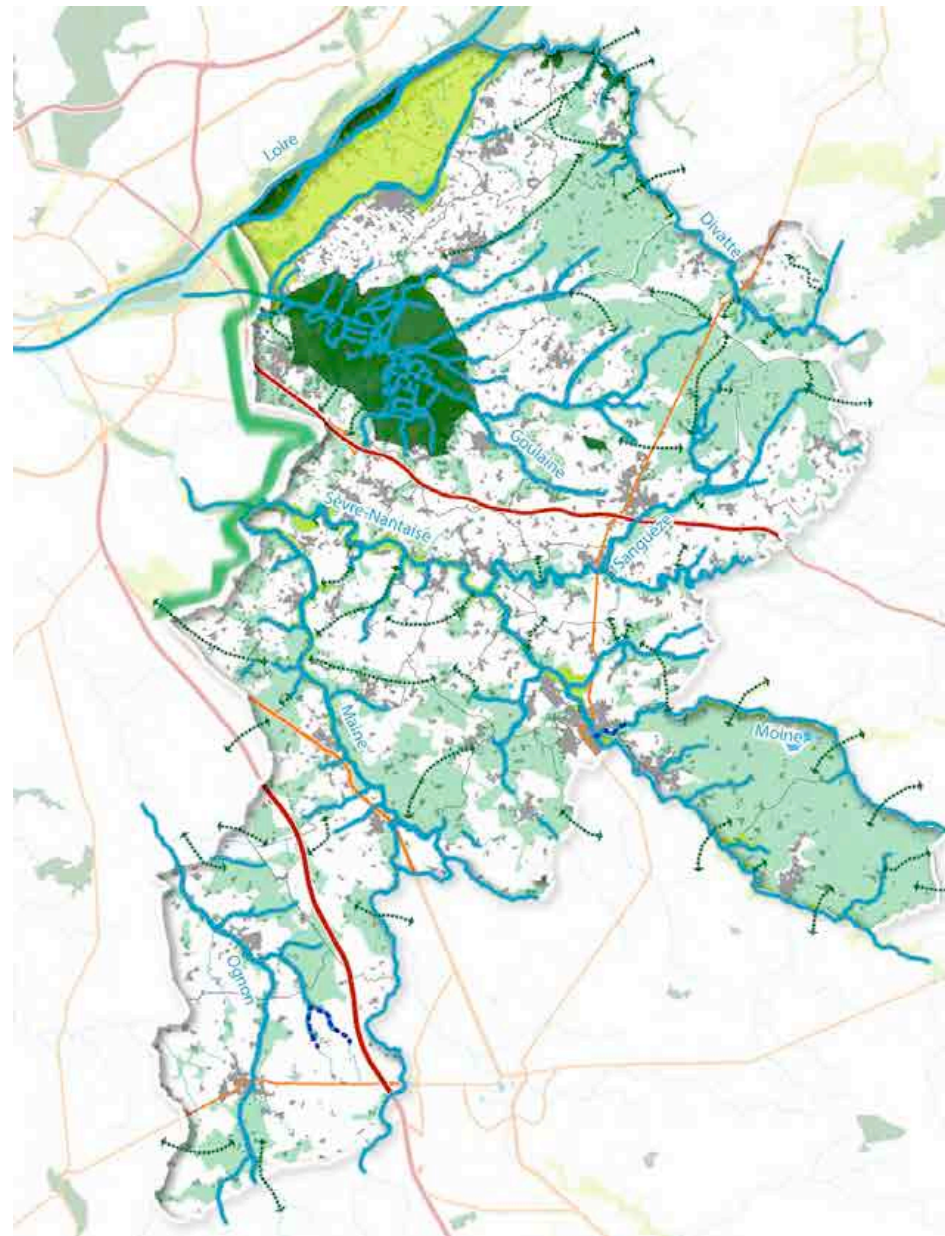
Pour conserver cette dominante naturelle ou agricole, les documents d'urbanisme prévoient (notamment au travers des coupures d'urbanisation) les moyens :












- **D'empêcher le développement notable de l'urbanisation** ainsi que les extensions et densifications notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces corridors (par exemple, l'extension urbaine le long d'une voie coupant une continuité) ;
- **De préserver les boisements** sans empêcher leur valorisation forestière et écologique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;



## Trame verte et bleue du Pays du Vignoble Nantais

La traduction dans les documents d'urbanisme des éléments de la carte est précisée par les différentes prescriptions précédentes.



-  Cœurs de biodiversité majeurs
-  Cœurs de biodiversité annexes
-  Réseau de haies bocagères : secteurs de densité bocagère élevée
-  Trame bleue : cours d'eau et leur ripisylve
-  Trame bleue à restaurer
-  Corridors à conforter/développer
-  Zones humides
-  Préserver la coupure verte avec Nantes
-  Axes potentiels de coupure écologique (2x2 voies, autoroute)
-  Axes de fragmentation écologique (voie ferrée, routes départementales)
- 

La définition du zonage dans les espaces exploités par l'agriculture peut s'appuyer sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

- **De permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités** agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;
- **De préserver les milieux naturels rencontrés** ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager...;
- **De permettre les infrastructures et les réseaux** (routes, voies ferrées, lignes électriques,...) à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement (choix du profil routier par exemple) ou de compensation en maîtrisant les impacts.

Ainsi, pour les aménagements qui impactent ces corridors (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces, sera étudiée (passage à faune sous une route, échelle à poissons...).

## 1.2 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS

**Pour le Pays du Vignoble Nantais, il s'agit d'assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau du territoire, et ce, sur le long terme. Il s'agit également de respecter les équilibres écologiques des milieux naturels associés à la ressource en eau tels que les cours d'eau et les zones humides.**

En effet, aucune zone de captage d'eau potable n'étant présente sur le territoire, les actions du SCoT concernant la ressource en eau auront pour principal objet la qualité des cours d'eau et de leurs abords (recharge des nappes phréatiques), ainsi que la qualité des sols.

Cette gestion s'appréhende au travers d'une approche transversale et qui renvoie aux objectifs suivants :

- économiser et utiliser parcimonieusement la ressource en eau ;
- assurer la pérennité et la sécurité de l'approvisionnement en eau nécessaire aux différents usages ;
- protéger et reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

## 1.2.1

# Rationaliser, gérer et protéger la ressource en eau

### Objectif

**Rationaliser et gérer la ressource en eau grâce à une consommation économe de l'eau dans tous les usages (urbains, agricoles, industriels).**

### Mise en œuvre

Pour répondre aux objectifs prioritaires d'économie de la ressource en eau, les collectivités :

- améliorent la qualité et les rendements d'eau potable en identifiant et en éliminant les fuites, et en remplaçant les branchements au plomb ;
- mettent en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage ;
- sensibilisent les usagers à l'économie de l'eau : les dispositifs et les processus économes en eau (hydro-économes) seront encouragés dans les constructions (y compris les équipements publics et les activités) et les activités agricoles (notamment le maraîchage)
- favorisent, à travers leurs opérations d'aménagement et les projets individuels de construction, la réutilisation des eaux pluviales collectées afin d'accroître l'économie d'eau, sous réserve de respect des recommandations et directives de l'Agence Régionale de Santé de Loire-Atlantique.
- favorisent la mise en place d'appareils économes pour limiter le volume d'eau utilisé.

### Objectif

**Préserver la ressource en eau potable et les milieux qui participent à sa qualité (zones humides, qualité des sols...).**

### Mise en œuvre

La mise en œuvre de cet objectif dans les documents d'urbanisme inférieurs implique d'assurer la protection des captages.

Il s'agit, dans le cas du Pays du Vignoble Nantais :

- De déterminer, le cas échéant, des règles particulières de gestion de l'urbanisation lorsque les captages sont en zones urbaines ou à proximité. L'alimentation des communes concernées par le

### 1.2.3

## Améliorer la gestion de l'assainissement

SCoT du Pays du Vignoble Nantais est assurée au niveau du champ captant de Basse-Goulaine (commune extérieure au SCoT). Le périmètre de protection rapproché du champ captant concerne cependant en partie la commune de Saint-Julien-de-Concelles. Elle est donc actuellement la seule à être comprise dans cette orientation.

- D'anticiper la préservation des périmètres qui ne font pas encore l'objet d'arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et les éventuelles évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques pour la gestion des « captages prioritaires » (identifiés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans les SDAGE et SAGE) ;
- De préserver les zones humides qui jouent un rôle tampon et épurateur du cycle de l'eau.

### Objectif

**Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire du Vignoble Nantais, des eaux superficielles de qualité. La qualité des eaux superficielles impacte autant la biodiversité que la qualité des eaux souterraines (infiltrations).**

### Mise en œuvre

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la lutte contre les pollutions urbaines (résidentielles, industrielles...) doit contribuer à la reconquête de la qualité des eaux.

La mise en place de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs implique de :

- généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales et de les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes ;
- assurer pour l'assainissement collectif, une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement et des projets (en tenant compte des effets des eaux parasites) ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs ;
- veiller, pour l'assainissement non collectif, à l'efficacité des installations ANC (SPANC) et d'assurer la cohérence

## 1.2.4

# Poursuivre les efforts engagés concernant les eaux de ruissellement

entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs : espace pour les noues paysagères...

- anticiper l'absence ou la saturation des systèmes collectifs de traitement qui peuvent constituer une limitation forte à toute nouvelle extension de l'urbanisation ;

Les possibilités d'accueil de nouvelles populations seront conditionnées aux capacités de traitement des stations d'épuration des eaux usées.

### Objectif

**Développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales**, afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et de limiter les intrants potentiellement polluants qui se déversent dans les différents cours d'eau. La gestion des eaux pluviales doit contribuer à contenir les phénomènes de ruissellement et d'inondation.

### Mise en œuvre

La mise en place de ces objectifs dans les PLU implique :

- d'encourager, au niveau des communes, l'élaboration de **schémas de gestion des eaux pluviales** (en tenant compte des objectifs éventuels des SAGE), ainsi que la définition de **plans de zonages pluviaux** définissant les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales ;
- de mettre en place dans les opérations d'aménagement un système d'**hydraulique douce** en compatibilité avec les milieux naturels. Par exemple, concernant les eaux de ruissellement des zones agricoles maraîchères, il s'agit de promouvoir la mise en œuvre de solutions techniques telles que le piégeage du sable ou des bassins tampons en bout de parcelle ; pour les zones viticoles, de favoriser les bandes enherbées, ou « tournières », l'infiltration sur les parcelles étant plus élevée. Ces aménagements peuvent être traités comme éléments paysagers (en-dehors des zones humides) notamment dans les zones d'habitat, pour lesquelles la rétention à la parcelle est favorisée et des solutions techniques adaptées sont mises en place.

La gestion hydraulique mise en œuvre dans le cadre de la trame verte et bleue joue par ailleurs un rôle de premier ordre pour la maîtrise des ruissellements agricoles (protection des haies, zones humides, bandes de retrait par rapport aux cours d'eau...).



## 1.3 AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L’AIR, FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRESERVER LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

### 1.3.1

#### Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et économiser l’énergie

##### Objectif

Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin d’endiguer le phénomène de réchauffement climatique.

##### Mise en œuvre

Pour la mise en œuvre d’actions au niveau communal, plusieurs documents de cadrage sont à prendre en compte, à savoir la Plan Régional pour la Qualité de l’Air (PRQA), le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA), qui concerne, sur le territoire, la seule commune de Haute-Goulaine, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays du Vignoble Nantais, actuellement en cours de réalisation.

Une diminution des émissions de GES passe par une diminution de l’utilisation d’énergies émettrices de gaz à effet de serre (gazole, fioul domestique, gaz naturel...).

Pour cela, deux types d’actions sont mobilisées :

- une consommation plus économe en énergie (bâtiments HQE, développement de modes de transport plus durables...);
- le développement et l’utilisation d’énergies renouvelables, moins émettrices de GES.

##### Objectif

Avoir une gestion économe et rationnelle de l’énergie en agissant sur les modes de construction, l’aménagement et les transports.

Le PCET du pays du Vignoble Nantais prend appui sur le SCoT (fiche action n°1 du PCET) pour agir efficacement sur les émissions de GES et les économies d'énergie, en maîtrisant les modes de déplacements et en favorisant l'évolution des formes urbaines (densité, habitat bioclimatique, ...).

## Mise en œuvre

### Les communes encouragent l'efficacité énergétique de l'urbanisme et des bâtiments par :

- une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), qui s'intéresse par exemple au bioclimatisme
- l'élévation du niveau des densités urbaines et la recherche d'un urbanisme favorable aux logements collectifs ;
- l'optimisation des équipements de distribution énergétique tels que les réseaux de chaleur, en articulant leur développement à celui de l'urbanisation et en opérant, pour les secteurs desservis, dans le cadre d'une élévation des densités urbaines.

### Pour les équipements et constructions déjà existants :

- inciter à la prise en compte de la gestion énergétique pour la rénovation des bâtiments, qu'ils soient privés ou publics par l'utilisation de dispositifs particuliers de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général, tout comme l'appui au programme « Habiter Mieux », pour améliorer les performances énergétiques, le confort des logements et aider les ménages en situation de précarité énergétique.

### Pour les nouveaux équipements et constructions :

- promouvoir des nouveaux modes constructifs écologiques, dès lors que les modes constructifs ne contrarient pas les objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain : Les matériaux écologiques et durables, ainsi que l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doivent être favorisés, et leur utilisation ne peut être contrainte par un document d'urbanisme sans justification particulière ;
- définir le cas échéant des secteurs où les objectifs de performance énergétique sont renforcés ;
- favoriser l'exemplarité des équipements publics.

### Dans le cadre d'une meilleure gestion des déplacements favorisant les déplacements alternatifs aux véhicules individuels, les communes favorisent :

- l'optimisation du réseau viaire dans les zones à urbaniser pour qu'elle permette une perméabilité viaire des zones bâties et la limitation de l'utilisation de la voiture. Dès l'origine, les nouvelles urbanisations doivent penser la desserte des quartiers (liaisons douces, éviter les impasses en préférant une implantation sous forme d'îlot...). Elles rechercheront, le cas échéant, à relayer les impasses par des liaisons douces. (cf. objectif 4 du DOO)
- l'amélioration de la performance du réseau de transport collectif (cf. objectif 2 du DOO)

## 1.3.2

# Développer les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol

Le développement de la filière biomasse énergie pourra s'inscrire en cohérence avec les résultats de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des deux sources d'énergies renouvelables qui apparaissent a priori adaptées au territoire : la méthanisation et le bois-énergie, engagée dans le cadre du **PCET du Pays du Vignoble Nantais**.

### Objectif

Permettre un développement durable du territoire par le développement d'énergies renouvelables telles que la filière biomasse énergie, la géothermie, le photovoltaïque ou l'éolien, ainsi que l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol.

### Mise en œuvre

#### 1) La filière biomasse-énergie et la méthanisation

Le SCoT :

- incite les communes à développer la filière biomasse-énergie en priorisant les ressources liées aux déchets verts, aux effluents d'élevage et au bois ;
- autorise les installations collectives ou individuelles (stockage, transformation).

Le SCoT inscrit le développement de la méthanisation à une échelle élargie, où la valorisation de cette ressource énergétique trouve une pertinence économique (création d'emplois, économies liées au coût de l'énergie, ...) et fonctionnelle (installations collectives et approvisionnement local). Il s'inscrit, dans ce cadre, dans une perspective de coopération avec ses territoires voisins.

#### 2) La géothermie

A leur échelle, les communes :

- autorisent les installations collectives et individuelles ;
- prévoient les emprises au sol nécessaires aux installations ;

#### 3) Le solaire et le photovoltaïque

Les PLU prendront en compte les objectifs et orientations déterminés dans le SRCAE du Pays de la Loire, actuellement en cours d'élaboration. Dans l'attente de ce document, tout comme du PCET, une note de la Région Pays de la Loire, datant de juin 2010 et concernant le développement de l'énergie solaire photovoltaïque, sert de point d'appui au développement de l'énergie photovoltaïque sur le territoire du Pays du Vignoble Nantais.

L'objectif est d'encourager le développement maîtrisé des installations photovoltaïques, de favoriser les projets de qualité esthétique et architecturale qui s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et dans le respect des éléments patrimoniaux, mais aussi s'assurer de la compatibilité des projets avec les enjeux agricoles et

naturels. Les bâtiments ne peuvent avoir pour seul objet l'installation de panneaux solaire en zone agricole.

#### **Les installations sur le bâti :**

- les dispositifs solaires sont implantés en priorité sur les toitures des constructions existantes et en particulier sur les bâtiments de grande emprise dont l'usage principal est dédié aux activités industrielles, artisanales ou agricoles et aux équipements publics ;
- dans les secteurs urbains mixtes présentant des enjeux de préservation de l'identité urbaine et patrimoniale (sites protégés et classés, monuments historiques, secteurs sauvegardés tels que les ZPPAUP/AVAP...), les dispositifs solaires sont encadrés par des mesures d'insertion architecturales et paysagères et, le cas échéant, des autorisations de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) et de la Préfecture.
- Les documents d'urbanisme adoptent des dispositions favorables au développement des installations photovoltaïques sur le bâti.

#### **Les installations au sol :**

- L'accueil de centrales au sol dans les espaces agricoles est exclu, dans une optique d'économie de consommation de l'espace agricole et de préservation de la fonctionnalité agricole du territoire ;
- L'implantation de centrales au sol dans les espaces naturels fonctionnels (indépendamment du zonage réglementaire défini dans les PLU), est exclue.
- Le développement d'installations photovoltaïques sur le site de l'Ecarpière à Gétigné est autorisé.

#### **4) L'énergie éolienne**

Une part importante du territoire est située en zone favorable de développement de l'éolien dans le schéma régional éolien terrestre (SRE) des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013.

Ce potentiel doit constituer un point d'appui dans le cadre d'implantations d'éoliennes cohérentes avec la stratégie de valorisation paysagère et écologique du SCoT, qui s'appuie notamment sur le maintien d'espaces naturels et agricoles continus et qualitatifs.

Ces implantations s'appuieront également sur le potentiel éolien défini par l'ADEME.

Le choix des secteurs de projets et les projets prendront en compte les recommandations développées dans la « Synthèse régionale sur les modalités d'insertion paysagère des éoliennes dans les Pays de la Loire » datant de mai 2011.

Les orientations éco-paysagères conclusives de ce document de synthèse relatif à l'implantation des éoliennes sur le Pays du Vignoble Nantais soulignent la sensibilité paysagère du territoire aux installations éoliennes concernant:

- les grandes vallées, telles que celle de la Loire, où la richesse paysagère et patrimoniale, la forte densité de l'habitat, ainsi que l'importance des covisibilités freinent l'implantation d'éoliennes ;
- les marais, en raison de leur grande richesse tant patrimoniale que naturelle ;
- les paysages de vignoble, emblématiques du Pays.

*« Des projets éoliens y seraient possibles mais en nombre limité. Quelques projets pourraient éventuellement marquer quelques lignes de crête du paysage, sans confusion globale ».*

- les secteurs bocagers en fonction du relief, de la densité du maillage et de la proximité des vallées, notamment celle de la Sèvre-Nantaise à hauteur de Clisson, Gétigné et Boussay.

## 5) Les matériaux du sol et du sous-sol :


En accord avec le schéma départemental des carrières, le SCoT affirme sa volonté :

- D'utiliser les matériaux locaux pour répondre aux besoins locaux, dans une optique de développement durable et de cohérence avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial (actuellement en cours de réalisation). Ainsi, le SCoT doit permettre de limiter le temps de distance entre les lieux de production de granulats et besoins du territoire, ce qui implique d'assurer une permanence de l'activité « carrières ».
- De préserver la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional ;

Pour cela, il conviendra de :

- Privilégier l'exploitation des gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel, sous réserve de la compatibilité :
  - Avec d'autres objectifs d'intérêt généraux qui pourraient émerger dans le cadre de l'élaboration d'un projet communal ou intercommunal ;
  - Avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et socio-économiques.
 Les carrières doivent faire l'objet d'études d'impacts (ICPE), analysant l'impact sur l'environnement mais également sur l'activité agricole. Au-delà des normes environnementales et des procédures particulières à l'exploitation des gisements qui devront être appliquées, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux pourront prévoir des coupures d'urbanisation à proximité des sites en prévision de leur possible extension, afin d'éviter les conflits d'usage (bruit, poussières...).





## 2. S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais

- 2.1 **Se développer autour d'un réseau de centralités pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants aux services et aux emplois**
- 2.2 **Renforcer le dynamisme des centralités**
- 2.3 **Organiser les mobilités en s'appuyant sur les centralités structurantes et d'équilibre**
- 2.4 **Accompagner les projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement équilibré et dynamique**

*Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, lieux de mixité urbaine, afin d'assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles, naturels et d'intensifier les échanges de proximité. Cet équilibre renforce la qualité de vie tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire.*



## 2.1 SE DEVELOPPER AUTOUR D'UN RESEAU DE CENTRALITES POUR MIEUX RENFORCER L'ACCESSIBILITE DES HABITANTS AUX SERVICES ET AUX EMPLOIS

### Objectif

Les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire, qui s'organise sur un système urbain en réseau et complémentaire. Le renforcement des centralités permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, notamment en fonction de son poids en population, de son intégration aux réseaux de transports, et de sa capacité à accueillir des habitants, des activités et des services.

### Mise en œuvre

Le réseau des centralités est constitué de pôles de centralités d'équilibre « structurants », et « d'avenir », de centralités intermédiaires et de centralités de proximité. Le développement est équilibré entre ces centralités, en fonction du rôle qui leur est définie notamment en termes de d'accès aux transports collectifs, d'équipement et services, d'offre d'emploi.

Le Pays du Vignoble Nantais se structure tout d'abord en développant à titre principal **les pôles de centralités d'équilibre structurant :**

- **Le Loroux-Bottereau** / Saint-Julien-de-Concelles / La Chapelle-Basse-Mer
- **Vallet**
- **Clisson** / Gétigné / Gorges

Les **centralités d'équilibre « d'avenir »** sont également appelées à développer significativement leurs fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transports :

- La Haye-Fouassière, Aigrefeuille-sur-Maine, Haute-Goulaine, Vieilleville.

Les **centralités intermédiaires**, organisent un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre-ville ou autres aménités spécifiques :

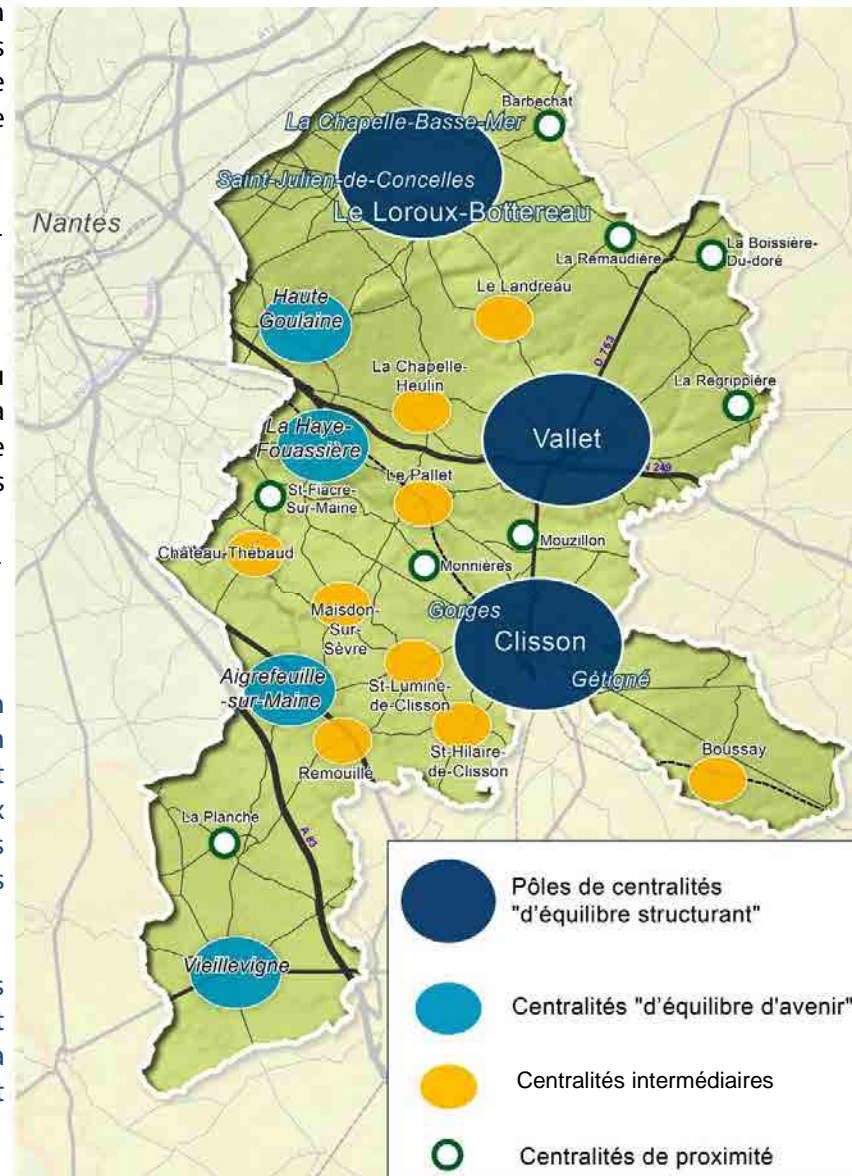
- Boussay, Château-Thébaud, La Chapelle-Heulin, Le Landreau, Le Pallet, Maisdon-sur-Sèvre, Remouillé, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson.

Les **centralités de proximité** cherchent au minimum à maintenir leur population voire à l'augmenter pour maintenir voir développer le niveau de service de proximité qu'elles procurent à leurs habitants :

- Barbechat, La Remaudière, Saint-Fiacre-sur-Maine, La Boissière-du-Doré, Mouzillon, La Regrippière, Monnières, La Planche.

Le développement résidentiel se réalise en cohérence avec les objectifs d'organisation autour des différentes centralités qui doivent permettre aux habitants d'accéder aux services urbains, de pouvoir utiliser différents modes de transports et d'être à proximité des emplois.

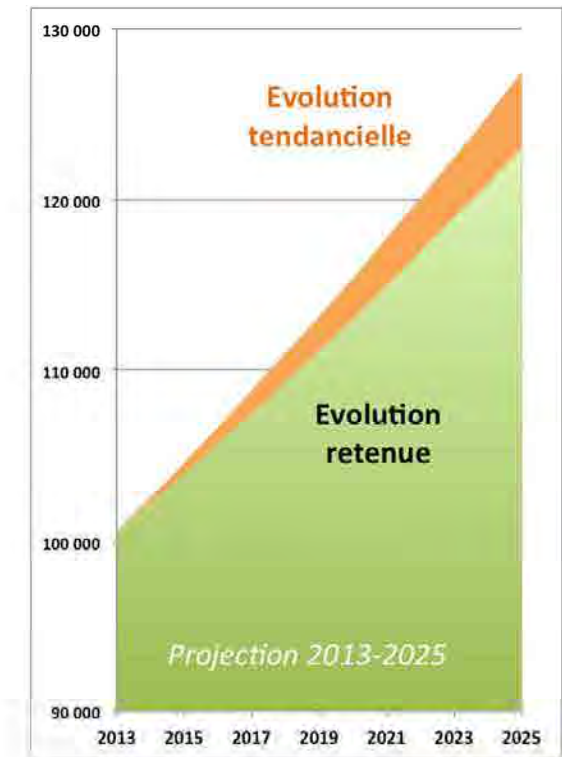
Ainsi, les centralités mettront en œuvre des objectifs différenciés de développement résidentiel en fonction de leur capacité à répondre à ces objectifs d'accessibilité et également de capacités d'assainissement.



Pour déterminer l'objectif global de développement résidentiel, l'anticipation des besoins en logements se fonde sur une maîtrise de la croissance démographique, passant de +2,1% par an dans la dernière période à +1,7%/an, soit une population de 123 000 habitants pour 2025/2030. Le Pays du Vignoble Nantais s'engage donc dans une maîtrise de sa croissance qui reste soutenue du fait de la forte attractivité du territoire et de l'accueil de familles. Le renforcement du parc de logement s'avère également nécessaire pour répondre à la réduction de la taille des ménages, qui concerne le territoire bien qu'il continue d'accueillir des familles.

Pour répondre aux besoins, les objectifs sont fixés à environ 10 620 logements à l'horizon 2025/2030, les objectifs étant appliqués suivant la mise en œuvre des PLU.

Afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et durable, la création de logements se fait en priorité dans les pôles de centralités d'équilibre structurant et les centralités d'équilibre d'avenir, puis dans les centralités intermédiaires et enfin dans les centralités de proximité.



La répartition retenue pour la production de logement annualisée est la suivante :

- Les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logement créée.
- Les communes identifiées comme centralités intermédiaires ont vocation à accueillir 20% de l'offre de logement créée.
- Les communes identifiées comme centralités de proximité ont vocation à accueillir 12 % de l'offre de logement créée.

Les objectifs d'habitat sont des indicateurs de production visant à permettre la réponse aux besoins en logements. La définition des objectifs a également pour but de définir un maximum de consommation d'espace. L'objectif de logements peut donc être dépassé s'il n'amène pas à une consommation d'espace supplémentaire, en revanche la consommation d'espace doit être réduite si l'objectif n'est pas atteint. Aussi, les communes peuvent mutualiser leurs objectifs dans le cadre d'un fonctionnement lié à des services communes (exemple : équipement de petite enfance,...). Les mutualisations ne doivent pas conduire à un affaiblissement des polarités d'équilibres structurantes.

La réponse aux objectifs en logement est à gérer dans le temps et se fait en lien avec la politique économique du territoire, elle ne doit pas conduire à tout ouvrir à l'urbanisation. Les documents d'urbanisme définissent les extensions urbaines pour les 6/8 ans à venir, et au-delà de cette échéance avec un phasage notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour les pôles de centralités d'équilibre structurant (cf. supra), la logique de mutualisation prévaut entre les communes. Le dépassement des objectifs pourrait, le cas échéant, être plus significatif qu'ailleurs car il répond à une logique de structuration prévue.

*Les modes de réalisations de ces objectifs sont notamment définis par les orientations 3.1 et 4.2. Des objectifs de production de logements sociaux sont notamment définis par l'objectif 4.2.2*

	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottereau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieillevigne	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
		<b>Sous-total</b>	<b>7 188</b>
intermédiaire	CCVC	Boussay	252
	CCV	La Chapelle-Heulin	276
	CCSMG	Château-Thébaud	312
	CCLD	Le Landreau	276
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252
	CCV	Le Pallet	264
	CCVC	Remouillé	168
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180
			<b>Sous-total</b>
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzillon	228
	CCVC	La Planche	228
	CCV	La Regrippière	132
	CCLD	La Remaudière (*)	132
CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	
		<b>Sous-total</b>	<b>1 272</b>
		<b>Total SCoT</b>	<b>10 620</b>

(\*) : pour la commune de la Remaudière, le nombre de logements pourra être augmenté de 30 unités dans l'enveloppe urbaine en accompagnement du développement du parc d'activités



## 2.2 RENFORCER LE DYNAMISME DES CENTRALITES URBAINES

### Objectif

**Créer les conditions d'un renforcement du commerces et des services de proximité des centralités urbaines, notamment en renforçant l'offre de logement dans les centres donc le potentiel de clientèle ou d'usagers des services mais aussi en développant la mixité des fonctions.**

### Mise en œuvre

- Les communes favorisent prioritairement le développement de réceptivités dans l'enveloppe urbaine au travers de la densification, de l'aménagement de cœurs d'îlots, de l'utilisation des dents creuses, voire des possibilités de renouvellement urbain (démolition/reconstruction). Les documents d'urbanisme veillent à faciliter le renouvellement urbain dans les règlements, notamment les centres urbains et les espaces situés à proximité des gares et stations de transports collectifs.
  - Les limitations de hauteurs, les implantations par rapport aux limites séparatives, les règles d'emprise au sol, de coefficient d'occupation des sols ou les règles de recul ne doivent pas contraindre sans justifications particulières les évolutions du bâti mais au contraire les accompagner.
  - Le recours aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concourt également à la réalisation de mutations et de renouvellement.

Les ouvertures à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine ne peuvent être programmées que si le projet de PLU optimise et favorise les réceptivités dans l'enveloppe urbaine, notamment au moyen des outils précités (règles d'urbanisme et OAP). Ces ouvertures sont également menées dans le cadre de réflexions de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).



- Les communes mettent en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle dans le cadre de la définition des vocations des zones du PLU pour permettre l'implantation le cas échéant sous conditions liées au contexte local, d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux..) voire de petit artisanat non nuisant au sein de l'espace urbain.
  - Les locaux en rez-de-chaussée des immeubles sont favorisés (commerces, services, bureaux).
  - les bureaux et petits locaux artisanaux admis respectent les caractéristiques morphologiques (hauteurs, gabarits, volumes, ouvertures, alignement stationnement à l'arrière...), tout en admettant, lorsque cela est possible un aspect plus contemporain et des modes constructifs innovants (architecture modulaire) et écoresponsables, permettant de maîtriser les coûts de construction.
  - Dans les centralités où il existe un risque de perte des commerces du fait de changements d'affectation du bâti, les documents d'urbanisme identifient des linéaires où le changement de destination commerciale vers une autre (hébergement, logement, bureaux) est interdit.
  
- L'attractivité des centres bourgs est renforcée au travers de :
  - l'organisation d'espaces publics conviviaux mais simples et des liaisons conférant une place sécurisée aux déplacements doux ;
  - la recherche de solutions de mobilités vers les stations de transports collectifs (gares ferroviaires, stations de cars à bon niveau de service) ;
  - une desserte numérique de dernière génération.



## 2.3 ORGANISER LES MOBILITES EN S'APPUYANT SUR LES POLES DE CENTRALITES D'EQUILIBRE STRUCTURANT ET D'EQUILIBRE D'AVENIR

### Objectif

Faciliter les déplacements des habitants et des employés au sein du territoire et avec l'extérieur en offrant des solutions de déplacements adaptés à tous. L'organisation de ces mobilités se fait en cohérence avec la structuration du territoire et de ses centralités.

### Mise en œuvre

Les **pôles multimodaux majeurs** structurent l'organisation des déplacements internes au Pays du Vignoble Nantais mais également vers l'extérieur. Le rabattement vers ces pôles est prioritaire. Aussi, l'aménagement des pôles multimodaux s'inscrit dans une dynamique similaire et complémentaire au renouvellement des centres urbains et au développement de la mixité fonctionnelle. Leur renforcement demande :

- une meilleure lisibilité et insertion du pôle multimodal dans son environnement urbain, par l'intermédiaire du soin apporté aux espaces publics et l'aménagement des voiries ;
- l'amélioration de la qualité de service des gares et point d'arrêt (information, conception de l'espace et qualité du **bâti**, entretien) ;
- la gestion du stationnement dans le périmètre d'influence du pôle ;
- des places sont réservées par exemple aux covoitureurs sur les parkings des gares ferroviaires et routières ainsi qu'à proximité des arrêts de car principaux ;
- l'amélioration des conditions d'accès au pôle intermodal pour tous les modes (bus/cars, piétons, vélos, PMR, taxis) pour favoriser le rabattement, par des aménagements de voirie adaptés et une bonne accessibilité depuis le centre urbain.
  - Les communes situées au Nord du territoire disposent d'une accessibilité en voiture aux gares de Mauves et Thouaré-sur-Loire, et pour La Chapelle-Basse-Mer d'une navette vers la gare de Mauves.

2.3.1  
Faciliter les déplacements en organisant le rabattement depuis et vers les pôles multimodaux



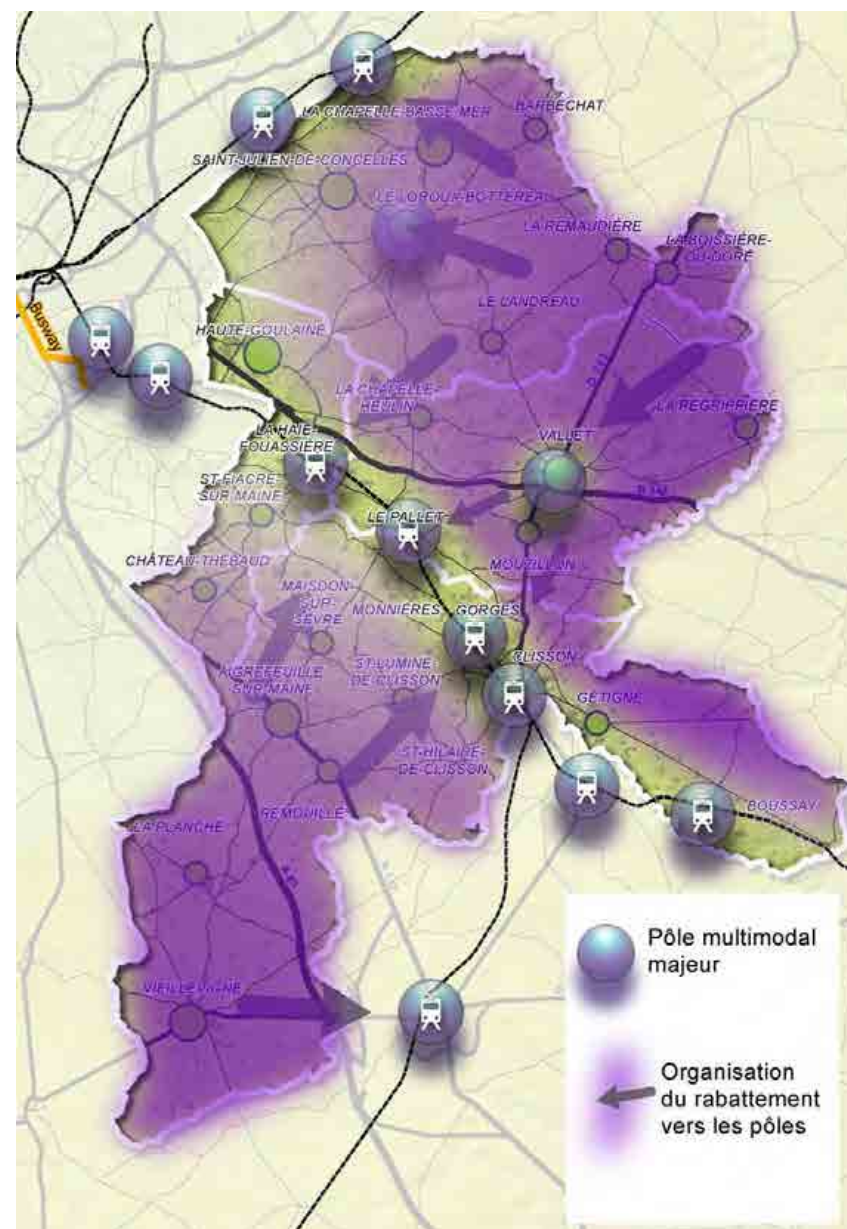
- Les communes du Nord-Ouest du Pays du Vignoble Nantais ont également accès aux gares de Vertou et Saint-Sébastien-sur-Loire, ainsi qu'au terminus du busway (ligne 4 du réseau TAN) à la Porte de Vertou.

Les liens entre pôles intermodaux et centres concernent :

- L'existence d'une mixité des fonctions (activités, commerces)
- Le renouvellement urbain des abords pour en faire des lieux dynamiques et agréables.

Les **pôles d'intermodalité** (aires de covoiturage, arrêt de cars) existants et futurs participent à la consolidation des pôles multimodaux majeurs en assurant leur desserte mais ont également une fonction de rabattement de proximité. Leur renforcement se réalise :

- en développant les liens avec les pôles multimodaux majeurs (accès, information sur les trains)
- par des aménagements favorisant l'intermodalité (liaisons, modes doux, stationnement des vélos)



- le pôle d'intermodalité lié à l'aire de covoiturage de Vallet joue un rôle stratégique dans l'accessibilité du territoire et développe particulièrement la multimodalité.
- une future aire de covoiturage à Aigrefeuille-sur-Maine, en lien avec l'autoroute, serait également amenée à avoir une place majeure.

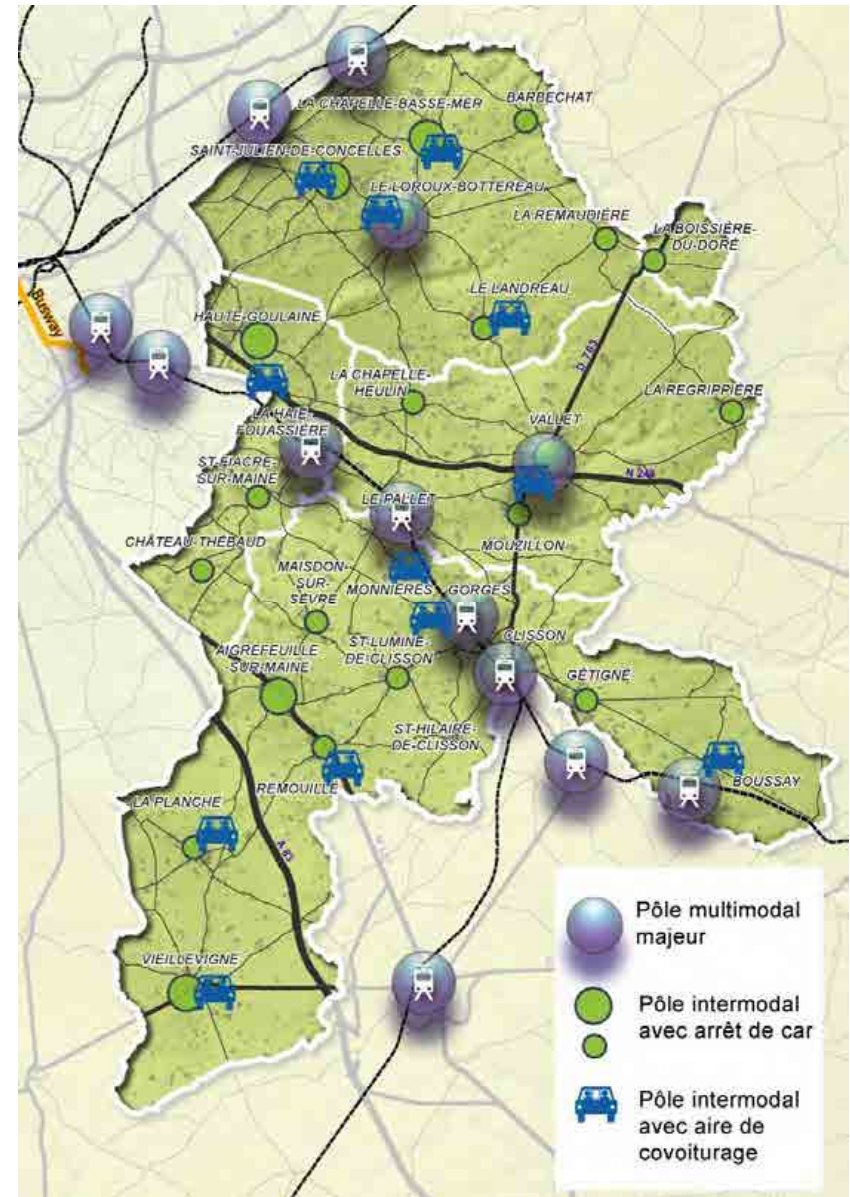
La **réalisation d'une liaison en transport en commun**, prenant appui sur l'axe Aigrefeuille/Clisson/Vallet et ne nécessitant pas d'infrastructure dédiée, permettra :

- de faciliter les déplacements sans véhicule individuel entre ces communes ;
- d'offrir une solution pour les covoiturages empruntant l'A83 ou la N249.

Pour assurer le rabattement vers les pôles mais également pour des déplacements de proximité, le **service de transport à la demande** est promu, notamment pour les personnes dépendantes.

Pour **les déplacements de proximité**, de courte et moyenne distance, les modes actifs sont favorisés en veillant à la qualité et au maillage des liaisons piétonnes et cyclables, notamment dans les centralités structurantes et d'équilibre.

- *Les orientations relatives aux déplacements doux sont présentées dans l'objectif 4.2.1*



## 2.3.2

# Organiser l'irrigation du territoire et dynamiser les échanges avec l'extérieur

### Objectif

La desserte des centralités par le train, les lignes de cars, les liaisons routières, est soutenue dans l'objectif d'amélioration globale de l'accessibilité du territoire, qui bénéficie d'une situation d'interface dans l'espace Sud Loire dont il entend tirer parti.

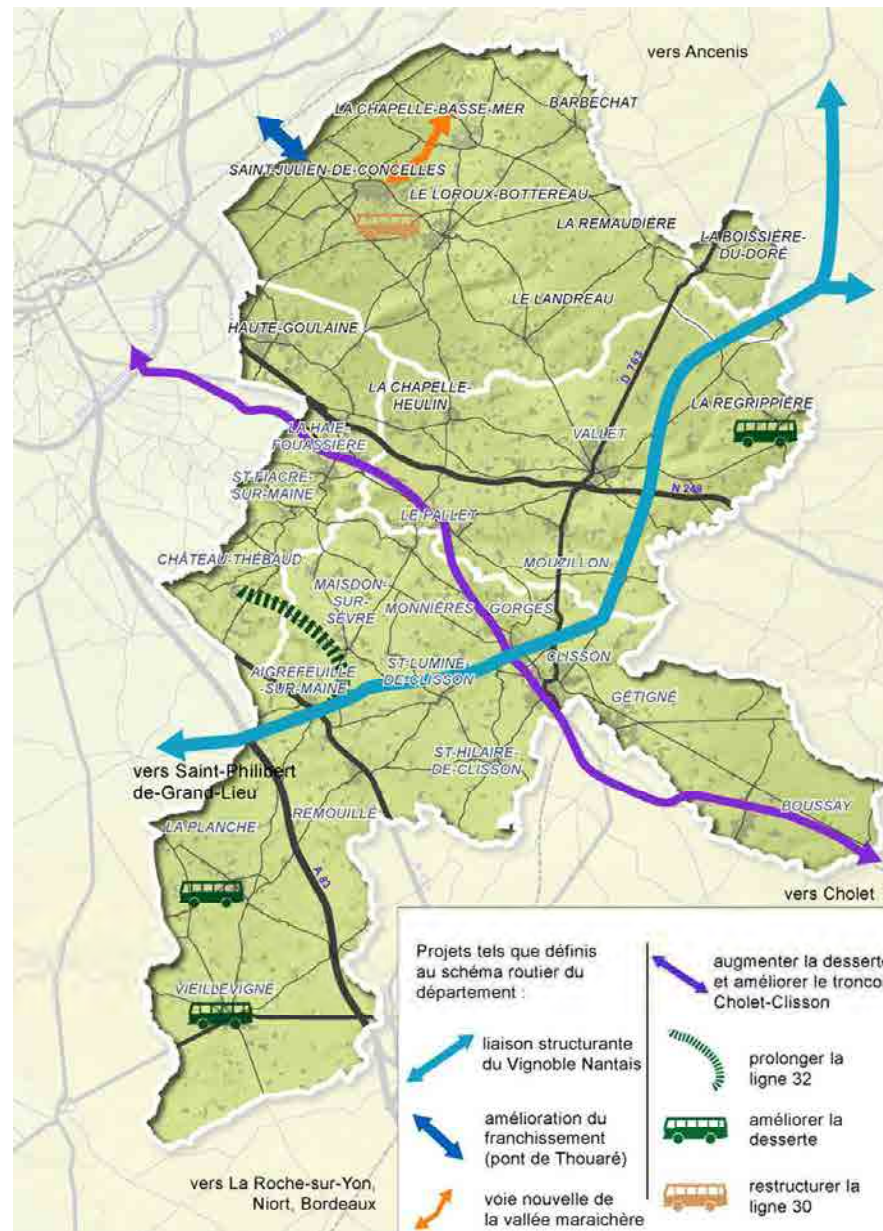
### Mise en œuvre

Pour assurer une bonne **accessibilité du territoire avec l'extérieur**, le Pays du Vignoble Nantais entend travailler avec les territoires voisins et soutient les projets définis ci-après.

- Le rôle des liaisons ferrées est renforcé par ;
  - La modernisation de la ligne TER Clisson-Cholet et une desserte renforcée des haltes ferroviaires en cohérence avec les Mauges et le Bocage Vendéen ;
  - la hausse du nombre de tram-train desservant le territoire entre Nantes et Clisson,
  - le renforcement de la fréquence de ligne TER Nantes-Angers
- La desserte en cars est développée avec :
  - le prolongement de la ligne 32 Vertou/Château-Thébaud jusqu'à Aigrefeuille-sur-Maine,
  - l'augmentation du nombre de cars vers La Planche, Vieillevigne et la Regrippière
  - la création de services de lignes express et de bus à haut niveau de services vers l'agglomération nantaise, notamment depuis le Sud et le Nord-est du territoire (Vallet- La Boissière).
  - la restructuration de la ligne 30 desservant la communauté de communes Loire-Divatte.
- La desserte routière est améliorée au travers de différents projets, qui s'inscrivent dans le schéma routier du Département de la Loire-Atlantique et sous réserve de leur mise en œuvre liée à une étude d'impact et une évaluation environnementale :
  - la réalisation de la liaison structurante, renforçant les dynamiques Nord-Est/Sud-Ouest au sein du Vignoble Nantais et avec les territoires voisins (Mauges, nord de la Vendée) ;
  - l'amélioration du franchissement au niveau du pont de Thouaré.
- L'amélioration de l'accessibilité passe également par l'appui à la multimodalité et l'information voyageur avec la plateforme de mobilité en ligne
- Les communes veillent à ménager des espaces pour le covoiturage, en particulier celles les moins bien desservies par les transports en commun et pour lesquelles le covoiturage est une alternative pertinente.



Pour assurer de bonnes conditions de sécurité aux usagers des routes et limiter les nuisances, des marges de recul par rapport aux routes départementales sont définies à l'échelle communale et intercommunale, mais elles doivent faire l'objet d'une concertation.



## 2.4 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES NECESSAIRES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DYNAMIQUE

### Objectif

Le développement des équipements vise à offrir un service renforcé aux habitants du Pays du Vignoble Nantais mais également à ceux qui y travaille. Ce développement s'appuie sur l'organisation du territoire en s'effectuant en priorité dans les pôles. Aussi, l'amélioration de l'offre en équipements et services se fait en cohérence avec l'existant, et dans une logique de mutualisation, tout en veillant à conserver une échelle de proximité.

### Mise en œuvre

La commune, **échelle de proximité**, dispose de services liés à l'**enfance** (crèches, écoles, accueils de loisirs), qui peuvent faire l'objet de mutualisations. L'offre en crèche est également organisée avec les entreprises.

Les **équipements structurants**, de santé (maison de santé), de culture, de sport, d'enfance (maison d'assistantes maternelles) ou d'éducation sont développés dans une **logique intercommunale**.

Les **implantations des équipements structurants à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais** seront localisées de préférence dans les pôles de centralités d'équilibre (voir orientation 2.1) ou pour en faciliter l'accessibilité dans les pôles multimodaux majeurs, et en cohérence avec l'existant.

## Objectif

**Le Pays du Vignoble Nantais organise l'amélioration de l'accessibilité numérique et le développement des NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) pour mieux renforcer son attractivité économique et résidentiel en cohérence avec sa stratégie. Cette amélioration doit permettre de :**


- limiter les disparités d'accès aux technologies informatiques entre les différents secteurs du territoire ;
- répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et des particuliers en termes d'accès aux réseaux et services ;
- favoriser l'émergence d'activités économiques diffuses (développement du micro-entrepreneuriat lié aux nouvelles technologies, télétravail, professions indépendantes), ... ;
- renforcer l'attractivité et la pertinence des parcs d'activité du territoire.

**La politique du SCoT prend appui et s'articule avec les politiques et les initiatives régionales et départementales, notamment le schéma départemental de l'aménagement numérique.**

## Mise en œuvre

- Soutenir la couverture en très haut débit (fibre optique de type FFTH ou Fiber to the home) des pôles d'équilibre structurants et d'avenir, des parcs d'activités (orientation 5.2), des centralités, des grands équipements.
- Assurer la couverture des zones blanches existantes notamment en limite de département avec des technologies pérennes (fibre optique) couplées avec des technologies intermédiaires de montée en débit (filaire, radio ou satellitaires);
- Accompagner la couverture progressive de l'ensemble du territoire en haut débit en fibre optique (FFTH) ou autre technologie innovante à l'horizon 2030.

Les PLU peuvent définir des critères de qualité renforcée des réseaux numériques dans les secteurs à urbaniser (article L 123-1-5-IV-3 du code de l'urbanisme).



### 3. Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur dans le territoire

- 3.1 Réduire et maîtriser la consommation d'espace
- 3.2 Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique
- 3.3 Faciliter la diversification des activités agricoles

*Le Pays du Vignoble Nantais soutient les activités agricoles, qui fondent son identité et représentent autant de leviers pour assurer un équilibre territorial, préserver la qualité de vie et contribuer à l'émergence d'un système économique global de Pays.*



## 3.1 REDUIRE ET MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

### Objectif

Le développement des espaces urbains du Pays du Vignoble Nantais est maîtrisé au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologies permettant de limiter les extensions de l'urbanisation. Compte tenu des objectifs de logements (880/an environ), l'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement résidentiel est fixé à 430 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU).

L'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement économique est fixé à 295 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU).

### Mise en œuvre

Le SCoT définit des objectifs a minima de création de logement dans l'enveloppe urbaine des bourgs que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer :

- 40% pour Le Loroux-Bottereau, Vallet et l'ensemble Clisson/Gorges/Gétigné, en tant que pôles de centralité d'équilibre structurant
- 30% de l'offre de logement pour autres centralités d'équilibre (avenir..), et pour Le Pallet (gare), où l'objectif est à phaser dans le temps avec la montée en puissance du pôle multimodal et du fait de contraintes ainsi que d'une position de la gare en dehors de l'enveloppe urbaine.
- 25% de l'offre de logement pour les centralités intermédiaires et pour les centralités de proximité



- De même, pour les extensions en continuités qui s'avèreraient nécessaires, des objectifs minimums de densité urbaine raisonnée et de qualité, à appliquer à l'échelle de l'ensemble des extensions de la commune sont mis en œuvre :
  - pôles des centralités d'équilibre structurantes : 25 logements/ ha pour Clisson et Vallet, 27 pour Le Loroux-Bottereau.  
*(\*) : Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, la production de logement est mutualisée mais pour s'adapter à leur morphologie urbaine Gorges et Gétigné ont un objectif de densité de 20 logements/ha.*
  - autres centralités d'équilibre (dans pôles structurants et d'avenir) : 20 logements/ha
  - centralités intermédiaires : 18 logements/ ha
  - centralités de proximité : 14 logements/ ha



↗ Surface d'espace vert retirée du calcul de la densité



↗ Surface d'espace vert comprise dans le calcul de la densité

### Détermination des densités au regard des espaces naturels

- La détermination de la densité d'un espace urbain se détermine en intégrant les espaces privés ainsi que les voiries et espaces publics.
  - Les types d'espaces suivants peuvent cependant être retirés de la surface de référence pour le calcul de la densité, sous réserve de ne pas constituer un obstacle à la biodiversité et d'être en lien avec le milieu naturel :
    - Les zones humides significatives ;
    - Les espaces verts et coulées vertes qui dépassent le cadre de l'opération et ont une portée communale voire intercommunale (cf. schémas) ;

	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vieillevigne	504	30%	20	18
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
		<b>Sous-total</b>	<b>7 188</b>			<b>213</b>
<b>Surface avec équipements structurants</b>						<b>255</b>
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	25%	18	11
	CCV	La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
	CCSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
	CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV	Le Pallet	264	30%	18	10
	CCVC	Remouillé	168	25%	18	7
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
		<b>Sous-total</b>	<b>2 160</b>			<b>92</b>
<b>Surface avec équipements structurants</b>						<b>103</b>
proximité	CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCVC	Monnières	192	25%	14	10
	CCV	Mouzillon	228	25%	14	12
	CCVC	La Planche	228	25%	14	12
	CCV	La Regrippière	132	25%	14	7
	CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6
		<b>Sous-total</b>	<b>1 272</b>			<b>66</b>
<b>Surface avec équipements structurants</b>						<b>72</b>
<b>SCoT</b>			<b>10 620</b>	<b>32%</b>	<b>19,4</b>	<b>371</b>
<b>Surface avec équipements structurants</b>						<b>430</b>

(\*) : le nombre de logements pourra être augmenté dans l'enveloppe urbaine, en accompagnement du développement du parc d'activités

Le pourcentage de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine est un objectif à minima que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer. Les communes déterminent le potentiel en identifiant les potentiels d'optimisation du foncier et de renouvellement urbain, explicités dans l'objectif 4.2.1. L'enveloppe urbaine de référence est celle fixée à l'approbation du SCoT et jointe aux indicateurs d'état.

L'utilisation des enveloppes maximales se fait de manière progressive et en lien avec le développement économique visé, comme indiqué dans l'objectif 2.1

Il est rappelé que des objectifs de production de logements sociaux sont notamment définis par l'objectif 4.2.2.

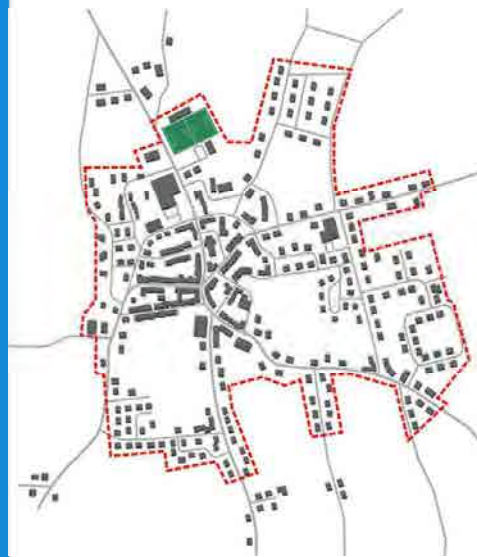
## Détermination de l'enveloppe urbaine

Les communes s'engagent à définir les enveloppes urbaines en lien avec la commission urbanisme du SCoT et la Chambre d'Agriculture, afin de fournir au SCoT un indicateur de l'état de référence de l'enveloppe urbaine dès l'approbation permettant de réaliser le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT.

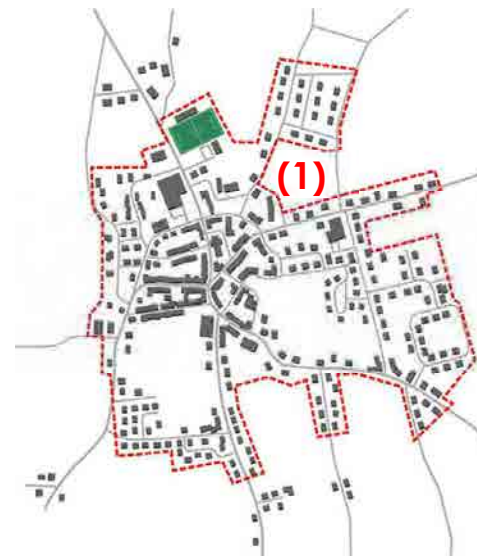
L'enveloppe urbaine de référence est définie à la date d'approbation du SCoT et jointe aux indicateurs d'état.

- Il s'agit d'une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les bourgs ainsi que les villages importants.
- Pour les espaces agricoles enclavés ou semi-enclavés, l'enveloppe urbaine est définie en concertation avec l'agriculture. Si l'espace est exploité, il s'agit d'arbitrer en fonction du bilan d'intérêt général (cf. 3-2) qui intègre les enjeux agricoles mais également les logiques de renforcement d'accessibilité au centre-ville et d'optimisation de l'enveloppe urbaine.
  - Les schémas ci-dessous exposent les deux principes précédents

*Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles*



*Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)*



*Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)*



Afin d'optimiser l'espace urbanisé, les nouveaux parcs d'activités visent une densité moyenne globale indicative d'une vingtaine d'emplois par hectare

Afin d'optimiser les surfaces dédiées à l'activité économique et de réduire l'impact sur les activités agricoles :

- la **rénovation des zones d'activités existantes et des bâtiments à vocation économique** est à mener en cohérence avec les nouveaux aménagements de parcs d'activités ;
- à l'horizon 2025 **un tiers des emplois sont créés dans l'enveloppe urbaine** (dans les zones d'activités existantes, les centres villes, les espaces bâtis proche des pôles multimodaux) ;
- les **espaces tampons** liés au respect de distances d'éloignement réglementaire sont **valorisées** pour la gestion des eaux.
- Les **parkings mutualisés** sont développés
- La construction de bâtiment en **hauteur** est encouragée, tout comme l'**optimisation du foncier**, sous réserve d'assurer des capacités de développement.

Les orientations de la partie 5 du DOO précisent les objectifs et modalités du développement économique du Pays du Vignoble Nantais, notamment les outils mis en place pour maîtriser la consommation d'espace :

- phasage,
- comité de suivi,
- réévaluation des besoins à 5 ans,
- optimisation de l'espace.

Le phasage implique le maintien (ou la restitution après les fouilles le cas échéant) de l'exploitation agricole avant l'aménagement de la deuxième phase.

Il est précisé que la consommation à imputer dans l'enveloppe de consommation maximale doit correspondre à une consommation effective. Par exemple, une zone humide préservée et protégée dans le document d'urbanisme (comme un classement Nzh) n'est pas à déduire de l'enveloppe de consommation maximale.

## 3.2 GERER ET MAITRISER LES PRESSIONS URBAINES POUR UN ESPACE AGRICOLE FONCTIONNEL ET DYNAMIQUE

### Objectif

Au-delà des objectifs de limitation de consommation d'espace, le SCoT a également pour objectif d'éviter que les extensions de l'urbanisation nécessaires soient réalisées sans arbitrages spécifiques à l'échelle du projet au regard de la stratégie agricole et des exploitations potentiellement impactées. La consommation foncière, lorsqu'elle s'avère nécessaire, doit être justifiée tant du point de la limitation des impacts sur les exploitations que du niveau d'intérêt général à urbaniser sur un espace agricole;

### Mise en œuvre

Les espaces agricoles à protéger sont constitués des secteurs de production viticole, comprenant au premier chef les espaces classés en AOC, des secteurs à vocation maraichère et des espaces d'élevage. Le SCoT autorise au maximum 745 hectares d'urbanisation, qui se fera dans une échelle de temps pouvant dépasser l'échéance du SCoT en fonction des phasages prévus, de l'adéquation à la réalité des besoins tels qu'ils s'exprimeront dans le temps et de la capacité à dépasser les objectifs d'optimisation dans l'enveloppe urbaine

Afin d'arbitrer sur la nécessité et/ou le positionnement d'un espace à urbaniser les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations.

Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et en tenant compte du contexte global de la commune. Ce bilan considèrera :

**HABITAT ISOLÉ** : Groupement d'habitations composé de moins de trois habitations.

**HAMEAU** : Groupement d'habitations sur des parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composés de 3 à 15/ 20 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

**VILLAGE** : Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg :

- composé de plus de 15/20 maisons,
- construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne),
- doté d'un minimum d'espaces publics aménagés (actuels ou historiques) ou élément(s) patrimonial(aux), fédérateurs de sa vie sociale (ex : chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, espace de jeu). La présence d'un arrêt de bus, ou du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, n'est pas un élément suffisant pour qualifier un groupement d'habitations de village.

**BOURG** : Ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipement, services, commerces de niveau communal.

- l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser : lien avec le centre-ville ou centre bourg, renforcement de la compacité de la forme urbaine, proximité des aménités, etc. ;
- les impacts environnementaux ;
- la prise en compte des risques ;
- ET l'impact sur l'activité agricole

Aussi, si d'autres espaces répondent aux mêmes enjeux de développement pour la commune avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole, ils devront systématiquement être privilégiés. Ce bilan permettra en outre de définir une politique foncière d'échange et de compensation des terres agricoles (conventions avec la SAFER vivement recommandées).

Pour mesurer l'impact, les éléments à prendre en compte sont notamment :

- Impact sur la fonctionnalité des espaces agricoles : morcellement, accessibilité et circulation des engins, existence de sièges d'exploitation, notamment en centre urbain, taille de l'exploitation et part impactée ;
- Qualité agronomique des sols, périmètres AOC viticole ;
- Age des exploitants et possibilités de reprise éventuelles ;
- Projets d'évolution ou de modification des modes d'exploitation ;
- Distance du siège d'exploitation et risque lié au principe de réciprocité (qui empêcherait l'extension ou la mise aux normes de bâtiments agricoles d'élevage) ;
- Plans d'épandage
- Besoin de proximité avec les espaces urbains pour les circuits courts (notamment maraichage).

Pour ce faire, une bonne connaissance de l'activité agricole est nécessaire, et pourra impliquer la réalisation d'un **diagnostic agricole** (effectué en concertation avec la profession agricole).

Par ailleurs :

- L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution de l'existant
- La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise
- L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions visées dans le tableau ci-après
- L'extension des villages (par oppositions aux bourgs qui constitue la « centralité de chaque commune ») doit être limitée et justifiée au regard du rôle que joue le village dans le projet communal et ne doit pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée le long des voies (urbanisation linéaire) ni contraindre les activités agricoles.



- Dans ce cadre, l'évolution des villages et hameaux est par ailleurs encadrée suivant les cas décrits ci-après :

Contexte	Description	Capacité d'évolution
PÉRENNITÉ AGRICOLE	Villages et hameaux à proximité d'une exploitation agricole ou exploitation agricole dans l'enveloppe urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire toute construction nouvelle dès lors que cela nuit à la pérennité d'une exploitation et dans le respect du périmètre sanitaire.</li> <li>- Conformément au volet viticole de la « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », la construction nouvelle est interdite dans le périmètre des 50 mètres autour d'un chai viticole.</li> </ul>
FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL	Les villages et hameaux à fort intérêt patrimonial (ensembles homogènes d'habitat de caractère) qu'il est souhaitable de conserver en l'état, sans adjonction de constructions neuves susceptibles de perturber le bel ordonnancement d'origine. Dans le cadre de l'élaboration des PLU, les communes peuvent prendre appui sur les inventaires du patrimoine bâti déjà menés ou à engager dans le cadre du Pays d'art et d'histoire	Limiter à l'évolution du bâti existant sous conditions d'intégration paysagère et de qualité architecturale.
CONTRAINTES TECHNIQUES	<p>Villages et hameaux déjà hypertrophiés par l'adjonction de constructions récentes et qui ne peuvent plus supporter de constructions supplémentaires, en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· de réseaux à la limite de leur capacité,</li> <li>· d'équipements et de services publics ou privés trop éloignés ;</li> <li>· d'une forme d'urbanisation close sur elle-même ne permettant pas de pratiquer des extensions d'urbanisation ;</li> <li>· de l'impossibilité de respecter les normes de stationnement ;</li> <li>· de l'impossibilité de réaliser à l'intérieur de la zone constructible a minima un assainissement individuel, des voies d'accès,... ;</li> <li>· etc.</li> </ul>	Limiter à l'évolution du bâti existant.



*Il est possible de classer en «zone agricole protégée» (ZAP) les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Dans l'espace périurbain, la ZAP peut permettre de protéger les zones agricoles lorsque l'agriculture n'est plus en mesure de résister à la pression urbaine et que son maintien répond à un objectif d'intérêt général au titre de la préservation de l'espace agricole, du paysage ou de l'environnement. À des fins paysagères, la ZAP peut notamment permettre de conserver des coupures vertes entre zones urbanisées.*

*En complément de la ZAP, la loi relative au développement des territoires du 24 février 2005 est venue compléter l'arsenal juridique en faveur de l'agriculture périurbaine. Les différences fondamentales entre une ZAP et un PEAN sont de deux ordres :*

- Le PEAN intègre un programme d'actions en faveur de l'activité agricole,
- Le PEAN permet de mener une politique de réserve foncière qui peut être financée par le Département notamment.

PROTECTION EXISTANTE		Villages et hameaux où existent des risques d'atteinte à une protection préexistante (existence d'un site classé ou d'un périmètre de protection de captage) ou d'incompatibilité avec une orientation d'aménagement du SCoT (empiètement sur un corridor écologique, un site naturel protégé, une zone humide...).	Limitier à l'évolution du bâti existant, dans le respect des protections en vigueur ou envisagées.
RISQUES ET NUISANCES	ET	Villages et hameaux avec proximité de zones à risques ou à nuisances (route à grande circulation, installation classée, risque d'inondation, etc.).	Limitier à l'évolution du bâti existant.

Les **possibilités de réhabilitation et de changements d'affectation du bâti agricole** sont définies par les dispositions suivantes :

- Lorsqu'ils se situent dans les villages et hameaux :
  - Les PLU doivent intégrer un inventaire du bâti de caractère et mettre en œuvre un règlement, afin d'encadrer la réhabilitation et les changements d'affectation dans le souci de l'activité agricole en place.
  - Les règlements des PLU doivent traduire les exigences suivantes :
    - assurer une intégration harmonieuse dans l'architecture locale, et conserver autant que possible les façades d'origine et les éléments typiques, visibles depuis le domaine public. Dans le cas de villages ou hameaux à fort intérêt patrimonial, voir les dispositions relatives aux capacités d'évolution énoncées plus haut ;
    - disposer de 2 places de stationnement par logement hors domaine public,
    - prévoir la capacité à intégrer l'assainissement sur la parcelle.

Les **créations de logements de fonction agricole** sont encadrées par les principes de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et de son volet viticole.

Pour gérer les pressions urbaines, des démarches de type **ZAP** (Zone Agricole Protégé) ou **PEAN** (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain) peuvent être entreprises en concertation avec les agriculteurs.

## 3.3 FACILITER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

### Objectif

Permettre la valorisation des filières agricoles et les produits du terroir grâce au développement des circuits courts.

### Mise en œuvre

#### Afin de soutenir cette activité, les communes et leurs intercommunalités :

- organisent une action convergente des différents acteurs publics et/ou privés pour des commandes privées (cantines ou restaurants d'entreprise) ;
- organisent la promotion de productions locales et encouragent leur consommation localement ;
- organisent la vente directe en favorisant la création de points de vente (locaux « vitrine », ou de manifestations en les localisant dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces de centre-ville, qui peuvent être partenaires de la vente ;

#### Dans leurs documents d'urbanisme, les communes veilleront à considérer :

- les besoins immobiliers liés aux activités de vente, préparation, transformation, création de valeur sur place (Celles-ci ne peuvent être prévues en zonage Agricole - A – au PLU que si elles sont liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale) ;
- les besoins immobiliers liés au développement touristique (hébergement et restauration comme activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale), et liés aux productions locales (agri-tourisme) ;
- les capacités nécessaires à permettre la mutualisation de certaines activités et la coopération entre exploitants ;
- la possibilité de changement de destination des constructions agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial (cf. Code de l'urbanisme) **à condition qu'elle n'impacte pas l'activité agricole**

Les objectifs relatifs à l'orientation 5.5 concernant le tourisme contribuent également à la diversification des activités agricoles.

## 4.

# Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais

**4.1 Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais**

**4.2 Encourager de nouveaux modes d'habiter**

**4.3 Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie**

*Le Pays du Vignoble Nantais veut offrir une « haute qualité de vie » à ceux qui y habitent, y travaillent, y séjournent, en poursuivant sa démarche de qualité paysagère et d'urbanisme durable.*



## 4.1 VALORISER LES PAYSAGES DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS

### 4.1.1

Maintenir la lecture du grand paysage en préservant les entités paysagères, en valorisant les lisières des enveloppes urbaines

#### Objectif

Promouvoir, organiser la protection, la gestion et l'aménagement des entités paysagères.

#### Mise en œuvre

Le Pays du Vignoble Nantais présente une diversité de paysages et d'espaces naturels remarquables porteurs d'identité du territoire et de qualité du cadre de vie : **Territoire viticole, Paysages bocagers, Vallée maraîchère.**

Les principaux objectifs, qui concernent aussi bien les paysages considérés comme remarquables que les paysages du quotidien, les paysages banalisés voire dégradés, sont déclinés spatialement sur les cartes paysagères qui accompagnent le DOO et doivent trouver leur traduction à l'échelle communale. Il s'agit pour les communes de promouvoir et d'organiser :

- la protection des paysages dans une **logique patrimoniale et de bien collectif** ;
- la gestion, la mise en valeur et l'aménagement des paysages comme éléments essentiels du **cadre de vie.**

Des cônes de vue pourront être définis dans les documents d'urbanisme locaux pour protéger et gérer des séquences de ces entités paysagères. Le SCoT met par ailleurs en œuvre différentes mesures qui concourent à la mise en œuvre de l'objectif :

- la préservation et valorisation de la biodiversité avec la trame verte et bleue (obj.1.1), qui se traduit par la protection et la gestion des entités paysagères,
- le développement d'un réseau de centralités (obj. 2.1) qui favorise la structuration de l'urbanisation,
- la réduction et maîtrise de la consommation d'espace (obj. 2.1), la maîtrise des pressions urbaines (obj. 2.4),
- les objectifs de qualité pour l'aménagement résidentiel (obj. 4.2) et pour les espaces économiques (obj. 5.3)

Enfin, les différentes dispositions de l'objectif 4.1.1, qui suivent, contribuent à l'objectif : coupures vertes, paysages agricoles, paysages d'eau, transition entre espaces bâtis et agri-naturels.

## Objectif

**Maintenir une coupure verte durable entre le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et le territoire de l'agglomération nantaise dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et de la fonctionnalité écologique des milieux.**

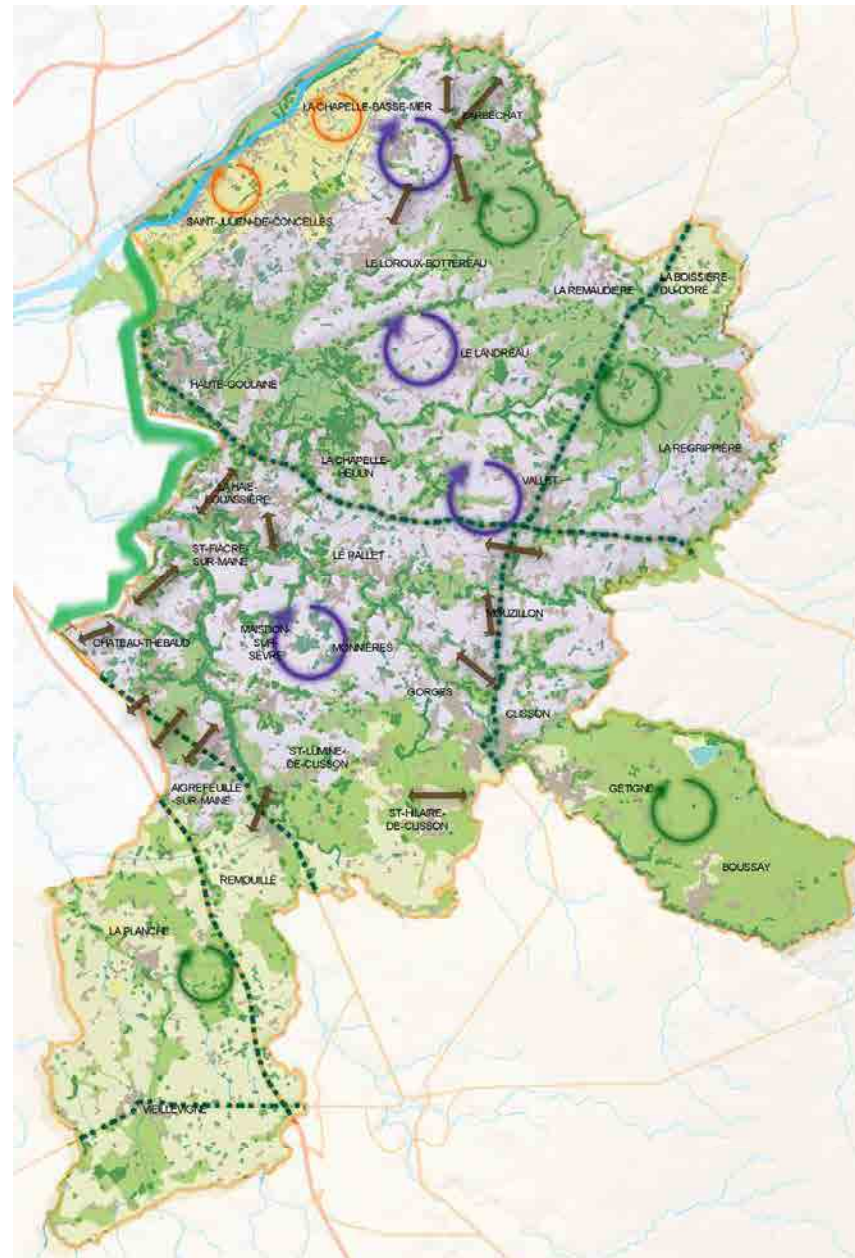
## Mise en œuvre

Il s'agira :

- de traduire cette coupure verte durable, par la mise en place dans les PLU des communes concernées, de séquences aussi continues que possible et faisant référence à des vocations agricoles, naturelles, récréatives, d'une profondeur jugée suffisante par rapport aux limites du territoire de la communauté urbaine de Nantes, d'un minimum de 200 mètres.
- dans le cas où cette coupure verte ne pourrait être formalisée sur une telle profondeur, d'interdire, sur les communes concernées, toute construction nouvelle à usage d'habitation dans les villages et les hameaux situés dans la bande des 200 mètres ; la volonté étant de contenir tout phénomène d'étalement urbain, de diffusion de l'urbanisation depuis l'agglomération nantaise vers le territoire du Pays du Vignoble Nantais.  
Les changements de destination des bâtiments agricoles sont toutefois admis (équipements publics et d'intérêt collectifs, loisirs, activités hôtelières, de séminaires) ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.
- de s'appuyer sur des éléments forts de l'organisation éco-paysagères et agri-naturels pour définir les emprises et les limites de la coupure verte : Marais de Goulaine, espaces humides, corridors écologiques, coupures agricoles et paysagères, etc.  
Les boisements, bosquets, arbres isolés, haies composées d'essences locales font l'objet de mesures de protection appropriées compte tenu de leur rôle structurant au sein de cette coupure.
- d'inclure, le cas échéant, dans cette coupure verte des aménagements et des installations de loisirs légers et sportifs de plein air, de découverte des milieux naturels, d'accueil du public dans la mesure où ils sont compatibles avec les activités agricoles et les milieux naturels et présentent une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

La réalisation des VRD (Voiries et Réseaux Divers) est également possible dans la mesure où leurs incidences paysagères et environnementales sont prises en compte en amont pour optimiser leur insertion.

## Objectifs de valorisation des paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais



-  Préserver la coupure verte avec Nantes
-  Coupures agricoles et/ou paysagères
-  Espaces bâtis
-  Cours d'eau
-  Entité paysagère à forte dominante viticole
-  Entité paysagère à forte dominante maraîchère
-  Entité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui remembrés (grandes parcelles de cultures et/ou d'élevage)
-  Réseaux de haies bocagères denses
-  Boisements
-  Préserver les paysages viticoles grâce au maintien de la culture de la vigne (notamment AOC)
-  Valoriser les abords des parcelles maraîchères
-  Préserver les réseaux de haies bocagères denses, porteurs identitaires permettant les perméabilités écologiques sur le territoire
-  Qualifier les abords des grands axes routiers, véritables « fenêtres » sur le territoire



## Objectif

Préserver et valoriser les paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais, fondements de l'identité du territoire, garants de son équilibre écologique ; maintenir leur fonction de fenêtres ouvertes sur le territoire.

## Mise en œuvre

### 1) La préservation des paysages agricoles repose sur :

- le **maintien de la valeur agro-économique des terres** et la **conservation de la diversité et la composition des motifs paysagers** qui rythment la perception du paysage d'inscription du Pays du Vignoble Nantais (bosquets dans les vignes, haies bocagères, etc.) par la maîtrise des pressions urbaines tant sur le plan quantitatif que sur le plan des fonctionnalités des exploitations agricoles, maraîchères et viticoles (cf. orientation 3. / Agriculture).
  - les plans locaux d'urbanisme protègent ces espaces en délimitant l'enveloppe urbaine, limitant l'extension, définissant un zonage et règlement adapté ainsi qu'en les classant (article L 123-1-7), en cohérence avec la trame verte et bleue.
  - Dans la même logique, des « **coupures agricoles et/ou paysagères** » d'intérêt supra-communal sont définies par le SCoT sur la carte précédente qui identifie des principes de localisations. Le zonage des documents d'urbanisme locaux doit définir un espace conséquent de l'ordre de 500 mètres exempt de toute urbanisation nouvelle, garantissant le développement de l'activité agricole et la diversité des motifs paysagers. Seuls les projets d'aménagements structurants de VRD (voiries et réseaux divers) seront possibles dans ces coupures.
- la **valorisation et l'accompagnement paysager des abords des tenues maraîchères**, notamment par la mise en œuvre du volet maraîcher de la charte agricole (annexée à titre d'information au rapport de présentation) :
  - aménagement de l'interface entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs afin d'en améliorer le caractère esthétique et paysager tout en apportant des réponses efficaces aux enjeux environnementaux et aux exigences techniques maraîchères ;
  - dans les zones de bocage, à proximité immédiate ou dans les zones urbaines, les grands abris plastiques sont implantés, de manière privilégiée, en appui d'une haie existante ou d'une nouvelle haie bocagère ;
  - les « grands côtés » des abris plastiques sont bordés d'une haie ou d'un espace jardiné ; une attention



particulière doit être portée à la sélection d'espèces végétales afin qu'elles soient compatibles avec les productions maraîchères ;

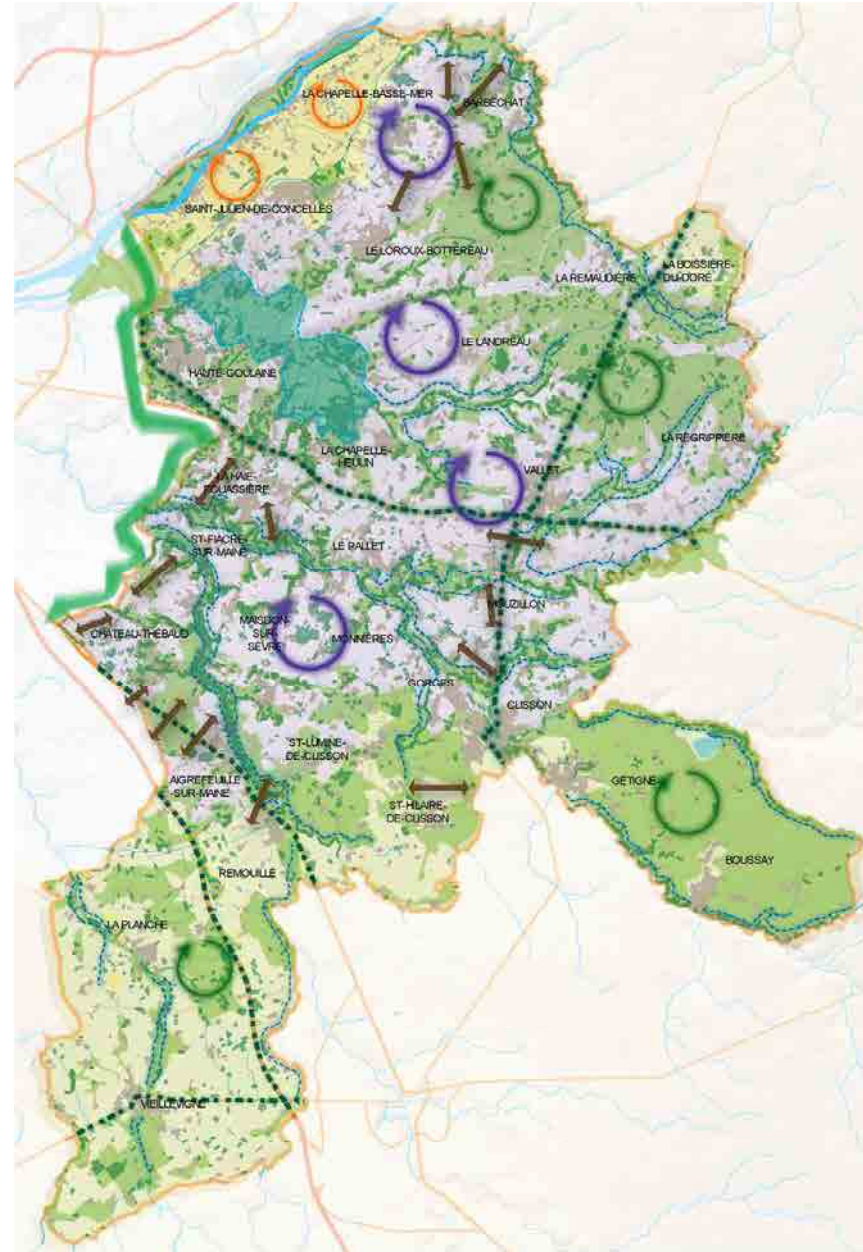
- les effets de masse induits par la verticalité des grands abris plastiques sont cassés par la une orientation perpendiculaire à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de vents dominants et de ruissellement, des process de culture.

- ***L'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grand gabarit.***

Il s'agira de qualifier le paysage d'inscription des bâtiments d'exploitation en :

- encadrant la construction de nouveaux bâtiments : privilégier les implantations de bâti projeté à proximité des bâtiments d'exploitation existants afin de ne pas créer ou de ne pas renforcer l'effet d'égrenage du bâti et de mitage des paysages agricoles ;
- favorisant les extensions des bâtiments agricoles pour conserver des ensembles bâtis resserrés, en veillant à ce que les bâtis en extension fassent référence à l'architecture rurale et agricole locale, à ce que les équilibres de composition et d'architecture des bâtiments existants soient maintenus ;
- incitant le recours à des matériaux traditionnels locaux, à des matériaux innovants. Ces derniers doivent présenter une bonne qualité d'insertion paysagère, de cohérence architecturale et chromatique avec les ambiances bâties en place ;
- recherchant, au regard de la sensibilité du site d'implantation, une logique d'aménagement, de construction et d'extension (topographie, vue, silhouette, environnement bâti) et en prenant appui sur des éléments paysagers existants (bosquets, haies, murets, etc.) ;
- menant une réflexion d'accompagnement paysager des constructions agricoles existantes les plus faiblement insérées.

## Objectifs de préserver et de mise en valeur des paysages d'eau



-  Préserver la coupure verte avec Nantes
-  Coupures agricoles et/ou paysagères
-  Espaces bâtis
-  Entité paysagère à forte dominante viticole
-  Entité paysagère à forte dominante maraîchère
-  Entité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui remembrés (grandes parcelles de cultures et/ou d'élevage)
-  Réseaux de haies bocagères denses
-  Boisements
-  Préserver les paysages viticoles grâce au maintien de la culture de la vigne (notamment AOC)
-  Valoriser les abords des parcelles maraîchères
-  Préserver les réseaux de haies bocagères denses, porteurs identitaires permettant les perméabilités écologiques sur le territoire
-  Qualifier les abords des grands axes routiers, véritables « fenêtres » sur le territoire
-  Cours d'eau
-  Préserver les paysages de marais et leurs abords caractéristiques
-  Préserver les abords des cours d'eau de l'urbanisation et mettre en œuvre leur entretien/valorisation, afin de conserver des « fenêtres » qualitatives sur les vallées

## 2) La préservation des paysages d'eau

La préservation des paysages d'eau (vallées, zones humides, Marais de Goulaine) est en grande partie assurée par les mesures concernant les cœurs de biodiversité majeurs et les cœurs de biodiversité annexes (cf. Orientation 1 / Environnement).

A ces mesures, s'ajoutent celles ayant trait à la valorisation des fenêtres visuelles et des perspectives sur les paysages d'eau :

- la protection de l'espace agricole pour maintenir le caractère cultivé ou pâturé des espaces situés de part et d'autre des cours d'eau, en fond de vallée et sur les coteaux ;
- la préservation des jardins, des parcs d'agrément qui bordent les cours d'eau et les espaces humides de fond de vallée ;
- la protection choisie de boisements au regard de leur intérêt écologique et/ou paysager ;
- le maintien de la diversité des espaces humides connexes aux cours d'eau ;
- l'entretien des espaces de marais pour éviter la réduction de leur surface et la fermeture des milieux notamment en conservant leur intérêt agricole (fauche, etc.) ;
- le maintien du caractère non imperméabilisé des berges. Le cas échéant, et si le contexte le permet, le caractère naturel des cordons rivulaires et des berges des espaces en eau est à retrouver (rives perméables, aménagements peu compatibles avec le fonctionnement hydraulique, écologique et paysager d'un paysage d'eau, etc.) ;
- la maîtrise des développements urbains linéaires afin de ne pas confisquer les vues en direction des fonds des vallées, des cours d'eau et des végétations associées.



## Objectif

**Accompagner les transitions entre espaces bâtis et agri-naturels en facilitant l'insertion des urbanisations dans le grand paysage notamment là où les limites des espaces urbanisés sont particulièrement exposées et visibles.**

## Mise en œuvre

Pour améliorer la qualité éco-paysagère et conforter l'attractivité du territoire, les PLU portent une attention particulière à l'insertion des bâtis dans les paysages d'inscription du Pays du Vignoble Nantais :

- une interface paysagère est à nouer entre les espaces urbanisés et les espaces agri-naturels dans lesquels s'inscrivent les urbanisations en ayant recours aux essences végétales caractéristiques du Vignoble Nantais ;
- la ceinture éco-paysagère entre lisière bâtie et secteur agri-naturelle est à :
  - préserver ou rétablir dans le cas d'urbanisations existantes,
  - créer dans le cadre des opérations d'urbanisme futures : insertion des nouvelles limites des extensions urbaines par des aménagements paysagers s'inspirant du vocabulaire végétal caractéristique du Pays du Vignoble Nantais.
- Les espaces de transition entre lisière agri-naturelle et frange urbaine sont aménagés et gérés selon une démarche raisonnée et durable. Elles ne s'imputent pas sur l'espace agricole. Leur vocation, selon leur épaisseur peut être affectée à des fonctions récréatives, de loisirs ou fonctionnelles : jardins privés, espaces verts publics, liaisons douces, etc.





## 4.1.2

### Mettre en valeur le patrimoine bâti

#### Objectif

Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis et l'architecture locale, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes

#### Mise en œuvre

##### 1) Les éléments bâtis reconnus et protégés :

- Le SCoT prend en compte la valeur patrimoniale des sites emblématiques qui bénéficient d'ores et déjà de mesures de protection et conservatoires (sites inscrits, sites classés, ZPPAUP/AMVAP\*, monuments historiques).

\* ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

AMVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

##### 2) Les éléments de patrimoine bâti ancien :

- Les communes valorisent les abords de leur patrimoine bâti et veillent à conserver la multiplicité et la diversité de leur paysage bâti ancien (châteaux et manoirs, monuments culturels, cœurs de villages ou de bourgs, bâtis agricoles et viticoles de caractère, etc.).
- Le bâti ancien ne constitue pas cependant une scène paysagère immuable, il doit pouvoir évoluer pour répondre aux nouveaux modes d'habiter, aux exigences de maîtrise de l'urbanisation, aux objectifs de moindre consommation énergétiques...  
A ces fins, les communes concilient mesures de protection du patrimoine bâti ancien et possibilités d'adaptation et d'évolution : réhabilitations, transformations ayant recours à des matériaux innovants, à des modes constructifs durables et contemporains conduites dans un souci de respect des caractéristiques de l'architecture locale.

##### 3) Les éléments du petit patrimoine bâti, du patrimoine végétal, du patrimoine modeste :

- Le patrimoine vernaculaire, les éléments de petit patrimoine bâti, le patrimoine lié à l'eau, les arbres remarquables et le vocabulaire végétal caractéristiques et emblématiques des villages, bourgs et villes du Pays du Vignoble Nantais sont protégés, valorisés et restaurés.

Il s'agit, à terme, d'assurer leur protection et leur valorisation, voire leur restauration, afin de maintenir l'identité et la typicité du territoire dans le respect des savoir-faire et des techniques de mise en œuvre locales.

### 4.1.3

## Aménager les entrées de ville, les traversées et les espaces publics qui participent à la qualité paysagère des espaces urbains

### Objectif

Valoriser les entrées de ville et les traversées urbaines en offrant des vues représentatives et valorisantes des espaces bâtis et de leur paysage d'accompagnement

### Mise en œuvre

#### 1) Les entrées de ville :

Il s'agira :

- de maintenir, remettre en état les scènes paysagères dégradées aperçus depuis les voies d'entrées de ville ;
- de qualifier les arrivées en espace urbain dense ou aggloméré par la mise en œuvre d'un gradient paysager qui annonce le passage de la route à la rue ;
- de concevoir des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui laissent une place aux modes doux (vélos et piétons) en lien avec des mesures d'apaisement de la vitesse (structurer les perceptions d'entrée de ville pour agir sur la sécurité) ;
- d'éviter la multiplication des mobiliers urbains qui auraient pour effet de perturber la perception des entrées de ville ;
- de souligner les perspectives visuelles et d'accompagner les vues en direction des éléments marquants du paysage bâti ou végétal : flèche d'église, continuum bâti de caractère ;
- de conserver la qualité des paysages bordiers et des séquences d'entrée de ville en ne prévoyant pas de développements urbains linéaires mais en favorisant la constitution de nouvelles opérations qui viennent épaissir l'enveloppe bâtie.



## 2) Les traversées urbaines et les espaces publics :

Les communes valorisent les traversées urbaines banalisées, dégradées, faiblement qualifiantes et leurs espaces publics d'accompagnement par :

- une maîtrise la qualité urbaine et architecturale des projets des constructions et une attention portée à l'évolution du bâti en place (qualité des réhabilitations ; respect des éléments d'architecture) ;
- un traitement qualitatif des espaces publics et des espaces de circulation : recherche d'unité et de cohérence dans la mise en œuvre des revêtements et des matériaux, non multiplication du mobilier urbain, accompagnement paysagé, etc. ;
- un meilleur partage de l'espace public entre les différents usagers (automobiles, cyclistes, piétons) dans une optique de pacification, de sécurisation et d'embellissement de la rue.



## 4.2 ENCOURAGER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER

### 4.2.1

**Élargir l'offre en cohérence avec l'évolution des modes de vie au travers de typologies et de morphologies plus diversifiées et dans le cadre d'un aménagement convivial favorisant les mobilités locales**

#### Objectif

L'offre en logement s'adapte à l'évolution des modes de vie en proposant des types de logement diversifiés en taille pour mieux accompagner les parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgés, famille avec enfants...) et donner la possibilité de vivre dans des lieux de vie aux morphologies variés, s'appuyant sur les modes constructifs des bourgs.

#### Mise en œuvre

Le développement de l'offre en logement au cœur des centralités contribue à proposer de nouveaux modes d'habiter à un plus grand nombre d'habitants (cf. partie 2.2 relative à la recherche prioritaire de réceptivités dans l'enveloppe urbaine). A cette fin le SCoT définit des objectifs de création de logement dans l'enveloppe urbaine que les communes lorsqu'elles le peuvent sont appelées à renforcer.

- Ces objectifs et la définition de l'enveloppe urbaine sont présentés dans la partie 3.1 du DOO relative à la réduction et la maîtrise de la consommation d'espace.
- Aussi, le développement linéaire de l'urbanisation est proscrit, afin de renforcer les centralités, faciliter les transports, préserver les paysages et les fonctionnalités agricoles du territoire. Le développement des villages et hameaux est encadrée (cf. partie 1.2 relative aux fonctionnalités agricoles).

La création de logements dans l'enveloppe urbaine se réalise par plusieurs moyens :

- **L'optimisation du foncier** avec :
  - l'utilisation des espaces non bâtis de type « dents creuses » ;
  - les divisions parcellaires, dans un cadre maîtrisé ;
  - l'aménagement des cœurs d'îlots.
- **Le renouvellement urbain avec** :
  - les opérations de démolition/reconstruction ;

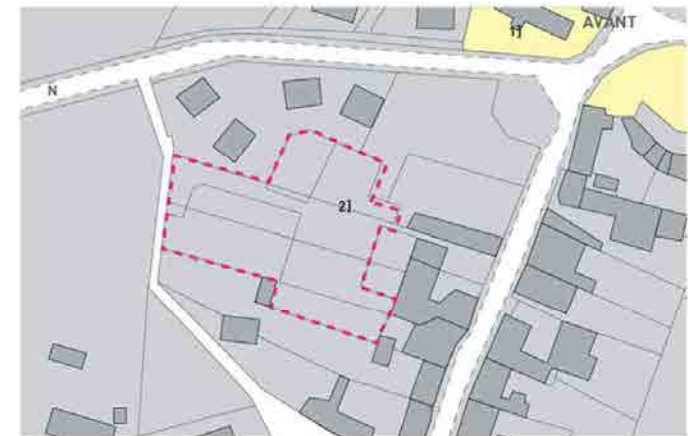
- o la surélévation du bâti.

Ces opérations se font dans le cadre de réflexions de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Pour réaliser ces différentes opérations de création de logement dans l'enveloppe urbaine, les **documents d'urbanisme veillent à contribuer aux objectifs par un règlement adapté et la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui encadrent la mise en œuvre de ce développement, en veillant notamment aux questions de stationnement, de paysage, de co-visibilité.

- Pour l'enveloppe urbaine comme pour l'ensemble du bâti du territoire, la réhabilitation et la rénovation de logement existant permet d'élargir l'offre, en remettant des logements sur le marché, et d'améliorer l'offre par un meilleur confort (voir également les objectifs en 1.3 relatifs aux économies d'énergie et à la rénovation du parc bâti)

*Exemple  
d'optimisation du  
foncier en centre-bourg*



PNR Haute Vallée de Chevreuse

échelle : 1 / 1000ème



- Pour élargir les possibilités d’habitat, la **création de logements de tailles et de morphologies variées** dans l’enveloppe urbaine ou en continuité se réalise dans le cadre de nouvelles opérations mais également par le renouvellement urbain :
  - Les différentes opérations de logements proposent plusieurs typologies parmi les suivantes : maisons groupées, petit collectif, immeuble, habitat intermédiaire, habitat individuel.
  - cet objectif est notamment mis en œuvre dans le cadre d’Orientations d’Aménagement et de Programmation associées à des règlements qui autorise ces morphologies variées. D’une manière générale, les OAP permettent d’accompagner l’aménagement en veillant à la desserte des zones (routes, chemins mais aussi desserte numérique), la programmation de logements (en volume et typologies), l’implantation du bâti, la qualité paysagère et environnementale des aménagements.
  - La diversité des formes urbaines est également le moyen de mettre en œuvre les objectifs de densité moyenne minimale compatible avec une gestion économe de l’espace agricole sans forte rupture morphologique avec les modes constructifs existants :

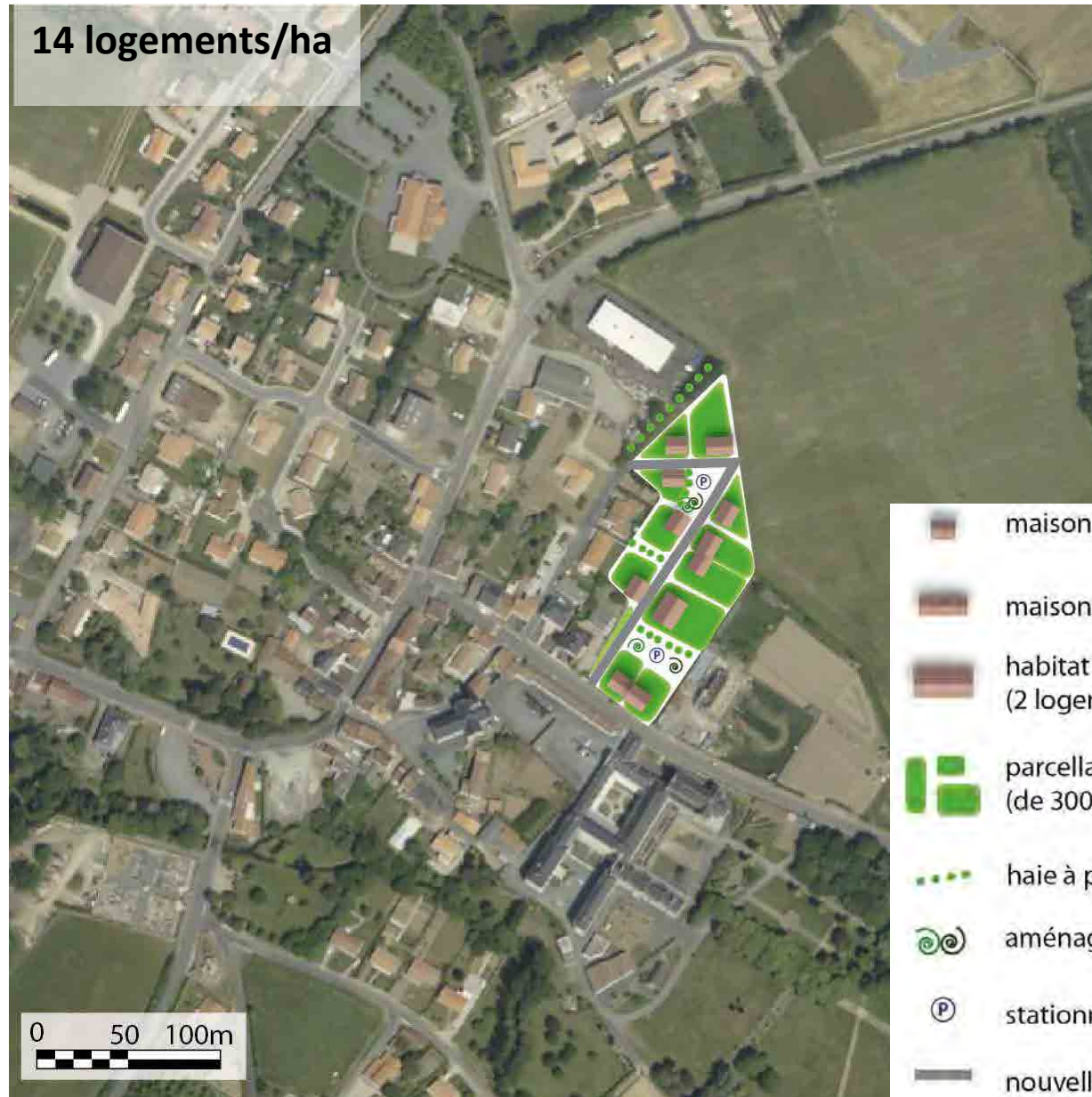
Type de commune	Objectifs de densité en extension (moyenne minimale à l’échelle de la commune) / cf. objectif 3.1
pôles des centralités d’équilibre structurants	25 à 27 logements/ha
centralités d’équilibre	20 logements/ha
centralités intermédiaires	18 logements/ha
centralités de proximité	14 logements/ha

- Des exemples de projets adaptés aux différents espaces urbains et qui participent aux objectifs de densité sont présentés ci-après :



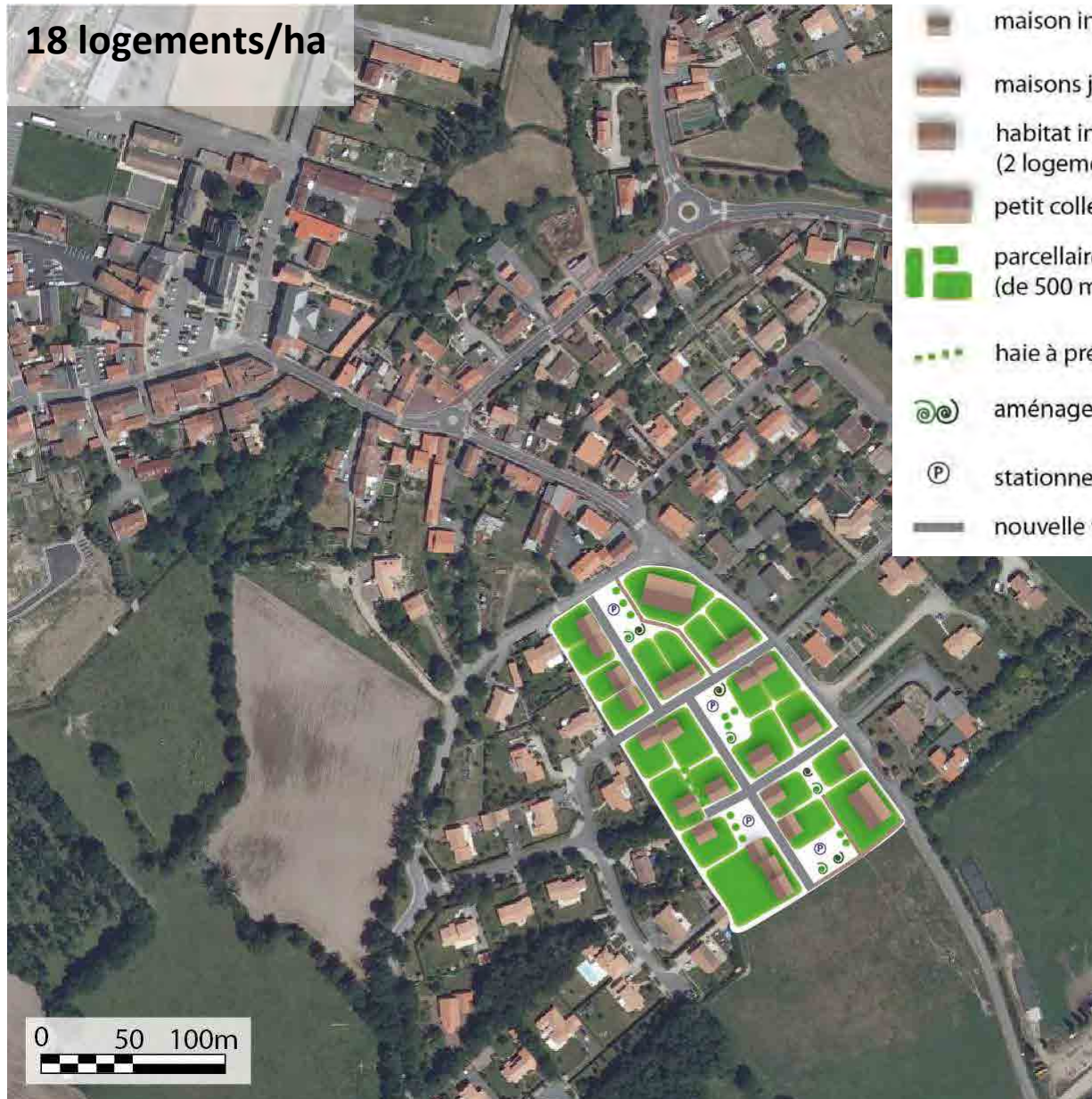


14 logements/ha



-  maison individuelle
-  maisons jumelées
-  habitat intermédiaire (2 logements)
-  parcellaire diversifié (de 300 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup>)
-  haie à préserver ou créer
-  aménagement paysager
-  stationnement mutualisé
-  nouvelle voie

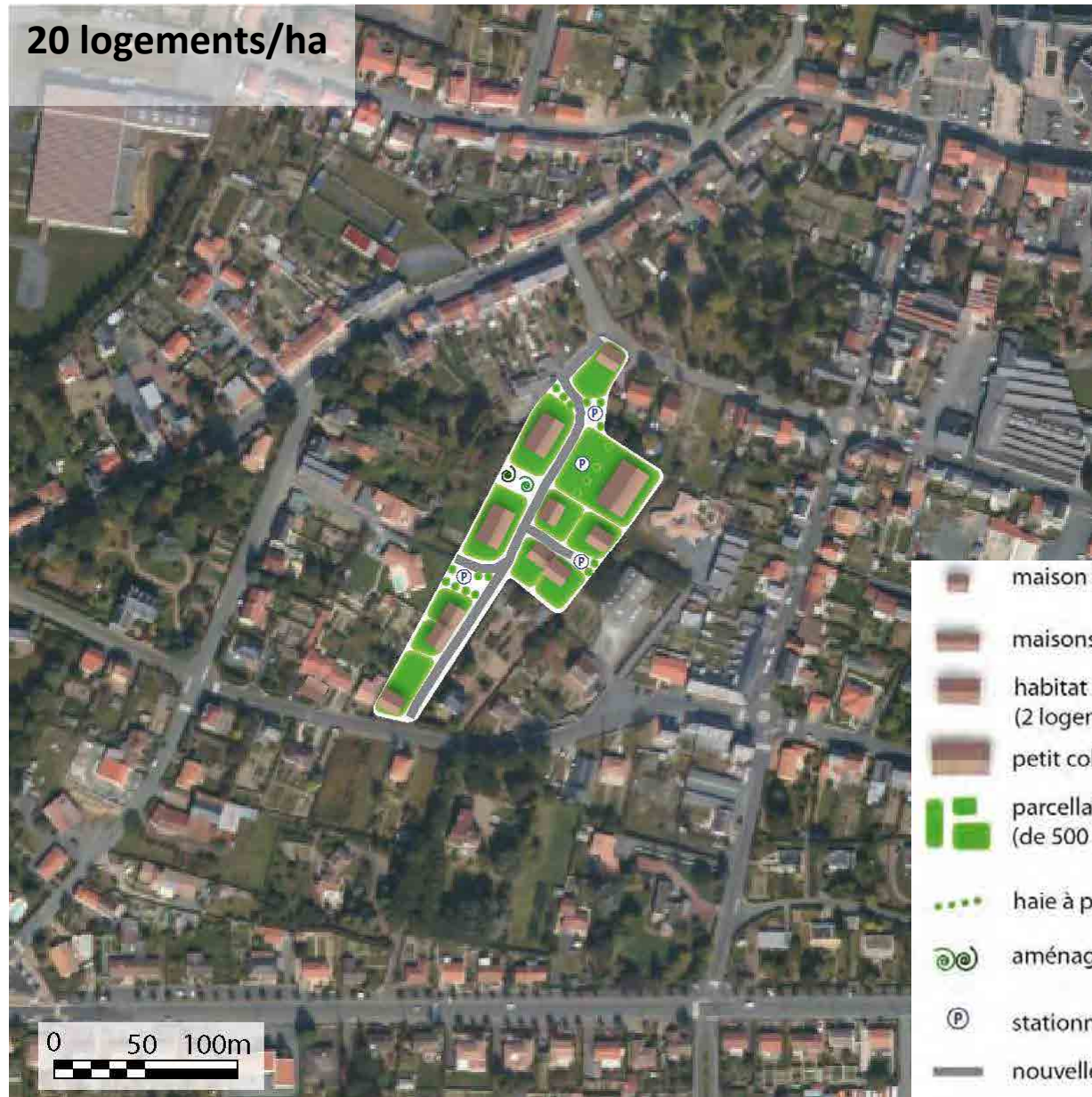
18 logements/ha



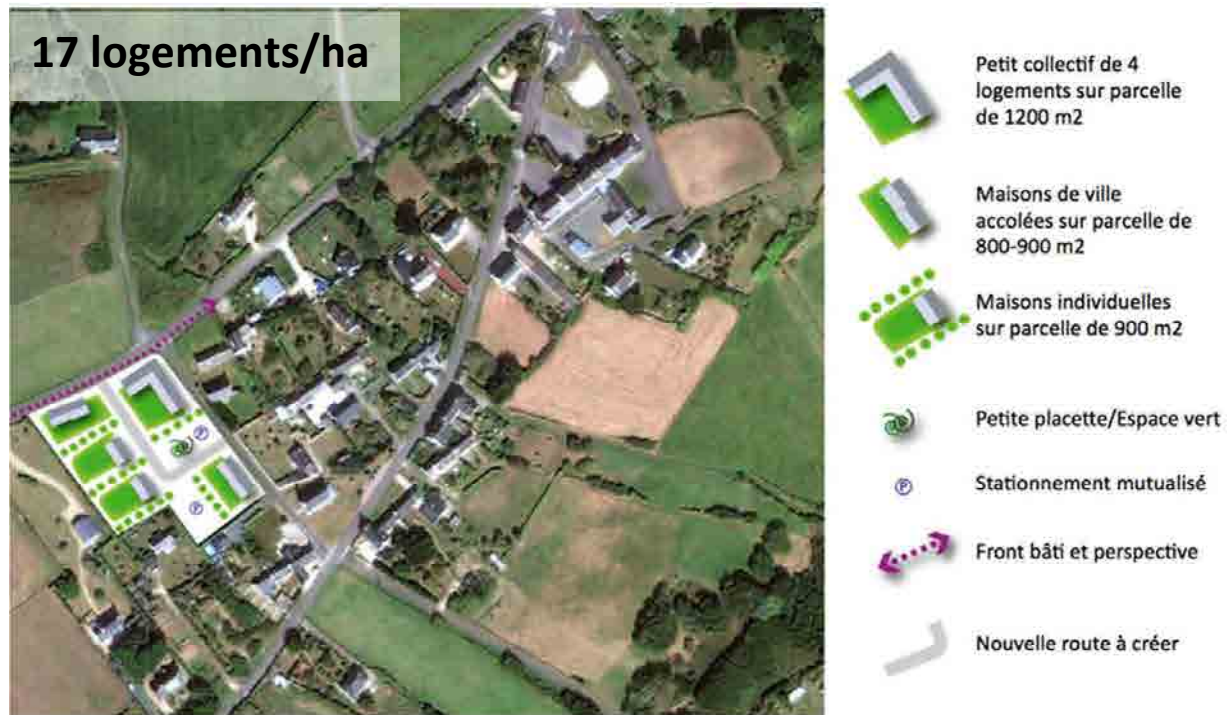
-  maison individuelle
-  maisons jumelées
-  habitat intermédiaire (2 logements)
-  petit collectif (4 à 6 logements)
-  parcellaire diversifié (de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>)
-  haie à préserver ou créer
-  aménagement paysager
-  stationnement mutualisé
-  nouvelle voie



20 logements/ha







- Les formes d'habitat les plus denses sont à réaliser en priorité :
  - Dans les centres urbains,
  - A proximité des infrastructures multimodales de transports (gares, arrêts de cars, aire de covoiturage),
  - dans les communes pôles d'équilibre.
- Le découpage parcellaire est varié pour éviter la monotonie et servir de support à des constructions variées,
- L'architecture du bâti peut être créative si elle s'articule avec l'existant.
- L'aménagement des extensions urbaines propose un traitement qualitatif des espaces publics (cf. objectif 4.1.3) et intègre les problématiques environnementales, par exemple en mettant en place une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

## Objectif

**Les lieux de vie du territoire, présents et futurs, proposent un aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture.**

## Mise en œuvre

**Les lieux de vie sont adaptés au déplacement des piétons et cyclistes, en leur proposant des parcours optimisés :**

- Les cheminements piétons des nouvelles opérations (logements, activités, commerces) sont conçus de manière à s'intégrer à l'existant et contribuent au développement du maillage piéton.
- La circulation des cyclistes est rendue possible sur des liaisons douces suffisamment larges, et le partage des voies entre piétons et cyclistes est matérialisé, le cas échéant, par une signalisation adaptée.

**La qualité de vie passe par une bonne cohabitation des différents modes de transports, aussi,**

- Pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, la vitesse des véhicules motorisés est ralentie par différents types d'aménagements et/ou dispositifs :
  - voirie non linéaire pour favoriser le ralentissement,
  - ralentisseurs,
  - signalisations et avertisseurs radars,
  - zone 30 km/h,
- Pour réduire la place de la voiture au cœur des lieux de vie,
  - Dans les espaces à forte fréquentation piétonne et où la réorganisation de la circulation ne pose pas de contraintes, des zones piétonnes ou des zones de rencontre sont instaurées,
  - Des parkings mutualisés sont créés.
- Des espaces de stationnement sécurisé pour les vélos sont disponibles à proximité des équipements, commerces, services.

Cet objectif contribue à l'objectif en 1.3 relatif aux économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre.

## 4.2.2

### Augmenter l'offre en logements aidés

Afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations :

- Le droit de préemption est utilisé en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, notamment pour réaliser les objectifs de la politique de logement.
- Des zones d'aménagement concerté ou lotissement communaux sont créées pour assurer une maîtrise du programme et des coûts de sortie de logements.
- Les collectivités travaillent en lien avec l'établissement public foncier de la Loire-Atlantique, qui peut contribuer au portage foncier et dispenser un appui technique.

### Objectif

Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété..

### Mise en œuvre

- La production de logement totale devra comprendre a minima les pourcentages de logements locatifs sociaux suivants, sous réserve de disponibilité des financements du logement social :
  - 20% pour les pôles de centralités d'équilibre (hormis Haute-Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux),
  - 10% pour les centralités intermédiaires.
- La création de logements locatifs sociaux est équilibrée en fonction des besoins, entre types d'offres locatives (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif Social, foyers).
- L'accession aidée est également encouragée mais dans le cadre d'opérations significatives permettant de mutualiser le coût foncier. En fonction des besoins et du marché les indicateurs suivants sont recherchés :
  - 15% des opérations de plus de 3000 m<sup>2</sup> surface plancher pour les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir,
  - 10 % des opérations de plus de 3000 m<sup>2</sup> pour les centralités intermédiaire.
- Il est possible de réaliser une part moins importante d'accession aidée au profit d'une augmentation de la part de logements locatifs sociaux.

## 4.3 GERER LES RISQUES ET NUISANCES POUR UNE PLUS GRANDE QUALITE DE VIE

### Objectifs

Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire

### Mise en œuvre

#### 1) Dans les espaces couverts par un PPRI :

Les PLU se conforment aux dispositions prévues par les PPRI en vigueur (PPRI de la Loire, PPRI de la Sèvre-Nantaise et PPRI de la Moine), ainsi qu'à leurs modifications éventuelles.

#### 2) Dans les espaces non couverts par un PPRI :

- Les documents d'urbanisme inférieurs prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas), dont notamment les atlas des plus hautes eaux connues (PHEC) pour prendre les mesures permettant de prévenir l'exposition des activités et populations aux risques liés aux inondations.
- Un principe de non développement de l'urbanisation est mis en œuvre dans les secteurs soumis à des risques liés aux inondations.
- Toutefois, des conditions d'urbanisation spécifiques et adaptées au niveau de l'aléa peuvent être définies suite à des connaissances complémentaires qualifiant et précisant la nature des aléas et les niveaux de risques qu'ils génèrent.

#### 3) Dans tous les cas :

- Les capacités d'expansion de crue des cours d'eau doivent être conservées et non compromises par des remblaiements ou des endiguements. Si de tels ouvrages sont indispensables, ils donneront lieu à une compensation de l'espace perdu dans une logique de non aggravation du risque et de non accélération des crues.
- Les aménagements et les urbanisations ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux, ni créer d'effets préjudiciables sur les secteurs avals, ni augmenter les vitesses d'écoulement.

### 4.3.1

## Gérer les risques d'inondation par débordement des cours d'eau

*Le SDAGE Loire-Bretagne contribue à gérer le risque d'inondation.*

## 4.3.2

# Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

*Rappel: tout projet de construction ou d'aménagement sur les secteurs identifiés comme périmètres de danger doit au préalable faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières, qui propose les recommandations ou prescriptions qui lui semble nécessaires pour assurer la sécurité des pétitionnaires.*

## Objectif

**Informer et conditionner le développement de l'urbanisation en présence de risques liés aux mouvements de terrain**, essentiellement dus à des cavités souterraines nées de l'exploitation du sous-sol, excepté au Nord du territoire où l'on compte des cavités issues du réseau karstique.

## Mise en œuvre

**Actuellement, aucun secteur du territoire n'est couvert par un PPR de mouvement de terrain. Si des PPR venaient à être approuvés sur certains secteurs**, les PLU feraient une application conforme des dispositions prévues par les PPR de mouvement de terrain (PPRMT).

**Les communes actuellement reconnues comme étant concernées par le risque de mouvement de terrain** sont celles de **Gétigné** et **Gorges**. Ce risque est dû à d'anciennes exploitations du sous-sol.

Sur ces communes, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les périmètres de danger définis (périmètres R111-3 valant juridiquement PPR).

Les communes peuvent développer le degré de connaissance du risque d'effondrement en précisant, par des études locales spécifiques et sérieuses (de type PPR), le degré de risque qu'il génère et le niveau de prescription à apporter sur les espaces urbanisés.

Les risques et phénomènes potentiels d'effondrement liés à des cavités peuvent être :

- Prévenus par des prospections pour identifier les cavités (visite de cavité, sondage...) et empêcher la construction dans les zones d'effondrement potentiel ;
- Neutralisés en rendant la cavité inerte.

### 4.3.3

## Prendre en compte le risque industriel et les risques liés au transport de matières dangereuses

### Objectif

**Organiser l'aménagement en fonction du risque potentiel qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement.**

Sur le territoire du Vignoble Nantais, 63 Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) ont été identifiées. Seul un site SEVESO est identifié en seuil haut, en limite avec le département de Maine-et-Loire et situé sur la commune de Saint-Crespin-sur-Maine, implique un risque industriel concernant trois communes du SCoT : Clisson, Gétigné et Mouzillon.

### Mise en œuvre

- Les PLU appliquent les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques éventuellement prévues, dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.
- La modification des activités d'établissements existants ou la création de nouveaux établissements aux activités classées SEVESO ou ICPE, peuvent demander une gestion particulière qu'il convient d'anticiper notamment dans le cadre de l'aménagement de parcs d'activités pouvant recevoir ce type de l'activité ou la gestion de la consommation d'espace ne doit pas faire obstacle au développement des entreprises

Les aménagements et plans d'urbanisme veilleront à garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Pour cela, il s'agira de considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur groupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des communes.

- Pour les éventuels sites ou sols pollués (SSP), les PLU prennent en compte les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués qui ont été identifiés et qui disposent de telles mesures.
  - Lorsqu'ils sont identifiés sur la base de données BASOL, les communes peuvent développer la connaissance des SSP du territoire et organiser leur suivi afin de pouvoir définir les conditions d'usage du sol et prendre les mesures nécessaires pour permettre le renouvellement urbain.
- Les communes sont invitées à réaliser des inventaires-diagnostics d'exposition à des risques sanitaires dans le cadre des PLU, en particulier en cas d'anciens sites pollués.



## 4.3.4

# Réduire les nuisances sonores

### Objectif

**Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents.**

A cet effet le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs) constitue l'élément de référence pour cette gestion

### Objectif

**Prendre en compte les nuisances sonores induites par les axes majeurs de communication (routiers, ferroviaires) dans les opérations d'aménagement, et en particulier celles concernant l'habitat, afin de ne pas exposer ou de ne pas accroître l'exposition au bruit des riverains, en cohérence avec le schéma routier départemental.**

### Mise en œuvre

Les secteurs soumis aux nuisances sonores ne sont pas des secteurs d'accueil préférentiel de l'habitat.

Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes respecteront les principes généraux suivant, afin de réduire les nuisances :

- Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade ;
- Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière ;
- Créer des aménagements qui seront paysagers aux abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores

Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes :

- Sensibiliser la population au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments.

## 4.3.5 Améliorer la valorisation des déchets


### Objectif

Permettre autant une baisse à la source des déchets produits, qu'une réaffirmation du tri sélectif afin de valoriser au mieux les déchets produits.

### Mise en œuvre

Les communes prennent appui dans leur démarche, sur la politique départementale de gestion des déchets.

- Les efforts sur le tri sélectif et la baisse des déchets produits à la source sont encouragés et poursuivis (campagnes de sensibilisation, documents pédagogiques...);
- Les communes favorisent la pratique du compostage individuel ;
- La filière de valorisation des déchets organiques fermentescibles est soutenue (unités de compostage ou autres techniques) et la recherche d'un compost de qualité est favorisée afin de permettre sa valorisation éventuelle (commercialisation, certification...);
- Les communes prévoient des dispositifs de collecte suffisants pour satisfaire aux besoins des nouvelles urbanisations et les intègrent aux projets d'aménagement. Pour cela, il s'agira d'assurer :
  - Une bonne accessibilité aux points de collecte, tant du point de vue des usagers (accès en véhicules motorisés et accès piétonnier) que des opérateurs de collecte. Les communes favorisent les implantations situées à proximité des voies qui seront privilégiées par les habitants et ne nécessitant pas de déplacements spécifiques (l'acte d'apport volontaire constitue rarement un but de déplacement). Le stationnement doit être aisé, à proximité immédiate du point de collecte et se faire en sécurité par rapport à la voie de desserte.
  - Une bonne intégration paysagère des équipements d'apport volontaire si ces derniers ne sont pas enterrés ; leur implantation évitera les entrées de quartiers (points stratégiques), les sites dangereux (exemple : en virage) et les sites isolés ;
  - Une bonne organisation des circulations afin d'éviter que l'accès aux points de collecte n'entraîne des problèmes de circulation ou de congestion des flux.



## 5. Soutenir le développement d'un système économique dynamique

- 5.1 **Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle PAYS**
- 5.2 **Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobiliers des entreprises**
- 5.3 **Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées**
- 5.4 **Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints**
- 5.5 **DACOM**
- 5.6 **Développer le tourisme vert, l'agrotourisme, et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire**

*Le Pays du Vignoble Nantais entend s'affirmer comme un acteur porteur de dynamiques propres, dont les activités économiques se confortent mutuellement et interagissent fortement avec l'ensemble des autres éléments d'un fonctionnement territorial de grande qualité.*



## 5.1 METTRE EN PLACE UNE OFFRE STRATEGIQUE LISIBLE A L'ECHELLE PAYS

### Objectif

*Les objectifs de développement économique répondent à un choix stratégique de mieux équilibrer croissance résidentielle et activités économique pour tendre à accueillir « 1 nouvel actif pour 1 nouvel emploi ».*

Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteur économique autonome dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire, et géré comme un catalogue de propositions complémentaires et de qualité, de nature à répondre à la diversité des demandes des entreprises.

Les parcs de Pays organisent des environnements cohérents et de qualité pour les activités économiques, tout en faisant l'objet d'une gestion dynamique de nature à permettre une bonne réactivité dans les réponses qui sont apportées aux entreprises, en même temps qu'une utilisation économe de l'espace.

### Mise en œuvre

Les « parcs de Pays » sont positionnés en lien avec les axes structurants et les points nodaux de communication, et ils s'articulent avec les pôles urbains principaux du territoire (pôles d'équilibre et pôles d'avenir).

Leur localisation s'effectue, en priorité, dans la continuité des parcs existants et/ou dans le cadre de la prise en compte d'une accessibilité optimisée par les infrastructures de communication.

5 pôles économiques de Pays sont ainsi constitués et font l'objet d'extensions, phasées, le cas échéant, en fonction de leur taille et de l'avancement de la commercialisation des programmes.

Ce phasage implique une nouvelle évaluation du besoin à 5 ans conditionnant la réalisation des deuxièmes phases (ou phasage ultérieur).

Pôles économiques de Pays	Surfaces totales en extension (en ha)	Phasage initial (en ha)	Phasage ultérieur (en ha)	Vocations
Pôle économique de Vallet	40	40		2 localisations de parcs dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre à vocation commerciale et tertiaire
Pôle économique de Loire-Divatte	64	38	26	2 localisations de parcs dont l'un, mixte, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, et l'autre, exclusivement industriel et artisanal
Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine	43	35	8	1 réseau de parcs sur une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation)
Pôle économique de Clisson	27	12	15	3 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie, l'artisanat et le tertiaire, l'autre orienté sur le tertiaire et le commerce et, le dernier, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle
Pôle économique d'Aigrefeuille-Vieilleville	60	35	25	2 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre, destiné aux implantations industrielles à grande emprise foncière
	<b>234</b>	<b>160</b>	<b>74</b>	

▪ **Le pôle économique de Pays de Vallet :**

Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire et de pôle d'échange multimodal, au carrefour de la RN 249 et du futur RD 117. Le développement se réalise au travers de deux parcs d'activités, en continuité urbaine de l'agglomération de Vallet :

- le parc d'activités des Dorices est requalifié et étendu afin d'accueillir de l'industrie et de l'artisanat, qui impliquent

un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins des entreprises.

- le parc d'activités du Brochet, est aménagé pour constituer un pôle commercial et tertiaire structurant. Ce Parc est inscrit en ZACOM et fait l'objet de conditions d'aménagement spécifiques associées

Ces deux sites impliquent l'aménagement de 40ha.

▪ **Le pôle économique de Pays de Loire-Divatte :**

Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire, dont le positionnement économique sera renforcé par le développement d'infrastructure de communication (liaison structurante RD 117).

Le développement se réalise au travers de deux parcs d'activités :

- Le renforcement en proximité de l'agglomération du Loroux-Bottreau, sur le site de La Brosse-Le Plessis d'un parc existant déjà aménagé sur 10 ha pour le nord du territoire, afin d'accueillir de l'industrie, de l'artisanat et du tertiaire qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins des entreprises.

- Un parc sur le secteur des Tuileries à La Remaudière pouvant également se raccrocher à un espace d'activité existant, a pour objet d'accueillir de l'industrie et de l'artisanat, avec notamment des infrastructures et services spécifiques, du type village d'artisans.

Ces deux parcs impliquent l'aménagement d'environ 64 ha, à phaser, avec une première phase de 38 ha.

▪ **Le pôle économique de Pays de Sèvre-Maine-Goulaine :**

Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, comme entrée structurante du territoire, depuis Nantes le long de la RN 249, en lien avec les pôles d'avenir du territoire qu'il jouxte immédiatement (Haute-Goulaine et la Haye-Fouassière) ainsi que le pôle d'échanges multimodal de la Haye-Fouassière.

Il est constitué d'un réseau de parcs regroupés autour d'une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire (La Braudière, Château-Gaillard, Le Pâtis) en lien avec des espaces économiques existants sur 26 ha environ. Le commerce peut s'implanter dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation (cf. 5.4).



Le développement de ce réseau de parcs implique l'aménagement d'environ 43 ha, à phaser, avec une première phase de 35 ha.

▪ **Le pôle économique de Pays de Clisson :**

Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire, de pôle d'échanges multimodal autour de la liaison tram-train avec Nantes, et en connexion avec le renforcement à venir des infrastructures de communication.

Il comprend deux ensembles, en continuité de l'agglomération urbaine de Clisson :

- le parc d'activités de Tabari déjà aménagé sur 63 ha a vocation à se requalifier et s'étendre pour accueillir de l'industrie, de l'artisanat, et du tertiaire, qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins entreprises.
- la zone d'activités de Câlin qui a une vocation mixte commerciale et tertiaire
- l'ensemble constitué des parcs d'activités de Toutes Joies et du Fief-du-Parc, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle.

Le développement de ces parcs implique l'aménagement de 27 ha.

▪ **Le pôle économique de Pays d'Aigrefeuille-Vieillevigne :**

Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec son positionnement en proximité des échangeurs autoroutiers de l'A 83, notamment du carrefour avec le tracé du futur RD 117, et en lien avec les pôles d'avenir du territoire qu'il jouxte immédiatement (Aigrefeuille et Vieillevigne).

Il comprend deux ensembles :

- le parc d'activités du Haut-Coin (existant déjà aménagé sur 33 ha). Ce parc d'activités, en proximité de l'agglomération d'Aigrefeuille, a pour vocation d'accueillir de l'industrie associée le cas échéant à du tertiaire productif et de l'artisanat ;
- le parc d'activités du Garré, ou Ecospace s'inscrit dans la politique du Département d'accueillir des entreprises industrielles présentant des besoins de grande emprise foncière. Le Scot prend en compte cette politique et son éventuelle adaptation dans le temps.

Le développement de ces parcs implique l'aménagement de 60 ha, à phaser avec une première phase de 35 ha à préciser en fonction de la programmation de l'Ecospace le cas échéant.

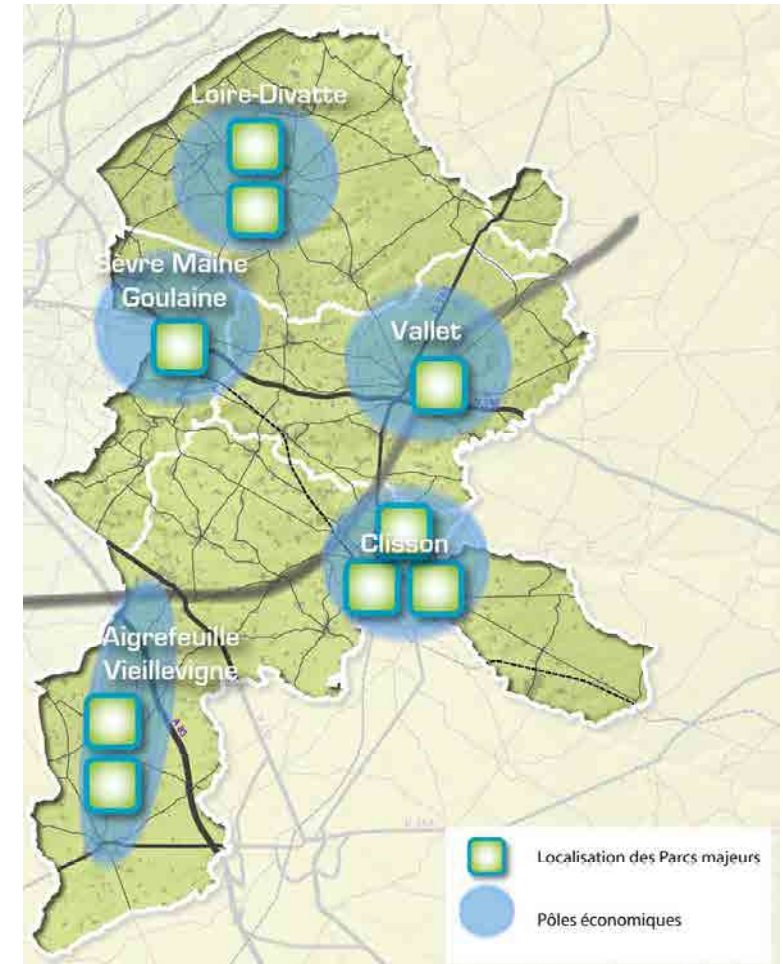
▪ **Principes généraux de programmation :**

Ainsi qu'il a été indiqué, la gestion foncière dynamique des parcs d'activités de Pays s'appuie notamment sur des principes d'aménagement autour d'une trame viaire structurante, qui permettent d'organiser des lots de taille adaptée aux différentes cibles, mais en même temps de les reconfigurer aisément.

Les parcs d'activités de Pays visent prioritairement à anticiper sur les besoins en services de haut niveau des entreprises et de leurs personnels, en réservant des espaces et en organisant les flux, notamment pour des offres de restauration d'entreprises, de conciergerie, de crèches d'entreprises, ou, le cas échéant, en fonction de l'éloignement des centres urbains les plus voisins, de commerces de proximité liés aux parcs.

L'ensemble des parcs d'activités de Pays a vocation à disposer d'une capacité de raccordement numérique haut et très haut débit.

Le réseau des parcs d'activités de Pays contribue à la constitution d'un maillage lisible du territoire par des sites tertiaires productifs et administratifs : pôle de Vallet, pôle de Loire-Divatte, pôle de Sèvre-Maine-et-Goulaine, pôle de Clisson. Ce réseau complète les secteurs d'aménagement spécifiques déjà existants ou en cours de constitution, autour notamment des pôles-gares et des grands axes et carrefours routiers : zone du Champ de Foire à Clisson, gares de Gorges et du Pallet, parc de La Lande St Martin à Haute-Goulaine.



## 5.2 IRRIGUER LE TERRITOIRE POUR FACILITER LES PARCOURS IMMOBILIERS DES ENTREPRISES

### Objectif

Dans le prolongement de sa stratégie d'offre tournée notamment vers l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais complète son maillage de parcs d'activités en vue de permettre localement le parcours résidentiel des entreprises, de leur création, à l'accompagnement de la croissance des entreprises artisanales et TPE vers la taille de moyennes ou de grosses PME.

### Mise en œuvre

Ce maillage local, constitué de façon à répondre aux besoins de l'ensemble du tissu des entreprises du territoire et à irriguer celui-ci de façon complète, est adossé aux cinq pôles économiques de Pays :

- le pôle économique de Vallet
- le pôle économique de Loire-Divatte
- le pôle économique de Sèvre-Maine-et-Goulaine
- le pôle économique de Clisson
- le pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne.

Au surplus, le bon recouvrement du maillage local entre ces cinq pôles est assuré par trois pôles interfaces qui en assurent l'articulation territoriale :

- le pôle interface du Landreau (Bords de Loire-Vallet)
- le pôle interface Clisson-Vallet
- le pôle interface D 117 sud

Le maillage local de parcs d'activités est constitué de deux types de parcs :

- les **parcs de proximité**, qui, au plus près des communes assurent la réponse aux besoins locaux des petites entreprises artisanales, du commerce ou des services. ces parcs offrent un niveau restreint de services aux

entreprises. Ils font l'objet d'un développement limité, et se placent, autant que possible, dans la continuité de parcs existants ;

- les **parcs intermédiaires** mutualisent le développement par secteurs en couvrant une gamme d'offre plus diverse, au regard des tailles d'entreprises. Ils ont notamment vocation à accueillir de la petite industrie ou de grosses entreprises artisanales, ainsi, le cas échéant, des commerces, loisirs et services.

<b>Les Zones d'activités économiques intermédiaires et de proximité (surfaces d'extensions prévues en ha)</b>	<b>Parcs intermédiaires</b>	<b>Parcs de proximité</b>	<b>TOTAL</b>
Pôle économique de Vallet		3	3
Pôle économique de Loire-Divatte	5	4	9
Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine			0
Pôle économique de Clisson		7	7
Pôle économique d'Aigrefeuille-Vieilleville	12		12
<b>Les pôles interfaces</b>			
Pôle interface du Landreau	6		6
Pôle interface Clisson-Vallet	13	2	15
Pôle interface D 117 sud		9	9
<b>TOTAL PARCS</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>61</b>

- Un principe de phasage doit être mis en œuvre pour tous les parcs lorsque leur taille (soit leur nombre de lots à vendre) le permet. Ce phasage implique le maintien (ou la restitution après fouilles le cas échéant) de l'exploitation agricole avant l'aménagement de la phase suivante.
- Un comité de suivi annuel de la commercialisation des parcs d'activités y compris les parcs artisanaux sera mis en place afin de vérifier les réceptivités existantes et les capacités des parcs à faire face aux besoins.
- Il est rappelé que, de manière plus appropriée que le zonage dans les PLU, des outils fonciers peuvent être pertinents pour organiser la lisibilité et l'anticipation des politiques foncières (Plan d'Actions Foncières avec le département, Zone d'Aménagement Différé, protocole d'accord avec les propriétaires exploitants,...).

- **Le maillage local du pôle économique de Vallet :**

Le pôle de Pays est renforcé par une offre de proximité, destinée à du petit artisanat, à hauteur de 3 ha.

- **Le maillage local du pôle économique de Loire-Divatte :**

Le pôle de Pays est renforcé par une offre diversifiée présente sur différents sites : offre commerciale à la Chapelle-Basse-Mer, offre mixte loisirs-commerce-services à St Julien-de-Concelles-Le Loroux-Bottereau, artisanat à St-Julien-de-Concelles et à Barbechat. Ce maillage local peut faire l'objet d'extensions mutualisables pour un total 9 ha.

- **Le maillage local du pôle économique de Clisson :**

Le pôle de Pays est renforcé par une offre de proximité sur différents parcs artisanaux sur Gorges et sur Boussay. Ce maillage local peut faire l'objet d'extensions mutualisables pour un total de 7 ha.

- **Le maillage local du pôle économique d'Aigrefeuille-Vieillevigne- :**

Le pôle de Pays est renforcé par une offre artisanale et industrielle sur un parc intermédiaire localisé à Vieillevigne, pour un total de 12 ha.

**Le maillage local assuré par les pôles interfaces :**

- **Le pôle interface du Landreau (interface Bords de Loire-Vallet) :**

Ce pôle interface s'organise autour d'un parc intermédiaire à créer au Landreau, qui mutualise pour ce secteur du territoire, une offre destinée à faciliter les parcours de croissance des entreprises artisanales, pour un total à aménager de 6 ha.

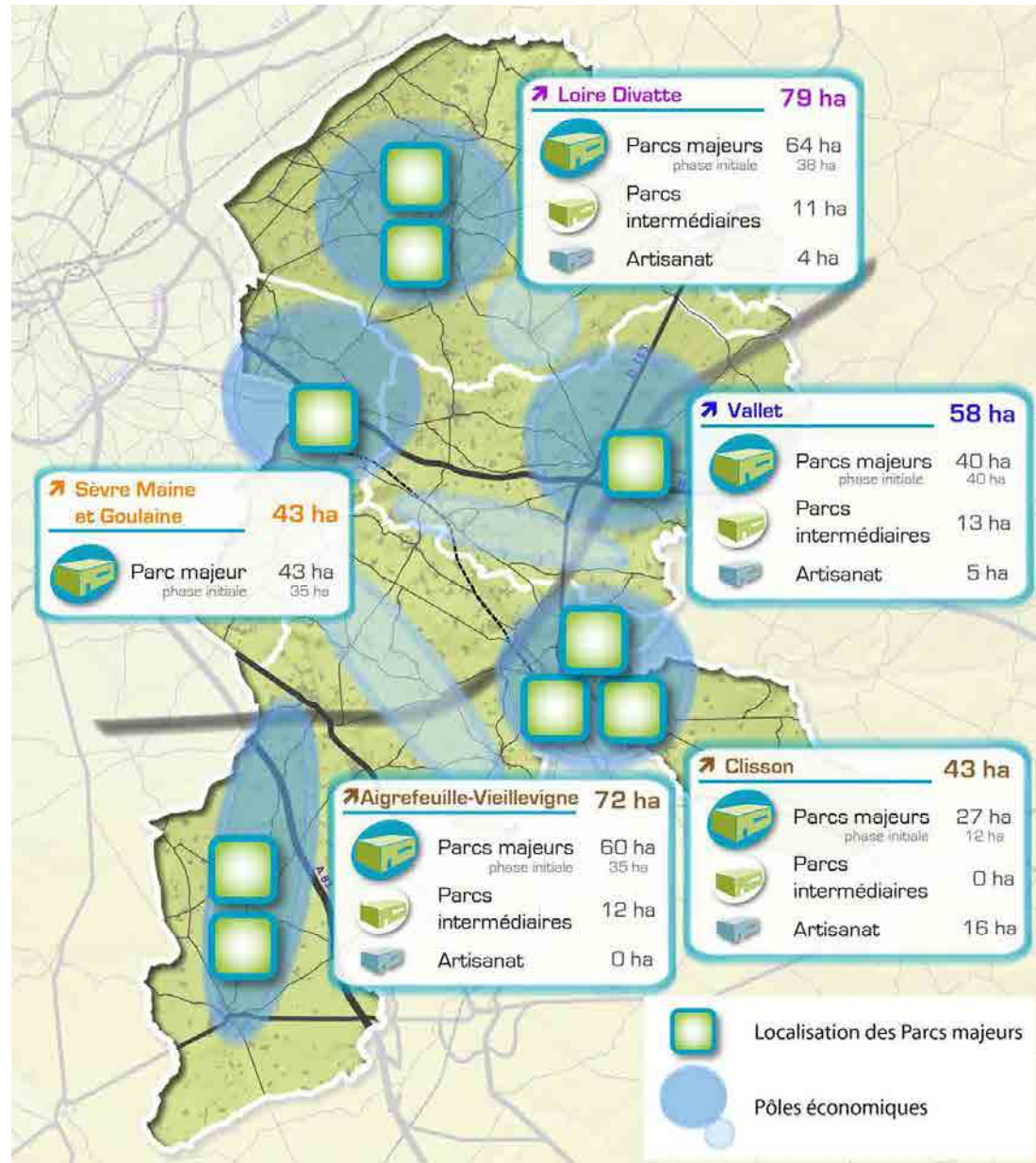
- **Le pôle interface Clisson-Vallet :**

Ce pôle interface propose une offre mixte artisanale et industrielle sur deux parcs d'activités, l'un, intermédiaire à Mouzillon, et l'autre, de proximité au Pallet, pour un total d'extensions de 15 ha.

- **Le pôle interface D117/sud :**

Ce pôle interface organise une offre de proximité pour du petit artisanat sur différents sites : extension de parcs de proximité à Maisdon, à St Hilaire, et à St Lumine, ainsi que création d'un nouveau parc de proximité dans cette dernière commune, pour un total à aménager de 9 ha.







## 5.3 GERER ET QUALIFIER L'ESPACE POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES DYNAMIQUES ET SOCIALEMENT INTEGREES

### Objectif

Un aménagement et un mode de construction qualitatif, intégrés dans le paysage naturel ou bâti, et intégrant une gestion environnementale ambitieuse permettant une bonne gestion dans le temps des ressources (notamment en espace – cf. objectif 3.1) seront mis en œuvre pour la réalisation et la requalification d'espaces d'activités économiques et commerciales.

Requalification et utilisation du tissu doivent être menées au moins concomitamment avec la mise en œuvre de nouveaux parcs. Les PLU organisent les possibilités d'accueil d'activités notamment tertiaires dans le tissu urbain et si possible près des gares.

Les OAP dans les PLU permettent d'organiser et de phaser le développement dans le cadre d'une programmation qui n'implique pas le surdimensionnement des équipements pour gérer les phases ultérieures (gestion du pluvial notamment)....

Mais une évolution dans le temps permettant de gérer les investissements en prenant en compte le rythme de commercialisation pour les cibles prévues (maîtrise des finances publiques et maîtrise de la commercialisation (non opportuniste)).

### Mise en œuvre

#### Optimiser l'insertion paysagère avec l'environnement

- Assurer une continuité avec les noyaux urbains existants auxquels ils s'accrochent ;
- Permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité ;
- Gérer la notion d'entrée de ville et définir la notion d'urbanité développée **dans le parc ou dans les différents secteurs du Parc** en tenant compte des typologies d'entreprises à accueillir.

Traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville au travers de règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc, qui permettent la définition de modules de plantations dont l'objet n'est pas de décorer le bâti mais de jouer un rôle de mise en scène et d'intégration paysagère ;

- *Des principes d'aménagement basés sur une étude de gestion des risques et d'intégration paysagère limitant la règle de l'amendement Dupont, doivent être systématiquement mis en œuvre afin de limiter la consommation d'espace*

Le schéma routier départemental fixe pour les zones économiques des règles de recul par rapport aux RD mais cette « bande inconstructible autorise les stationnements, l'exposition et/ou des voies de desserte sous réserve que cet aménagement soient paysagers. »

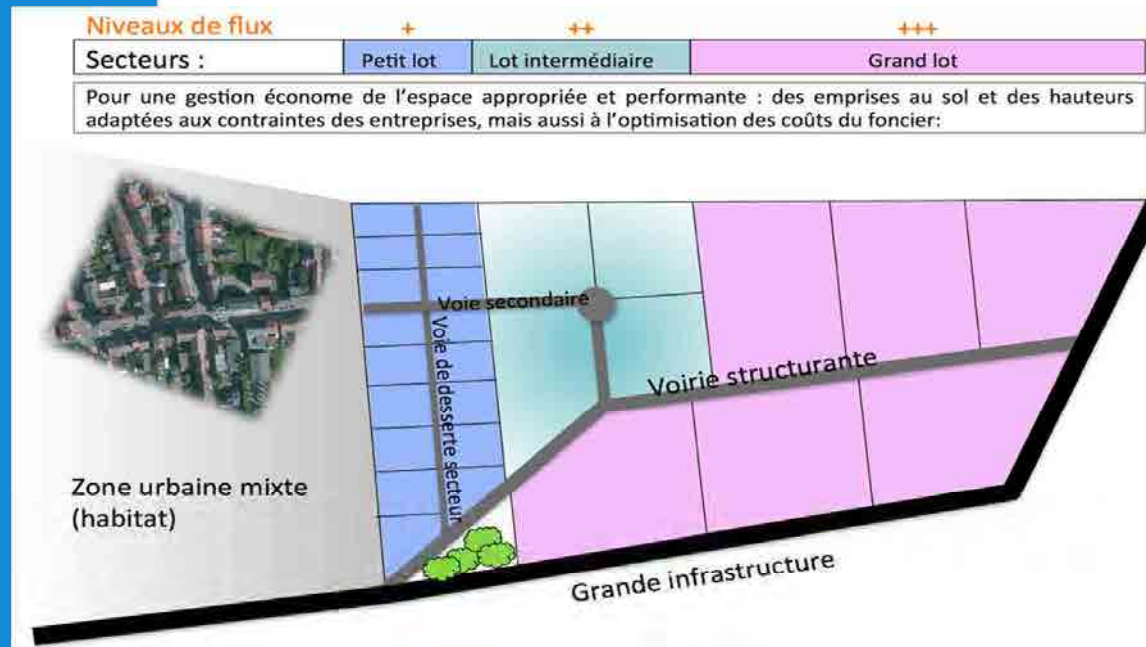
Les plantations ne doivent pas être systématiquement conçues sous forme de haies mais, en s'appuyant, de manière générale, sur les essences et les motifs paysagers situés dans l'environnement paysager du parc (bosquets, haies bocagères hautes, etc.).

- Afin de minimiser les besoins fonciers, les objectifs de qualité paysagère des parcs ne doivent pas concourir à un accroissement des espaces non constructibles.
  - Sauf s'ils jouent un rôle environnemental, au-delà de l'aspect paysager (cf. limitation de l'imperméabilisation et infiltration des eaux pluviales),
  - et sauf s'ils sont liés à la gestion des risques (ICPE), auquel cas leur vocation paysagère ET environnementale doit être particulièrement affirmée.
- Les dépôts extérieurs de matériaux bénéficient d'une insertion paysagère assurée par des écrans visuels qualitatifs.
- La végétalisation des parcs est soutenue à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements par exemple) et des bâtiments (murs et toitures végétalisés). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs.
- Les constructions proposent un parti architectural qualitatif à travers des volumes, aspects et gabarits contribuant à l'identité d'ensemble du parc.
- Les parcs d'activité structurants prévoient une gestion cohérente de l'affichage extérieur et de la signalétique en élaborant un règlement local de publicité (RLP).

### **La composition urbaine, la gestion de l'espace et la gestion des flux**

- Définir un programme et un schéma d'aménagement qui veillent à promouvoir des formes urbaines denses, une taille des parcelles adaptée à la typologie des entreprises, et à permettre la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets ou un ensemble immobilier divisible sur un même lot ;
- Veiller à minimiser les bandes inconstructibles. Dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc, il s'agit d'optimiser les possibilités d'implantation des bâtiments au regard des limites parcellaires afin de laisser des marges d'extension, voire de découpage parcellaire en cas de réserve non réalisée (vente sous condition résolutoire ;
- Les documents d'urbanisme veillent à ne pas développer dans l'espace urbain des conflits d'usage entre les espaces résidentiels existants ou prévus et les activités économiques existantes ou futures, notamment industrielles, afin de pérenniser leur fonctionnement et d'anticiper les éventuels besoins de développement. Il convient, d'une part, de limiter la progression des espaces résidentiels vers les activités nuisantes et, d'autre part, d'implanter ce type d'activités sans porter atteinte à la sécurité des populations en place ;
- Les documents d'urbanisme ne doivent pas surajouter aux contraintes existantes des règles créant des délaissés (marges de recul uniquement paysagères, faible coefficient d'emprise au sol,...) ;
- Prévoir des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie foncière ;

- Adapter ces objectifs aux typologies d'entreprises et notamment à celles (industrielles) pour lesquelles il faut tenir compte des législations et règles liées à la gestion environnementale et aux risques qui s'appliquent (dans le cadre des installations classées et des études de danger qui les accompagnent notamment).
- Définir une organisation viaire permettant d'assurer un fonctionnement sécurisé du parc, en termes de gestion des flux liés à sa vocation : véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et cycles :



➤ Le plan de circulation permet de limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement lorsque le parc reçoit des activités susceptibles de générer un trafic fréquent de poids lourds. Des espaces de retournement seront, le cas échéant, dimensionnés et aménagés sur les axes non structurants de l'opération.

- Le gabarit des voies et les espaces de circulation sont définis en fonction de la vocation du parc d'activités ou du secteur du Parc, dans un souci d'économie foncière. La conception du parc intègre d'autant plus les besoins liés aux livraisons.
- Les schémas d'organisation prévoient des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles ainsi que des aménagements permettant la desserte du parc par les transports en commun (voies dédiées, espaces pour les arrêts,...). L'accès aux points de desserte par les transports collectifs, tant lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du parc qu'à ses abords, est facilité pour les piétons.
- Les espaces de stationnement en surface sont limités à leurs besoins incompressibles et répondent aux enjeux d'optimisation foncière en proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveaux.
- Les parcs qui accueillent un nombre pertinent de salariés prévoient des espaces dédiés au covoiturage.
- Des espaces de stationnements couverts pour les vélos sont réalisés à proximité des entrées des bâtiments (toutes activités y compris commerces).

- Il faudra toutefois là encore pour les secteurs accueillant des entreprises générant des flux de camions, éviter de reporter les problèmes de manœuvre sur la voie publique, donc prévoir une circulation interne des lots adaptée, qui évite cela.

### **La performance environnementale**

- La conception du Parc permet si possible une gestion phasée de la réalisation des équipements pour limiter le portage financier et ainsi :
  - mettre en place une politique de commercialisation ciblée en gérant la consommation d'espace dans le temps
- La conception des parcs prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux :
  - elle favorise l'infiltration des eaux de pluie à travers la recherche d'une perméabilité des surfaces de circulation et de stationnement ;
  - elle encourage la retenue des eaux en amont, notamment à travers les toitures végétalisées, la création de fossés plantés et de noues,...
- Les espaces dédiés aux activités économiques contribuent à l'adaptation au changement climatique et à la production d'énergie renouvelable :
  - l'implantation et l'orientation des bâtiments intègrent des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur,...) ;
  - l'utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire est favorisée.
  - Les mobilités sont optimisées en rabattement sur les transports collectifs et dans les liaisons interquartiers vers les centres villes

### **Les services pour une performance économique et sociale**

- L'offre économique s'articule avec la stratégie de montée en puissance du haut débit, très haut débit, et communications mobiles de la dernière génération
- Les parcs et notamment les parcs pays articulent les services avec l'offre urbaine en proximité et/ou réservent des espaces pour anticiper sur les besoins en services :
  - Restaurants d'entreprises,
  - Conciergerie
  - Crèche d'entreprises
  - Commerces de proximités liés aux parcs

## 5.4 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL POUR MIEUX LIMITER LES DEPLACEMENTS CONTRAINTS

### Objectif

La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants:

- Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux
- Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération
- Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre ville.

A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.

### Mise en œuvre

Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain du bourg ou du village qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale.

Elles prévoient la création d'aménagements spécifiques afin de valoriser les centres et les secteurs à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, espaces publics conviviaux, équipements, amélioration de l'accessibilité, notamment par les modes doux) ;

Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets.

Elles étudient le cas échéant (et sous réserve des impacts négatifs liés à un marché non porteur) la mise en place du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires courts mais stratégiques des centres villes.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme :

Limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres villes.

### **LOCALISATIONS PREFERENTIELLES**

#### **1. Le SCoT fixe comme objectif prioritaire la localisation du commerce en centre-ville.**

- Par centre-ville, on entend le ou les secteurs d'animation où se concentrent commerces, services et équipements (un pôle gare peut constituer un 2° centre-ville, par exemple)
  - Dans ces secteurs définis par les PLU, la commune régit librement en fonction de la morphologie et du réseau viaire les éventuelles limites de taille des commerces
2. Les commerces qui répondent à un besoin de proximité immédiate, hors centralité définies ci dessus, peuvent également **s'implanter dans les enveloppes urbaines des bourgs** notamment quand ils sont en lien avec le renforcement d'un quartier en développement et que leur implantation ne contribue pas à dévitaliser le centre ville.
  3. Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres définis au point 1, en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, ces commerces s'implanteront de manière préférentielle :

A. Dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous représentés:

- Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, dans les parcs existants de Câlin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés (avec des évolutions marginales d'accompagnement possibles),
- Pour le pôle du Loroux-Bottereau/Saint-Julien-de-Concelles/La Chapelle-Basse-Mer,
  - *Un parc mixte à localiser entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau dans le cadre*



*d'une opération d'ensemble, sous réserve d'une étude d'impact, et dont la vocation pourrait recouvrir commerces, services, équipements, loisirs pour créer un pôle de service commun d'environ 6 hectares.*

- *Un parc d'environ 5 ha sur La Chapelle-Basse-Mer (Val Fleuri et extension du Chapitre) qui permet notamment un transfert d'activité dans le cadre d'un aménagement amélioré.*
- Pour le pôle de Vallet, dans la zone d'aménagement commercial définie ci-après (5.5).

Les commerces ayant une taille polarisante et visant une offre à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais sont localisés dans ces espaces des pôles structurants. Compte tenu de la proximité métropolitaine, le territoire n'a pas vocation à recevoir des commerces d'une surface supérieure à 8 000 m<sup>2</sup>.

B. Dans le cadre d'une échelle de proximité : la taille de la surface commerciale est à déterminer en fonction du contexte avec la notion d'échelle de proximité :

- dans des parcs existants à périmètre constant dont la vocation commerciale est avérée. Dans les zones mixtes commerces/artisanat et/ou industrie, les PLU, délimitent le secteur à vocation commerciale, si cela est possible, pour éviter les conflits d'usage et surtout une pression foncière qui impacterait les activités artisanales,
- Dans les centralités d'équilibre d'avenir, dans l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement mais dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation.



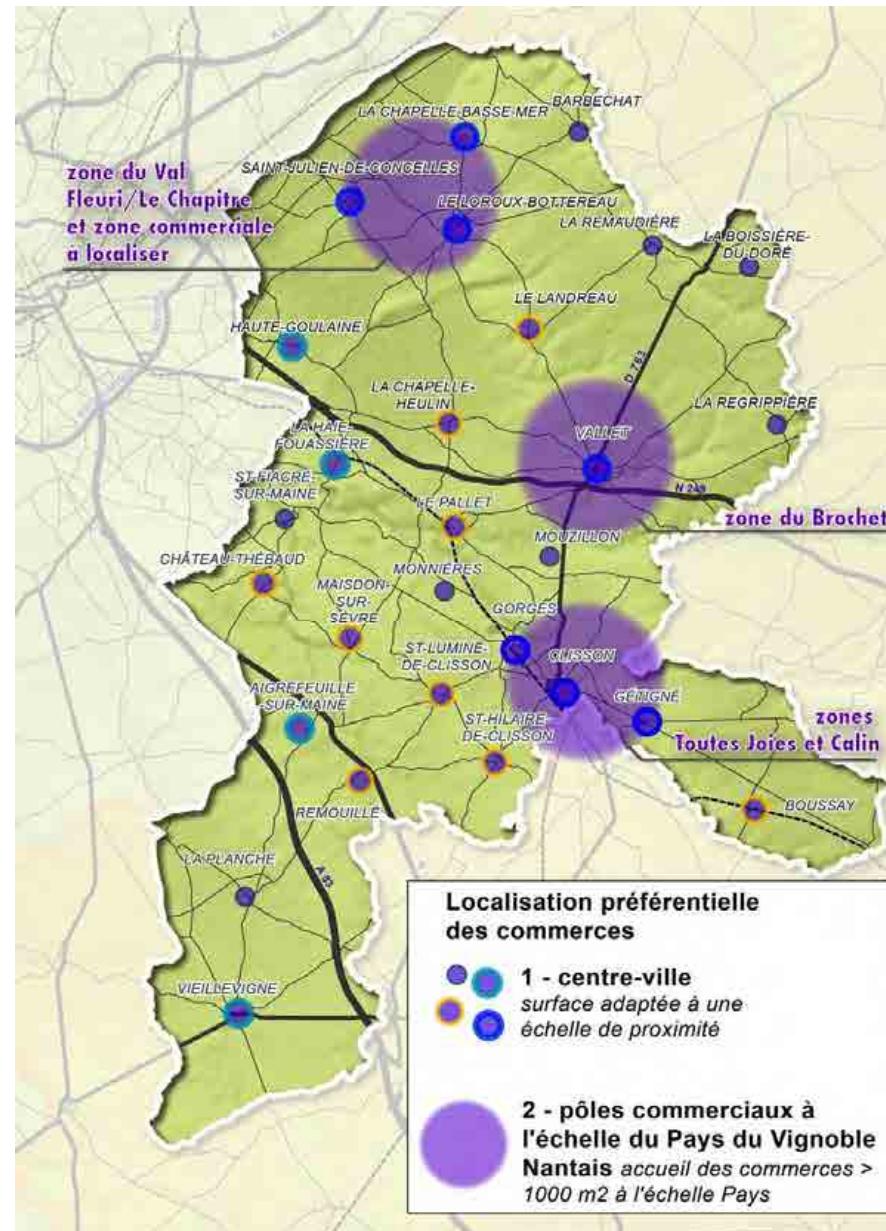
Exemple de définition de localisation en centralité d'équilibre d'avenir

La création d'une surface commerciale dont la taille répond aux besoins de la commune ne peut s'insérer dans le centre-ville de la commune de la Haye-Fouassière. Deux localisations peuvent être envisagées :

1<sup>ère</sup> option prioritaire : proche du centre-ville et de la gare, qui peut être considéré comme une autre centralité de la commune

2<sup>nd</sup>e option : dans l'espace d'activité du Pâtis, qui prolonge l'enveloppe urbaine, en prévenant les conflits d'usage avec les autres activités.





C. Qualité de l'aménagement des surfaces commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, également recommandée pour les surfaces commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> :

Les PLU traduiront les objectifs suivants :

- Ne pas remplir une fonction de commerce de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ayant pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de centre-ville.
- Organiser les accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible depuis les voies en lien le plus rapide avec les espaces urbains et le centre ville.
- Prévoir des stationnements vélo abrité à proximité des accès aux magasins.
- Privilégier le stationnement à l'arrière et un mode d'implantation des bâtiments dans une configuration plus urbaine par rapport aux voies.
- Chercher à mutualiser les espaces de stationnement (pouvant se traduire par le maintien des possibilités de circulation d'un espace de stationnement à un autre : absence de clôture, continuité des cheminements piétonniers,...).
- Mettre en œuvre une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation,...).
- Végétaliser l'espace avec des espèces locales.
- Mettre en place une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage.
- Améliorer la performance énergétique des parcs en contribuant à une économie des consommations énergétiques et/ou en permettant au développement de la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, petit éolien).

Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme

« (Le document d'orientation et d'objectifs) comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.»

## 5.5 DACOM

### Objectif

Le DOO du SCoT comporte, en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) comprenant une zone d'aménagement commercial (ZACOM).

Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre est défini, dans l'objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant notamment les achats occasionnels, à l'échelle pays, dans la limite de 8000m<sup>2</sup> de surface de plancher par équipement, compte tenu de la proximité métropolitaine.

### Mise en œuvre

Les conditions d'implantation sont fixées comme pour les autres pôles structurants dans le chapitre ci-avant et sont applicables dans un rapport de compatibilité.



## 5.6 DEVELOPPER LE TOURISME VERT, L'AGROTOURISME ET LE TOURISME PATRIMONIAL EN S'APPUYANT SUR LE PAYS D'ART ET D'HISTOIRE

### Objectif

En articulation avec les objectifs et actions prévues dans le cadre de la partie 2 et de la partie 4, le Pays du Vignoble Nantais s'appuie sur son patrimoine historique, la viticulture et ses paysages associant vallées et cours d'eaux, bords de Loire, champs de vigne et bocage, pour soutenir le développement d'un tourisme

### Mise en œuvre

#### L'aménagement des liaisons douces :

Les communes en coopération avec la profession agricole et sous réserve d'une gestion efficace des conflits d'usages potentiels avec l'activité agricole doivent avant toute ouverture de nouvelles liaisons douces, analyser avec la profession agricole les incidences sur la fonctionnalité des espaces agricoles (morcellement, accessibilité, circulation des animaux et des engins). Le cas échéant, il sera étudié la mise en place d'infrastructures pour maintenir les différentes fonctionnalités. En cas de compatibilité des différents usages, il peut être organisé une accessibilité douce fonctionnelle et fortement jalonnée pour éviter les divagations dans les espaces de productions et les propriétés privées :

- Aménager des liaisons douces (piétonnières, équestres, cyclables) pour connecter les espaces patrimoniaux en recherchant une continuité aux échelles intercommunales et extraterritoriales de la maille des cheminements doux ;
- Définir une signalétique et jalonner ces liaisons en prenant garde à utiliser des matériaux et à les mettre en œuvre en répondant à des objectifs de maintien dans le temps et de bonne insertion paysagère
  - Signaler notamment, les points d'accès aux cours d'eau et aux liaisons douces par des éléments de balisage.
- Définir des séquences de « routes paysagères » le long desquelles se développent des vues remarquables et préservées donnant à lire les scènes paysagères les plus emblématiques des vallées ;
- Maintenir ou rétablir le caractère ouvert des séquences et des points de franchissement des cours d'eau (abords des ponts automobiles et piétonniers notamment) ;
- Mettre en œuvre une charte des usagers des chemins.

#### L'hébergement :

Le territoire a vocation à soutenir l'agritourisme, mais le renforcement de l'activité économique pouvant permettre la venue d'un hôtel de taille significative pouvant accueillir des groupes (car), cette possibilité sera prise en compte à l'occasion de la programmation des parcs dans le cadre de leur vocation tertiaire.

La mise en valeur patrimoniale et les interfaces bâties : cf. objectif 4

La diversification de l'agriculture : cf. objectif 3



# Conclusion : la gouvernance du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

La mise en œuvre des objectifs du SCoT est envisagée à la fois à travers la gestion du rapport de compatibilité du SCoT avec les documents dits de rangs inférieurs, à travers la réalisation d'action de programmation, d'aménagement et de développement et à travers l'animation d'une mission d'observatoire du SCoT s'appuyant sur les indicateurs de suivi proposés par le SCoT.

La présentation des outils de mise en œuvre du SCoT s'organise autour de trois axes présentés ci-après :

- La mise en œuvre du SCoT et la gestion des indicateurs (observatoire du SCoT)
- Les programmes et politiques sectoriels
- La gouvernance et le suivi des PLU

## La mise en œuvre du SCoT et la gestion des indicateurs (observatoire du SCoT)

### La définition des enveloppes urbaines

Les communes s'engagent à définir les enveloppes urbaines sur la base des orientations du DOO au chapitre 3.1 :

- en lien avec la commission urbanisme du SCoT et la Chambre d'Agriculture,
- afin de fournir au SCoT un indicateur de l'état de référence de l'enveloppe urbaine dès l'approbation permettant de réaliser le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT.

L'enveloppe urbaine de référence est définie à la date l'approbation du SCoT et jointe aux indicateurs d'état.

### Evaluation générale du SCoT

Le suivi de la mise en œuvre du SCoT et l'évaluation de l'atteinte de ses objectifs, sera assurée par une mission d'observatoire conduite par le Pays du Vignoble Nantais.

L'objectif de l'observatoire est d'être un véritable outil d'aide à la décision et de support aux échanges sur les effets du SCoT et ses besoins d'évolution.

Cette mission vise en une collecte voire, le cas échéant une production, de données statistiques et cartographiques fiabilisées et d'analyses permettant de mettre en évidence les évolutions du territoire.

L'observatoire du SCoT pourra porter une attention particulière à la question du foncier qui présente un enjeu stratégique tant dans le suivi du SCoT que



dans la définition de stratégies visant à une meilleure maîtrise par les collectivités.

La mise en œuvre de l'observatoire s'appuiera sur les indicateurs proposés par le SCoT qui pourront être complétés ou adaptés.

L'observatoire a vocation à être permanent, et régulièrement alimenté mais à un degré d'intensité variable (certains indicateurs ne trouvant de pertinence que dans une période pluriannuelle). Les résultats seront partagés par le Pays du Vignoble Nantais dans le cadre de réunions annuelles spécifiques avec les partenaires institutionnels assurant ainsi une continuité du SCoT.

### **Clause de « revoyure » à 5 ans pour les objectifs de développement économique**

La stratégie du SCoT vise à rééquilibrer le développement du territoire en cherchant à favoriser la création de « 1 nouvel emploi pour 1 nouvel actif » sur le territoire.

Dans le cadre d'une politique « offensive » visant à coordonner les politiques économiques et à donner une plus grande lisibilité à la dimension et l'offre économique du territoire, le SCoT s'est doté d'objectifs ambitieux qu'il a néanmoins phasé afin de maîtriser et limiter la consommation d'espace.

Le SCoT est un document vivant qu'il ne faut pas hésiter à modifier dès lors que ces modifications s'inscrivent dans des objectifs stratégiques forts et assumés.

A ce titre et selon les sites, les objectifs de consommation d'espace à vocation économique pourront s'avérer ou trop élevés ou insuffisants selon les secteurs et la conjoncture.

Le Pays mettra donc en place un comité de suivi de la consommation d'espace qui ciblera notamment la consommation à vocation économique au travers **d'un tableau de suivi** :

- **de la commercialisation intégrant au fur et à mesure les nouveaux espaces aménagés.**
- **des opérations de requalification ou de renouvellement des zones d'activités en friches**

Ce tableau permettra :

- **d'alerter sur les besoins ou sur capacités afin de mieux coordonner l'offre (cf. Programmes et politiques sectorielles, actions de développement économique)**
- **de tirer un bilan à cinq ans afin d'envisager une modification du SCoT pour le cas échéant :**
  - **revoir le phasage prévu**
  - **réorienter spatialement l'offre en cohérence avec les besoins et la politique poursuivie (vocation, sites préférentiels)**

Ce comité de suivi sera composé :

- d'élus du territoire désignés par les Communautés de communes
- De représentants de la chambre d'agriculture, de la chambre de commerce et de la chambre des métiers

## Les programmes et politiques sectoriels

En corollaire de l'intervention directe du SCoT sur les champs de l'urbanisme et de l'aménagement, la mise en œuvre de la stratégie de développement du territoire nécessite un déploiement de politiques d'animation et d'actions de développement à même de concrétiser la dynamique locale d'atteinte des objectifs.

Une partie de ces actions relèvent des compétences du Syndicat du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, une partie relève des Communautés de Communes, autres collectivités ou acteurs locaux mais s'inscrivent dans le cadre de démarches partenariales élargies et poursuivant les objectifs du SCoT.

### - Plan climat-énergie territorial (PCET)

Ce document, déjà réalisé, constitue un référentiel existant pour accompagner le SCoT dans la mise en œuvre des objectifs en matière de maîtrise des gaz à effet de serre et d'adaptation du territoire au changement climatique.

### - Actions d'animation et développement économique

Ces actions à envisager pourraient relever de la mise en réseau des offres des différentes communautés, d'actions de développement et de représentation communes, etc...

### - Programme local de l'habitat (PLH)

En tant qu'outil de programmation et de financement, un ou des PLH permettront de décliner les objectifs du SCoT en matière de production de logements tant sur un aspect quantitatif que qualitatif. Il pourra préciser également les objectifs de réhabilitation et de diversification du parc de logements ainsi que de production de logements sociaux.

### - Plan global de déplacement et de mobilité (PGD)

Le Pays du Vignoble Nantais réfléchira à la mise en place d'un plan de déplacements et de mobilités qui précisera les modalités opérationnelles des objectifs de diversification et d'élargissement de l'offre de mobilités locales. Il s'agira en particulier de définir les modalités opérationnelles d'aménagement de la continuité des réseaux d'itinéraires doux, mais également de conduire des actions d'animation, de sensibilisation ou de communication à destination des habitants du territoire en faveur de services communs ou d'organisation collective (covoiturage, autostop organisé,...).

Ces premières actions ne sont pas limitatives et pourront être complétées au cours de la période de mise en œuvre du SCoT.

## La gouvernance et le suivi des PLU

### ■ la compatibilité des documents de rang inférieur

La traduction des objectifs du SCoT dans les documents et opérations d'urbanisme et de programmation locaux sera assurée dans le cadre du rapport de compatibilité induit par le SCoT. Cela passe par l'accompagnement des collectivités au cours de l'élaboration des documents concernés et de l'avis émis par le Pays du Vignoble Nantais au titre de Personne Publique Associée tel que cela est prévu par le Code de l'Urbanisme.

L'organisation de la démarche d'accompagnement et de formalisation des avis permettra d'assurer l'information des collectivités en amont de l'élaboration des documents vis-à-vis des enjeux et attendus exprimés par le SCoT (notamment par la transmission d'une note d'enjeux de type « porter à connaissance »).

Il pourra s'agir également d'organiser des points d'étape avec les élus du territoire (notamment au regard des objectifs de production de logements et de maîtrise de la consommation foncière) pour veiller à l'équilibre et à la cohérence des objectifs de développement des différentes collectivités.

- **l'accompagnement des collectivités dans le cadre des opérations d'aménagement et d'urbanisme**

Au-delà de l'association formelle en tant que PPA, le Pays du Vignoble Nantais se positionne en tant que partenaire vis à vis des collectivités à travers la mise en place d'actions d'accompagnement et de sensibilisation visant à favoriser une meilleure appropriation et prise en compte des enjeux et objectifs du SCoT au niveau local.

Le Pays du Vignoble Nantais s'attachera également à conseiller les collectivités dans la conduite de leurs projets en veillant notamment à l'association des différents partenaires et en particulier la chambre d'agriculture notamment sur les enjeux de consommation d'espace tant sur le plan quantitatif (adéquation avec les besoins, la stratégie et l'opérationnalité..) que qualitatif (localisation, intégration paysagère et urbaine, opérationnalité..).

- **La coopération avec les territoires voisins et les acteurs publics**

Le territoire du SCoT affirme sa volonté de développer les coopérations avec les territoires voisins et les différents acteurs publics. Il veille à jouer un rôle actif dans les différentes instances de dialogue auquel il participe et dans les projets de coopérations thématiques, afin de renforcer la coordination des actions. »



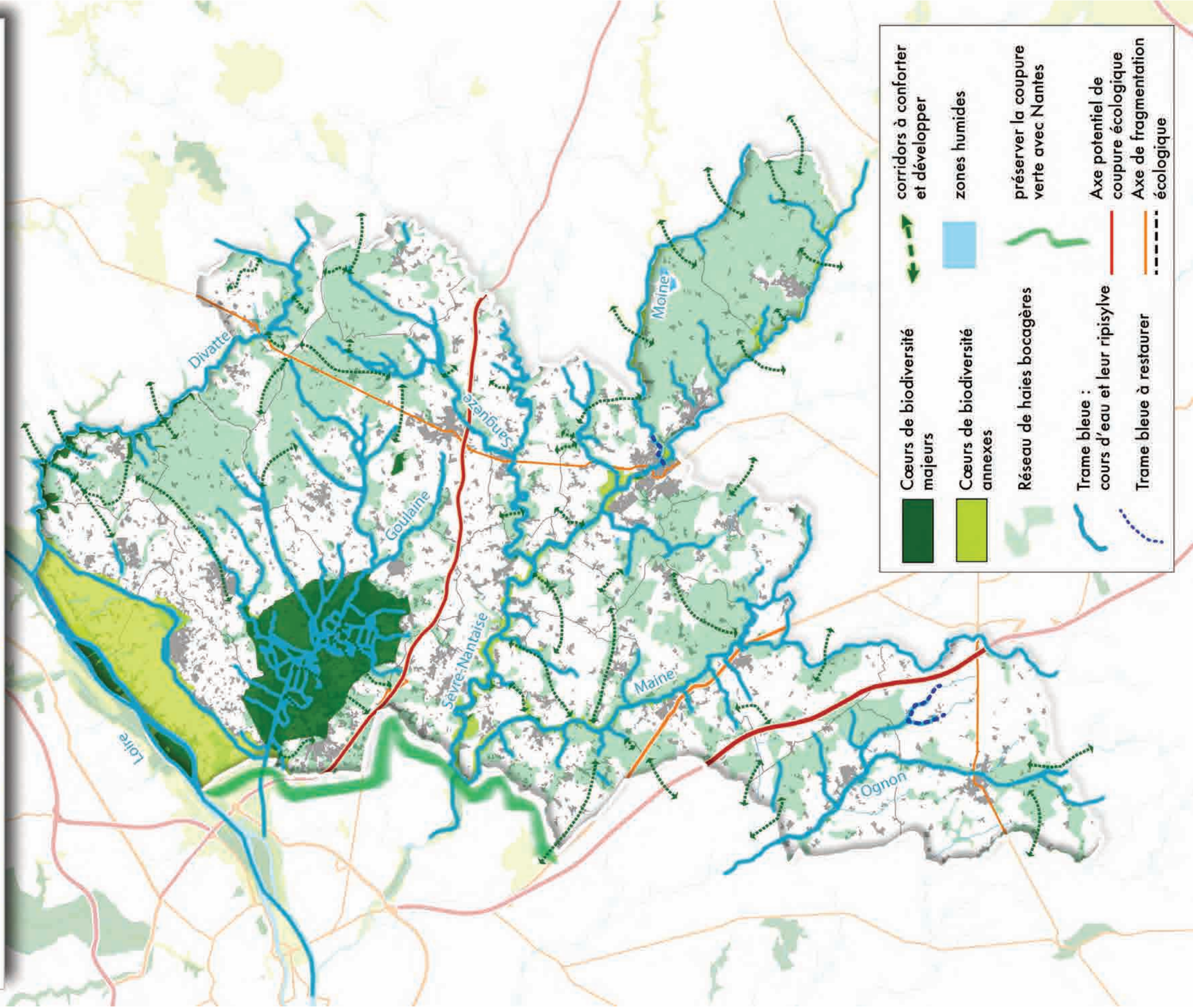
## ANNEXE AU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

ANNEXE : CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU DOO – OBJECTIF 1





## Trame verte et bleue











### Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Maison de Pays - 5, allée du Chantre  
BP 89133 - 44191 Clisson Cedex

Tel : 02 40 36 09 10 - Fax : 02 40 36 09 15  
scot@vignoble-nantais.fr - [www.vignoble-nantais.eu](http://www.vignoble-nantais.eu)



*réalisé sous l'égide du groupement PROSCOT pour le compte du Syndicat Mixte*



*avec les soutiens financiers de la Préfecture de la Loire-Atlantique  
et de la Région Pays de la Loire*