

DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

The background image is an aerial photograph of a rural area. It shows a river flowing through the center, surrounded by green fields and some trees. In the distance, there is a small town with many houses and a bridge crossing the river. The sky is clear and blue.

Démographie et habitat

Equipements

Mobilités

Synthèse

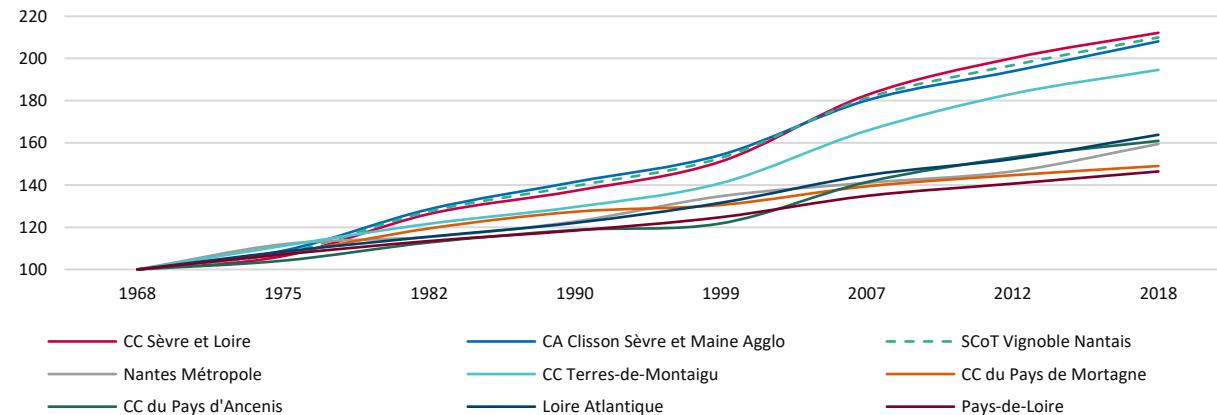
A scenic view of a vineyard in the foreground, with rolling hills and a small town on a hillside in the background. The town features a church with a tall steeple and a cross, several houses, and a modern industrial building. The landscape is a mix of green vineyards and brown fields under a clear sky.

DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

Démographie

Une population en constante évolution depuis 1968

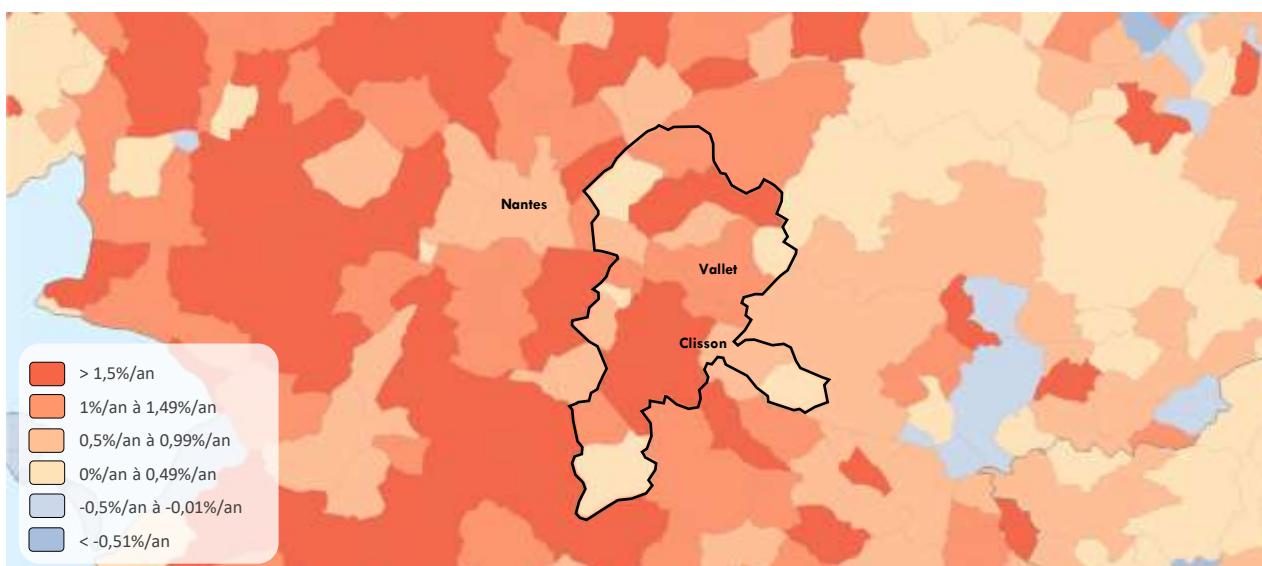
Évolution de la population entre 1968 et 2018 - Base 100 : 1968 (INSEE, atopia)



Le territoire du Pays du Vignoble Nantais connaît une croissance constante de la population depuis la fin des années 1960. Les deux intercommunalités qui le compose, la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo et la Communauté de communes Sèvre et Loire, connaissent une croissance plus importante que les territoires limitrophes.

En effet, 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.

À l'échelle des territoires de comparaison, le SCoT du Vignoble Nantais est celui ayant connu l'augmentation de population la plus importante depuis 1968. Sa dynamique est proche de celle de la CC Terres-de-Montaigu, présentant des caractéristiques et une situation géographique similaire à celle du Vignoble. Les intercommunalités composant le territoire du SCoT ont toutes les deux suivies la même trajectoire en matière d'évolution de leur population.



Variation annuelle de la population entre 2007 et 2018 (Insee RP 2007 et RP 2018, Géoclip, atopia)

Démographie

Une dynamique démographique importante

Une position stratégique à proximité d'une métropole moteur et au sein d'un département dynamique.

Une répartition géographique homogène de la population entre les intercommunalités du territoire

La population globale est répartie de manière homogène entre les intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo concentre 54% de la population contre 46% pour la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

| | Population en 2018 |
|---------------------------------|--------------------|
| CC Sèvre et Loire | 47 805 |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 55 455 |
| SCoT Vignoble Nantais | 103 260 |

Répartition de la population sur le territoire (INSEE RP 2018)

Un territoire aux dynamiques de population en ralentissement par rapport aux dynamiques connues à l'échelle départementale

Le taux de croissance annuel moyen sur le territoire entre 1999 et 2018 est de 1,68%. Une diminution du rythme d'augmentation de la population est constatée pendant la dernière décennie. Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais a connu un taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2007 de 2,16% et de 1,34% entre 2007 et 2018, soit une évolution de -32,4%.

| | 1999-2007 | 2007-2018 | Evolution | 1999-2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| CC Sèvre et Loire | 2,39% | 1,37% | -37,6% | 1,80% |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 1,95% | 1,32% | -42,8% | 1,59% |
| SCoT Vignoble Nantais | 2,16% | 1,34% | -32,4% | 1,68% |
| Nantes Métropole | 0,57% | 1,12% | 95,1% | 0,89% |
| CC Terres-de-Montaigu | 2,05% | 1,47% | -28,3% | 1,71% |
| CC de Grand Lieu | 2,58% | 1,38% | -46,4% | 1,89% |
| CC du Pays de Mortagne | 0,82% | 0,61% | -25,7% | 0,70% |
| CC du Pays d'Ancenis | 1,88% | 1,18% | -36,9% | 1,48% |
| Loire Atlantique | 1,19% | 1,14% | -4,1% | 1,16% |
| Pays-de-Loire | 0,98% | 0,75% | -22,9% | 0,85% |

Evolution taux d'accroissement de la population sur la période 1999 – 2018 (INSEE RP Historique)

À titre de comparaison, il est de :

- +0,57%/an entre 1999 et 2007 et de +1,12%/an entre 2007 et 2018 à Nantes Métropole, représentant une évolution de 95,1%.
- 1,19%/an entre 1999 et 2007 et +1,14%/an entre 2007 et 2018 à l'échelle du département de la Loire-Atlantique, représentant une évolution de -4,1%;

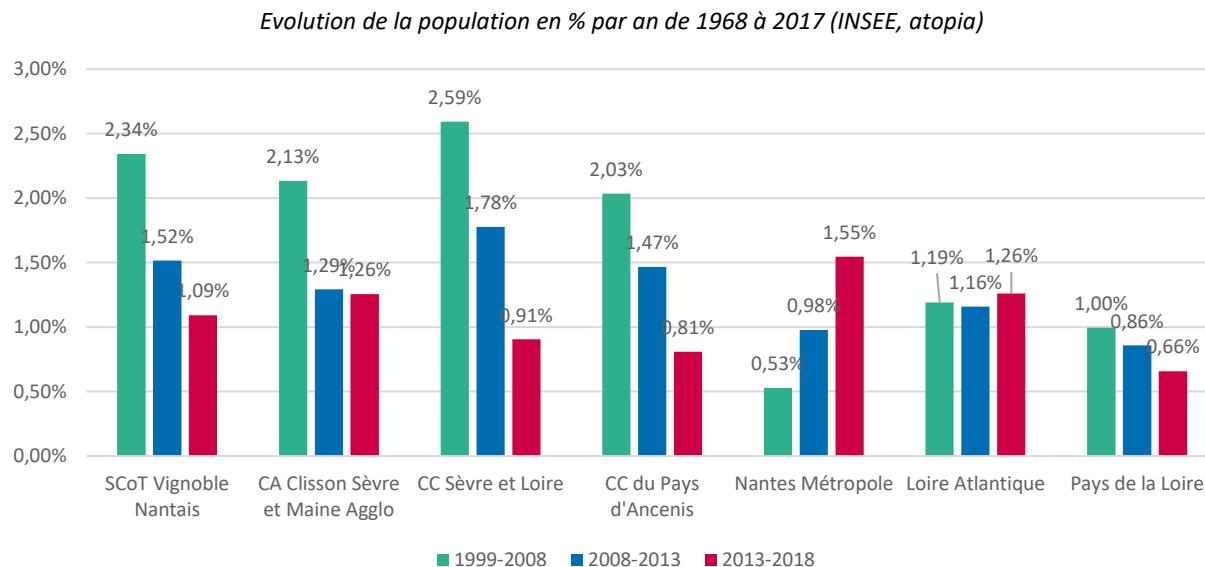
Cette diminution du rythme d'augmentation de la population est également remarquée entre les périodes 2007 – 2012 et 2012 – 2018. Elle est davantage marquée sur le territoire que sur les territoires de comparaison que sont la Loire Atlantique, Nantes métropole et la CC de Grand Lieu. Celle-ci est à contraster avec les évolutions de population connu par la CC Terre de Montaigu par exemple.

| | 2007-2012 | 2012-2018 | Evolution |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| CC Sèvre et Loire | 1,85% | 0,98% | -47,2% |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 1,49% | 1,18% | -20,6% |
| SCoT Vignoble Nantais | 1,65% | 1,09% | -34,4% |
| Nantes Métropole | 0,76% | 1,42% | 87,1% |
| CC Terres-de-Montaigu | 2,03% | 1,00% | -50,6% |
| CC de Grand Lieu | 1,53% | 1,26% | -17,9% |
| CC du Pays de Mortagne | 0,75% | 0,50% | -33,8% |
| CC du Pays d'Ancenis | 1,60% | 0,84% | -47,9% |
| Loire Atlantique | 1,04% | 1,22% | 16,7% |

Evolution taux d'accroissement de la population sur la période 2007 - 2018 (INSEE RP 2018)

Démographie

Une tendance baissière contrairement à la dynamique départementale



Une baisse du taux d'évolution de la population

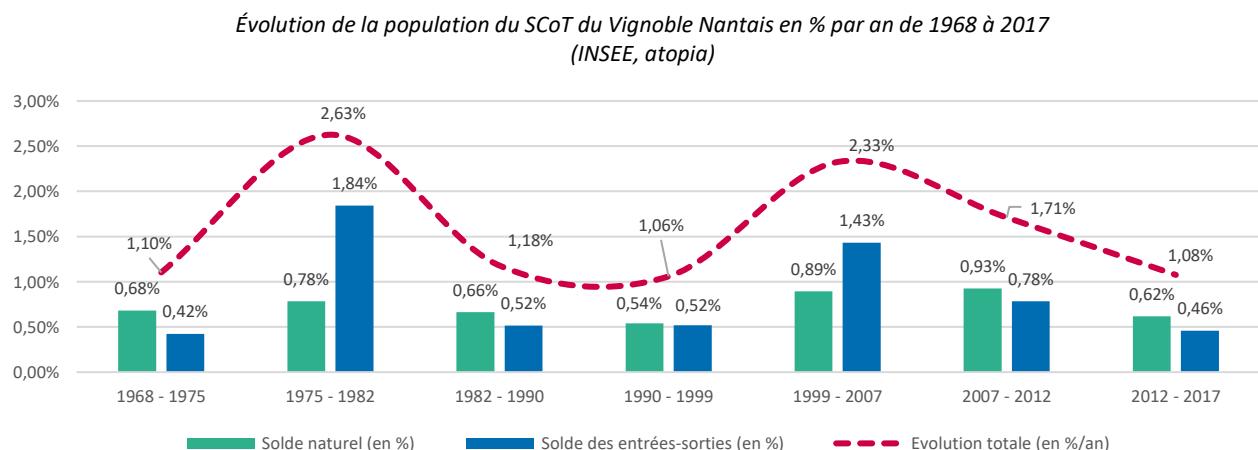
Entre 1975 et 1982, la population augmentait de 2,63%/an, cette augmentation était due à une arrivée importante de personnes sur le territoire, tout comme l'augmentation entre 1999 et 2007.

Depuis 2007, le solde des entrées et sorties représente une part de moins en moins importante de l'augmentation totale de la population.

Une diminution progressive du taux d'augmentation de la population

L'augmentation de la population du SCoT du Vignoble Nantais a connu une augmentation importante. Néanmoins, celle-ci connaît une diminution de son rythme d'accroissement depuis les 20 dernières années, passant de 2,34%/an d'augmentation entre 1999 et 2008 à 1,09 % entre 2013 et 2018.

Le Vignoble Nantais connaît une diminution du rythme d'augmentation de la population sur son territoire, comparé aux dynamiques en cours sur les territoires de comparaison. Contrairement au territoire du SCoT, la métropole Nantaise et le département de la Loire Atlantique connaissent des taux d'évolution de la population positifs.



Démographie

La situation actuelle

Une population répartie au sein des pôles du territoire

Les communes du territoire du Vignoble Nantais ont pour la plus part une taille homogène. Six des communes du territoire possèdent plus de 5 000 habitants et 5 autres communes du territoire

| Commune | Population (en 2018) |
|---------------------------|----------------------|
| Vallet | 9182 |
| Le Loroux-Bottereau | 8327 |
| Clisson | 7399 |
| Saint-Julien-de-Concelles | 7123 |
| Divatte-sur-Loire | 6909 |
| Haute-Goulaine | 5833 |
| Gorges | 4752 |
| La Haie-Fouassière | 4675 |
| Aigrefeuille-sur-Maine | 3970 |
| Vieillevigne | 3957 |
| Gétigné | 3691 |
| La Chapelle-Heulin | 3280 |
| Le Pallet | 3248 |
| Château-Thébaud | 3060 |
| Le Landreau | 3024 |
| Maisdon-sur-Sèvre | 2982 |
| Mouzillon | 2847 |
| La Planche | 2670 |
| Boussay | 2643 |
| Saint-Hilaire-de-Clisson | 2303 |
| Monnières | 2263 |
| Saint-Lumine-de-Clisson | 2098 |
| Remouillé | 1934 |
| La Regrippière | 1529 |
| La Remaudière | 1287 |
| Saint-Fiacre-sur-Maine | 1225 |
| La Boissière-du-Doré | 1049 |

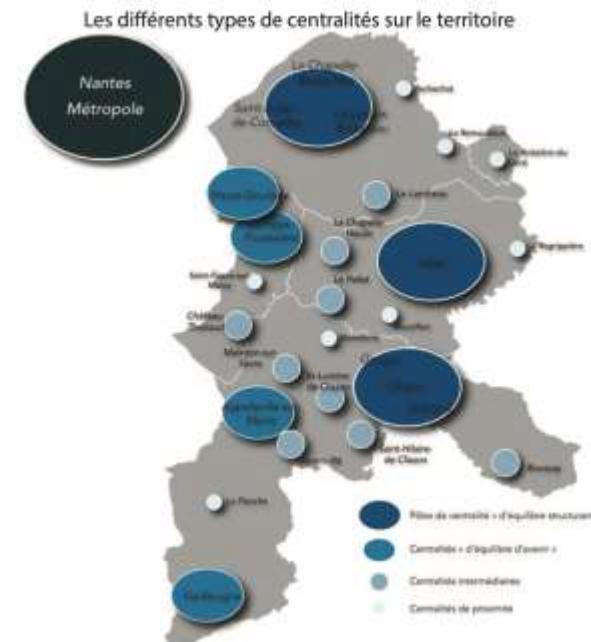
Population en 2018 par commune (INSEE 2021, atopia)

possèdent moins de 2 000 habitants. De manière générale, il peut être constaté qu'à part pour les principaux pôles, la répartition de la population est assez homogène : 14 des 27 communes ont entre 2 000 et 4 000 habitants.

Les communes les moins peuplées sont les plus éloignées de la métropole Nantaise comme La Boissière-du-Doré ou la Remaudière.

La population à l'échelle des pôles du territoire, tels que définis dans le SCoT de 2015 est concentrée au sein des pôles de centralité « d'équilibre structurant ». Ceux-ci présentent des structurations différentes :

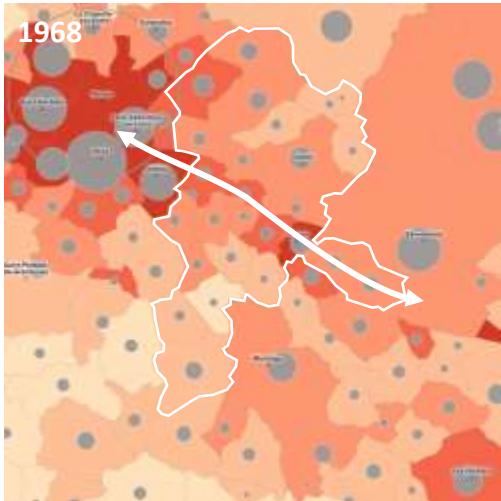
- Le pôle Loire (Divatte-sur-Loire, Saint-Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau) présente la population la plus importante. En effet, il regroupe trois communes comptant individuellement près de 7 000 habitants. Regroupées, ces 3 communes comptent plus de 22 000 habitants.
- Le pôle de Clisson est le deuxième plus important en termes de nombre d'habitants. En effet, il compte près de 16 000 habitant, concentrés majoritairement sur la commune centre qu'est Clisson (7 400 habitants).
- Vallet est la commune ayant la population la plus importante du territoire forme à elle seule le pôle de centralité « d'équilibre structurant » de Vallet.



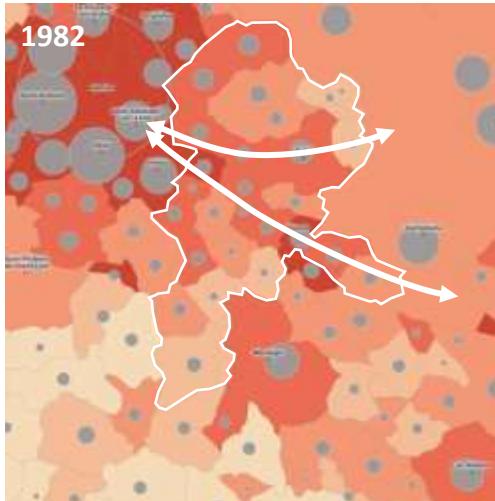
Carte des pôles du territoire, définis dans le SCoT de 2015 (SCoT 2015, Vignoble Nantais)

Démographie

Des différences territoriales accentuées par le temps



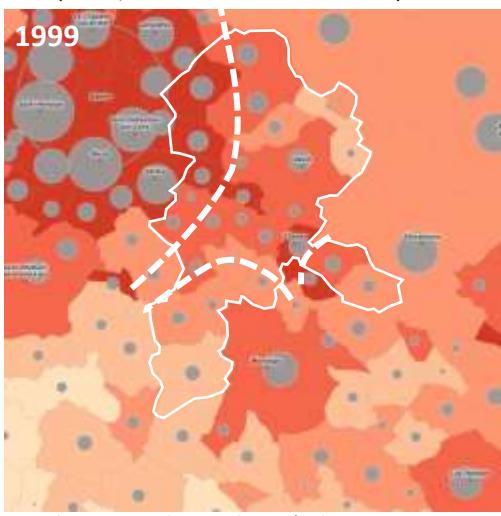
Population totale et densité des communes en 1968 (INSEE, Observatoire des territoires)



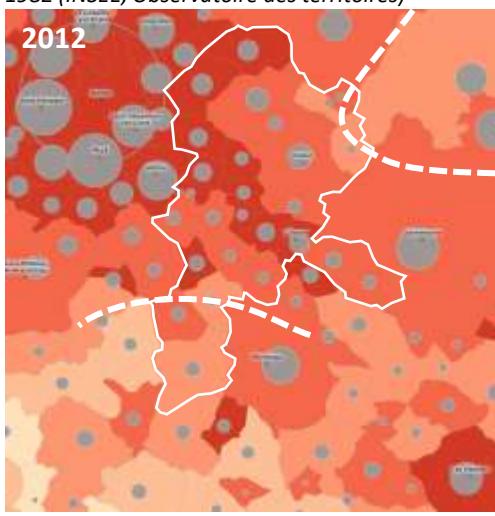
Population totale et densité des communes en 1982 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes, en 2018 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes en 1999 (INSEE, Observatoire des territoires)



Population totale et densité des communes en 2012 (INSEE, Observatoire des territoires)

Une structure du territoire dessinée depuis des décennies

En 2018, la densité des communes du SCoT du Vignoble Nantais montre différentes typologies de communes :

- Des communes denses sont celles situées à proximité de la première couronne Nantaise, le long de l'axe Nantes-Clisson ainsi que les communes situées au nord du territoire le long de la Loire.
- Des communes moins denses situées aux extrémités est et sud du territoire.

Cette structuration se dessine depuis la fin des années 1960, comme le montre l'historique de la densité de population sur le territoire. L'axe Nantes-Clisson est depuis cette période l'axe le plus dense du territoire.

Démographie

Une relative stabilité des entrées et sorties

| Origine Destination | CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | CC Sèvre et Loire | Nantes Métropole | CC Terres-de- Montaigu | CA Mauges Communauté |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 10 039 | 46 | 217 | 45 | 7 |
| CC Sèvre et Loire | 37 | 8 927 | 205 | 2 | 30 |
| SCoT Vignoble Nantais | 10 076 | 8 973 | 422 | 47 | 37 |

Origine des personnes arrivées en 2017 sur le territoire dont le total est supérieur à 30 mouvements (INSEE, atopia)

Un solde des entrées-sorties négatif avec la métropole Nantaise

Le solde migratoire avec la métropole Nantaise est légèrement négatif : 617 ménages de la métropole se sont installés sur le territoire en 2017 et 422 ménages originaires du territoire se sont installés au sein de la métropole Nantaise.

Au total, ce sont 1 409 ménages qui ont quitté le territoire en 2017 et 1 007 personnes qui se sont installées sur le territoire.

Un nombre important de déménagements entre les intercommunalités du territoire et peu à destination de la métropole Nantaise

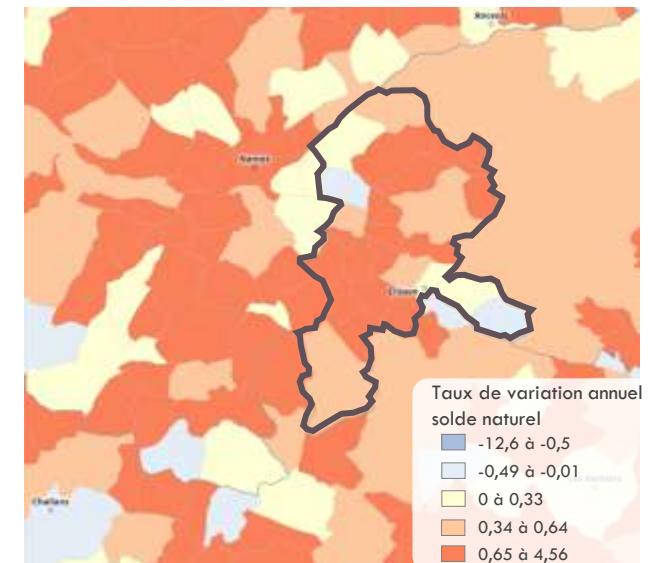
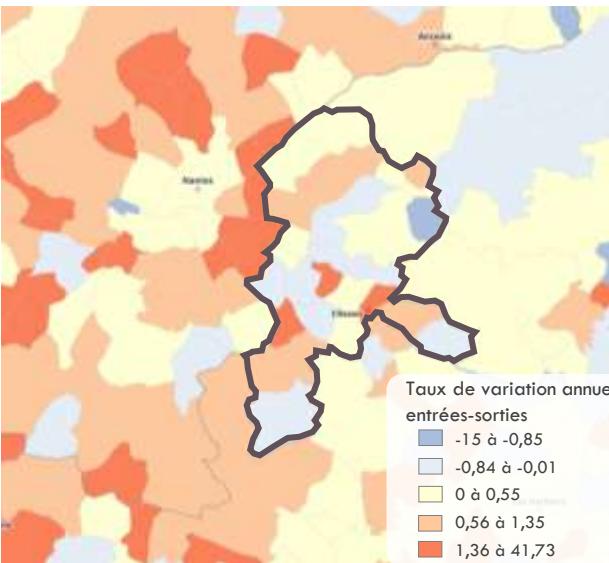
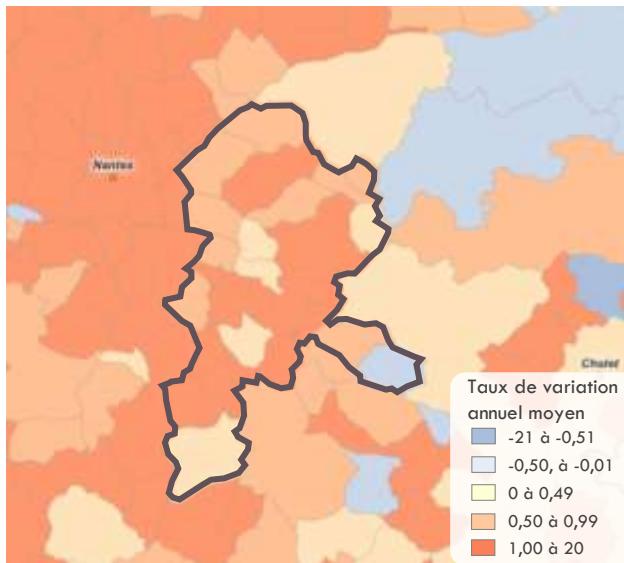
Les déménagements des habitants du territoire s'effectuent principalement au sein du territoire lui-même (93% des mobilités résidentielles totales en 2017). La seconde origine des habitants du Vignoble Nantais en termes de mobilité résidentielle est la Métropole Nantaise (3% de la totalité des mobilités résidentielles en 2017). Viennent ensuite la Communautés de Communes Terres-de-Montaigu et la Communautés d'Agglomération Mauges sur Loire qui comptent chacune moins de 50 installations de foyers résidant sur le territoire.

| Destination Origine | CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | CC Sèvre et Loire | Nantes Métropole | CA Mauges Communauté | CC Terres-de- Montaigu | CC de Grand Lieu | CA du Choletais |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 10 039 | 37 | 337 | 44 | 64 | 27 | 21 |
| CC Sèvre et Loire | 46 | 8 927 | 280 | 92 | 9 | 10 | 11 |
| SCoT Vignoble Nantais | 10 085 | 8 964 | 617 | 136 | 73 | 37 | 32 |

Destination des personnes ayant quitté le territoire en 2017 sur le territoire dont le total est supérieur à 30 mouvements (INSEE, atopia)

Démographie

Tendances d'évolution



Taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2018 (INSEE, Géoclip)

Les intercommunalités du territoire connaissent, pour une grande majorité d'entre elles un taux d'évolution de la population positif. Cette tendance globale devrait se conforter. En effet, la population projetée par l'INSEE en 2050 pour la Loire Atlantique est de 1,7 millions alors qu'elle est de 1,4 millions en 2019.

Seul les communes de la Regrippière et Boussay ont connu un taux de variation annuel moyen négatif.

Les communes de Viellevigne et La Chapelle-Heulin ont des taux d'augmentation faible sur la période 2013-2018.

Au sein du territoire, il est constaté une différence d'évolution pour les communes. Celles-ci s'appuient majoritairement sur l'augmentation de la population lié au solde naturel pour faire augmenter leur population. Ce taux est d'ailleurs très positif dans les communes présentant des taux faible d'évolution de leur population grâce aux entrées-sorties.

Certaines communes, telles que Aigrefeuille-sur-Maine, Château-Thébaud, Clisson, Géteigné, Le Loroux-Bottereau, et La Boissière-du-Doré ont une évolution de leur population reposant sur un bilan des entrées-sorties positif.

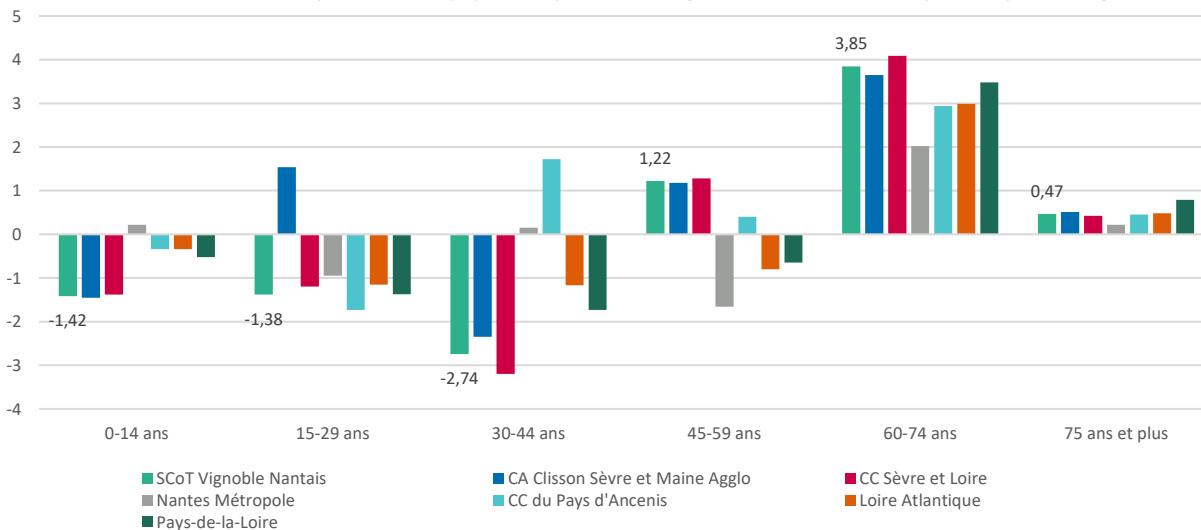
Le taux de variation de la population sur le territoire repose majoritairement sur l'augmentation liée au solde naturel : celui-ci reste très positif sur une grande majorité des communes du territoire. Néanmoins, Boussay et Haute-Goulaine connaissent des taux de variation négatifs de leur population lié au solde naturel.

Ce phénomène est visible sur les communes situées au Nord du territoire, le long de la frange métropolitaine, au Sud et à l'extrême Est du territoire ainsi que sur les communes de Clisson et Vallet.

Dynamiques résidentielles

Structure de la population

Evolution de la répartition de la population par classes d'âge entre 2008 et 2018, en point de pourcentage



Une augmentation importante des 45-74 ans comparé aux dynamiques départementales et régionales

Entre 2008 et 2018, le territoire du Vignoble Nantais a fait face à une importante augmentation du nombre de personnes de plus de 45 ans sur son territoire.

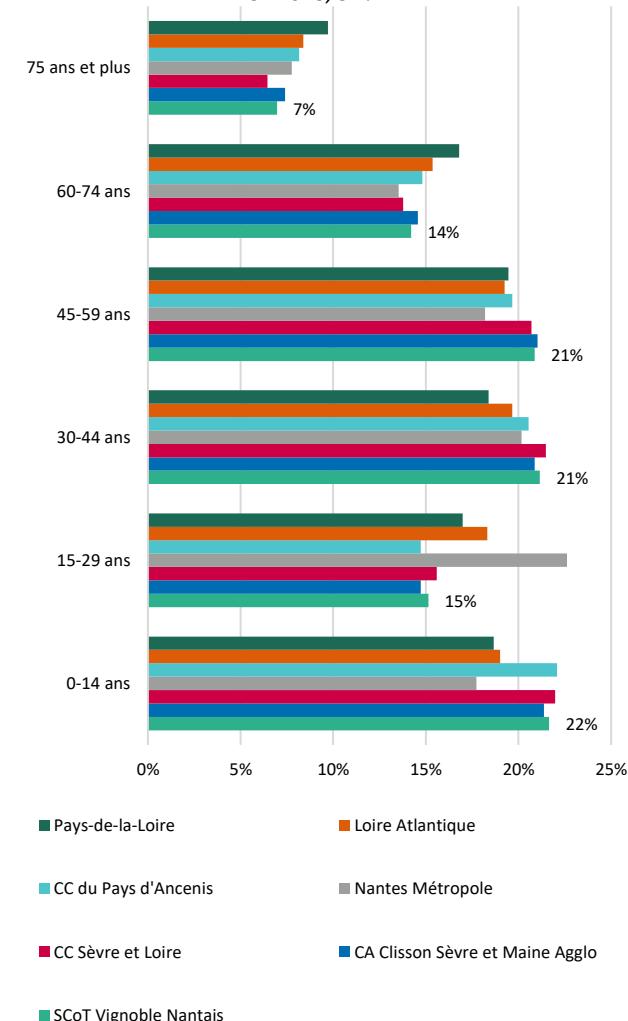
Le nombre de personnes entre 45 et 59 ans a augmenté de 1,22 point entre 2008 et 2018 et de 3,85 points pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans. Cette tendance est nettement supérieure à la tendance métropolitaine et à la tendance régionale.

Une répartition par âge de la population cohérente aux autres territoires

Malgré cette augmentation importante de la part des personnes de plus de 45 ans au sein du territoire, la répartition de la population reste équilibrée.

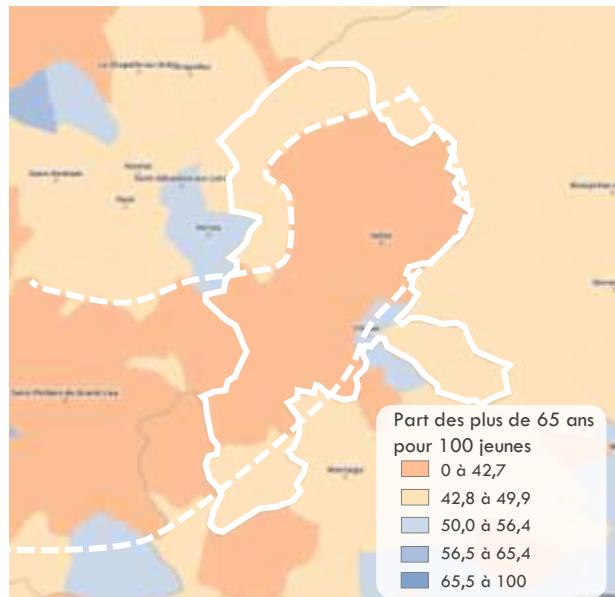
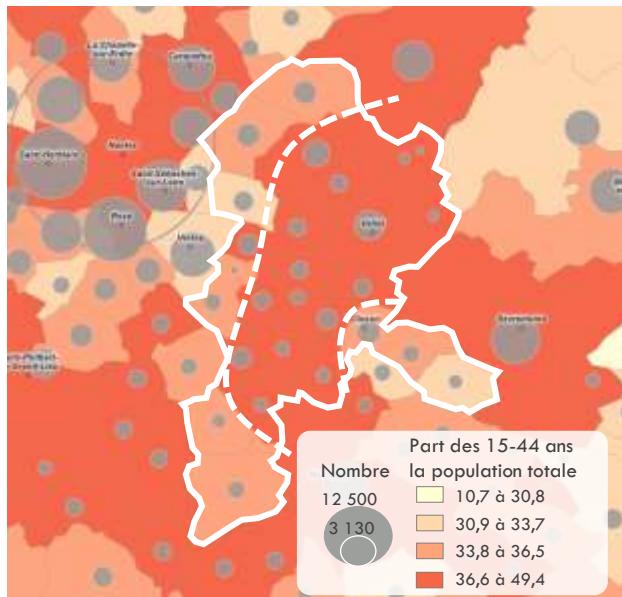
La part des 0-14 et des 30-44 ans est supérieure à la moyenne du département et de la métropole Nantaise. Les 15-29 ans sont peu représentés sur le territoire : il représentent une part moins importante de la population au sein du SCoT Vignoble Nantais que dans les territoires de comparaison..

Répartition de la population par classes d'âge en 2018, en %



Dynamiques résidentielles

Structure de la population



Des franges de territoire relativement âgées

Le Syndicat Mixte du Vignoble Nantais est dans la moyenne des répartitions d'âge des territoires de comparaison.

Les personnes de plus de 60 ans sont présentes de manière homogène sur le territoire. Entre 20 et 22% de la population du territoire sont des personnes de plus de 60 ans.

À l'échelle communale, des différences transparaissent. Les communes situées au cœur du territoire, notamment sur l'axe Nantes-Clisson, ont une part de population plus jeune que les communes situées en couronne Nantaise ou celles étant les plus éloignées de la métropole.

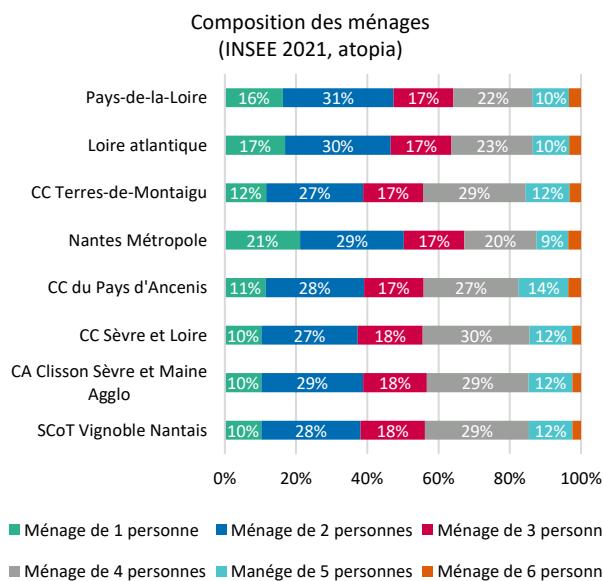
Dynamiques résidentielles

Structure des ménages

Une surreprésentation des ménages de plus de trois personnes sur le territoire

En 2018, les ménages de plus de 3 personnes représentent 62% des ménages présents sur le territoire et seulement 53% des ménages présents dans la région et le département.

La composition des ménages composant le territoire se rapproche des territoires de comparaison de la CC du Pays d'Ancenis et de la CC Terres-de-Montaigu.



Une diminution structurelle 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.

Ce taux, important, se trouve dans la moyenne départementale et régionale. Néanmoins, cette diminution de la taille des ménages amène à un desserrement de la population.

Entre 2008 et 2018, ce desserrement de la population a consommé 2 308 logements. Cela représente 36% du nombre de nouvelles résidences principales sur cette période.

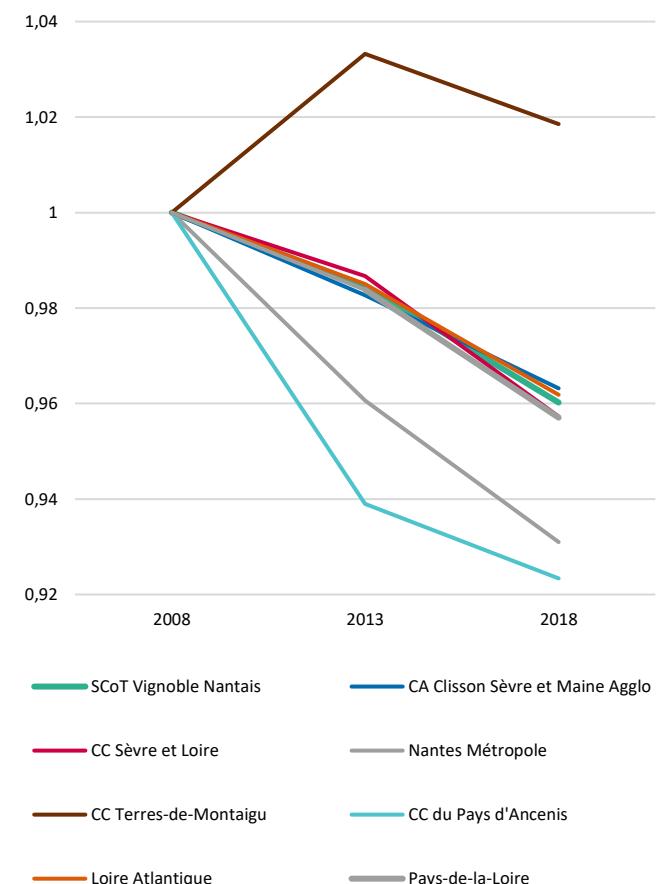
| Desserrement | 2008 | 2018 |
|------------------------------|--------|---------|
| Nb de résidences principales | 34 434 | 40 896 |
| Taille Moyenne des Ménages | 2,63 | 2,52 |
| Population des ménages | 89 167 | 101 487 |

Calcul des besoins en logements lié au desserrement (atopia, d'après les données INSEE 2021)

Place aux acteurs du territoire

Dans le cadre des auditions d'acteurs, des retours ont été fait sur le niveau de pression qui s'exerce sur le parc de logements, notamment social, dû au phénomène de décohabitation.

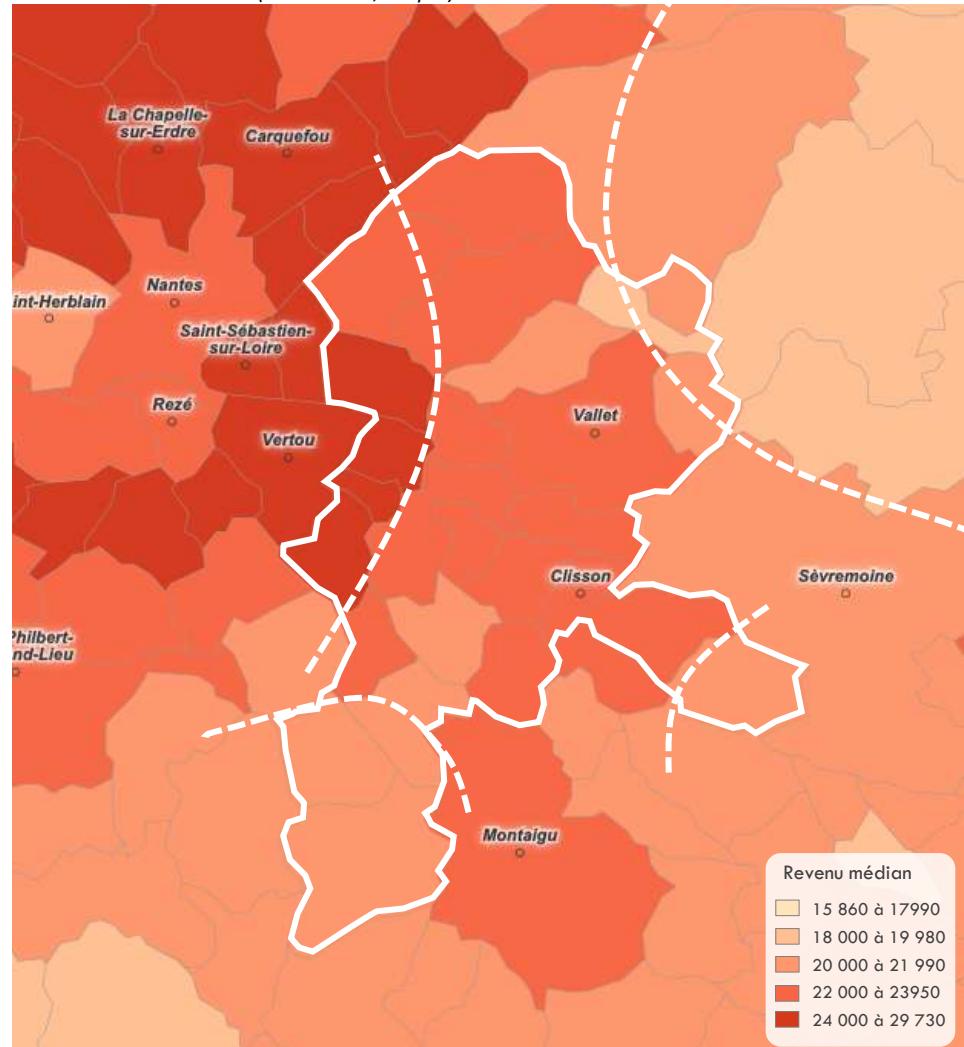
Evolution de la taille moyenne des ménages (base 100 à partir de l'année 2008, INSEE, atopia)



Dynamiques résidentielles

Caractéristique des ménages

Revenus médian en 2018 (INSEE 2021, atopia)



Caractéristiques socio-économiques

La répartition des revenus médians sur le territoire suit la distribution des catégories socio-professionnelles sur le territoire. Les communes dont la population a un revenu médian plus faible sont celles étant le plus en marge de la Métropole Nantaise et de l'axe Nantes-Clisson.

En effet, La Remaudière (revenu médian de 19 960 €) est la commune ayant le revenu médian le plus faible du territoire. La Boissière-du-Doré, Vieillevigne et La Planche (respectivement 20 500€, 20 630 € et 20 410€) appartiennent également aux communes dont le revenu médian est faible.

Haute Goulaine (revenu médian de 26 650€) ainsi que Saint-Fiacre-sur-Maine, la Haye-Fouassière et Château-Thébaud sont des communes dont le revenu médian est le plus élevé du territoire. Ces communes sont toutes situées en première couronne de la métropole Nantaise.

La tendance sur le territoire

Ces données socio-économiques montrent une forme de spécialisation sociale du territoire, avec des profils de ménages plus aisés au nord-ouest et plus modestes au sud et à l'est.

Cette situation semble se confirmer aux vues des profils arrivés entre 2008 et 2018 sur le territoire, ceux-ci étant, des retraités, des cadres, des personnes occupant des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. Ces arrivées ont permis de dessiner la répartition des catégories socio-professionnelles telles que décrites en 2018 (cf. p.119).

Cette répartition des différentes catégories socio-professionnelles sur le territoire a également un impact sur le revenu médian par commune.

Dynamiques résidentielles

Le marché immobilier

Des communes au marché immobilier dynamique et aux prix élevés

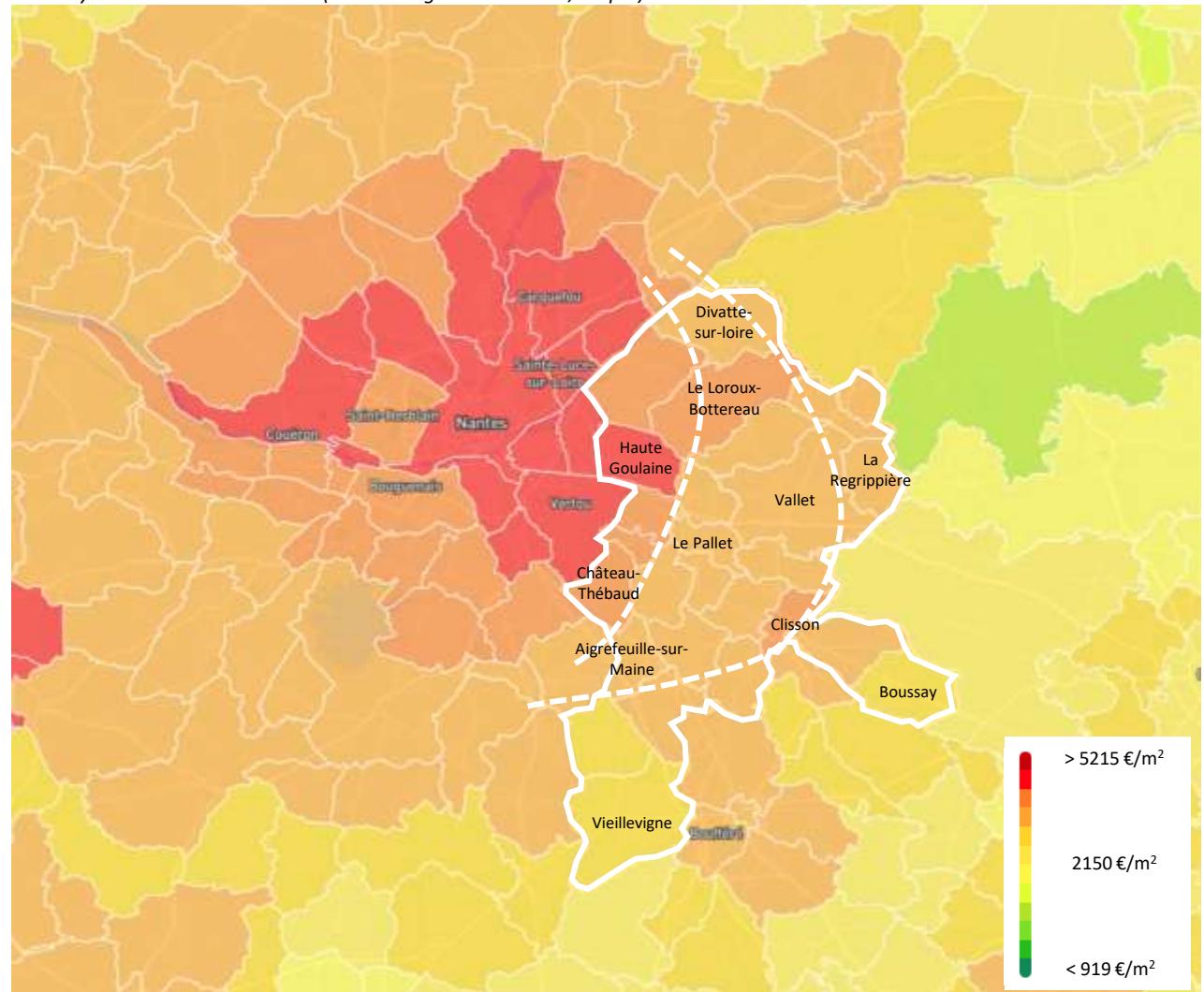
En 2021, le marché immobilier à l'échelle du SCoT du Vignoble Nantais est différencié en fonction des espaces qui le compose. Les prix moyens varient entre 3 320€/m² à Haute Goulaine ou encore 2 975€/m² à Clisson allant jusqu'à 1 817€/m² à Boussay ou encore 1 884 €/m² à Vieillevigne.

Le niveau des prix montre un lien entre le marché immobilier du territoire et celui de la métropole. La moyenne des prix y est bien supérieure à celle des territoires voisins (sud et est).

Au sein du territoire, plusieurs marchés immobiliers se dessinent :

- Les communes situées en première couronne de la Métropole Nantaise ainsi que la ville de Clisson présentent des prix comparables aux autres communes situées en périphérie de la métropole Nantaise.
- Les communes situées aux extrémités est et sud présentent des prix plus faibles que la moyenne, provoqué par leur difficulté d'accès notamment (voir la partie mobilité et circulation).
- Les communes situées entre ces deux niveaux sont notamment celles de Vallet, Aigrefeuille-sur-Maine, Le Pallet et La Chapelle-Basse-Mer.

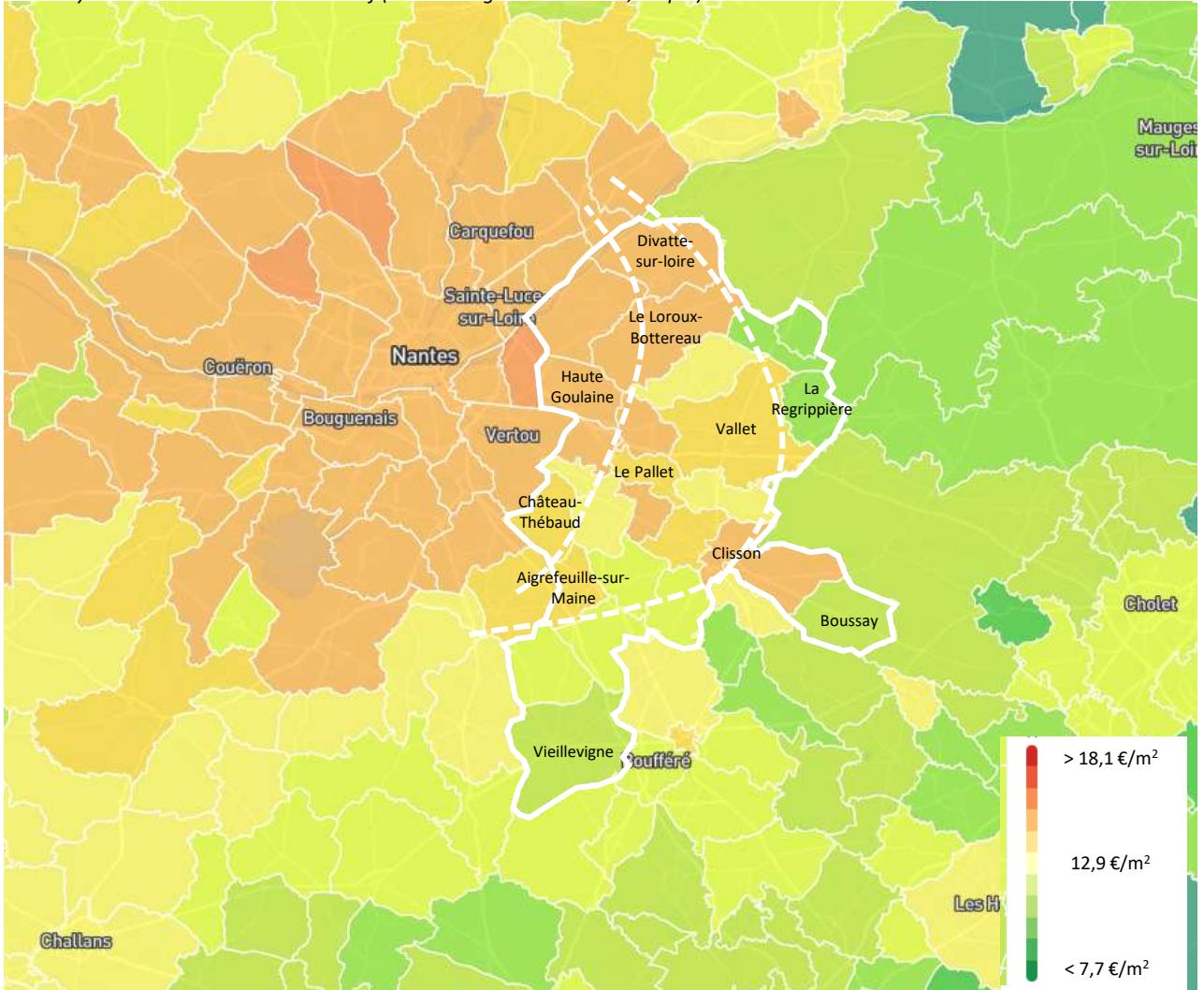
Prix moyen du marché immobilier (meilleursagents.com 2021, atopia)



Dynamiques résidentielles

Le marché immobilier

Prix moyen du marché immobilier locatif (meilleursagents.com 2021, atopia)



Des prix locatifs élevés à proximité des communes les plus peuplées du territoire et de la couronne Nantaise

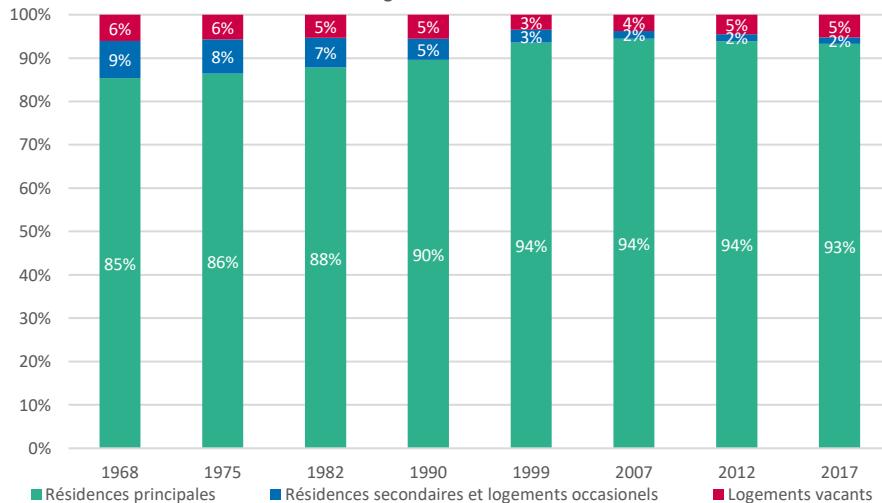
Le marché immobilier locatif suit une logique identique au marché immobilier d'acquisition. On remarque néanmoins des écarts plus importants entre les communes ayant des prix plus élevés (Clisson, Divatte-sur-Loire, Saint Julien de Concelles, Le Loroux-Bottereau, Haute Goulaine, la Chapelle Heulin, La Haye-Fouassière...) et celles présentant des prix moins élevés.

Ces logiques suivent de manière générale les dynamiques dessinées par le marché immobilier d'accession.

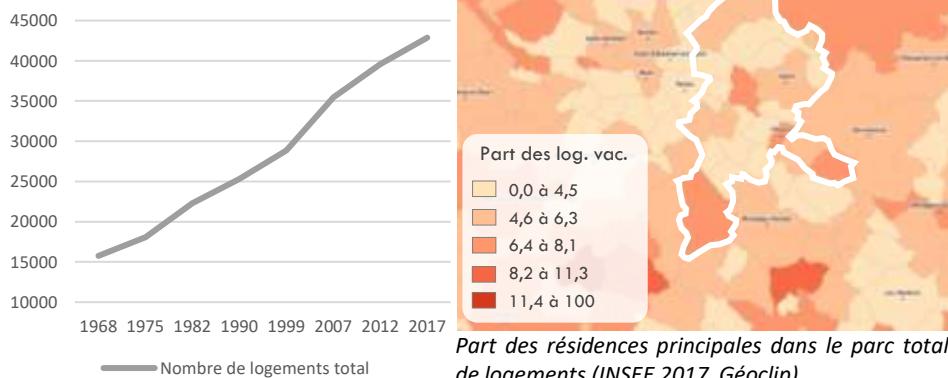
Habitat

Evolution du parc de logements

Évolution de l'occupation des logements au sein du territoire du SCoT
Vignoble Nantais



Evolution du parc de logements sur le territoire entre 1968 et 2017



Une tendance à la stagnation de la part de résidences principales

Sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, le nombre de logements disponibles est en constante augmentation depuis 1968, passant de 15 754 logements à 42 874 en 2017. Cette évolution importante s'est caractérisée sur cette même période par une forte augmentation de la part des résidences principales dans le parc de logement total. Une stagnation de cette part est cependant remarquée depuis les années 2000, autour de 94% du parc total de logements disponibles sur le territoire.

Un taux de vacance en augmentation depuis les années 2000

Depuis les années 2000, une stagnation, voire une légère diminution de la part de résidences principales est constatée. Celle-ci est notamment liée à une augmentation de la part de logements vacants. On remarque une augmentation de près de 800 logements vacants au sein du périmètre du SCoT sur la période 2008 – 2018. Cette part représente 10,7% des 7 402 logements construits sur cette même période. Certaines communes, présentent des taux de logements vacants plus importants, notamment Clisson, La Chapelle-Heulin, Le Pallet, La Planche et Vieillevigne.

Une part des résidences secondaires stable sur la dernière décennie

La part des résidences secondaires a peu évolué et reste une faible portion du nombre de logements total du territoire. Ces logements représentent une part de seulement 2 % des logements du territoire.

Habitat

Le parc de logement actuel

Un dynamisme de production de logements comparable à celle de la métropole Nantaise

Sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais, le nombre de logements disponible est en constante augmentation. En effet, entre 2008 et 2018, il est constaté une augmentation de 20% du nombre total de logement disponible, représentant une augmentation de 7 350 logements.

Si l'on considère uniquement les 4 années observées (2015, 2016, 2017 et 2018), cela correspond à un avancement de 30% de la temporalité du SCoT, la production en logements sur cette période (2 913 logements) correspond à 27% des objectifs de production de logements définis par le SCoT (10 620 logements).

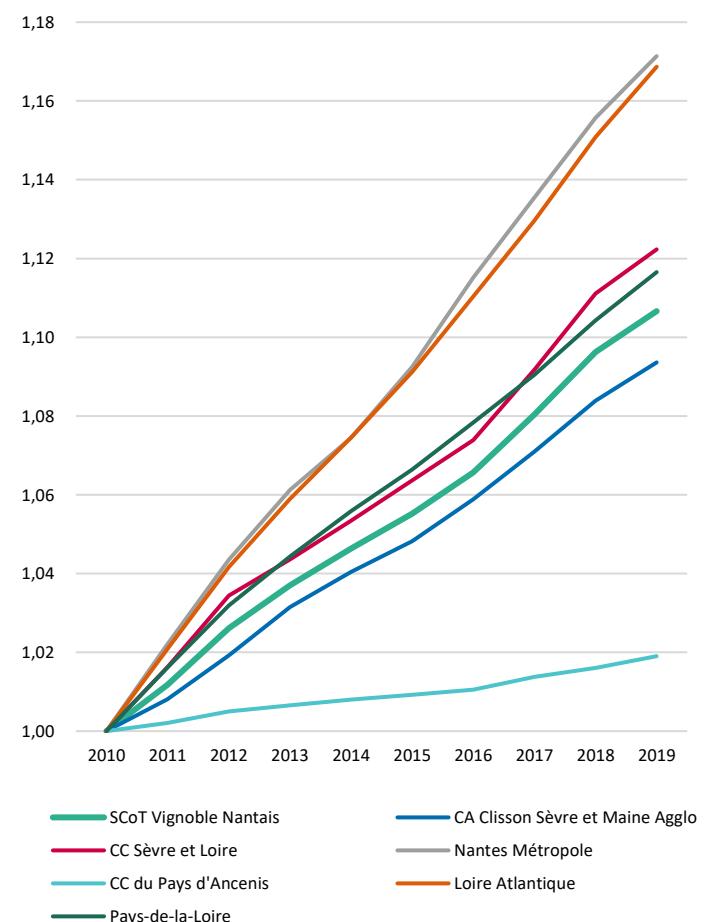
Cette augmentation est comparable à celle connue par les communes de Nantes Métropole et est supérieure à la dynamique connue dans le département, ou encore la CC du Pays d'Ancenis. Cette tendance est supérieure à la dynamique Régionale.

Les intercommunalités composant le territoire ont connu des dynamiques similaires mais présentant une légère différence de production de logements. La CA Clisson Sèvre et Maine Agglo a connu un rythme de construction de logements plus faible que la CCSL entre 2008 et 2013, compensé par une augmentation de la dynamique entre 2013 et 2018.

| | Nombre de logements en 2008 | Nombre de logements en 2013 | Nombre de logements en 2018 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SCoT Vignoble Nantais | 36 425 | 40 366 | 43 783 |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 19 689 | 21 602 | 23 653 |
| CC Sèvre et Loire | 16 736 | 18 763 | 20 130 |
| CC du Pays d'Ancenis | 26 290 | 28 487 | 30 330 |
| Nantes Métropole | 282 564 | 309 150 | 340 624 |
| Loire Atlantique | 639 599 | 693 043 | 752 968 |
| Pays-de-la-Loire | 1 797 172 | 1 913 121 | 2 027 461 |

Evolution du nombre de logements entre 2008 et 2018 sur le territoire et les territoires de comparaison (INSEE 2021, atopia)

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2019,
base 100 à partir de 2010,
(Sit@del 2021, Atopia)



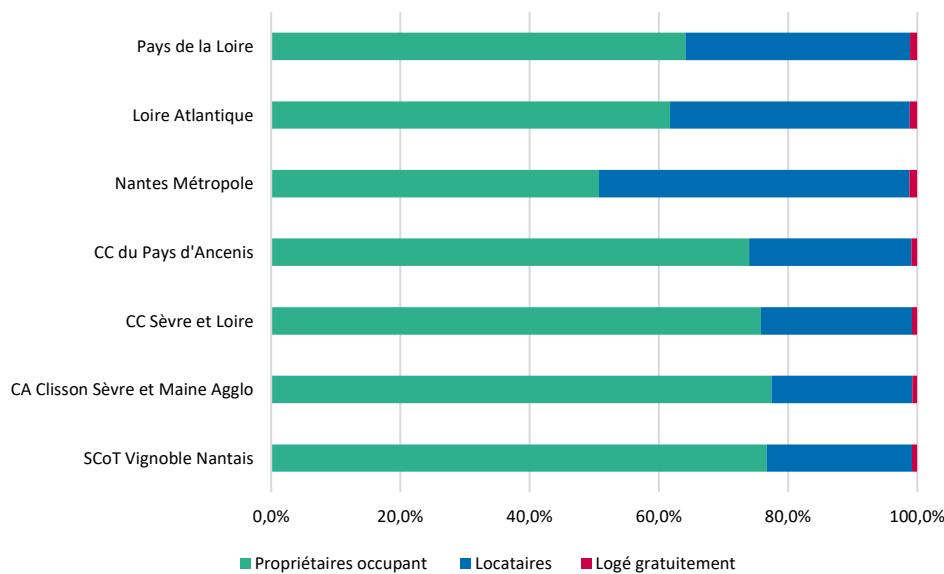
Habitat

Le parc de logement actuel

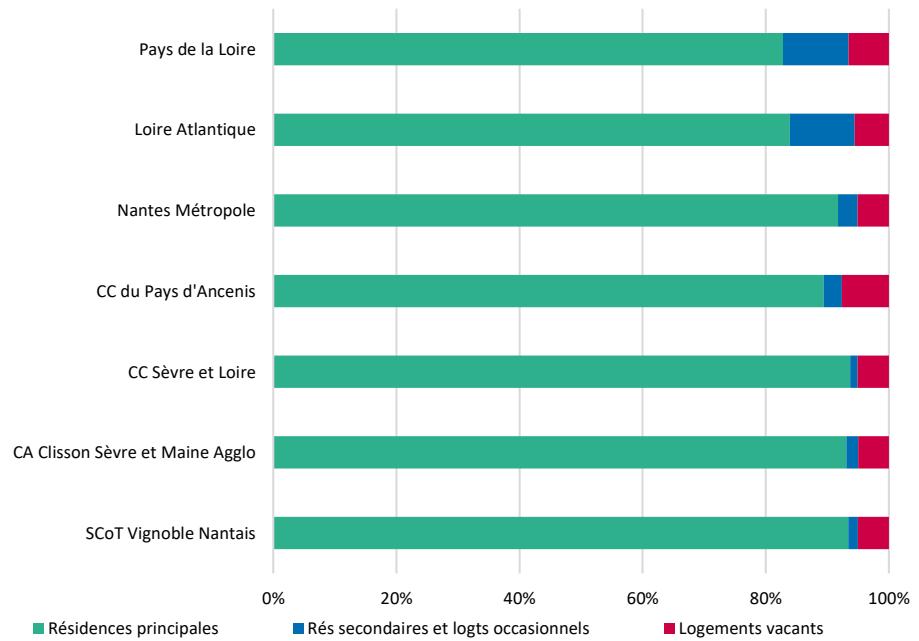
Une part importante de propriétaires occupant sur le territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comporte une part importante de propriétaires occupants. Ceux-ci représentent 76% des ménages habitant sur le territoire, part importante comparée aux taux de la Métropole de Nantes, à l'échelle de la Loire Atlantique ou des Pays-de-la-Loire. Les propriétaires occupants représentent respectivement 51%, 61,7% et 64,1% des résidences sur ces territoires.

*Statut d'occupation des résidences principales en 2018
(INSEE, atopia)*

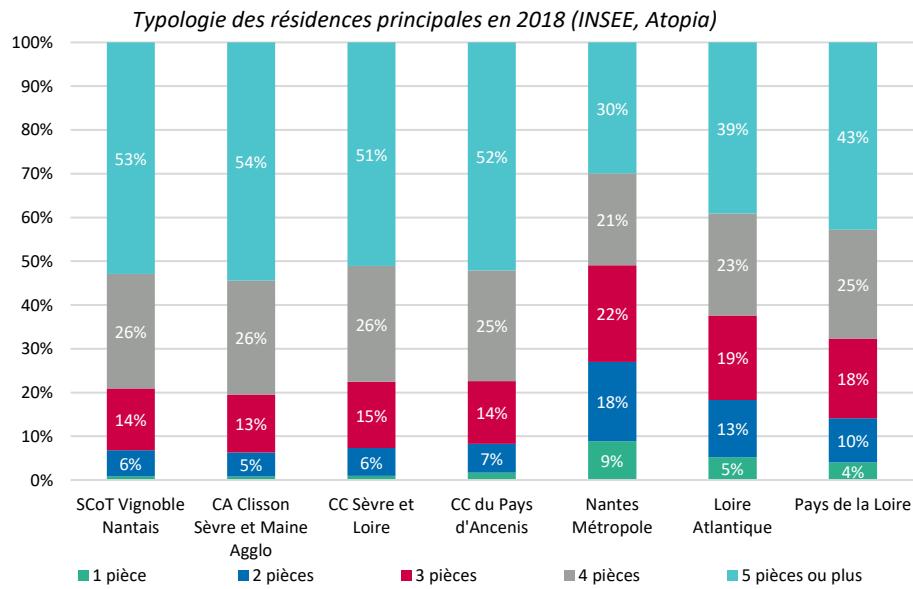


Statut d'occupation des logements en 2018 (INSEE, atopia)



Habitat

Le parc de logement actuel



Une typologie de logements identique aux caractéristiques des territoires du Pays d'Ancenis

Au sein du territoire du SCoT du Vignoble Nantais, les résidences principales sont relativement grandes. 79% des logements du territoire sont des logements de plus de 4 pièces et 53% sont des logements de 5 pièces ou plus.

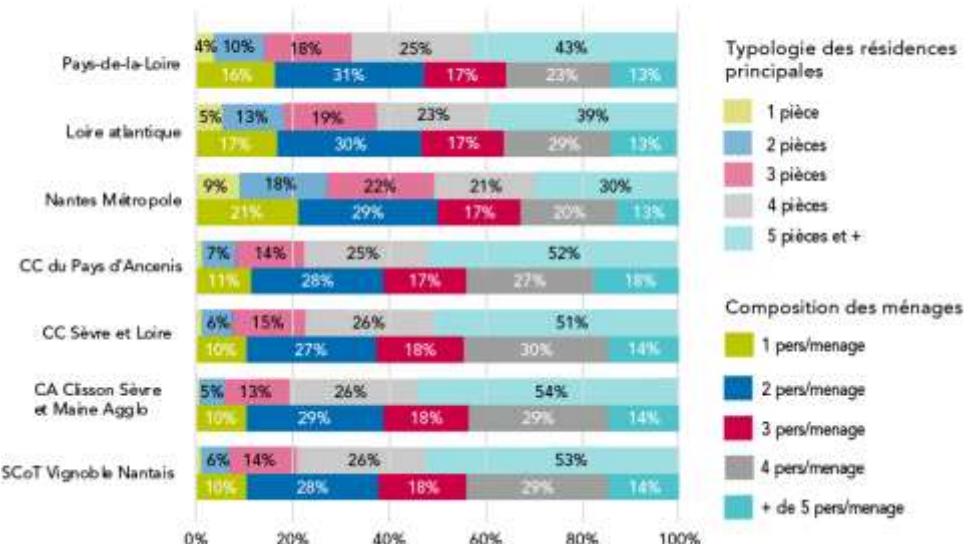
Ces chiffres sont comparables aux caractéristiques de la Communauté de commune du Pays d'Ancenis. La taille des résidences principales est plus petite au cœur de la métropole Nantaise et en moyenne dans le département et la Région. Le territoire du Vignoble Nantais présente donc des logements dont la typologie se rapproche davantage comparable aux territoires en marge des dynamiques métropolitaines qu'aux territoires métropolitains.

Une offre de logements peu adaptée à la demande des ménages du territoire

La taille moyenne des résidences principales sur le territoire du SCoT est comprise entre 4 et 5 pièces. Il existe peu de logements de moins de 3 pièces sur le territoire (7 % du parc total des résidences principales) alors que les ménages de 2 personnes ou moins représentent 38% de la population.

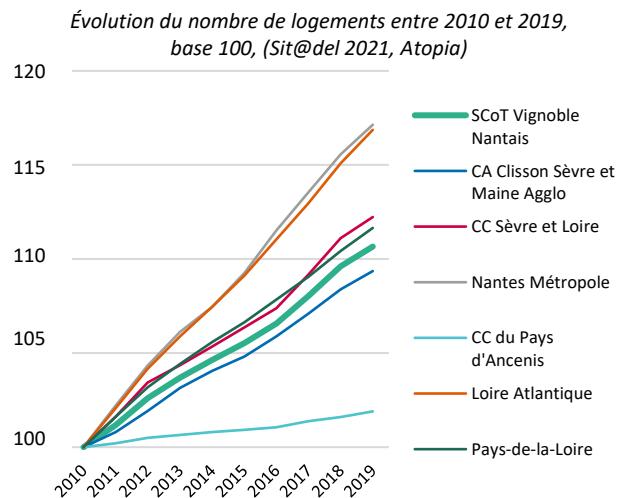
Cette répartition de la taille des logements est identique à la situation du territoire en 2009. La part est identique pour tous les types de logements, une faible évolution de 1% est constatée : diminution de 1% de la part des logements de 5 pièces et plus au profit des logements de 3 pièces. L'application du SCoT de 2015 a donc permis de conforter des tendances déjà existantes sur le territoire en matière de diminution du nombre de pièces par logement.

Comparaison de la typologie des résidences principales et de la taille des ménages (INSEE 2021, atopia)



Habitat

Evolution de la construction de logements



Une dynamique constructive moindre que celle de la métropole et du département de Loire Atlantique

Le nombre de logements construits sur le territoire est en constante évolution depuis 2010. Cette évolution n'est cependant pas aussi importante que celle de la Loire Atlantique ou celle des communes de la métropole Nantaise. L'évolution est plus importante sur le territoire de la CCSL que sur celui de la CSMA, même si les deux intercommunalités suivent des trajectoires identiques.

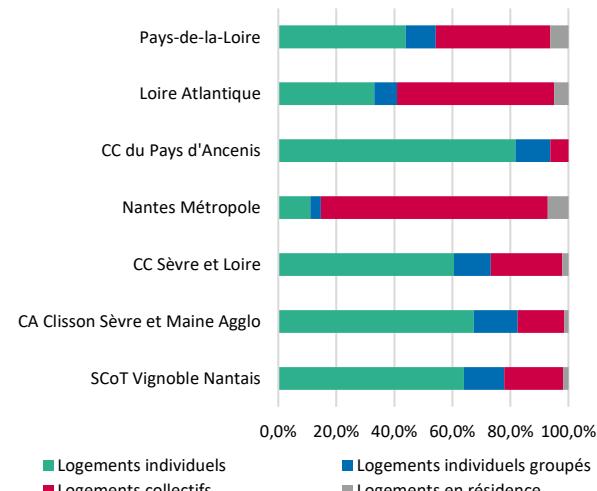
Cette lecture souligne le lien entre le territoire et les dynamiques métropolitaines desquelles il se rapproche.

Typologie des logements construits

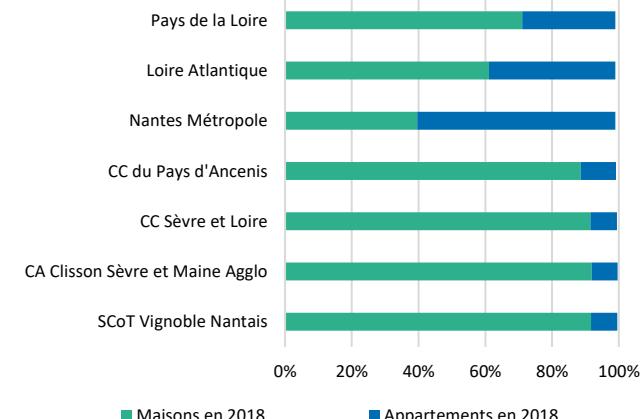
Les logements construits sur le territoire entre 2015 et 2019 sont à hauteur de 36% des logements individuels groupés, des logements collectifs ou encore des logements en résidence. Cette production montre une augmentation de la part des logements groupés et collectifs par rapport à la production et à l'état actuel des logements sur le territoire.

Cette répartition des constructions sur le territoire par typologie montre une situation intermédiaire entre Pays d'Ancenis et Métropole Nantaise, montrant la dynamique de densification du territoire.

Type de logements construits entre 2015 et 2019 (Sit@del 2021, atopia)



Typologie des logements en 2018 (INSEE 2021, atopia)



Une diversification de l'offre de logements depuis 2015

En 2018, le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comportait uniquement 8% de logements de type appartement. La construction de ce type de logements à hauteur de 22% entre 2015 et 2019 montre une augmentation du besoin de logements de ce type sur le territoire. Cette offre est davantage localisée dans le Nord du territoire, au sein de la CCSL, lié aux prix élevés de l'immobilier amenant à sa densification.

Des opérations emblématiques de densification (îlot connétable, champ de foire à Clisson ou encore dans le centre du Loroux-Bottereau) montre une dynamique en cours sur les communes les plus importantes du territoire

Habitat

Les logements sociaux

Une offre en logements locatifs sociaux insuffisante

L'offre locative sociale est insuffisante au regard de la demande qui ne cesse de croître : 1 407 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020, soit une augmentation de 10% par rapport à 2017 (1 275 demandes). Ce besoin est accentué par un nombre de demande satisfaites qui parallèlement est en baisse continue depuis 2 ans (-11% par rapport à 2017).

Le SCoT du Vignoble Nantais présente la part la plus faible de locataires du parc social des territoires de comparaison : 4,8% des résidences principales occupées par des locataires d'habitats à loyer modéré.

La commune de Haute Goulaine, fait notamment face à des objectifs importants de production lié à l'application de la loi SRU. L'objectif étant d'atteindre en 2025, 25% de logements sociaux.

| | Locataire en HLM loué vide |
|---------------------------------|----------------------------|
| SCoT Vignoble Nantais | 4,8% |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 4,4% |
| CC Sèvre et Loire | 5,3% |
| CC du Pays d'Ancenis | 7,1% |
| Nantes Métropole | 16,5% |
| Loire Atlantique | 12,0% |
| Pays de la Loire | 12,3% |

Part des locataires en LLS en 2018 (INSEE, atopia)

| EPCI | Loués | Vacants | Vides | Ensemble du parc social | Individuel | Collectif |
|---------------------------------|-------|---------|-------|-------------------------|------------|-----------|
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 1 033 | 15 | 16 | 1 091 | 59% | 59% |
| CC Sèvre et Loire | 1 215 | 20 | 10 | 1 276 | 28% | 28% |
| SCoT du Vignoble Nantais | 2 248 | 35 | 26 | 2 367 | 42% | 58% |

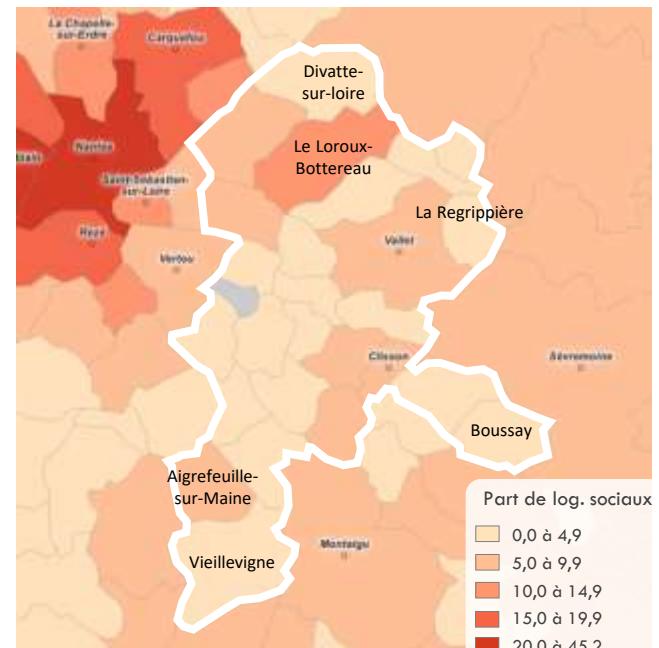
Caractéristiques des logements sociaux disponibles sur le territoire au 1^{er} janvier 2020 (RPLS 2021, atopia)

Des bailleurs sociaux avec des ambitions mais en manque d'opportunités

Les acteurs du territoire remontent une nécessité de logements sociaux sur le territoire, néanmoins, d'après leurs retours, il est compliqué de faire des opérations sur le territoire : il existe un manque de foncier abordable et d'opportunités permettant d'équilibrer les opérations.

Une offre de logements majoritairement collective contrairement à l'offre privée

La typologie des logements également très différente de celles de la répartition globale sur le territoire. Plus de 58% des logements sociaux présents sur le territoire sont de type collectif, montrant une différence importante avec la typologie du parc de logements disponible sur le territoire.



Habitat

Les logements sociaux

Une production de logements sociaux insuffisante par rapport aux besoins du territoire

L'offre locative sociale est présente uniquement sur les communes les plus importantes du territoire. On retrouve une part plus élevée de logements sociaux dans les communes de Clisson, Vallet, Divatte-sur-Loire, Gorges, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Julien-de-Concelles, Haute-Goulaine et La Planche.

Le Loroux-Bottereau est la commune présentant la part la plus importante de logements sociaux sur son territoire. Elle est la seule étant au dessus des 10% de logements sociaux sur son territoire.

Les Plans Locaux de l'Habitat envisagent le rattrapage des objectifs en matière de production de logements sociaux sur les communes et fixent des rythmes de production par commune, notamment pour la commune de Haute Goulaine au vu des enjeux de production de logements lié à l'application de la loi SRU. L'objectif indiqué dans le PLH de la CSMA est à la hauteur de 35% de logements sociaux construit chaque année sur le commune.

Entre 2015 et 2018,

| | Objectifs de production de logements ajustés | | Objectifs de production de logements locatifs sociaux | | |
|--------------------------|--|---------------------------|---|------------------------|---------------------------|
| | Objectifs 6 ans du PLH | moyenne annuelle arrondie | Taux | Objectifs 6 ans du PLH | moyenne annuelle arrondie |
| | | | | | |
| Clisson | 325 | 54 | | 65 | 11 |
| Gétiligné | 185 | 31 | | 37 | 6 |
| Gorges | 267 | 44 | | 53 | 9 |
| Aligreffeille-sur-Maine | 210 | 35 | 20% | 42 | 7 |
| Haute-Goulaine | 262 | 44 | 35% | 92 | 15 |
| La Hale-Fouassière | 211 | 35 | 20% | 42 | 7 |
| Vieillelevigne | 240 | 40 | 20% | 48 | 8 |
| Boussay | 156 | 26 | 10% | 16 | 3 |
| Château-Thébaud | 50 | 8 | 10% | 5 | 1 |
| Maisdon-sur-Sèvre | 106 | 18 | 10% | 11 | 2 |
| Remouillé | 90 | 15 | 26% | 23 | 4 |
| Saint-Hilaire-de-Clisson | 83 | 14 | 10% | 8 | 1 |
| Saint-Lumine-de-Clisson | 77 | 13 | 10% | 8 | 1 |
| La Planche | 93 | 16 | | | |
| Monnières | 77 | 13 | | | |
| Saint-Fiacre-sur-Maine | 42 | 7 | | | |
| | 2 474 | 412 | | 449 | 75 |
| | | | Selon opportunités | | |

Objectifs de production de logements (PLH 2020 – 2026 CSMA)

| Classification des communes identifiées dans le SCoT 2 | Communes | Objectifs production de logements sociaux annuels | | |
|--|---------------------------|---|-----------|-----------|
| | | % | Valeur | Valeur |
| Pôles centralité d'équilibre structurant | Vallet | 20% | 14 | 17 |
| | Le Loroux-Bottereau | 20% | 14 | 16 |
| | Saint-Julien-de-Concelles | 20% | 11 | 13 |
| | Divatte sur Loire | 20% | 9 | 10 |
| Pôles intermédiaires | La Chapelle Reulin | 10% | 2 | 2 |
| | Le Pallet | 10% | 2 | 2 |
| | Le Landreau | 10% | 2 | 2 |
| Pôles de proximité | Moudon | 0% | 0 | 0 |
| | La Regrippière | 0% | 0 | 0 |
| | La Remaudière | 0% | 0 | 0 |
| | La Boissière du Doré | 0% | 0 | 0 |
| | TOTAL CCSL | | 54 | 61 |

Objectifs de production de logements (PLH 2019 – 2024 CCSL)

| EPCI | 2010 | | 2020 | | 2010 - 2020 | Objectifs annuel des PLH actuels |
|---------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|----------------------------------|
| | Part de LS dans le parc | Parc social | Part de LS dans le parc | Parc social | | |
| SCOT | 4,1% | 1466 | 5,4% | 2367 | 90 | CSMA : 75 CCSL : 61 |
| Le Loroux-Bottereau | 7,8% | 197 | 13% | 455 | 26 | 16 (20%) |
| Vallet | 6,5% | 212 | 9% | 350 | 14 | 17 (20%) |
| Clisson | 5,5% | 156 | 8% | 277 | 12 | 11 (20%) |
| Haute-Goulaine | 5,0% | 98 | 8% | 195 | 10 | 15 (35%) |
| Saint-Julien-de-Concelles | 3,5% | 92 | 5% | 152 | 6 | 12 (20%) |
| Divatte-sur-Loire | 3,9% | 78 | 4% | 124 | 4,6 | 10 (20%) |

Part des locataires en logement social en 2018 (INSEE, atopia)

Habitat

Les logements sociaux

| EPCI | Nom commune | Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux | Nb de logement total sur la commune | Part de logements sociaux | Part logements sociaux individuels | Part logements sociaux collectifs |
|---------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | Aigrefeuille-sur-Maine | 57 | 1567 | 4% | 100% | 0% |
| | Boussay | 21 | 1187 | 2% | 19% | 81% |
| | Clisson | 277 | 3579 | 8% | 30% | 70% |
| | Gétigné | 58 | 1600 | 4% | 97% | 3% |
| | Gorges | 98 | 1931 | 5% | 48% | 52% |
| | La Haie-Fouassière | 45 | 2080 | 2% | 78% | 22% |
| | Haute-Goulaine | 195 | 2370 | 8% | 16% | 84% |
| | Monnières | 33 | 955 | 3% | 91% | 9% |
| | Vieillevigne | 65 | 1690 | 4% | 85% | 15% |
| | Château-Thébaud | 24 | 1269 | 2% | 100% | 0% |
| | La Planche | 68 | 1106 | 6% | 100% | 0% |
| | Maisdon-sur-Sèvre | 44 | 1259 | 3% | 100% | 0% |
| | Remouillé | 34 | 788 | 4% | 100% | 0% |
| | Saint-Hilaire-de-Clisson | 46 | 903 | 5% | 100% | 0% |
| | Saint-Lumine-de-Clisson | 26 | 846 | 3% | 100% | 0% |
| CC Sèvre et Loire | La Boissière-du-Doré | 12 | 427 | 3% | 50% | 50% |
| | Divatte-sur-Loire | 124 | 2988 | 4% | 44% | 56% |
| | La Chapelle-Heulin | 59 | 1333 | 4% | 49% | 51% |
| | Le Landreau | 57 | 1258 | 5% | 84% | 16% |
| | Le Loroux-Bottreau | 455 | 3440 | 13% | 7% | 93% |
| | Mouzillon | 19 | 1181 | 2% | 21% | 79% |
| | Le Pallet | 22 | 1416 | 2% | 27% | 73% |
| | Saint-Julien-de-Concelles | 152 | 3039 | 5% | 36% | 64% |
| | Vallet | 350 | 3911 | 9% | 27% | 73% |
| | La Regrippière | 13 | 636 | 2% | 100% | 0% |
| | La Remaudière | 13 | 502 | 3% | 100% | 0% |

Répartition des logements sociaux sur le territoire en 2018 (INSEE (total des logements) & RPLS, atopia)

Un constat partagé par les PLH et le précédent SCoT

Le SCoT de 2015 faisait état des objectifs suivants en matière de part de production de logements locatifs sociaux :

- Aller vers le 25% pour Haute-Goulaine (art.302-5 du code de la construction) ;
- 20% pour les centralités d'équilibre ;
- 10% au sein des centralités intermédiaires.

Ces objectifs ont été repris dans les PLH des intercommunalités. Et ont été déclinés en rythme de production par commune.

Le SCoT de 2015 a donc permis de soutenir la production de logements locatifs (public et privé confondus). Celle-ci a progressé, particulièrement porté par l'évolution positive du logements locatif public. Une période d'observation plus longue permettra de confirmer cette tendance.

Cadrage territorial

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et de Loire-Atlantique

Le Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique (2018-2024)

Le Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique a été approuvé le 20/12/2018.

Ce document fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de vivre ensemble et d'intégration au sein des communes.

Le schéma se construit autour de 3 axes :

- Amélioration de l'accueil des gens du voyage et accompagnement des collectivités dans la gestion des équipements ;
- Développement de l'habitat diversifié ;
- Développement d'actions socio-éducatives et d'insertion.

Des objectifs quantitatifs de capacité d'accueil atteints

Le bilan des aires d'accueil réalisé dans le schéma départemental indique une capacité d'accueil sur le territoire conforme aux objectifs donnés par les précédents documents.

Néanmoins, l'objectif du schéma 2018-2024 est de créer des terrains familiaux permettant de reloger les ménages sédentarisés sur les aires d'accueil.

Les deux communes concernées par ces prescriptions appartiennent à l'intercommunalité Clisson Sèvre et Maine Agglo. Les objectifs sont :

- Clisson : 2 ménages (4 places)
- Haute Goulaine / Basse Goulaine : 11 ménages (22 places)

Une nécessité d'aires de passage sur le territoire

Le Schéma départemental recommande la création d'aires de passage pour les groupes familiaux, notamment en été :

- Entre Basse Goulaine et Haute Goulaine (convention entre Nantes métropole et la CSMA) ;
- À Vallet.
- Une aire de grand passage, dont l'emplacement privilégié serait Divatte-sur-Loire.

| GENS DU VOYAGE - BILAN des aires d'accueil | | | | | | |
|--|---------------------------|--|---|---|--------------------------|------------------|
| n° insee | Commune | Places de caravanes pré-existantes avant signature schéma 2010 | Objectifs de création de places de caravane (inscrits ou ré-inscrits au schéma 2010-2016) | Places de caravane existantes au 1 ^{er} janvier 2017 | Places restant à créer | |
| | | | | | schéma initial 2002-2008 | schéma 2010-2016 |
| 44043 | Clisson | 16 | | 16 | | |
| 44223 | Geneston | 8 | | 8 | | |
| 44071 | Haute-Goulaine | | 12 | 12 | | |
| 44084 | Loroux-Bottereau (le) | | 16 | 16 | | |
| 44169 | Saint-Julien-de-Concelles | 8 | | 8 | | |
| 44212 | Vallet | 15 | | 15 | | |
| | | 475 | 438 | 723 | 178 | 54 |
| | | | | | | 224 |
| Objectif à terme = 913 places | | | | Taux de réalisation au 30/06/2016 = 79,19% | | |

Extrait du bilan des aires d'accueil (Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique, 2018 - 2024)

Tendances d'urbanisation

Méthodologie : Calcul de la consommation d'espace

Etape 1 : constituer la tâche urbaine de 2009

Constituer une tâche urbaine 2009 qui s'appuie sur les espaces construits dans les zones U, AU, écarts et hameaux des documents d'urbanisme en vigueur en 2009.

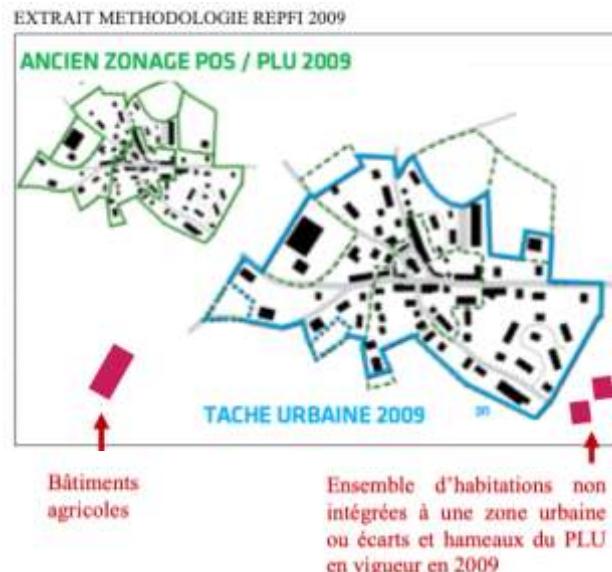
Ainsi, au sein des zones dédiées à l'urbanisation, la tâche urbaine comprend :

- l'ensemble des parcelles bâties et aménagées,
- le réseau viaire,
- mais aussi certains espaces artificialisés et non bâties, tels que les parcs et jardins urbains, gisements potentiels tels que les dents creuses.

données source : REPFI 2009 (orthophoto, documents d'urbanisme en vigueur)

À noter

Ne sont pas identifiés, les espaces bâties ou aménagés dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur en 2009



Etape 2 : Identifier les constructions en extension de la tâche urbaine

Identifier les consommations en extension de la tâche urbaine 2009 dans les zones U, AU, écarts et hameaux des documents d'urbanisme en vigueur en 2019.

Ne sont pas identifiés, les espaces bâties ou aménagés dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur en 2019

données source : REPFI, cadastre PCI Vecteur, base des permis de construire des EPCI

ENVELOPPE URBAINE APPROUVEE AU SCoT 2015



Illustration de la méthodologie (AURAN, 2021)

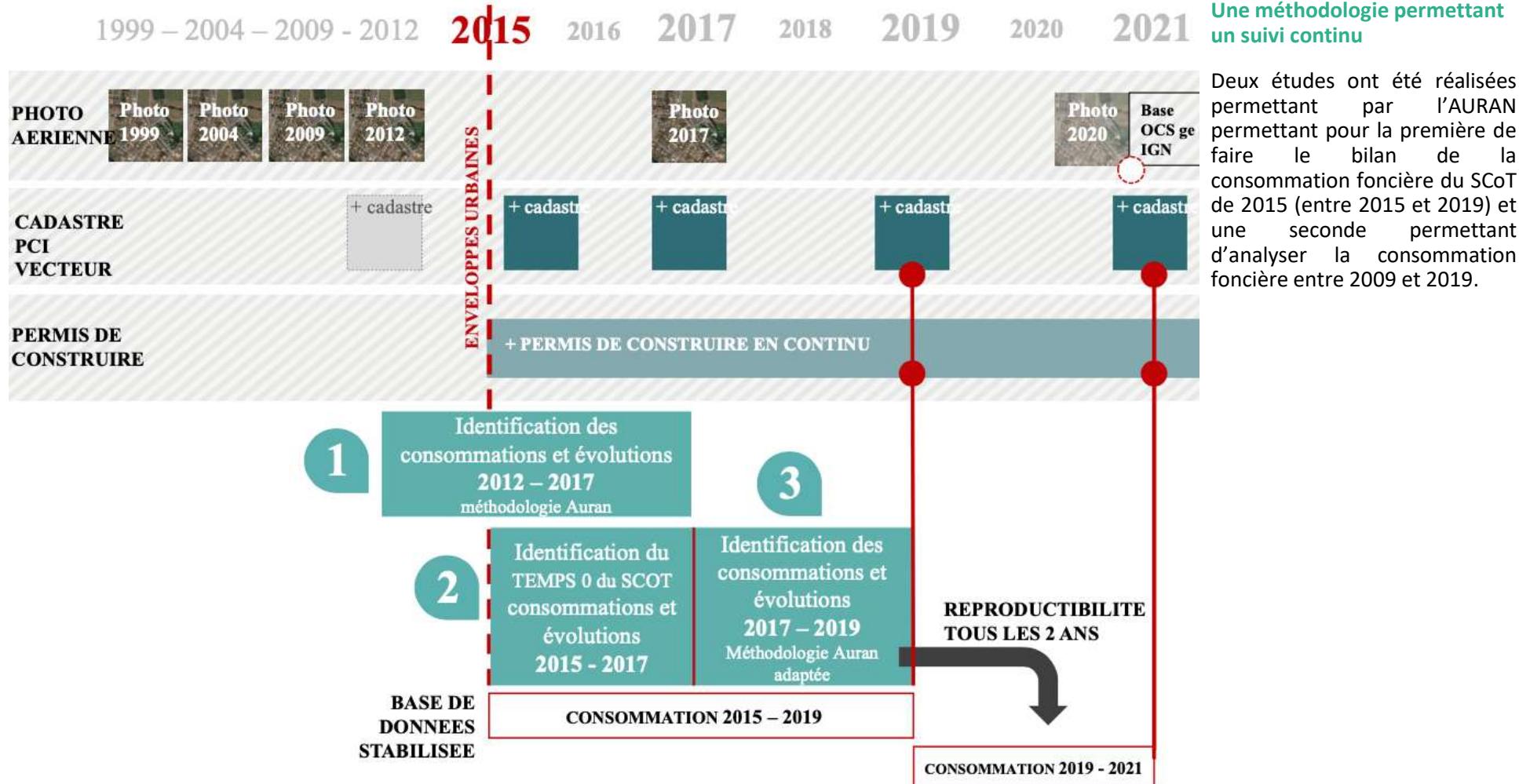
À noter

A la différence de la consommation 2015-2019 calculée en lien avec les enveloppes urbaines du SCoT, cette consommation d'espaces comprend les consommations :

- 2015-2019 comprises dans les enveloppes du SCoT mais en extension de la tâche urbaine 2009
- Les consommations en extension des villages et hameaux

Tendances d'urbanisation

Méthodologie : Calcul de la consommation d'espace



Tendances d'urbanisation

Consommation d'espace entre 2009 et 2019

Une artificialisation en extension de 251,9 ha sur la dernière décennie

Entre 2009 et 2019, il est constaté d'après les données fournies par l'AURAN une artificialisation de 251,9 ha, en dehors de la tache urbaine.

L'habitat représente 145,7 ha de l'artificialisation, soit 58% de l'artificialisation totale sur le territoire. L'activité économique représente 34% de l'artificialisation totale (86,3 ha) en dehors des enveloppes urbaines et l'artificialisation à vocation de loisirs représente une part de 8% (20 ha) de l'artificialisation.

Cette artificialisation a eu lieu sur les deux intercommunalités du territoire : la CCSL représente 40% (100,7 ha) et la CSMA 60% (151,3 ha) du total de l'artificialisation en extension de la tache urbaine sur le territoire du SCoT du Vignoble Nantais.

Un phénomène important de densification au cœur des enveloppes urbaines

Au total sur la période 2009 – 2019, ce sont 144,2 ha qui ont été artificialisés au cœur des enveloppes urbaines définies en 2009. Cette surface représente 36% du total de la surface artificialisée sur la période.

76% (109,9 ha) du total de la surface en densification sur le territoire du SCoT a pour vocation de l'habitat et 20% (30 ha) de l'activité.

La CSMA a mobilisé 58% et la CCSL 62% du total de la surface artificialisée en densification. Cette répartition est identique à celle liée à l'artificialisation en extension.

Ce que dit le SRADDET

Le SRADDET des pays de la Loire 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 ».

Le territoire du SCoT Vignoble Nantais, doit donc être compatible avec cet objectif fixé à 2050.

| | En dehors de la tache urbaine 2009 (extension), en ha | | | | Au sein de la tâche urbaine 2009 (densification), en ha | | | | Global (densification et extension), en ha |
|------------------------------|---|-------------|-----------|------------|---|-----------|------------|--------------|--|
| | Habitat | Activité | Loisirs | Total | Habitat | Activité | Loisirs | Total | Total |
| Clisson Sèvre et Maine Agglo | 84,6 | 55,2 | 8,4 | 148,2 | 62,5 | 19,6 | 1,8 | 83,9 | 232,1 |
| CC Sèvre et Loire | 61,1 | 31,1 | 10,4 | 102,6 | 47,4 | 10,4 | 2,5 | 60,3 | 162,9 |
| SCoT Vignoble | 145,7 | 86,3 | 20 | 252 | 109,9 | 30 | 4,3 | 144,2 | 396,2 |

Analyse de la consommation foncière entre 2009 et 2019 (AURAN 2020)

Tendances d'urbanisation

Pendant l'application du SCoT de 2015 : entre 2015 et 2019

Une consommation d'espace importante au cœur des enveloppes urbaines du SCoT de 2015

Depuis 2015 et l'approbation du précédent SCoT, 78% de l'artificialisation des sols à vocation habitat a eu lieu au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT de 2015.

Le Pays du Vignoble a engagé une démarche BIMBY entre 2017 et 2019 sur le territoire. Cette expérimentation a permis d'engager le dialogue avec la population sur les enjeux d'une densification qualitative. Faisant suite à ce dispositif, la commune de Vallet a mis en place un dispositif réglementaire destiné à réguler la densification. Les préconisations visent à répondre à des problèmes nés de la densification et notamment de stationnements sur l'espace public. Une OAP thématique « accompagnement à la densification » cadre les possibilités de densification en encourageant notamment de nouvelles formes urbaines aux abords

des principaux axes (boulevards).

Une faible consommation des espaces en extension définis pendant le précédent SCoT

Le SCoT de 2015 a permis d'atteindre les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace. 92,5% des possibilités d'extension définies par le SCoT n'ont pas été mobilisées.

L'enveloppe urbaine du SCoT étant large, elle permet de minimiser la consommation en extension. La consommation en extension ne reflète pas le développement du territoire sur les dernières années. De plus il subsiste des espaces « mobilisables » encore très importants (gisements dans enveloppe urbaine), notamment recensé dans les document d'urbanismes locaux.

Dans le tissu urbain, des consommations d'espaces diversifiées : densification au coup par coup type Bimby,

opérations d'ensemble... et un renouvellement urbain (démolition / reconstruction) à explorer davantage. Ce phénomène est très présent dans les pôles d'équilibre structurants du territoire qui ont, pour la totalité d'entre eux, dépassé les objectifs fixés dans le SCoT de 2015.

Il existe une consommation importante d'espaces en hameaux, villages pour lesquels aucune enveloppe n'a été tracée et sur lesquels le SCoT ne définit pas de stratégie.

| | Consommations / évolutions à l'intérieur des enveloppes urbaines définies au SCOT | | | Consommations d'espaces directement liée à l'extension des enveloppes urbaines du SCoT | Consommations d'espaces dans les tissus sans enveloppe urbaine du SCoT |
|---------------------------------|---|-------------------|------------------------------|--|--|
| | enveloppe bourg | enveloppe village | enveloppe projet aménagement | liés au tissu urbain HABITAT & MIXTE | au sein des autres VILLAGES ET HAMEAUX |
| CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | 45,7 ha | 4,2 ha | 4,2 ha | 17,3 ha | 9,6 ha |
| CC Sèvre et Loire | 20,4 ha | 1,4 ha | 2,7 ha | 11,8 ha | 13,0 ha |
| SCoT Vignoble | 66,2 ha | 5,6 ha | 6,9 ha | 29,2 ha | 22,6 ha |

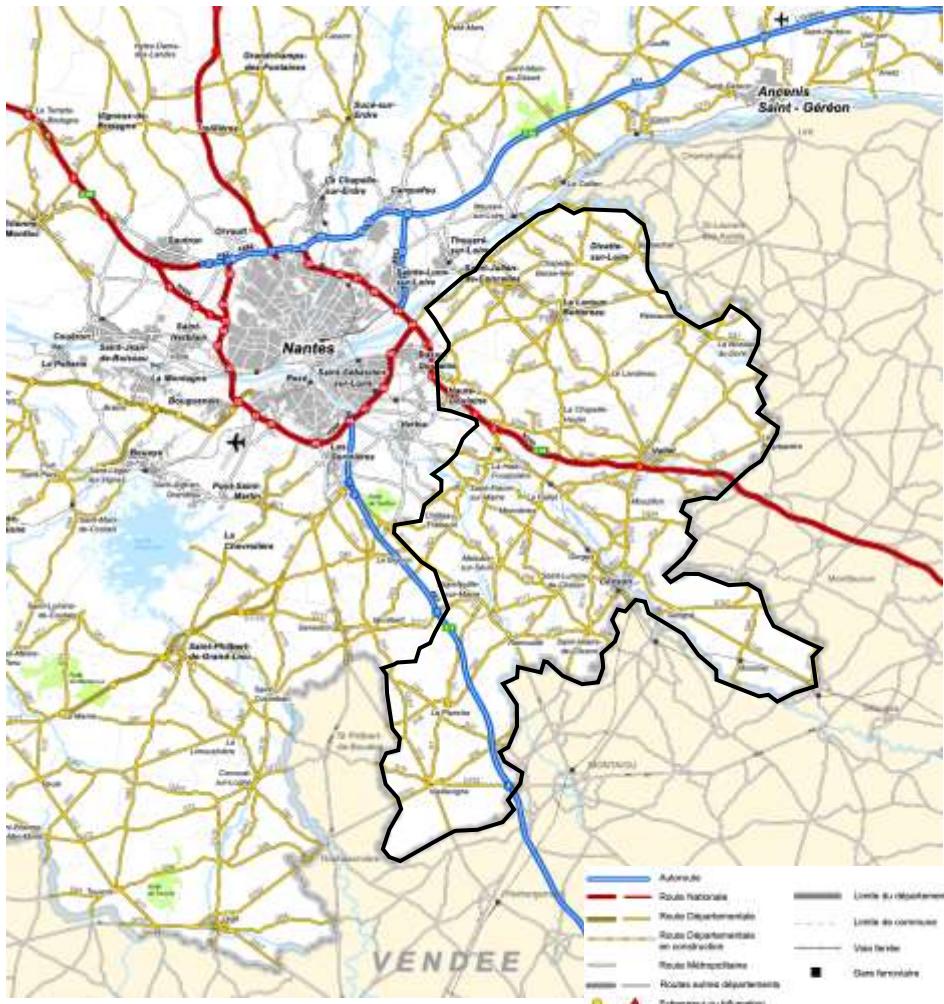
Analyse de la consommation foncière (AURAN 2020)



MOBILITÉS ET CIRCULATION

Organisation et structuration du réseau routier

Une place stratégique au cœur des échanges régionaux



Localisation du territoire du SCoT du Vignoble Nantais dans le réseau routier régional (département de Loire Atlantique)

Le territoire du Vignoble Nantais est situé aux portes du territoire de la métropole Nantaise. Celui-ci est traversé par des axes routiers importants tels que l'A83, la N249 et à proximité l'A11.

La distribution de ces voies permet au territoire de relier la Métropole Nantaise aux autres polarités situées à proximité, comme La Roche-sur-Yon ou encore Cholet.

Un maillage des différents réseaux de transports montrant une forte intégration au sein de l'aire urbaine nantaise

Les réseaux structurants du territoire, autoroutes, voies rapides, réseau de bus régional et réseau ferré, répondent à une logique radiale ou « en étoile » ayant tous comme centre, la ville de Nantes.

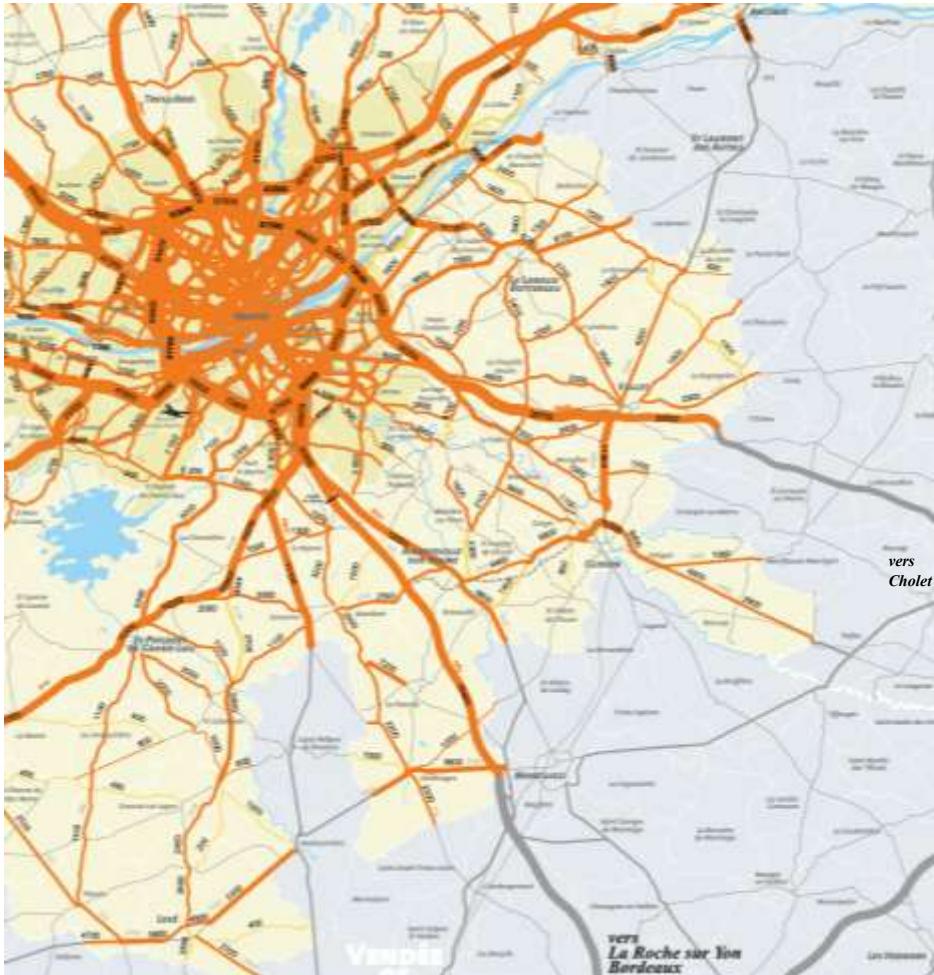
Cela souligne à la fois la proximité et l'interdépendance entre le Pays du Vignoble Nantais et l'agglomération nantaise.

Si le maillage actuel conduit, principalement, à une très bonne accessibilité à la ville des ducs de Bretagne. En effet, contrairement à d'autres territoires, le Pays du Vignoble Nantais est traversé par **plusieurs couloirs** d'infrastructure de transports répartis sur le territoire.

De ce fait, selon où l'on se situe, on bénéficie ou pas de la présence de voies rapides (autoroute A83, RN 249...), d'une gare, d'une halte ferroviaire ou d'un arrêt de bus.

Organisation et structuration du réseau routier

Une place stratégique au coeurs des échanges régionaux



Localisation du territoire du SCoT du Vignoble Nantais dans le réseau routier régional (département de Loire Atlantique)

Une part prépondérante du trafic sur les axes traversant du territoire, irrigant la métropole Nantaise.

Les routes les plus importantes du territoire sont la N249, la A83, deux routes d'importance nationale.

La première permet de relier Cholet à Nantes et traverse le territoire du Vignoble Nantais, permettant notamment de desservir 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 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.

Cette organisation autour des axes routiers montre l'importance qu'ont les liaisons avec la métropole Nantaise sur l'organisation du territoire :

- Vallet constitue une intersection entre la D763 et la N249 reliant la commune à la Métropole, au boulevard périphérique ainsi qu'à Cholet.
- Aigrefeuille-sur-Maine représente également un lien important avec la métropole Nantaise au travers de la D137 et grâce à son lien à l'A83 qui la dessert directement.
- Au Nord du territoire, le réseau routier ne présente pas de routes importantes, la D37 est l'axe le plus emprunté, permettant de rejoindre un franchissement de la Loire et ainsi Carquefou et la métropole Nantaise.
- Le Sud du territoire, est également situé sous l'influence de Montaigu, comme le montre la fréquentation de la D753, route structurante de cette partie du territoire.

Organisation et structuration du réseau routier

Migration domicile travail

Un nombre important de flux traversant se rendant dans la métropole Nantaise

Quotidiennement, en 2018, 2 264 habitants des intercommunalités situées à l'est et au sud du territoire travaillaient au sein de la métropole Nantaise.

Une part importante de ces personnes passaient par le territoire quotidiennement, contribuant aux flux importants traversant le territoire aux heures de pointe.

| Residence \ Destination | CA Clisson Sèvre et Maine Agglo | CC Sèvre et Loire | Nantes Métropole | Total général |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| CA du Choletais | 37 | 25 | 246 | 308 |
| CC du Pays d'Ancenis | 15 | 52 | 1409 | 1476 |
| CC du Pays de Mortagne | 26 | 2 | 29 | 57 |
| CC Terres-de-Montaigu, | 404 | 43 | 580 | 1027 |
| Total général | 482 | 122 | 2264 | 2868 |

Nombre de personnes effectuant des trajets domicile travail entre les territoires en 2018 (INSEE, atopia)



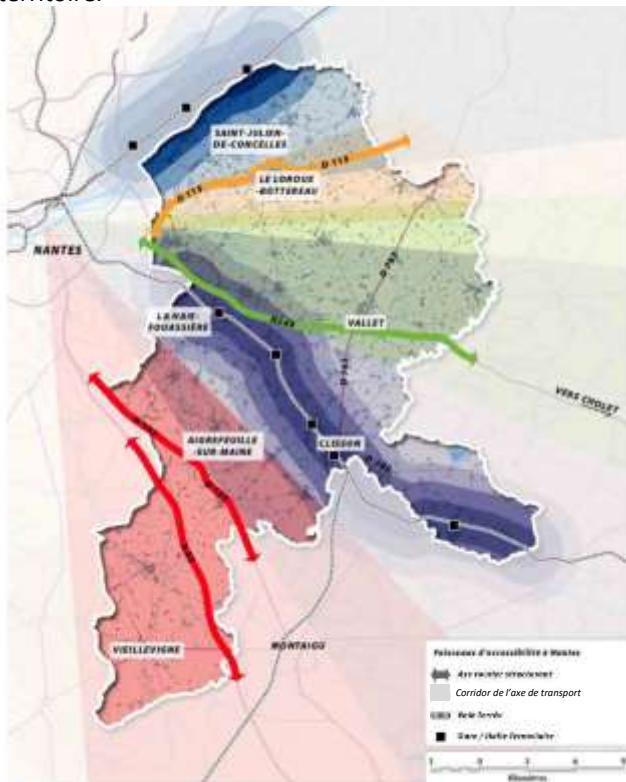
Prise de vue de la N249 (atopia)

Organisation et structuration du réseau routier

Un rôle de liaison important

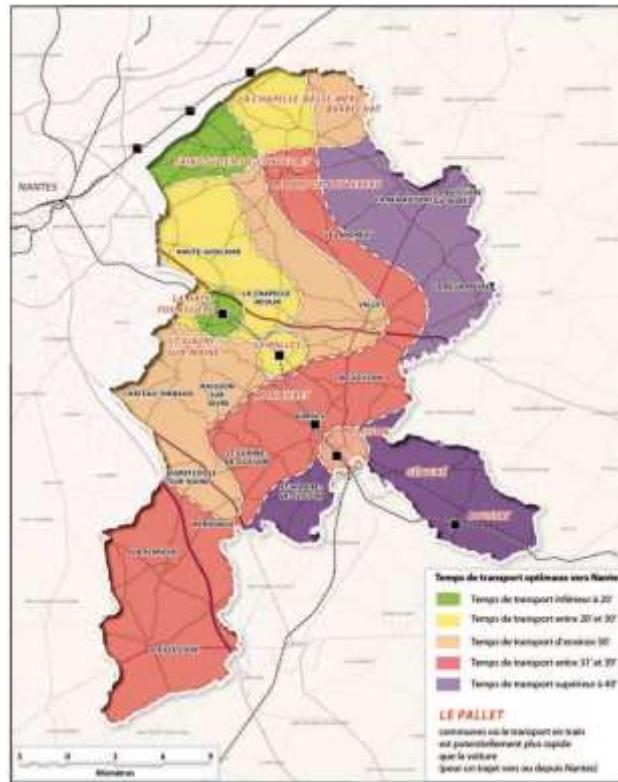
Une organisation en faisceaux

Le territoire du Vignoble Nantais est traversé par des axes de communication importants permettant de desservir l'ensemble du territoire. On retrouve deux axes ferroviaire ayant une influence sur le territoire.



Faisceaux d'accessibilité à Nantes en fonction de l'axe de transport et aire d'influence (EAU – Proscot, sources : SNCF, CG 44, Google Maps©, Mappy©)

- L'axe Nantes-Clisson-Cholet, disposant de 4 gares sur le territoire
- L'axe Nantes-Ancenis, situé au Nord du territoire mais dont 2 gares sont situées à proximité du territoire et ont une influence sur celui-ci.



Carte des isochrones – temps de transport théoriques (EAU – Proscot, sources : SNCF, CG 44, Google Maps©, Mappy©)

Il existe également 4 axes routiers majeurs sur le territoire permettant de desservir 2 grandes zones géographiques :

- la D115 au Nord ;
- la N249 passant par Vallet ;
- la D137 et la A83 permettant de desservir le Sud du territoire.

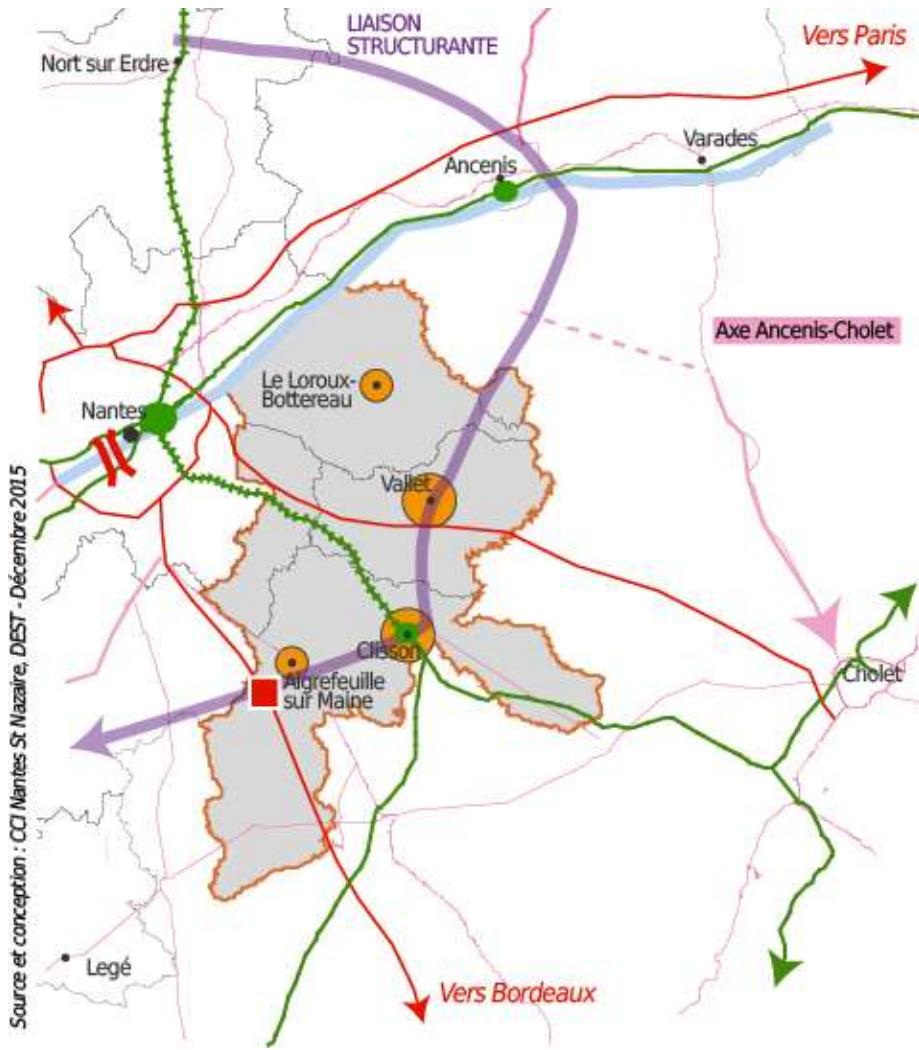
Une accessibilité avec l'extérieur différenciée mais répartie et efficace

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

En analysant les temps de transports théoriques vers Nantes en voiture (en noir sur la carte ci-contre) ou en train (en rouge), il est possible de noter que la grande majorité de la population se situe à moins d'une demi-heure de Nantes et seulement une partie marginale des habitants du Pays du Vignoble Nantais se situe globalement à plus de 40 minutes de celle-ci.

Organisation et structuration du réseau routier

Un projet de liaison nord-sud



Un projet régional de liaison entre Clisson et Ancenis

Cette liaison est identifiée comme « itinéraire routier d'intérêt régional » par le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Ce projet, permettrait de faciliter les liaisons entre le nord et le sud du territoire du SCoT du Vignoble Nantais. Il permettrait de relier plus facilement la partie nord du territoire.

Un nouveau franchissement de Loire est également à l'étude, situé entre Ancenis et Liré. Ce franchissement nouveau permettrait de relier de manière plus rapide l'ensemble du territoire du Vignoble Nantais tout en permettant de faciliter la desserte des zones d'activité de Vallet et Clisson et une meilleure accessibilité au réseau routier national.

RÉSEAU ROUTIER :

- axes routiers existants
- axes routiers en amélioration
- projets de franchissement
- projets d'échangeur

MAILLAGE URBAIN :

- pôle principal
- pôle secondaire

RÉSEAU FERROVIAIRE :

- ligne existante
- +— tram-train
- aménagement gare TGV et pôle d'échange multimodal

Organisation et structuration du réseau routier

Le co-voiturage sur le territoire

L'automobile étant un moyen de transport privilégié sur le territoire, le co-voiturage présente un levier important en terme de réduction des émissions de Gaz à Effets de Serre (GES).

Une offre de covoiturage bien développée sur le territoire

Le territoire du SCoT du Vignoble Nantais comporte de nombreuses aires de covoiturage, réparties en particulier le long des axes de communication importants. On retrouve de nombreuses aires de co-voiturage aux alentours de

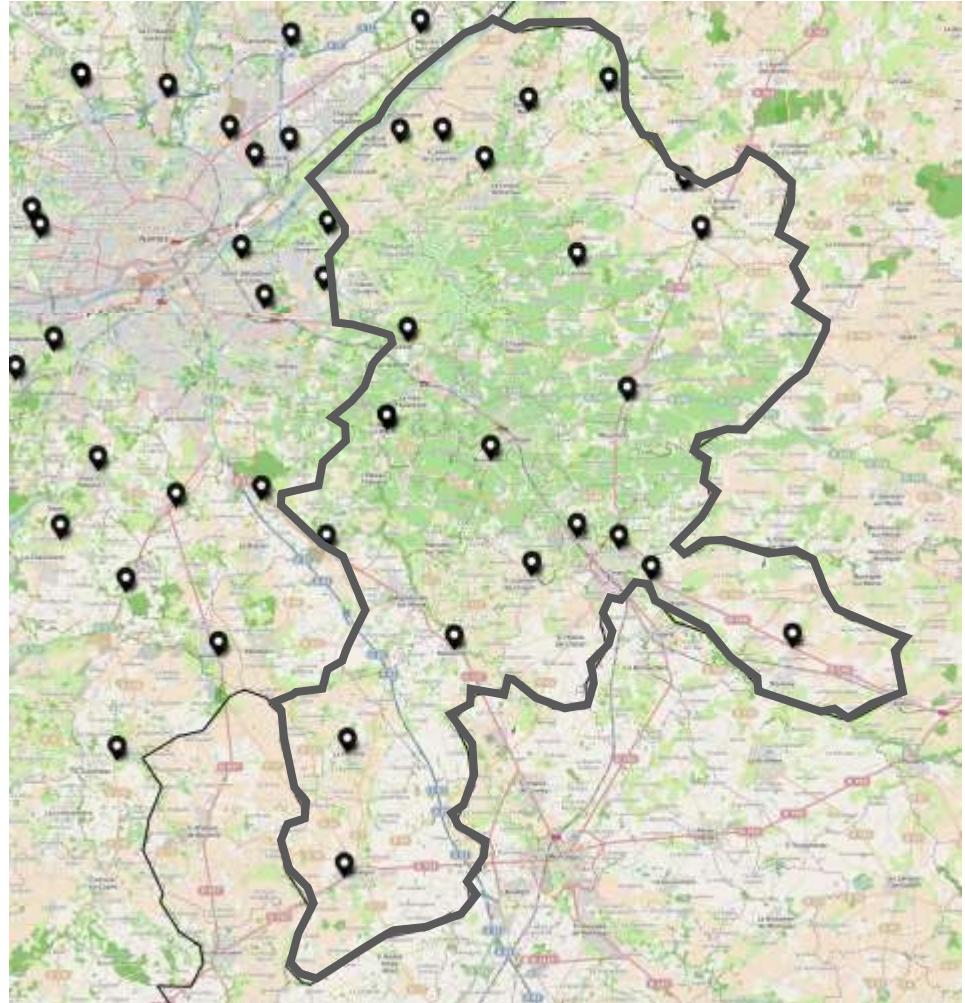
- Clisson, compte tenu la position stratégique que représente la ville sur les axes Nantes-Cholet et Clisson-Ancenis.
- Vallet, accueillant une aire de covoiturage structurante, bénéficiant d'un rayonnement diffusant au delà du Vignoble en direction des Mauges et d'un large Sud-Est Nantais.

D'importants flux domicile-travail depuis, vers et à travers le territoire

Les trajets réguliers comme les trajets domicile-travail sont une part importante des déplacements sur le territoire et se concentrent autour des axes de communication organisés en faisceaux depuis Nantes.

Le co-voiturage est un moyen de transport permettant de remplacer les transports en commun dans les zones pas suffisamment denses pour accueillir une offre de transport permettant de satisfaire les besoins flexibles des populations.

En complément de cette offre à conforter, la massification de l'offre en transport en commun depuis les pôles principaux du territoire (Clisson, Vallet, Aigrefeuille, pôle Loire (Saint-Julien de Concelles, Divatte sur Loire et Le Loroux-Bottereau) est peut également être envisagé comme évoqué par la région lors des auditions d'acteurs.



Carte des aires de covoiturage (Loire Atlantique, atopia)