

## Les 5 grandes orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

### 1 - Préserver les ressources environnementales du territoire

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.

#### 3 objectifs :

##### 1. Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une **trame verte et bleue**

La trame verte et bleue tient compte des cœurs de biodiversité majeurs et annexes, les cours d'eau et les zones humides, le bocage et les boisements.

Elle consiste à mettre en place un réseau de connexions biologiques.

##### 2. Préserver la **ressource en eau** du Pays du Vignoble Nantais

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

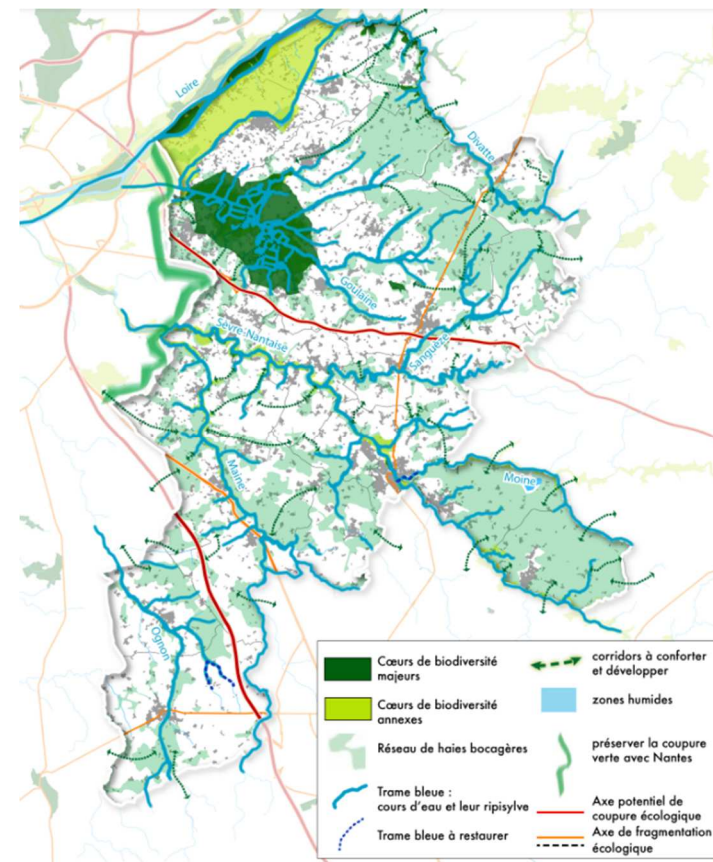
- économiser et utiliser parcimonieusement la ressource en eau ;
- assurer la pérennité et la sécurité de l'approvisionnement en eau nécessaire aux différents usages ;
- protéger et reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

##### 3. Améliorer la **qualité de l'air** et favoriser la **transition énergétique**

Les actions à mettre en œuvre doivent conduire à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et économiser l'énergie
- Développer les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle des sous-sols

### Définition de la trame verte et bleue



## 2 - S'organiser autour de pôles de centralité, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais

Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, pour :

- assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- intensifier les échanges de proximité.

Cet équilibre renforce la qualité de vie de tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire.

4 objectifs :

1. Se développer autour d'un **réseau de centralités** pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants, aux services et à l'emploi

2. Renforcer le **dynamisme** de ces centralités

Pour répondre aux besoins, les objectifs sont fixés à environ 10 620 logements à l'horizon 2025 / 2030, soit environ 885 logements par an.

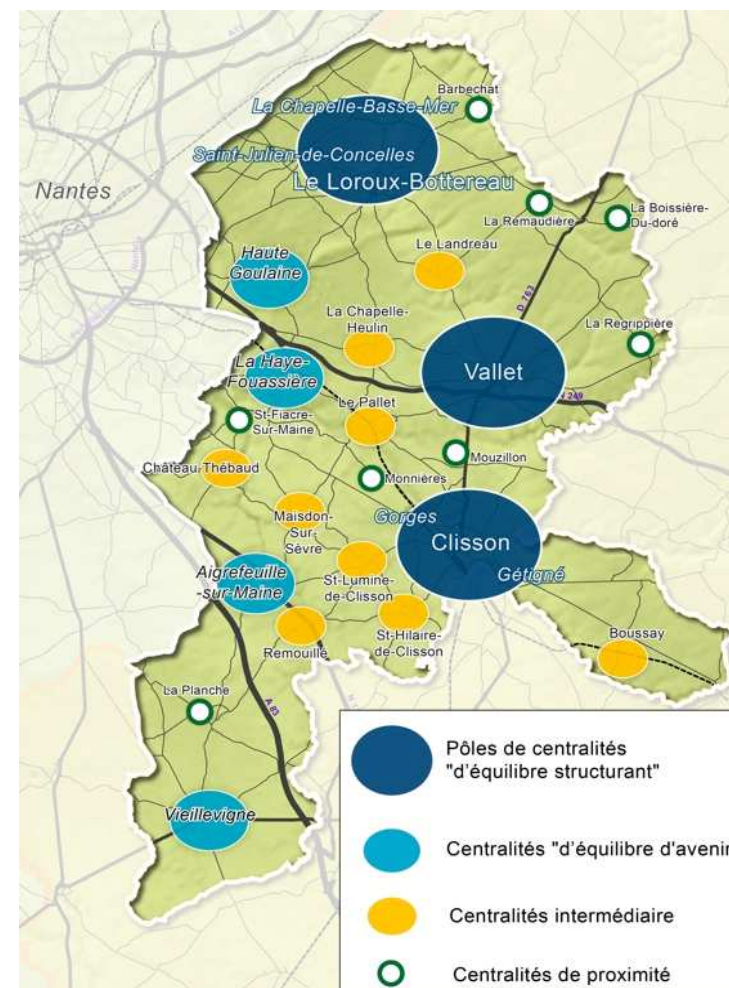
Afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et durable, la création de logements se fait en priorité dans :

- les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir avec : 68% de l'offre de logements à créer
- les centralités intermédiaires avec 20% de l'offre de logements à créer
- les centralités de proximité avec 12% de l'offre de logements à créer

3. Organiser les mobilités en s'appuyant sur les **pôles multimodaux**

4. Accompagner les **grands projets d'équipements et de services nécessaires** pour un développement dynamique et équilibré

### Définition de la hiérarchie urbaine



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

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 objectifs :

1. Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique
2. Faciliter la diversification des activités agricoles
3. Réduire et maîtriser la consommation d'espace

Cela passe par :

- créer dans l'enveloppe urbaine entre 25 et 40% du total des nouveaux logements, selon les communes (voir annexe page 6),
- inciter à des formes urbaines plus compactes en extension urbaine, avec des densités comprises entre 14 et 27 logements par hectare, selon les communes,
- rentabiliser au mieux le foncier et planifier dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités.

En moyenne lors des dernières années, le territoire a consommé près de 100 ha/an pour l'urbanisation (habitat, économie, équipements)... ce qui revient à environ 3 terrains de foot par semaine.

Le projet de SCoT prévoit un véritable effort de réduction de la consommation d'espace pour les années à venir, avec une consommation maximale projetée de 65 ha/an en moyenne.

### Indicateurs et objectifs en matière d'habitat par commune

	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
	CSSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CSSMG	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
	CSSMG	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>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
CSSMG	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

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

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.

### 3 objectifs :

#### 1. Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais

Cela se traduit par :

- L'aménagement des entrées des communes,
- Le maintien d'une coupure d'urbanisation avec la métropole nantaise,
- La préservation des paysages viticoles,
- L'entretien ou la recomposition des paysages bocagers...

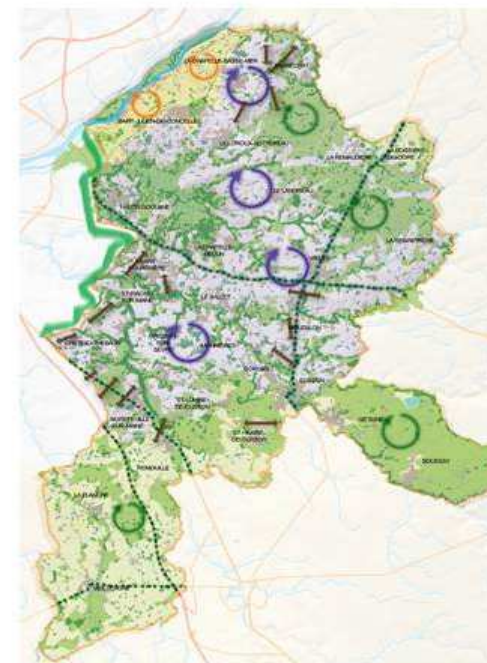
#### 2. Encourager de nouveaux modes d'habiter

Cela se traduit par :

- des formes urbaines plus compactes,
- une diversité de logements dans la forme : maisons individuelles, maisons de ville accolées, petits collectifs...
- une accession au logement pour tous (notamment pour les jeunes ménages),
- un territoire socialement équilibré avec 10 à 25% de l'offre nouvelle en logement locatif social selon les communes,
- une production de logements aidés encouragée, avec 10 à 15% des logements, pour les opérations de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 3. Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie

### Objectifs de valorisation des paysages agricoles et naturels



- Préserver la coupure verte avec Nantes
- Coupures agricoles et/ou paysagères
- 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

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

Le Pays du Vignoble Nantais entend s'affirmer comme un acteur porteur de dynamiques propres.

### 5 objectifs :

#### 1. Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle Pays

Cinq grands pôles économiques, répartis géographiquement auprès des pôles d'équilibre structurants et d'avenir.

#### 2. Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobiliers des entreprises

Des zones économiques intermédiaires et de proximité, pour répondre aux attentes d'entreprises de toutes tailles et à leur éventuel parcours résidentiel.

#### 3. Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées

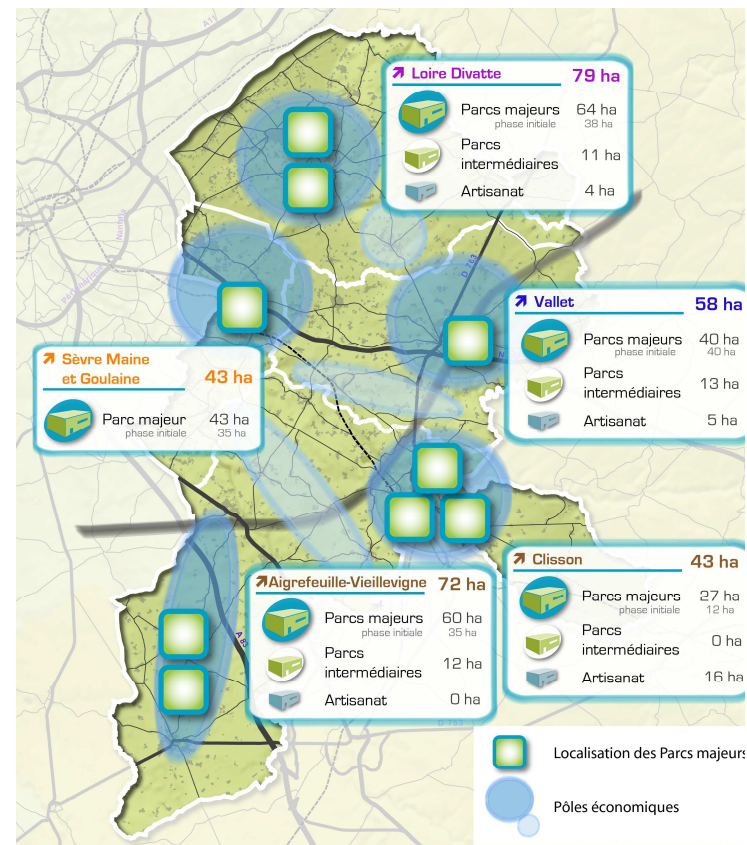
#### 4. Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints

Objectif prioritaire : la localisation du commerce en centre-ville, voire dans les enveloppes urbaines des bourgs en lien avec le renforcement d'un quartier.

Si impossibilité d'implantation d'un commerce en centre-ville, notamment en raison de son gabarit, possibilité dans les pôles structurants existants ou à venir et dans les autres parcs existants à vocation commerciale, à périmètre constant.

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

### Répartition des besoins en surfaces à vocation économique par pôle



## Gouvernance et suivi du SCoT2

### L'évaluation 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.

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

Il a vocation à être permanent, et régulièrement alimenté. 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.

### La clause de « revoyure » à 5 ans des 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 phasés 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 les capacités afin de mieux coordonner l'offre,
- de tirer régulièrement un bilan 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.