



Tome 3 / AUTRES PIECES DU RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1.2. Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Document d'Orientation et d'Objectifs

Pièce 1.3. Analyse et justification de la consommation d'espace

Pièce 1.4. Évaluation environnementale et indicateurs de suivi

Pièce 1.5. Articulation du schéma avec d'autres documents

Pièce 1.6. Phasage

Pièce 1.7. Résumé non technique

**Pièce 1.2. Explications des choix retenus pour établir
le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
et le Document d'Orientation et d'Objectifs**



Sommaire

LE CONTEXTE DU TERRITOIRE	3
LE DIAGNOSTIC	3
ELÉMENTS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
LE SCOT DE 2008.....	5
LE BILAN DU SCOT 1 ET LES ENJEUX ACTUELS	6
LE BILAN DU SCOT 1 DE 2008	6
L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF.....	6
LES ÉVOLUTION POSSIBLES DU TERRITOIRE	7
LE RENFORCEMENT DES TENDANCES OU « VERS UNE PÉRIPHÉRIE ».....	7
L'ARRÊT DE TOUT DÉVELOPPEMENT OU LA « RURALITÉ FORCÉE »	8
L'AFFIRMATION D'UNE IDENTITÉ PROPRE OU LE « PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS»	8
LES CHOIX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	8
LES CHOIX DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS	11

LE CONTEXTE DU TERRITOIRE

LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic du territoire s'est construit par le recueil de différentes données quantitatives et qualitatives, dans le cadre d'un processus itératif associant les acteurs du territoire lors d'ateliers de travail et de réunions dédiés. L'analyse synthétique du rapport de présentation présente une synthèse des éléments du diagnostic. A l'observation de ce dernier, plusieurs grandes problématiques ressortent clairement :

- **L'agriculture :** activité économique et identitaire majeure sur le territoire, elle connaît actuellement de nombreux changements (viticulture, élevage, maraîchage...) et porte en elle une forte marge d'indétermination pour l'avenir. Les choix qui seront faits dans les années à venir seront déterminants, autant pour l'activité économique elle-même que pour les paysages qu'elle induit.
- **L'environnement et les paysages :** sont soumis à de fortes pressions sur le territoire. Ces pressions ont des origines multiples, comme les pratiques agricoles (intrants polluants, importante consommation d'eau...) et leurs évolutions (restructuration viticole, extension du maraîchage...), mais aussi les pressions urbaines émanant de la proximité avec l'agglomération nantaise. L'identité du Pays du Vignoble Nantais repose en grande partie sur sa qualité paysagère et environnementale, qui le rend particulièrement attractif, notamment aux yeux des populations nantaises. La maîtrise de ces pressions représente un enjeu majeur pour le territoire.
- **Les transports et mobilités :** le Pays du Vignoble Nantais est un territoire pivot traversé par de nombreux flux qui montrent un lien direct avec l'agglomération nantaise (selon un axe Est-Ouest). Afin

d'améliorer ces liaisons, des réflexions sont à porter sur différents thèmes, à savoir : la gestion des trafics actuels et futurs (niveaux de trafic, nouvelles infrastructures...), l'amélioration des transports en communs (avec l'agglomération nantaise et au sein du territoire du SCoT), le développement des mobilités alternatives et des modes actifs (intermodalité, vélo, marche à pieds...).

- **La structuration du territoire :** elle prend un relief particulier dans un contexte d'évolution rapide et d'un besoin de structuration forte, à l'échelle du SCoT, des pôles d'habitat et de services et des activités économiques qu'ils hébergent. Cette question est centrale pour le développement futur du territoire et nécessite une réflexion poussée et globale, dans la perspective d'un Pays du Vignoble Nantais qui développe une « nouvelle urbanité », proche de l'agglomération nantaise, mais également appuyée sur les caractéristiques propres du territoire.

Dans les faits, ces quatre éléments débouchent sur la capacité du territoire à incarner une solution spécifique de développement, dans un contexte départemental et régional en forte évolution. Cette solution spécifique, en réalité, s'appuie sur le renforcement économique du territoire, celui de son attractivité économique et commerciale, et donc de son rapport actifs/emplois, qui représente un « marqueur » essentiel d'un développement autonome et équilibré.

C'est donc autour de la capacité du Pays Vignoble Nantais à développer une économie territoriale spécifique que se jouera une partie importante de son avenir, comme résultante de sa qualité paysagère, environnementale, urbaine, de son architecture interne, vecteurs d'une identité territoriale déjà constituée, mais dont l'affirmation représente, en définitive, le défi principal du territoire à moyen et long terme.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de cibler plus précisément les pressions exercées sur le territoire :

- **Paysage et patrimoine** : le territoire est caractérisé par une diversité de paysages urbains mais essentiellement à dominante naturelle et agricole. Ces paysages sont porteurs d'une identité particulière, alliant architecture traditionnelle, relation forte avec l'agriculture, la viticulture ainsi qu'aux cours d'eau traversant le territoire. L'équilibre existant entre les différents éléments du paysage (urbanisation, occupation du sol, agriculture et viticulture, cours d'eau) pourrait se rompre par l'augmentation des zones urbanisées mal maîtrisées, et par la crise que connaît actuellement le secteur viticole impliquant des arrachages ainsi que par l'augmentation de l'activité maraîchère.
- **Biodiversité** : le patrimoine biologique du territoire est essentiellement représenté par un réseau hydrographique riche associé à des zones plus ou moins humides, notamment les marais de Goulaine. La surface boisée du pays est relativement faible et concerne surtout les bordures des cours d'eau et le réseau bocager. La Trame Verte et Bleue est donc relativement bien développée sur le Pays du Vignoble Nantais. Deux secteurs du territoire sont protégés au sein de zones Natura 2000 : les Marais de Goulaine et la Vallée de la Loire. Toutefois, la plus grande partie des cours d'eau et des marais sont identifiés au sein de zones d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et faute de valeur juridique directe ou d'adoption de plans de gestion, les pressions exercées par l'urbanisation ou les activités agricoles pourraient menacer l'état de conservation de ces zones

naturelles. De même, l'urbanisation peut contribuer à la fragmentation du territoire et limiter les possibilités de connexion entre les différents cœurs de biodiversité.

- **Ressource en eau** : la ressource en eau superficielle sur le territoire est abondante, de même que la ressource en eau souterraine permettant l'alimentation de la quasi-totalité du territoire en eau potable. Toutefois, les cours d'eau subissent diverses pressions, étant impactés par les ouvrages permettant l'exploitation de la force hydraulique, les remblaiements, les activités agricoles entraînant des problèmes d'érosion des berges, l'urbanisation croissante... La qualité de leurs eaux se dégrade, suite aux apports de nitrates d'origine agricole, rejets urbains, matières en suspension... Les enjeux consistent en une reconquête de ces eaux, ainsi que de la restauration de la fonctionnalité des cours d'eau.
- **Energies** : Le territoire du SCoT est localisé au sein d'un département et d'une région fortement consommateurs en énergies fossiles et donc fortement émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES). Du fait de l'épuisement des ressources, le territoire doit se tourner vers d'autres solutions de production d'énergie (éolien, photovoltaïque, bois-énergie,...).
- **Risques et nuisances** : Malgré sa situation en couronne urbaine de Nantes et une part importante de déplacements domicile-travail, le territoire présente globalement une bonne qualité de l'air.

Ces principaux enjeux impliquent, dans le cadre d'une évolution tendancielle de la croissance du territoire, une gestion plus forte des pressions. Il s'agit notamment de la maîtrise de la consommation d'espace, une démarche déjà engagée mais qui doit s'accroître et être accompagnée par une politique de protection agro-environnementale structurante à l'échelle du SCoT.

LE SCoT DE 2008

L'ensemble du document de SCoT arrêté en juillet 2007 et approuvé en février 2008 porte sur un périmètre de 5 communautés de Communes plus important que le périmètre actuel, la communauté de communes de Grand-Lieu ayant depuis intégré le SCoT du Pays de Retz.

Les principales orientations du SCoT de 2008

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avait défini des orientations de développement et il s'était articulé autour de 4 grands enjeux stratégiques :

- Maîtriser et valoriser la dynamique démographique,
- Structurer le territoire du SCoT à partir de son environnement agricole et naturel,
- Réussir l'émergence d'un nouvel art de vivre urbain et villageois,
- Favoriser un développement urbain et économique équilibré sur l'ensemble du territoire.

Ces enjeux ont été déclinés en 6 axes :

- Donner toute sa place au développement d'une agriculture diversifiée ;
- S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire ;
- Structurer le territoire à partir de ses infrastructures routières et ferroviaires ;
- Valoriser les grands projets de développement économique ;

- Faire émerger des familles de communes aux fonctions complémentaires ;
- Prévoir une nouvelle organisation solidaire et durable du territoire.

Les orientations du Document d'Orientations Générales du SCoT peuvent, elles, se regrouper en trois axes majeurs :

- S'appuyer sur une hiérarchisation des communes pour le développement économique et urbain ;
- Contribuer à une protection forte des espaces agricoles et naturels ;
- Maîtriser les déplacements par le renforcement de l'offre de transport public et le développement d'alternatives à l'usage individuel de l'automobile.

Pour chacun de ces axes, des objectifs à mettre en œuvre d'ici 2027 avaient été retenus. Ils devaient être mis en action en répondant à un souci de maîtrise de la consommation d'espace et de respect de l'environnement, tout en restant accueillants vis-à-vis des nouveaux habitants et des entreprises.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT avaient également été définis en veillant à la prise en compte de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire et au respect des principes du développement durable.

LE BILAN DU SCoT 1 ET LES ENJEUX ACTUELS

LE BILAN DU SCoT 1 DE 2008

La mise en œuvre d'un SCoT s'inscrivant dans une temporalité plus grande que les cinq ans passés entre l'approbation du SCoT 1 en 2008 et l'arrêt du projet de SCoT 2 en 2013, les différentes composantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Documentation d'Orientations Générale n'ont pas encore pu être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire.

Cependant, il est possible de constater que la portée du SCoT 1 est positive dans de nombreux domaines sur le territoire :

- Entre l'application du SCoT mi-2008 et la fin 2012 : 10 PLU ont été approuvés ou arrêtés ; 7 documents sont en cours d'élaboration ou de révision générale,
- L'engagement de 4 Communautés de Communes dans l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat, avec un diagnostic et une stratégie habitat définie à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais. Si le SCoT approuvé en 2008 avait défini de manière très précise des objectifs chiffrés en termes de production de logements par commune, l'ensemble du territoire sera prochainement couvert par des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Une limitation de la consommation de l'espace pour les opérations dédiées, notamment, à l'habitat,
- La maîtrise du développement urbain des villages et hameaux,

- Les espaces naturels majeurs, les corridors écologiques et les espaces agricoles définis dans le SCoT ont fait l'objet d'inscriptions particulières dans les PLU (protections renforcées, zonage agricole ou naturel...)

En revanche, plusieurs éléments n'ont pas ou peu évolué, en raison de facteurs indépendants du SCoT mais aussi de problématiques que le précédent SCoT n'avait pas encore réellement pu accompagner :

- Le rôle des différents espaces dans l'organisation du territoire ;
- La qualité à long terme des extensions et densifications urbaines (habitat et activités) ;
- Une stratégie économique à l'échelle PAYS.

L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF

Depuis l'approbation du SCoT en 2008, le paysage réglementaire a profondément évolué, en premier lieu avec la **loi Engagement National pour l'Environnement (ENE)**, dite **loi Grenelle 2**, du 12 juillet 2010. Cette dernière renforce le contenu et les objectifs du SCoT en :

- réaffirmant le SCoT comme outil de définition et de cohérence des politiques publiques territoriales,
- renforçant l'aspect fédérateur du SCoT en coordonnant et élargissant ses domaines d'intervention,
- faisant évoluer le SCoT vers un outil plus opérationnel : avec la transformation du DOG (Document d'Orientations Générales) en DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs).

Elle fixe de grands objectifs qui sont désormais :

- la recherche d'une répartition territoriale équilibrée entre l'emploi, l'habitat, les commerces et les services,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation et la restauration des ressources naturelles et des continuités écologiques, et la lutte contre l'étalement urbain,
- la vigilance renforcée sur les déplacements et leurs performances énergétiques,
- la réduction de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la valorisation de la production énergétique à partir des ressources renouvelables,
- le développement des communications électroniques et l'aménagement numériques des territoires,
- l'intégration d'un Document d'Aménagement Commercial dans le DOO

Ces évolutions impliquent un ajustement du SCoT de 2008 afin de répondre aux nouvelles dispositions règlementaires, qui devront obligatoirement être intégrées dans les trois documents constituant le SCoT: le **rapport de présentation**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**.

LES ÉVOLUTIONS POSSIBLES DU TERRITOIRE

La redéfinition des enjeux dans le cadre du diagnostic territorial ainsi que les échanges sur la situation actuelle et ses évolutions potentielles ont été l'occasion d'identifier les différentes trajectoires que pourrait suivre le Pays du Vignoble Nantais. Ce travail préalable à la définition du projet d'aménagement et de développement durables peut se résumer en trois hypothèses d'évolution auxquelles le territoire fait face : le renforcement des tendances ou « vers une périphérie », l'arrêt de tout développement ou « la ruralité forcée », l'affirmation d'une identité propre ou « le Pays de Vignoble Nantais ».

LE RENFORCEMENT DES TENDANCES OU « VERS UNE PÉRIPHÉRIE »

Dans cette hypothèse, le Pays du Vignoble Nantais devient un espace périphérique qui perd ses spécificités. Le développement résidentiel continue d'être important et n'est pas maîtrisé, conduisant à prélever d'importantes surfaces agricoles ou semi-naturelles. Il en résulte une dégradation des paysages alimentés par le recul des espaces, des aménagements peu qualitatifs et des changements de pratique agricole en répercussion du développement urbain. L'activité économique peine à se développer et tend à se tourner vers des activités à faible valeur ajoutée. Les nouvelles activités, comme les nouveaux logements, s'implantent de manière totalement opportuniste. Il en résulte une atomisation de l'espace urbain, qui outre la dégradation des paysages, dévitalise les centres villes et ne favorise pas le recours aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

L'ARRÊT DE TOUT DÉVELOPPEMENT OU LA « RURALITÉ FORCÉE »

Dans cette hypothèse, le Pays de Vignoble Nantais est sur une posture défensive et cherche à bloquer tout développement pour s'assurer de conserver son potentiel agricole. L'économie est essentiellement tournée vers l'agriculture et le rapport emplois/actifs reste inchangé voire se dégrade. La proximité de l'agglomération Nantaise étant invariable, l'attractivité résidentielle perdure mais dans un contexte d'offre en logement qui raréfie. La population diminue en conséquence et son profil sociologique évolue au profit des classes supérieures mais au détriment des ménages plus modestes et des jeunes. L'offre en services et en transport en commun s'affaiblit, ce qui conduit notamment à un recours systématique à la voiture individuelle pour les différents types de déplacement.

L'AFFIRMATION D'UNE IDENTITÉ PROPRE OU LE « PAYS DU VIGNOLE NANTAIS »

Dans cette hypothèse, le Pays du Vignoble Nantais affirme son identité en visant un développement équilibré qui préserve et valorise ses ressources agricoles et paysagères, sans renoncer à accompagner les parcours résidentiel des habitants et renforcer son économie. Le territoire ne s'intéresse pas qu'à son positionnement en périphérie de Nantes mais également aux territoires voisins. Les pôles et les centres-bourgs jouent un rôle majeur car ils sont facteurs de qualité de vie, de renforcement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de stimulation de l'emploi.

Les différents scénarios confrontés à une attractivité tendancielle forte ont conduit les élus à privilégier un mode de développement plus robuste autour de la perspective « un nouvel actif un nouvel emploi ». Il

s'agit de maîtriser et d'orienter la croissance pour mieux protéger et renforcer une identité affirmée. Cette identité s'appuie sur des ressources agricoles, viticoles, paysagères et environnementales qu'il convient de protéger et valoriser comme éléments centraux de la stratégie avec les actions de développement économique.

LES CHOIX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables s'est construit en s'appuyant sur les enjeux soulevés par la phase de diagnostic, dans la continuité du précédent SCoT. Les réponses choisies aux problématiques du territoire et la direction donnée pour le Pays du Vignoble Nantais de demain sont du ressort du projet d'aménagement et de développement durables porté par les élus.

La stratégie du PADD retenue s'appuie donc principalement sur le scénario 3, même s'il emprunte parfois des éléments de mise en œuvre aux deux autres scénarios. Elle vise à faire du Pays du Vignoble Nantais **un territoire conservant son attractivité** (pour les habitants et les activités économiques) **mais aussi ses typicités**, ses qualités et son cadre de vie, ses plus-values paysagères et environnementales. Ainsi, le Pays du Vignoble Nantais souhaite affirmer son rôle d'interface, au croisement de plusieurs territoires majeurs de la région.

Cette ambition prend appui sur 3 axes : la mise en place d'un système économique dynamique global, la valorisation de l'identité du territoire et l'organisation du développement des villes, bourgs et villages.

Si le projet retenu confirme les orientations retenues dans le SCoT 1, il s'inscrit dans une vision plus globale et renouvelée.

L'affirmation du rôle structurant des pôles et des centres-bourgs dans le projet du territoire est réalisée non plus seulement pour l'habitat mais aussi pour les équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles, les déplacements, les services, les activités économiques et le commerce.

L'élaboration d'une stratégie économique au service du territoire est un axe fort de projet. Alors que le SCoT approuvé en 2008 s'était essentiellement basé sur les stratégies économiques de chaque Communauté de Communes, la révision a été l'occasion d'élaborer une véritable stratégie de développement économique à l'échelle du SCoT, intégrant la localisation préférentielle des parcs d'activités, fixant des objectifs en termes de qualité des zones et d'optimisation de l'espace...

Des facteurs « externes » conduisent également au renouvellement du projet de territoire du Pays du Vignoble Nantais, avec l'intégration des évolutions réglementaires (loi Grenelle II) et l'adaptation du projet à un nouveau périmètre.

Aussi, le SCoT a pour objectif de réaffirmer les orientations et les objectifs généraux en matière d'habitat, auxquels les PLH devront être compatibles.

Axe 1 : Mettre en œuvre un système dynamique économique global

Le Pays du Vignoble Nantais met en œuvre un système dynamique économique global. Considérer l'économie du Pays du Vignoble Nantais comme un « système », équivaut à considérer que l'ensemble des secteurs économiques (primaire, secondaire et tertiaire) du territoire sont liés et forment un tout. Agir sur l'un des secteurs impactera les divers éléments qui composent le secteur en question, mais aussi les autres secteurs d'activités et leurs constituants.

Cet axe de projet répond au renforcement de l'identité propre du territoire, en donnant toute sa place à l'économie agricole mais en soutenant également l'économie industrielle et artisanale. L'économie tertiaire et l'économie présentielle se renforcent également au bénéfice des personnes et des entreprises.

En effet, en interaction forte avec l'agglomération nantaise, le Pays du Vignoble Nantais, pour mieux coopérer avec la Métropole, doit accentuer le caractère durable de son développement, c'est-à-dire agir sur le rapport emploi/habitat. Constituer plus encore une véritable économie locale diminuant les migrations domicile-travail permettra une valorisation du territoire pour lui-même, au compte de son évolution qualitative déjà engagée avec le SCoT de 2008.

Axe 2 : Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable

Le Pays du Vignoble Nantais préserve la qualité environnementale et paysagère de son territoire grâce à une gestion patrimoniale à la fois lisible et durable. Cette préservation a plusieurs fonctions, autant environnementales (protection des cœurs de biodiversité et des liaisons écologiques) que touristique, en passant par la gestion des ressources naturelles (notamment l'eau potable).

Suivant cette stratégie d'ensemble, le Pays du Vignoble Nantais reconnaît et préserve les richesses écologiques du territoire, qu'il s'agisse de zones reconnues par les inventaires environnementaux ou de celles moins souvent prises en compte. Ces richesses écologiques, outre l'intérêt « environnemental » qu'elles procurent, sont notamment l'un des fondements de l'attractivité touristique et résidentielle du Pays du Vignoble Nantais.

Le Pays développe également une politique touristique qui soutient et valorise les richesses patrimoniales du territoire. Cette valorisation globale passe à la fois par la valorisation et la préservation des entités

paysagères et des activités qui en fondent le caractère (paysages viticoles, maraîchers, bocagers, mais aussi centre de village, de bourg ou de ville, lisières urbaines...), et par le renforcement de la politique touristique, à l'articulation des politiques culturelles et de loisirs, et ce, dans une perspective de soutien aux activités patrimoniales (chemins de randonnée, pistes cyclables...).

Enfin, le Vignoble Nantais met en place un mode de développement qui tient compte des ressources naturelles et de leurs fragilités (notamment au sujet des nappes phréatiques, des captages d'eau potable et de la sécurisation de la ressource en eau).

Axe 3 : Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais en valorisant leur vocation au service des habitants et des entreprises du territoire

La valorisation des activités économiques, de l'environnement naturel et des patrimoines (naturels et urbains) du Pays du Vignoble Nantais ne peut être réellement aboutie sans une véritable organisation territoriale. C'est-à-dire, sans une organisation qui tienne compte des différents centres névralgiques du territoire, de leurs rôles respectifs et de leurs capacités de développement. Cette organisation assure des capacités de développement qui ne remettent pas en cause l'identité du territoire mais au contraire la renouvelle et la renforce, poursuivant un objectif de qualité de vie pour les personnes et les entreprises.

Ainsi, le Pays du Vignoble Nantais organise le développement du territoire au travers des villes, bourgs et villages, en confortant la diversité et les vocations de chacun. L'un des objectifs majeurs recherchés par le Pays est le renforcement de l'équilibre territorial, soit de l'équilibre entre chacune des villes identifiées comme pôles d'équilibre structurants et pôles d'équilibre d'avenir, mais aussi, à une échelle plus fine, entre les centres-bourgs et les villages.

Ce développement structure la politique de l'habitat et le renforcement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Les pôles permettent de maîtriser la croissance démographique et le développement résidentiel, qui doit aussi répondre à la baisse de la taille des ménages.

L'organisation des flux est au cœur de la politique urbaine, à l'échelle des communes, des pôles et du Pays du Vignoble Nantais. Les projets futurs et plus généralement la mobilité sont au service de l'organisation territoriale.

Les pôles d'équilibre structurants définis s'appuient sur la structuration actuelle traduite dans la DTA de l'Estuaire de la Loire : le Loroux Bottereau, Vallet, Clisson. Le SCoT tient compte du fonctionnement de ces pôles et prend acte :

- de l'effet d'agglomération des communes de Gorges et Gétigné autour de Clisson. Il est d'autant plus important à prendre en compte que le développement de Clisson est contraint par des protections et servitudes liées au patrimoine et risques naturels notamment.
- du fonctionnement d'un pôle d'équipements et de services mutualisé constitué autour du Loroux-Botttereau, avec les communes de Saint-Julien-de-Concelles et de La Chapelle-Basse-Mer. La complémentarité des services et équipements de ces trois communes se manifeste par les équipements communautaires sur La Chapelle-Basse-Mer (siège de la Communauté de Communes, école de musique intercommunale...), moyennes à grandes surfaces alimentaires sur les 3 communes, projet de renforcement de la zone commerciale sur la commune de St-Julien-de-Concelles, soutenu par l'intercommunalité. La commune du Loroux-Botttereau, pôle d'équilibre dans la DTA, accueille également des équipements sportifs rayonnants (piscine communautaire), scolaires (collèges), de santé (hôpital) qui renforce les liens avec St-Julien-de-Concelles et La Chapelle-Basse-Mer.

Les centralités d'équilibre d'avenir ont un rôle amené à se renforcer du fait de leur attractivité ainsi que de leurs fonctions d'équilibre et d'articulation avec les territoires voisins, notamment l'agglomération nantaise.

LES CHOIX DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

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 en trois axes : affirmation du territoire par le renforcement de l'économie, valorisation du patrimoine environnementale et organisation du développement des villes, bourgs et villages.

Pour faciliter la traduction du projet dans le DOO, cinq grands objectifs ont été définis. Ils s'articulent progressivement autour du renforcement des éléments de protection des ressources environnementales, qui fondent l'identité du territoire, vers le cadre donné à la politique de développement explicitée dans les derniers axes.

Il est indiqué par la suite les liens principaux entre les objectifs et les axes du PADD. **Les justifications des choix du DOO au regard du PADD sont présentées dans un tableau de synthèse.**

- Préserver les ressources environnementales du territoire (*axe 2 du PADD*)
- S'organiser autour de pôles de centralité supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais (*axes 1 et 3 du PADD*)
- Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur (*axes 1 et 2 du PADD*)
- Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais (*axes 2 et 3 du PADD*)

- Soutenir le développement d'un système économique dynamique (*axes 1 et 3 du PADD*)

Pour le premier objectif, « *Préserver les ressources environnementales du territoire* », des mesures sont prises afin de préserver l'environnement agri-naturel et les ressources. L'objectif est de sauvegarder la qualité environnementale du territoire.

Pour le deuxième objectif, « *S'organiser autour de pôles de centralité supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais* », le développement économique et résidentiel s'appuie sur les centralités, afin d'assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles, naturel. L'organisation des transports et des pôles d'échanges sont également définis en tenant compte des pôles et des infrastructures majeures.

Pour le troisième objectif, « *Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur* », les activités agricoles sont soutenues, car elles fondent l'identité du Pays 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. Ceci se réalise par la maîtrise des pressions urbaines et la diversification des activités. La définition des enveloppes

Pour le quatrième objectif, « *Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais* », le DOO définit les objectifs de qualité paysagère et d'urbanisme durable mais aussi de maîtrise des risques afin d'assurer une « haute qualité de vie ».

Pour le cinquième objectif, « *Soutenir le développement d'un système économique dynamique* », le DOO accompagne le développement au travers de pôles économiques et définit les principes d'aménagement ainsi que les outils d'animation et de suivi du développement économique, qui vise à tendre vers l'équilibre « un nouvel habitant pour un nouvel emploi ». L'organisation du commerce est définie dans le DOO afin de disposer d'une offre suffisante et équilibrée sur la base de l'organisation du territoire retenue. Enfin, en lien avec les objectifs 1 et 4 notamment, le tourisme est soutenu.

Le plan du DOO est repris ci-après :

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

2 S'organiser autour de pôles de centralité 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 à l'emploi
- 2.2 Renforcer le dynamisme de ces centralités
- 2.3 Organiser les mobilités en s'appuyant sur les centralités structurantes et d'équilibre
- 2.4 Accompagner les grands projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement dynamique et équilibré

3 Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur

- 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

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

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 immobilier 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 Document d'Aménagement Commercial DACOM
- 5.6 Développer le tourisme vert, l'agro tourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire



LES GRANDS AXES
STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 1
Mettre en œuvre un
système dynamique
économique global

Pour inscrire la stratégie d'offre et le positionnement d'acteur économique, le DOO structure un **maillage de parcs d'activités** complémentaires et de qualité, de nature à répondre à la diversité des demandes des entreprises (objectifs 5.1 et 5.2). Ces parcs s'inscrivent dans des pôles économiques organisés sur la base de l'architecture du territoire définie par le PADD et explicité dans l'objectif 2 du DOO. Les parcs d'activités sont de différentes natures : existant, à requalifier ou à créer. **L'aménagement qualitatif et intégré** est encadré par l'objectif 5.3. Pour chaque pôle, les types de parcs, les vocations et les surfaces sont définies. Le DOO donne à chaque pôle la capacité d'adaptation dans les localisations précises afin d'atteindre les objectifs tout en **maitrisant la consommation d'espace et la cohérence du développement**. En effet le SCoT va au-delà de la définition de surfaces maximales en organisant le développement économique au plus près des besoins et dans le temps, avec l'instauration d'un phasage, d'une clause revoyure à 5 ans sur les surfaces des parcs, et d'un suivi global des besoins et disponibilités. Il s'agit de gérer en continu les besoins en fonction de la réussite de la stratégie, sans gaspiller d'espace.

Pour donner toute sa place à l'économie agricole, le DOO préserve un espace à vocation agricole fonctionnel **en limitant la consommation d'espaces agricoles**. Cette maitrise se fonde sur :

- la définition d'une limite maximale de consommation d'espace fixée à l'horizon 2025/2030 à 725 ha (pour le logement à 430 ha, pour le développement économique à 295 ha (avec le cadre présentée précédemment).
- l'optimisation de l'espace urbain en fixant des objectifs minimum de création de logements dans des enveloppes urbaine définies (objectif 3.1) et la requalification des parcs d'activités existants,
- des densités de logements adaptées aux contextes locaux (objectif 3.1),
- la maitrise des pressions urbaines par la réalisation d'un bilan préalable et l'encadrement des extensions des villages et hameaux (objectif 3.2)

Le DOO soutient, en outre, la diversification de l'activité agricole (objectif 3.3).

Le DOO facilite le développement de l'activité économique à dominante tertiaire dans les **centralités**, quand cela est compatible, en incitant les communes à disposer d'une offre immobilière (objectif 2.2) et à organiser la mixité fonctionnelle.

LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 1 Mettre en œuvre un système dynamique économique global

La politique commerciale, qui participe au système économique global 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 et personnes qui travaillent dans le territoire. L'offre commerciale est structurée par **la définition de localisations préférentielles** (objectif 5.4) et des objectifs de qualité de l'aménagement.

Le **développement du tourisme**, composante économique vouée à se renforcer, s'appuie sur l'offre en hébergement et les chemins touristiques (objectif 5.5) mais également la valorisation des paysages (objectif 4.1) et la diversification des activités agricoles.

Le développement des **infrastructures numériques** (objectif 2.4) et l'**organisation des mobilités** (objectifs 2.3.1 et 2.3.2) sont également des éléments appuyant la mise en œuvre d'un système économique global.

AXE 2 Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable

Le DOO met en œuvre le PADD par **une préservation des ressources environnementales** (objectif 1) et **la valorisation des paysages et des patrimoines bâtis** (objectif 4.1) ainsi que la **maitrise de la consommation d'espace** (objectifs 3.1 et 3.2).

La **préservation de la biodiversité** est rendue possible par la définition de la **trame verte et bleue** (objectif 1.1). La trame verte et bleue comporte :

- des cœurs de biodiversité majeurs et annexes,
- des espaces de continuités : cours d'eau, vallées, zones humides, boisements, bocage.
- des corridors identifiés, à préserver ou renforcer

LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 2 Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable

La **ressource en eau fait l'objet d'une préservation** en agissant sur différents leviers en cohérence et compatibilité avec les documents de gestion des eaux.

L'**économie de la ressource en eau** et la **protection des milieux** sont soutenues dans l'objectif 1.2.1, l'amélioration de la gestion de l'**assainissement** dans l'objectif 1.2.3. En ce qui concerne les **eaux de ruissellement**, le DOO demande notamment la mise en place de systèmes d'hydraulique douce (1.2.3).

La gestion environnementale retenue par le DOO s'intéresse aussi à la réduction des gaz à effet de serre et aux économies d'énergie (objectif 1.3), en favorisant l'**efficacité énergétique** de l'urbanisme et des bâtiments au travers de l'approche environnementale de l'urbanisme. Le DOO précise également les sources **d'énergies renouvelables** que le territoire doit mobiliser.

La **politique touristique** intègre le **tourisme vert**, le **tourisme patrimonial** et l'**agro-tourisme**. Elle est valorisée sous l'effet conjoint du développement de l'offre en **hébergement** et de **liaisons touristiques** (objectif 5.1), mais également de la valorisation des **paysages** et du **patrimoine bâti** (objectif 4.1.1 et 4.1.2) ainsi que la diversification des **activités agricoles** (3.3).

AXE 3 Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais en valorisant leur vocation au service des habitants et des entreprises du territoire

L'**organisation du territoire** retenue par le PADD structure **les objectifs de développement résidentiel et économique** et oriente la **gestion des mobilités**. Cette organisation permet d'assurer au territoire un développement qui n'est pas contradictoire avec l'affirmation de son identité, notamment par la préservation des qualités paysagères. **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 réseau de centralités est également le support de **l'organisation des services et des équipements**, chaque commune ayant vocation à disposer d'une offre adaptée à son échelle et complémentaire. L'**aménagement** numérique se fait de manière progressive en suivant la logique des pôles et des parcs d'activités.

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 moins de +1,7%/an, soit une population s'approchant de 123 000 habitants pour 2025.

LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 3 Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais en valorisant leur vocation au service des habitants et des entreprises du territoire

La **production de logement est évaluée à 885 logements par an**, pour répondre à l'accueil de populations et aux besoins liés à la baisse de la taille des ménages.

Les centralités ont des **objectifs différenciés de développement résidentiel** (objectif 2.1) du à leur rôle dans la structuration du territoire et son développement économique, ainsi qu'à leurs contraintes et caractéristiques.

Les pôles d'équilibre structurants définis s'appuient sur la structuration actuelle traduit dans la DTA : le Loroux-Bottereau, Vallet, Clisson. Le SCoT tient compte du fonctionnement de ces pôles et prend acte :

- de l'effet d'agglomération des communes de Gorges et Gétigné autour de Clisson. Il est d'autant plus important à prendre en compte que le développement de Clisson est contraint par des protections et servitudes liées au patrimoine et risques naturels notamment.
- du fonctionnement d'un pôle d'équipements et de services mutualisés constitué autour du Loroux-Bottereau, et avec les communes de Saint-Julien-de-Concelles et de La Chapelle-Basse-Mer (cf. explications supra p.10).

Les centralités d'équilibre d'avenir ont un rôle amené à se renforcer du fait de leur attractivité ainsi que de leurs fonctions d'équilibre et d'articulation avec les territoires voisins, notamment l'agglomération Nantaise.

Les centralités intermédiaires constituent un réseau de services qui irriguent le territoire et sont amenées à se renforcer. Toutefois certaines développent des objectifs de logements moindres, leur classement s'appuyant sur l'existant en matière de services et d'emploi (Saint Hilaire, Remouillé, Saint-Lumine), tandis que leurs capacités de développement sont contraintes.

A contrario, certaines centralités de proximité développent des objectifs de logements renforcés compte tenu de la présence d'activités économiques actuelles ou à venir (Mouzillon, Monnières et La Planche)

	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	Veillevigne	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
	Sous-total	7 188	
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
	Sous-total	2 160	
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	
	Sous-total	1 272	
	Total SCoT	10 620	

LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 3 Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais en valorisant leur vocation au service des habitants et des entreprises du territoire

Les objectifs de logements font l'objet de mutualisations, notamment dans les pôles d'équilibres structurants, pour permettre la réalisation des objectifs sans créer de déséquilibres dans la structuration du territoire.

Pour disposer d'une offre de logement qualitative qui répond aux besoins, le DOO fixe des objectifs relatifs à :

- la localisation des logements dans l'enveloppe urbaine (4.2.1), dont la part minimale (3.1) est plus forte dans les pôles de centralités d'équilibre et se décline en fonction de leurs caractéristiques morphologiques plus adaptées et de leur plus grande facilité à mobiliser le foncier et produire des opérations réalisables économiquement
- la diversité des typologies de logements (4.2.1)
- le renforcement de l'offre en logements aidés (4.2.2)

Le renforcement de la qualité urbaine de toutes les communes passe par la dynamisation des centres. Pour cela, le DOO fixe dans l'objectif 2.2 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 fréquentation **mais aussi en développant la mixité des fonctions et la qualité de l'espace public.**

Le DOO fixe également des **objectifs de qualité paysagère des entrées de ville et des espaces publics** (objectif 4.1.3), pour l'aménagement de l'espace de circulation, le mobilier urbain, etc...

LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 3 Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais en valorisant leur vocation au service des habitants et des entreprises du territoire

Les objectifs de logements concourent à la structuration du territoire et permettent de mieux organiser les mobilités et se fait au service des habitants et des entreprises, articulant ainsi l'urbanisme et les transports. En effet, les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) constituent des pôles de rabattement vers les transports collectifs : elles ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logement créée, les centralités intermédiaires à en accueillir 20% et les centralités de proximité à en accueillir 12 %.

Les **pôles multimodaux majeurs** (qui comprennent une gare ferroviaire et/ou routière) occupent une place fondamentale dans l'organisation des déplacements internes au Pays du Vignoble Nantais mais également vers l'extérieur. Le rabattement vers ces pôles est prioritaire (objectif 2.3.1). En lien avec ces pôles existent les **pôles d'intermodalité** (aires de covoiturage, arrêt de cars), qui permettent d'accéder aux pôles majeurs et offre une solution de rabattement de proximité entre différents modes (marche, vélo, voiture, car, transport à la demande).

Aussi, les lieux de vie sont adaptés au déplacement des piétons et cyclistes, en leur proposant des parcours optimisés vers les autres quartiers et les centres (objectif 4.2.1).

Pour **accroître les échanges avec l'extérieur** du Pays du Vignoble Nantais, différents projets de transports sont soutenus (objectif 2.3.2).

Enfin, pour une plus grande qualité de vie, **la gestion des risques et des nuisances** fait l'objet d'une attention particulière. Le DOO apporte une vision globale des risques et précise la mise en œuvre de leur gestion. Il s'agit :

- des risques d'inondations
- des mouvements de terrains
- du risque industriel et du transport de matières dangereuses
- des nuisances sonores
- de la valorisation des déchets