

Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais

PIÈCE 3.1

ANNEXE – Diagnostic stratégique

Vu pour être annexé à la délibération du :

Sommaire

Contenu du document	3
Une identité rurale première et singulière à partir du vignoble, non dénuée de fragilités	4
Un modèle de développement continu depuis plus de 40 ans qui exprime aujourd’hui ses limites.....	9
Un lien étroit mais unidirectionnel avec la métropole nantaise	15
En synthèse.....	17

Contenu du document

La présente synthèse du diagnostic stratégique établi dans le cadre de la révision du SCOT du Vignoble Nantais, reprend les principaux éléments de décryptage de la trajectoire du territoire au cours des dernières décennies, et s'efforce de mettre en récit les dynamiques à l'œuvre et les enjeux prospectives, qui y sont sous tendus.

Exercice complémentaire au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, la présente synthèse reprend ici quelques données d'évolution du Pays du Vignoble Nantais factuelles permettant d'étayer les interprétations, sans viser ici à l'exhaustivité dans les analyses.

Il s'agit de faire ressortir les lignes forces permettant d'étayer les principaux risques et opportunités en présence du scénario d'évolution du territoire « au fil de l'eau ». C'est à partir de ces grands enseignements qu'il sera possible de construire le futur PAS¹ du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, lors des phases ultérieures de travail.

¹ Projet d'Aménagement Stratégique

Une identité rurale première et singulière à partir du vignoble, non dénuée de fragilités

Un territoire rural aux portes de la Métropole Nantaise

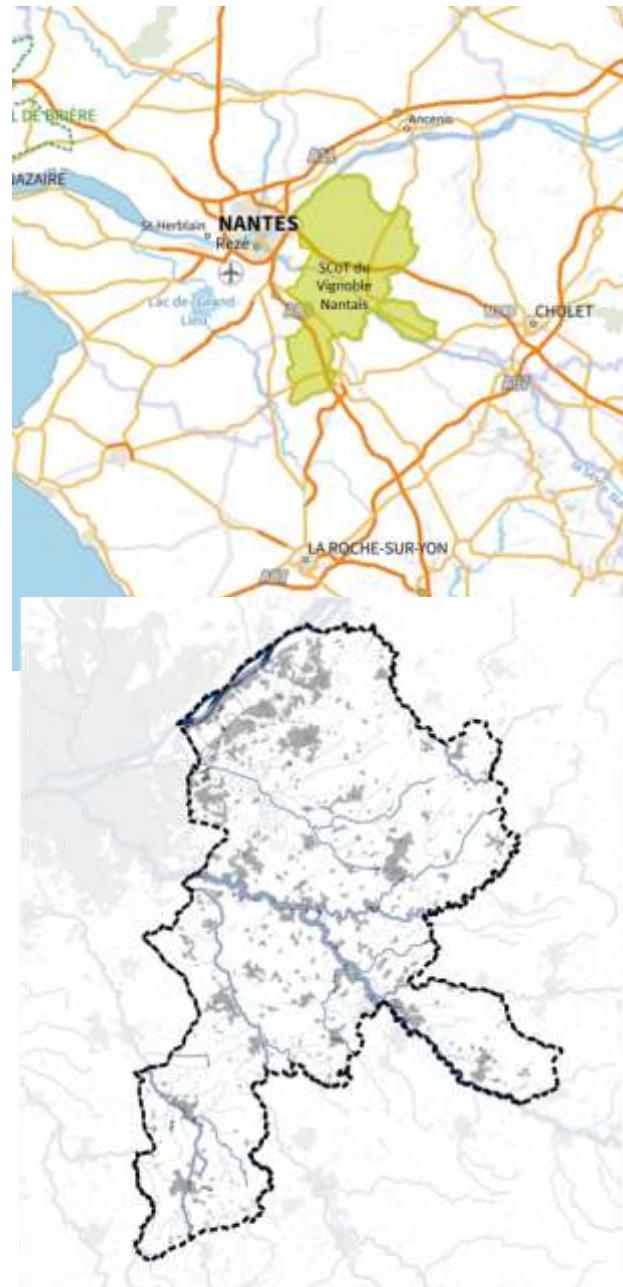
Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais est situé en deuxième et troisième couronne de l'agglomération nantaise. Sa position au sud de la Loire-Atlantique fait qu'il partage des frontières administratives, au sud avec la Vendée et à l'est avec le Maine-et-Loire.

Si le Vignoble Nantais a connu des évolutions et transformations significatives au cours des dernières décennies et à la faveur particulière des influences de la puissante Métropole Nantaise, il n'en demeure pas moins que la ruralité première et singulière du Vignoble Nantais constitue toujours une réalité tangible.

Territoire vaste d'une superficie de 58 000 hectares, ses espaces à dominante agricole couvrent près de 90% du territoire par la viticulture, l'élevage ou le maraîchage.

Même si les espaces urbanisés se sont fortement développés au cours des dernières décennies, ils ne représentent « que » 8% de la superficie globale du territoire.

Par ailleurs, la ruralité première du territoire se vérifie également au travers une dispersion importante de son tissu bâti où chaque commune est généralement composée d'un bourg et de plusieurs villages et hameaux, anciens sièges d'exploitations agricoles.



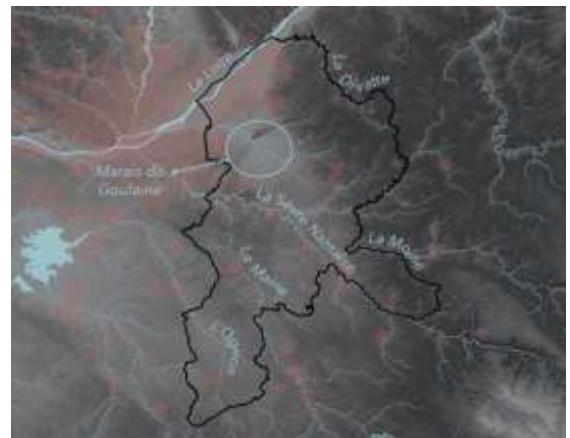
Typologie	Pourcentage de recouvrement
Espaces urbanisés	7,90%
Milieux agricoles	88,80%
Milieux naturels et forestiers	3,30%

Un territoire avec des vallées marquées et confrontées à des pressions anthropiques croissantes

Le territoire est maillé par un important chevelu de cours d'eau dont les principaux sont la Loire, les rivières de la Divatte et de la Goulaine, la Sèvre Nantaise. Cette dernière traverse le territoire d'est en ouest et participe beaucoup à l'image du territoire.

Les enjeux de gestion de l'eau sont particulièrement sensibles et participent à la création de nouveaux paysages, générant des besoins parfois contradictoires entre la préservation des paysages et le besoin en eau notamment lié au milieu maraîcher.

La métropole nantaise s'est construite tout autour de la Loire. Sur le Vignoble Nantais, les plus grands bourgs et villes se sont développés le long de cours d'eau, particulièrement autour de la Sèvre Nantaise et ses affluents.



Si elles ne représentent que 2% de l'occupation totale du sol du territoire, les surfaces humides participent activement à l'attractivité du Vignoble Nantais. Les zones humides sont principalement incarnées sur le territoire par le marais de Goulaine, au nord-ouest du Pays, mais sont aussi présentes sous forme plus restreinte à proximité de nombreux cours d'eau.

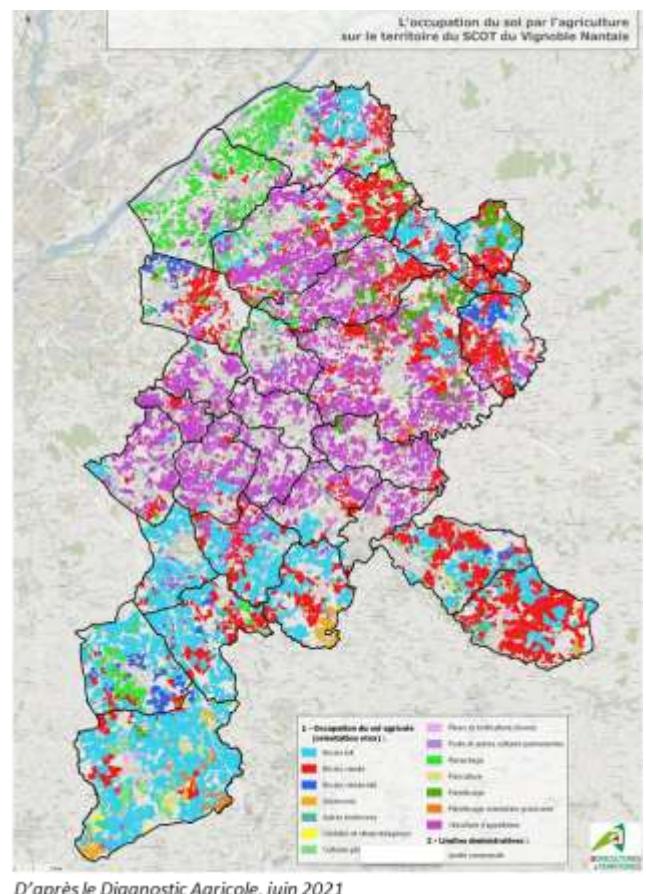
Un recul du vignoble nantais et un développement des cultures maraîchères intensives

Les surfaces viticoles représentent 8 835 ha sur le territoire, soit 24% des surfaces totales cultivées. Le vignoble appartient à l'aire géographique des A.O.C Muscadet, qui se distingue selon trois appellations : le Muscadet Coteaux de la Loire, le Muscadet Côtes de Grand-Lieu et le Muscadet Sèvre et Maine.

Néanmoins, ces surfaces viticoles ont diminué de 20% entre 2010 et 2020². Le paysage viticole est en pleine évolution. L'augmentation des friches viticoles a presque doublé entre 2015 et 2020, passant de 231 ha à 421 ha.

Ces terres rendues disponibles suscitent des intérêts concurrents, entre maraîchage intensif et spéculation foncière.

Le maraîchage quant à lui représente 2 405 ha sur le territoire et se concentre au nord du territoire en rive sud de la Loire. Les superficies maraîchères se sont accrues de 14% entre 2010 et 2020, démontrant le dynamisme continu de la filière au cours des dernières décennies. Du fait de son expansion, l'activité maraîchère intensive est



² Estimation issue du diagnostic agricole de la chambre d'agriculture de juin 2021

porteuse d'impacts sur les ressources naturelles et patrimoniales du territoire (ressources et milieux hydrographiques, imperméabilisation des sols, atteintes paysagères, etc.). Sur ce dernier point, la question d'intégration des serres doit en effet être réfléchie afin de préserver les vues et les perspectives.

Par ailleurs, le territoire se caractérise également par des espaces bocagers tout particulièrement concentrés au sud du territoire, qui accueillent autant de céréaliculture que de cultures fourragères et d'élevages, et dont la fonction de régulation écologique et paysagère doit être préservée à l'avenir.

Une urbanisation extensive récente, facteur de mitage des espaces agricoles

Conformément à la logique historique d'occupation diffuse du territoire, les zones bâties sont réparties sur l'ensemble du territoire sous forme de bourgs-centres et de villages – hameaux –.

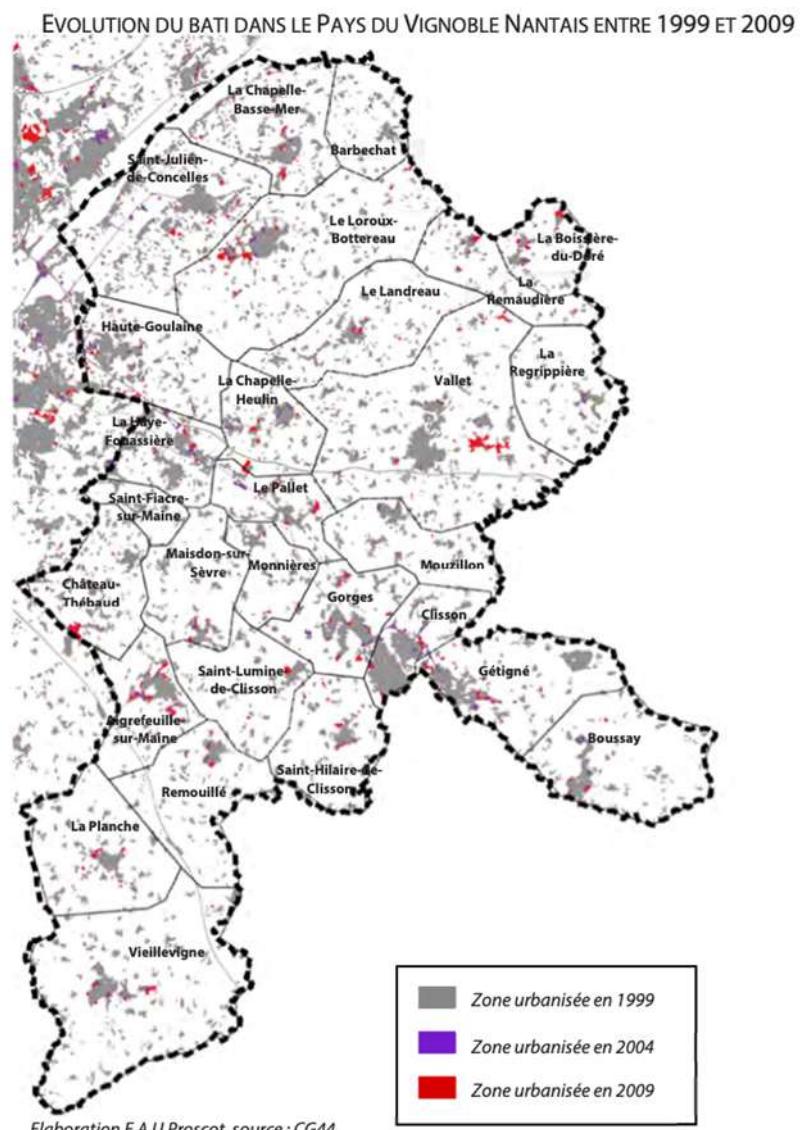
Seule la ville de Clisson se détache à côté de quelques « gros bourgs » faisant office de pôles intermédiaires (le pôle pluri communal Le Loroux-Bottreau – St-Julien-de-Concelles – Divatte/Loire et le pôle intermédiaire de Vallet).

Dans un contexte de forte attractivité résidentielle au cours des décennies passées, l'urbanisation s'est fortement étendue, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire et ce, sur l'ensemble du territoire, renforçant de fait le mitage urbain dans les espaces agricoles et son impact sur les grands paysages.

Malgré les efforts et progrès obtenus en termes de maîtrise de ces extensions urbaines au regard notamment du bilan du SCoT de 2015, ces enjeux restent plus que jamais d'actualité où l'exigence à venir visant à tendre vers la « zéro artificialisation », pose inévitablement la question de l'évolution maîtrisée et densifiée des formes de l'urbanisation future.



Paysage de vignoble nantais



En effet, depuis l'approbation du précédent SCoT en 2015, 78% de l'artificialisation des sols à vocation « habitat » a eu lieu au sein des enveloppes urbaines. Pour autant, une analyse plus fine des espaces consommés dans l'enveloppe urbaine a mis en évidence des situations diverses. Si certains secteurs correspondent bien à de l'urbanisation en densification, d'autres, sont des secteurs d'urbanisation nouveaux qui étendent le périmètre de l'urbanisation, bien qu'intégrés dans l'enveloppe urbaine du SCoT.

Par ailleurs, le Pays du Vignoble a engagé une démarche BIMBY depuis 2017 sur le territoire. Cette expérimentation a permis d'engager le dialogue avec la population sur les enjeux d'une densification qualitative. Ces efforts devront néanmoins être poursuivis compte tenu notamment des objectifs du SRADDET³ des Pays de la Loire qui fixe l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette dans son objectif 21 : « Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 ».

Des trames urbaines historiques villageoises fortement sollicitées

Compte tenu des fortes pressions foncières et immobilières au cours des quatre dernières décennies et d'une faible armature urbaine historique propre à sa ruralité première – occupation diffuse du territoire et organisation initiale du bâti à partir des bourgs et villages -, ces bourgs-centres et villages/hameaux du Pays du Vignoble Nantais ont connu de profonds bouleversements inégalement maîtrisés selon les secteurs géographiques :

- Recul des espaces agricoles accompagné d'une densification urbaine importante et parfois en rupture avec les morphologies villageoises historiques ;
- Surcharge de la trame viaire, des espaces publics et de stationnements historiquement sous calibrés ;
- Insuffisance d'espaces pour les modes actifs et sécurisés de déplacement (piétons, deux roues) ;
- Insuffisant retrait des alignements de façades vis-à-vis de la chaussée, etc.

Par ailleurs, au sein même des centres-bourgs ou centres-villes, il est observé en certains lieux, une dilution fonctionnelle sous l'effet de l'attractivité croissante des logiques liées aux flux routiers : implantations désordonnées des commerces et services de proximité le long des axes et en périphérie des centralités historiques, opérations résidentielles au cœur d'espaces d'activités économiques ou commerciales, etc.

Une singularité et richesse paysagères et patrimoniales, vecteur d'un « slow tourisme itinérant » qui reste à conforter

Conscient de ses richesses paysagères et patrimoniales, le Pays du Vignoble Nantais est labellisé « Pays d'Art et d'Histoire » depuis 2011. Une politique d'animation et de valorisation des patrimoines naturels, bâti ou immatériels est largement engagées, et constitue une opportunité unique pour faire perdurer l'identité forte du territoire, participant à son attractivité touristique.

Trois couleurs ont notamment été retenues afin de renforcer l'identité du Pays du Vignoble Nantais. Le vert pour la nature, les paysages agricoles et la vigne, le bleu pour l'eau et le orange pour la couleur chatoyante de la brique et de la tuile que l'on retrouve dans l'ensemble du Pays.

Le territoire est parcouru de nombreux châteaux et domaines, qui font partie de l'âme du vignoble. Nombre d'entre eux sont aujourd'hui le siège d'exploitations viticoles et bénéficient de mesures d'entretien généralement poussées. D'autres s'ouvrent au public en développant des offres telles chambres d'hôtes ou salles de réception.

Par ailleurs, le patrimoine religieux se décline en églises, presbytères, calvaires et croix. Certains de ces monuments datent du Moyen-Age. Enfin, une large partie du patrimoine repose sur un patrimoine dit « vernaculaire » : les moulins, anciennes usines, les lavoirs, les fours ou même quelques ponts.

³ Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Fort de ces aménités territoriales singulières, la plupart des activités touristiques proposées sur le Vignoble Nantais sont aujourd’hui axées autour de la Loire ou de l’œnotourisme. En partant de l’attrait premier de la Loire, il apparaît pertinent de promouvoir davantage une itinérance touristique douce sur l’ensemble du Pays du Vignoble Nantais.

A titre illustratif, les vallées et paysage d’eau sont peu perceptibles lors de traversées du territoire. Néanmoins, le projet touristique du voyage dans le Vignoble et la création d’œuvres permettant de mettre en avant ce patrimoine naturel permet de renforcer le caractère du territoire.

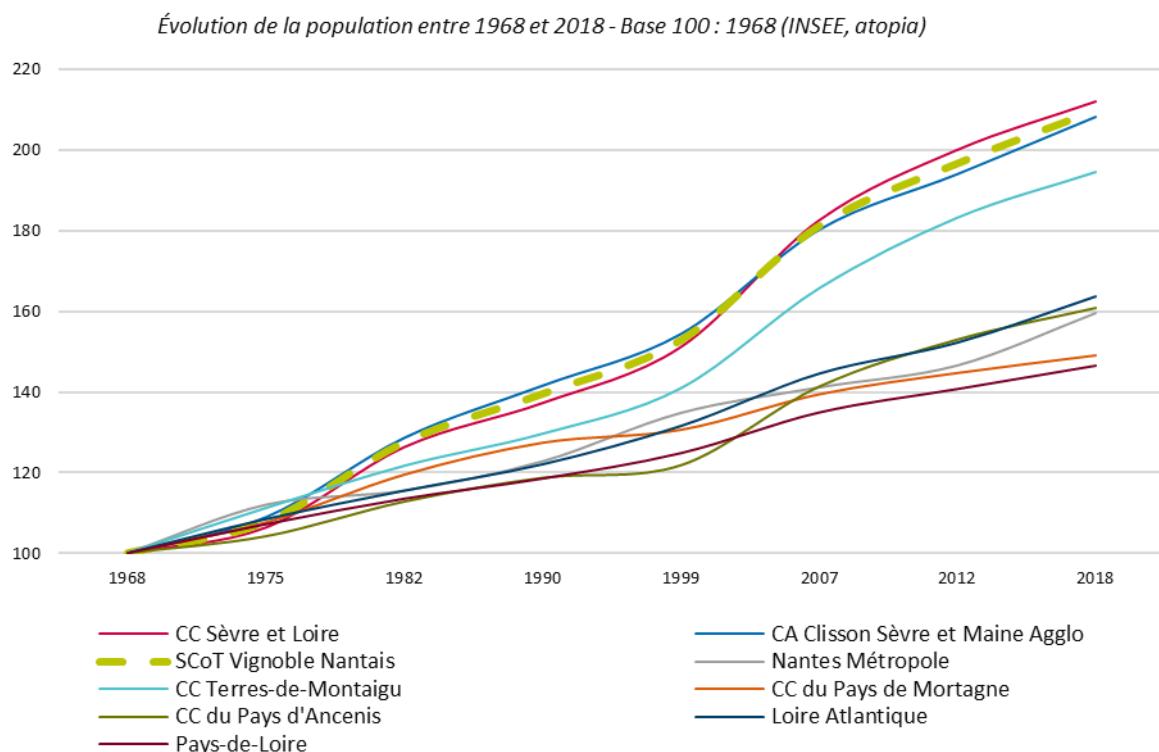
Le porte-vue d’Emmanuel RITZ, installé en juin 2020 à Château-Thébaud, par exemple, permet de mettre à jour cette vue sur la vallée de la Maine, auparavant réservée aux locaux.

Un modèle de développement continu depuis plus de 40 ans qui exprime aujourd'hui ses limites

Une croissance démographique soutenue dont l'intensité s'atténue

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comptait 49 179 habitants en 1968, 75 173 habitants en 1999 et 103 260 habitants en 2018. La population a doublé en 50 ans.

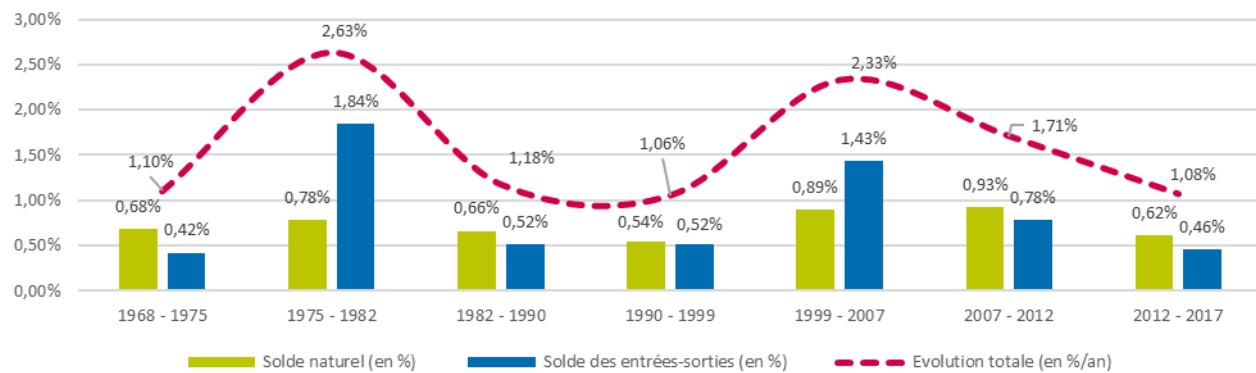
En comparaison vis-à-vis des territoires voisins, le SCoT du Vignoble Nantais est celui ayant connu l'augmentation de population la plus importante depuis 1968. Cette forte croissance démographique s'appliquant globalement sur l'ensemble du territoire. En 2018, la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo représentait 54% de la population contre 46% pour la Communauté de Communes Sèvre et Loire.



Pour autant, cette croissance démographique s'est atténuée au cours de la dernière décennie. Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu un taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2007 de 2,66%/an, puis de 1,22%/an entre 2007 et 2012 pour redescendre à 0,77%/an entre 2012 et 2017.

Il est notamment intéressant de noter un solde des entrées/sorties qui reste positif mais qui marque un recul sensible par rapport aux périodes précédentes : 1,43%/an en 1999-2007 contre 0,46%/an en 2012-2017.

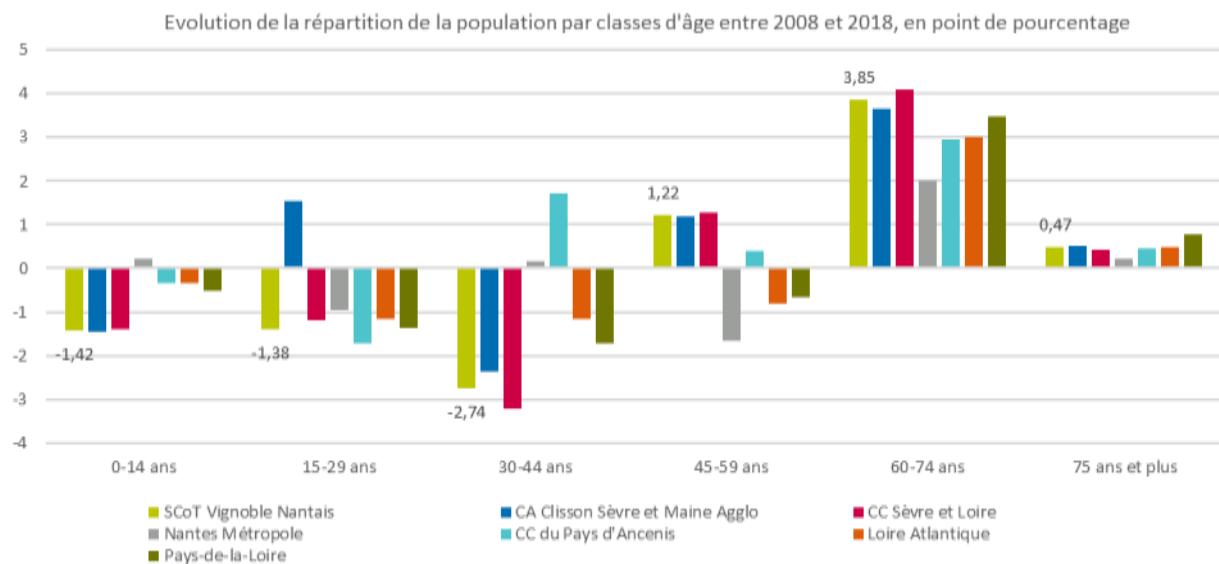
Évolution de la population du SCoT du Vignoble Nantais en % par an de 1968 à 2017
(INSEE 2020, atopia)



Un vieillissement plus marqué de la population

Comparé aux dynamiques départementales et régionales, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais se caractérise par une augmentation plus marquée des personnes de plus de 45 ans entre 2008 et 2018.

Le nombre de personnes entre 45 et 59 ans a augmenté de 1,22 point entre 2008 et 2018 et de 3,85 points pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans. Cette tendance est nettement supérieure à la tendance métropolitaine et à la tendance régionale.



Une production de logements qui poursuit sa croissance mais aux effets démographiques amoindris

Si la part des ménages de plus de trois personnes reste surreprésentée sur le territoire par rapport aux performances moyennes départementale et régionale du fait de la prédominance de ménages actifs dans la population, on observe néanmoins une diminution progressive et continue de la taille moyenne des ménages.

Entre 2008 et 2018, la population des ménages sur le territoire du SCoT a diminué de 0,11 personne/ménage, du fait notamment du vieillissement des ménages ou encore du développement des familles monoparentales.

Cette évolution sociologique de la population se traduit notamment par un desserrement de la population dans le parc de résidences principales.

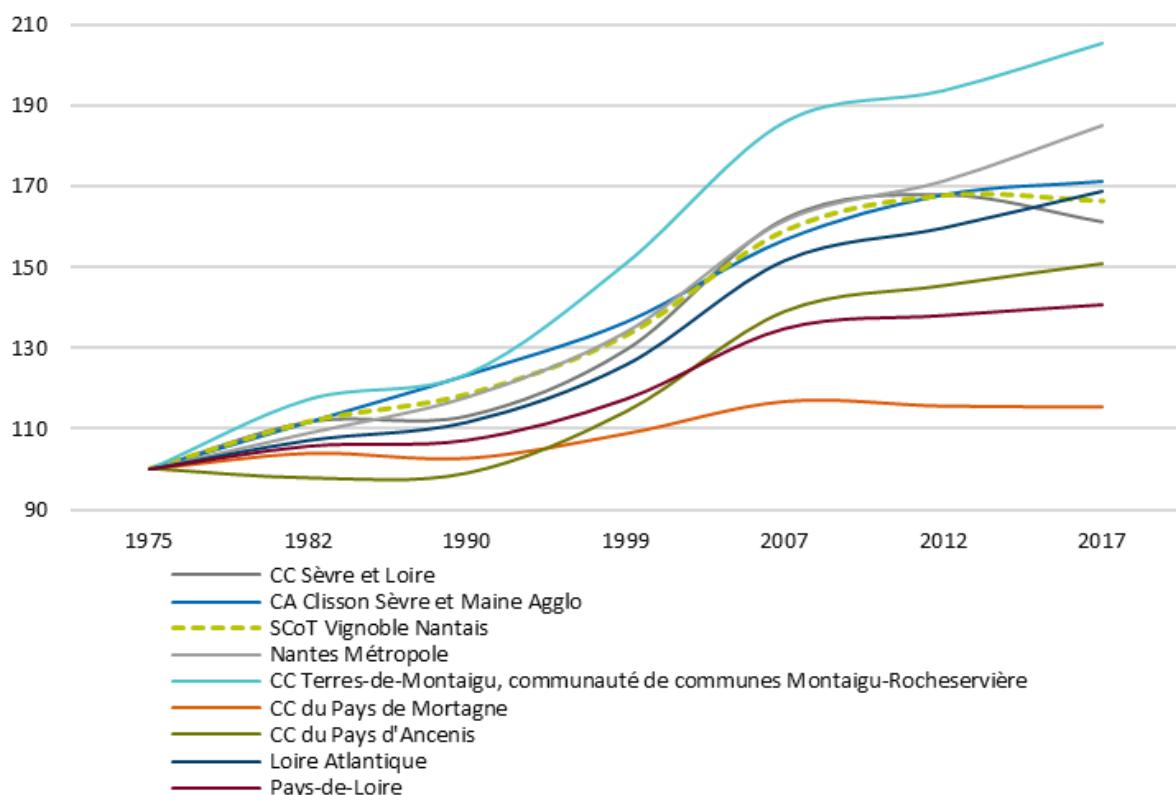
Entre 2008 et 2018, ce desserrement de la population « a consommé » l'équivalent de 2 308 logements sur les 6 370 nouvelles résidences principales créées sur la période. Autrement dit, 36% du nombre de nouvelles résidences principales créées sur la période 2008-2018, ont été absorbées pour satisfaire ces besoins de décohabitation. « Seules », moins des 2/3 des nouvelles résidences principales créées sur la période, ont permis d'alimenter la croissance démographique du territoire.

Un tassement dans l'évolution de l'emploi local depuis 2007

Depuis les années 1975, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu une augmentation continue du nombre d'emplois sur son territoire, comparable à l'évolution connue par la métropole nantaise et légèrement supérieur au rythme de progression moyen départemental.

Depuis 2007, l'évolution du nombre d'emplois sur le territoire connaît une stabilisation contrairement à la métropole nantaise ou à la performance moyenne départementale où la progression se poursuit.

*Évolution de l'emploi total entre 1975 et 2017 - Base 100 : 1975
(Insee Emplois dans les deux sphères de 1975 à 2017, atopia)*

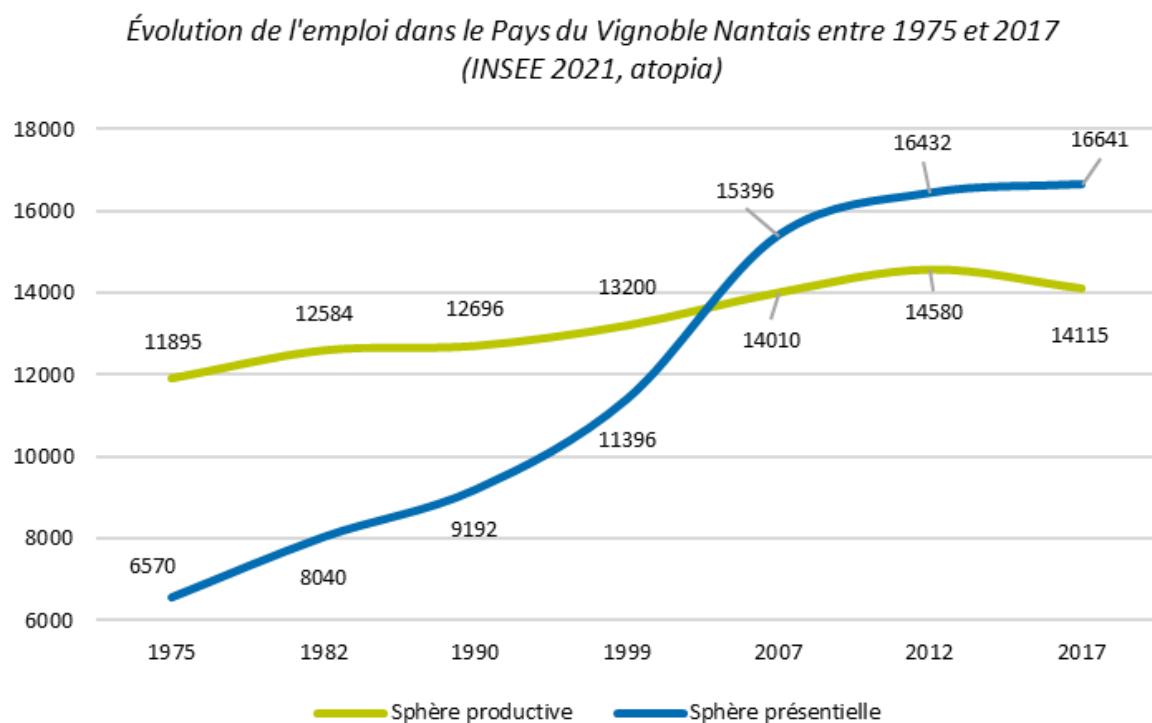


Une résidentialisation rampante du territoire

Jusqu'à la fin des années 90, près des deux tiers des emplois du territoire relevaient de la sphère productive (agriculture, industrie, artisanat, etc.). C'est pendant la période intercensitaire de 1999 à 2007 que l'emploi de sphère présente a été devenu majoritaire sur le territoire (services marchands et non marchands de proximité en lien avec la dynamique résidentielle).

Pour autant, la dynamique des emplois relevant de la sphère présente a stagné sur le territoire depuis 2007, alors même que les emplois de la sphère productive connaissent un léger recul entre 2012 et 2017.

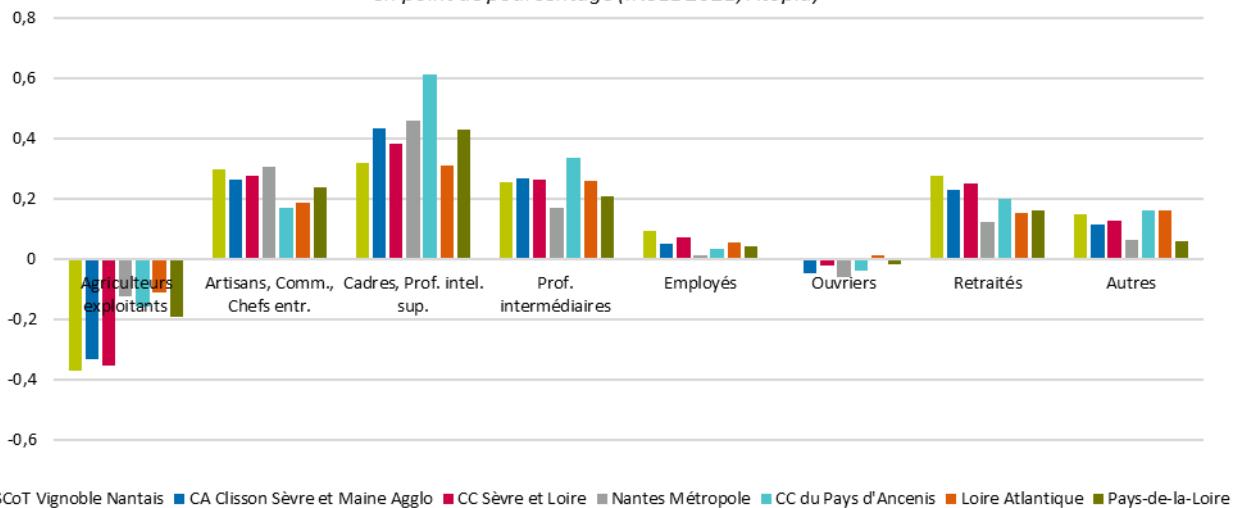
Dans le même temps, le territoire du Vignoble Nantais continue à attirer de jeunes actifs qui viennent s'y installer en raison notamment de sa proximité avec Nantes, même si ce mouvement s'est ralenti sur la dernière période. En 2017, le territoire comptait 51 757 actifs et le rapport « emplois locaux / actifs résidents » ont connu une lente érosion entre 2008 et 2018 passant de 67,5% à 65,2%.



Conséquence de cette résidentialisation progressive du territoire, on constate une progression des catégories socio-professionnelles supérieures dans la population active (employés professions intermédiaires, cadres, professions intellectuelles supérieures), qui pour une large part, travaillent à l'extérieur du territoire et notamment en métropole nantaise, alors même que la part des agriculteurs exploitants et ouvriers diminue.

A noter par ailleurs, la progression relative plus significative des retraités entre 2008 et 2018 sur le territoire qui s'accroît de 5% en comparaison aux rythmes moyens départemental, régional ou de certains territoires voisins sur la même période.

Évolution de l'activité des populations âgées de plus de 15 ans entre 2008 et 2018
en point de pourcentage (INSEE 2021, Atopia)

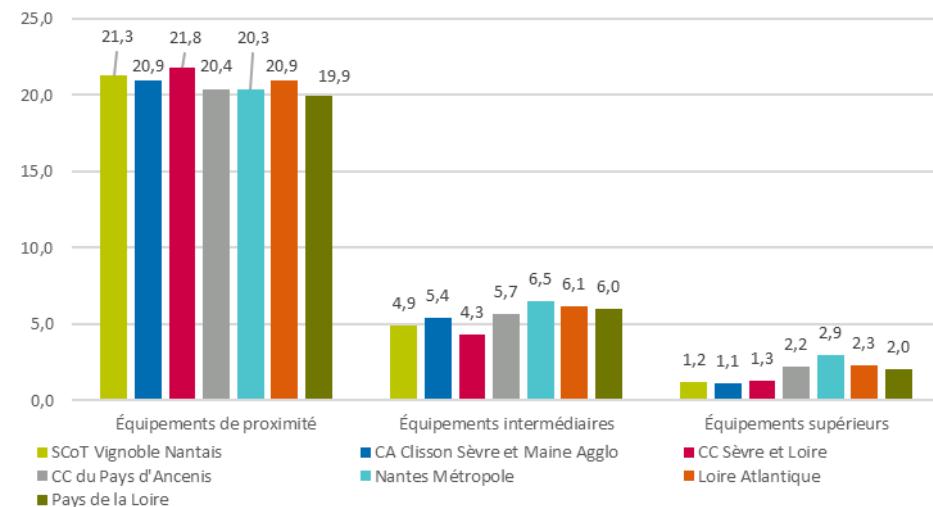


■ SCoT Vignoble Nantais ■ CA Clisson Sèvre et Maine Agglo ■ CC Sèvre et Loire ■ Nantes Métropole ■ CC du Pays d'Ancenis ■ Loire Atlantique ■ Pays-de-la-Loire

Un niveau d'équipements et de services de proximité élevé mais un accès à l'offre métropolitaine nantaise qui limite une montée en gamme locale

Le taux d'équipement toutes catégories confondues sur le territoire, est important. Cette performance s'explique avant tout par un taux de couverture en équipements de proximité très satisfaisant sur l'ensemble des 27 communes. La majeure partie des

Densité des équipements pour 1 000 habitants (INSEE BPE 2019, atopia)



communes dispose d'une offre d'équipements composée à plus de 75% d'équipements de proximité : boulangerie, épicerie, école élémentaire, bureau de poste, médecin généraliste, etc.).

La situation est différente en ce qui concerne les équipements de rang intermédiaire et supérieur (équipement commercial de la personne ou de la maison, offre spécialisée de santé, offre supérieure de formation ou de culture, etc.) où les évasions de clientèles et d'usagers vers les offres de la métropole nantaise explique une moindre implantation locale.

A noter pour autant, la bonne tenue et diversité du tissu commercial local où 9 communes sur les 27 disposent d'une offre en grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m², totalisant plus de 69 000 m², et permettant de limiter les évasions commerciales. Pour autant, si l'impact de l'offre concurrentielle métropolitaine agit principalement sur les consommations des franges du territoire, elle constitue néanmoins un frein dans le développement futur des pôles commerciaux du territoire.

Un tissu entrepreneurial local vivace à conforter pour éviter le scénario du desserrement économique de seconde couronne métropolitaine

Caractéristique de la ruralité première du territoire, les emplois salariés du Vignoble Nantais se concentrent davantage dans les petites entreprises de 1 à 9 salariés.

Si les secteurs de l'agriculture, de la construction et de l'industrie sont moins représentés que les activités de services liées à la sphère présente, ils n'en demeurent pas moins présents dans des proportions relativement similaires à celles des intercommunalités voisines ou du département de la Loire Atlantique, respectivement 21%, 18% et 15% des établissements actifs du Vignoble Nantais en 2018.

En effet, le territoire dispose d'un tissu productif fortement ancré et riche de sa diversité et de ses savoir-faire : existence d'une économie du « faire » notamment autour du cuir ou du luxe dans le secteur de Clisson par exemple, ou présence d'entreprises de rayonnement international, tel que l'entreprise Mondelez à La Haie-Fouassière ou Nestlé à Vallet.

Le renforcement des politiques d'accompagnement au développement économique local apparaît plus que jamais pertinent au regard des réelles capacités de rebond et d'essor des activités locales de la sphère productive.

Dans un contexte de risque du report des activités de faibles valeurs ajoutées en provenance de la métropole nantaise sur le territoire, et selon une logique de desserrement économique de seconde couronne, il s'agit ici de contrecarrer le scénario d'une consommation d'espaces économiques locaux - de plus en plus convoités par ailleurs - pour in fine, une faible création d'emplois de qualité et de richesses.

Un lien étroit mais unidirectionnel avec la métropole nantaise

Une logique dominante de flux radioconcentriques traversants à partir de Nantes

La part prépondérante du trafic s'inscrit sur les axes traversant le territoire, en direction/provenance de la métropole nantaise :

- La N249 reliant Chotel à Nantes et qui traverse le territoire du Vignoble Nantais par Vallet. Le trafic routier sur cette route augmente à mesure de la proximité avec la métropole nantaise : 20 000 véhicules par jour sur le tronçon le plus éloigné de Nantes, allant jusqu'à 45 500 sur le tronçon permettant de rejoindre le boulevard périphérique ;
- L'axe autoroutier A83 Nantes-Bordeaux quant à lui, permet la circulation de près de 17 000 véhicules par jour et rejoint la D137 et son trafic routier avant la liaison avec le périphérique. Ce dernier tronçon atteint le trafic cumulé des deux axes, soit plus de 35 000 véhicules par jour ;
- A cela s'ajoute la ligne ferrée Nantes-Clisson et les gares intermédiaires de Gorges, du Pallet et de la Haie-Fouassière ;
- On notera par ailleurs la ligne ferrée Nantes – Ancenis en rive nord de la Loire, et qui tangente le territoire.

Ces faisceaux révèlent la situation d'interface du territoire avec les Mauges à l'est, le nord-est de la Loire-Atlantique (Ancenis) et le nord de la Vendée (Montaigu, Challans).

Une perspective d'une liaison routière structurante Nord-Sud mais qui reste à consolider

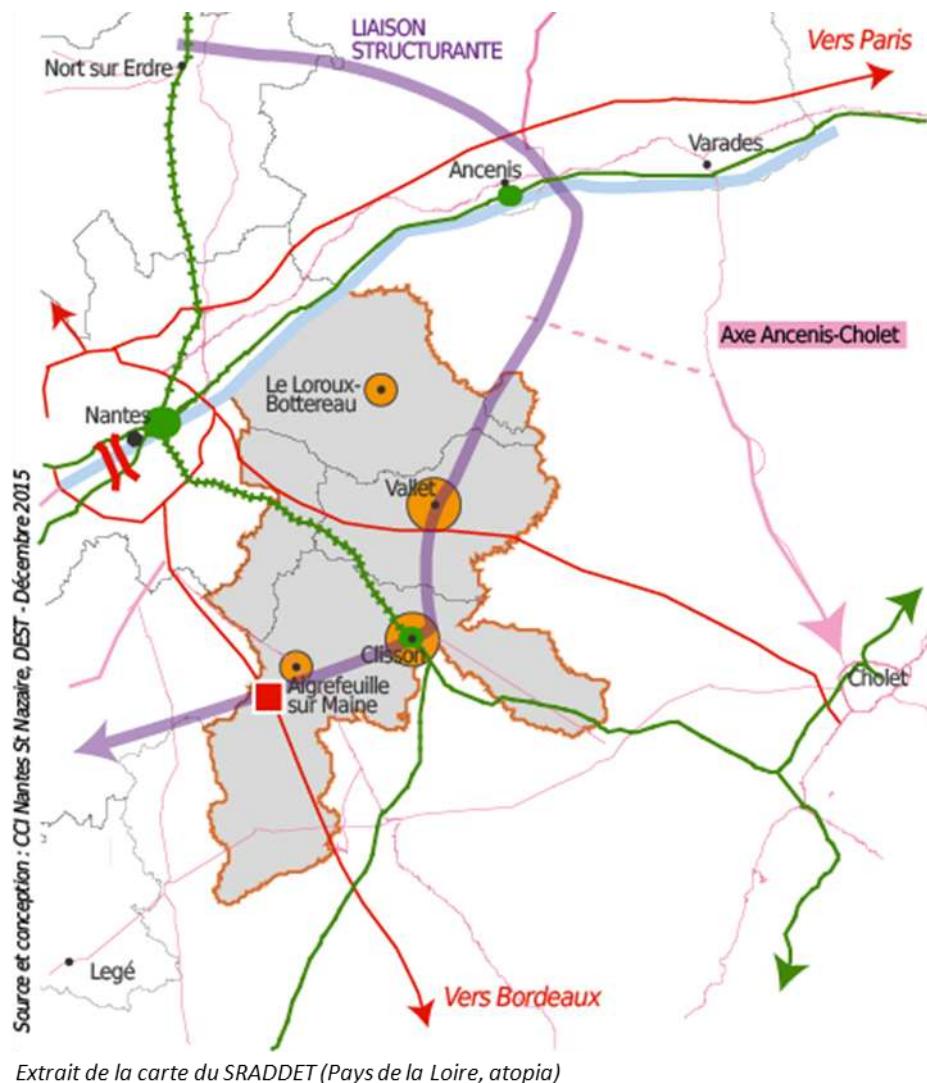
Un projet régional de liaison entre Clisson et Ancenis est identifié comme « itinéraire routier d'intérêt régional » par le SRADDET⁴. Ce projet dont la réalisation opérationnelle n'est pas actée à ce jour, permettrait de faciliter les liaisons entre le nord et le sud du territoire du SCoT du Vignoble Nantais, et permettrait de contrecarrer les logiques dominantes actuelles de flux radioconcentriques.

Par ailleurs, cette « liaison structurante » viendra intensifier la position « d'interface Sud-Loire » du territoire, avec l'augmentation des flux entre le nord de la Vendée et l'est de la Loire-Atlantique ainsi que l'ouest du Maine-et-Loire.

Un nouveau franchissement de Loire est également à l'étude, situé entre Ancenis et Liré. Ce franchissement nouveau permettrait de désenclaver le territoire du Vignoble Nantais en lui permettant de faciliter la desserte des principales zones d'activité et une meilleure accessibilité au réseau routier national.

Ainsi, cette nouvelle donne routière - loin d'être définitivement acquise à ce jour -, constituerait un puissant levier de rééquilibrage du positionnement du Vignoble Nantais dans son environnement régional. Conforté dans une fonction d'interface entre la métropole nantaise, les Mauges et le Nord Vendée, le Vignoble Nantais pourrait plus aisément éviter le scénario d'une posture unidirectionnelle de territoire de seconde couronne métropolitaine.

⁴Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires



Des offres de mobilités locales bas carbone limitée

Au-delà de la ligne TER Nantes-Clisson et de ses gares intermédiaires de Gorges, du Pallet et de la Haie-Fouassière, qui assure une fonction majeure en termes d'offre alternative à l'autosolisme pour les navetteurs quotidiens se rendant à la métropole nantaise et les pratiques spontanées de covoiturage, il y a lieu de déployer de nouvelles réponses innovantes et significatives.

L'importance des flux en présence et des besoins croissants de mobilité alternative à la voiture individuelle, justifient des initiatives fortes à l'avenir :

- L'offre de rabattement vers les gares et les pôles urbains du territoire par des modes alternatifs à l'autosolisme demeure faible ;
- Peu d'aménagements des voiries sont actuellement favorables aux modes actifs de déplacement (piéton, deux roues) au sein même des principales villes et bourgs-centres du territoire, ou au niveau des liaisons inter-bourgs, telles que les liaisons au sein des pôles pluri communaux ou entre ces bourgs et les espaces économiques.

Une situation charnière entre métropole et territoires de seconde couronne qui se traduit par une forte sollicitation des espaces (formels et informels) de covoiturage

En synthèse

Un territoire qui a connu un développement rapide et intense et qui fait face aujourd’hui :

- à un questionnement sur la capacité à « se développer sans se renier » en préservant son identité rural et patrimoniale première ;
- à une « crise de croissance » qui questionne sa capacité d'accueil et son attractivité résidentielle et économique ;
- à la nécessité de faire évoluer son rapport/inscription vis-à-vis de la puissante dynamique métropolitaine nantaise, en combinant l'influence nantaise et celles des autres territoires voisins (Mauges, Vendée, etc.)