



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Nicolas Parpaite / Thomas Gonnord
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le **05 MARS 2025**

Le Préfet de Loire-Atlantique

à

**Monsieur le Président du Syndicat mixte
du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais**

**Objet : révision du schéma de cohérence territoriale (ScoT) du pays du Vignoble nantais
avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté**

PJ : 1 annexe technique

Par délibération du 21 novembre 2024, les membres du comité syndical ont arrêté le projet de SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt le 5 décembre 2024 aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 143-20 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

Le Pays du Vignoble Nantais est situé au sud-est du département de la Loire-Atlantique et de l'agglomération nantaise, en limite du Pays des Mauges et du Pays du Bocage vendéen.

Les espaces en bordure des cours d'eau et le marais de Goulaine, le plateau viticole, la vallée maraîchère au nord et le plateau bocager au sud constituent les éléments façonnant le relief du territoire et ses paysages, et lui assurent, par les ressources environnementales induites, des services éco-systémiques précieux pour limiter les effets du changement climatique.

L'économie du Vignoble Nantais est historiquement en grande partie fondée sur une agriculture diversifiée mais dont la part diminue au profit du secteur tertiaire. En prise avec la proximité et l'influence de la métropole nantaise, le Pays se caractérise également par un marché immobilier dynamique aux prix élevés, un desserrement des ménages, un vieillissement de la population, une offre en logements peu adaptée à la pluralité des besoins des habitants et des flux importants, parmi lesquels les transports routiers constituent le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre (GES).

En réponse à ces constats, la révision du SCoT constitue une opportunité de renforcer votre engagement en faveur de l'excellence environnementale et de renouveler les modèles urbains existants pour proposer un aménagement intégrant sobriété foncière et transitions écologiques et énergétiques.

À la croisée de ces défis, la note d'enjeux communiquée en juillet 2022 vous indiquait les attentes principales de l'État dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) et sa déclinaison dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Ces attentes ont été précisées pour certaines d'entre elles par mes services à l'occasion des réunions des personnes publiques associées (PPA) et constituent le socle des remarques de l'avis de synthèse figurant aux pages suivantes :

- Développer une approche prospective et systémique, qui permette de poser collectivement des visions d'avenir à l'horizon de 20 ans ;
- Planifier un projet de territoire s'appuyant sur une évaluation précise de la capacité d'accueil, tant en matière d'habitat que de développement économique, en tenant compte des enjeux de préservation des milieux aquatiques et de la biodiversité, des gisements disponibles (à investir prioritairement en densification et renouvellement urbain) dans le contexte de rareté du foncier ;
- Retenir une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces de l'ordre de 54,5 %¹ sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021 et de trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici l'horizon du SCoT (2031-2044) ;
- Territorialiser et chiffrer l'effort de réduction de la consommation d'espaces puis d'artificialisation des sols par secteur géographique en prenant appui sur les échelles des documents d'urbanisme infra-SCoT (intercommunale pour Sèvre & Loire et communale pour Clisson Sèvre & Maine Agglo) ;
- Retenir des partis d'aménagement s'appuyant sur les aménités patrimoniales, paysagères et environnementales en ce qu'elles constituent un vecteur d'attractivité du territoire et de qualité du cadre de vie ;
- Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et réduire les vulnérabilités face à ces risques, par une approche intégrée et des orientations, règles et interdictions pour ne pas engager l'avenir ;
- Intégrer dans les choix programmatiques l'enjeu prioritaire de réalisation de parcours résidentiels et de mixité sociale par la production d'une offre de logements diversifiée en réponse aux besoins et économiquement accessible aux ménages les plus modestes ;
- Permettre le développement de l'activité économique et des emplois à travers notamment l'optimisation des zones d'activités existantes ;
- Inscrire un projet de développement territorial dans le cadre des transitions énergétiques et écologiques indispensables à mettre en œuvre, que ce soit en termes de décarbonation des usages, de renaturation, de mobilités, de consommation et de production énergétiques (développement des ENR), de stockage de carbone...

¹ Article 194 de la loi Climat & Résilience après péréquation du forfait dédié aux projets d'envergure nationale et européenne

Maîtrise de l'urbanisation

Le PAS affiche la volonté de maîtriser l'urbanisation dans la perspective d'une artificialisation nette nulle à l'horizon 2050 et inscrit un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031. Vous ambitionnez ainsi de ne pas urbaniser plus de 239 ha sur la période 2021-2031 et 336 ha ou 351 ha sur le pas de temps du SCoT (2024-2044).

À l'appui des données établies par ConsoZAN44², faisant état de 539 ha d'espaces consommés sur la période 2009-2021, soit 449 ha sur 10 ans et 45 ha/an, le projet de SCoT arrêté retient une **trajectoire de réduction de la consommation** de l'ordre de 47 % pour la période 2021-2031, assez éloignée de l'objectif automatique de - 54,5 % en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

En prise avec la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », vous comptabilisez par ailleurs 113 ha de surfaces correspondant à des espaces non urbanisés compris dans un périmètre de **zone d'aménagement concerté (ZAC)** dont les travaux ont démarré avant 2021. Ces surfaces ont vocation à figurer uniquement dans le bilan de la consommation d'espaces 2011-2021 ; le lissage présenté au dossier des consommations sur les tranches décennales du SCoT témoigne ainsi d'une lecture erronée de la circulaire. Par ailleurs, il vous appartient de justifier de l'application des dispositions de la circulaire en présentant les ZAC concernées (périmètre, éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1^{er} janvier 2021) et en apportant des garanties sur la mobilisation effective des espaces encore non urbanisés d'ici 2031.

Une clarification est par conséquent attendue sur ce point, tant le DOO et le document d'analyse de la consommation d'espaces sont sources de confusion. L'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic et dans les choix de portée réglementaire des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique du SCoT et des PLU(i) qui en découleront.

Par ailleurs, pour inscrire le développement du territoire dans une prise en compte des enjeux et des exigences liés à la sobriété foncière, plusieurs leviers sont mobilisés dans votre document mais nécessitent d'être complétés :

- les **parts minimales de production de logements au sein des enveloppes urbaines** gagneraient à être justifiées à l'aube d'une évaluation des capacités d'accueil des pôles et bourgs (pré-recensement des gisements fonciers dans les tissus urbains), d'une déclinaison de la stratégie de renouvellement urbain adaptée aux spécificités des espaces par la mise en avant d'outils à mobiliser dans les PLU(i), tels que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme ;
- compte tenu du rôle plus conséquent attribué à la densification en comparaison du SCoT de 2015 :
 - des seuils ambitieux de **densité minimale** dans les espaces urbanisés mériteraient d'être posés, à l'instar de ceux établis en extension urbaine, en lien avec une réflexion

² Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> <https://addrn.fr/conso-zan-44/>

urbanistique prenant en compte les densités et les formes urbaines traditionnelles observées dans les tissus anciens,

- les **enveloppes urbaines** ont vocation à faire l'objet d'un traitement plus soigné par la réalisation d'une cartographie de chacune des enveloppes urbaines par le SCoT ou d'une fiche méthodologique comportant un schéma de principe du tracé à destination des PLU(i); cette amélioration s'avère incontournable pour poser des conditions de réalisation et de suivi efficaces et adaptées de la mise en œuvre des objectifs du schéma par les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Parti d'aménagement retenu pour l'habitat

L'armature territoriale du SCoT est définie selon les équipements et services publics ainsi que les solutions de mobilité disponibles. Le DOO précise que « *L'ambition résidentielle du SCoT est de répondre prioritairement aux besoins de parcours résidentiel de la population actuelle du territoire* ». La dynamique démographique et constructive du Pays du Vignoble Nantais était portée principalement par un solde migratoire positif (0,6 %/an) sur la période 2015-2021. Fort de ce constat, l'objectif résidentiel du SCoT gagnerait à développer les moyens permettant de faciliter l'installation de nouveaux habitants sur le territoire.

Établi à 14 705 logements sur 20 ans, l'objectif de production de logements se situe comme un minimum correspondant à la fourchette basse des besoins estimés en logements, entre 14 150 et 15 400 logements, selon l'outil Otelo utilisé par les services de l'État.

La détermination de la **capacité d'accueil** du territoire, et donc de la capacité à créer de nouveaux logements, s'inscrit bien dans une perspective de sobriété foncière. Dès lors, la production résidentielle doit s'entendre comme la restructuration du parc ancien ou vacant, la réhabilitation, la démolition-reconstruction, la transformation de locaux en logements dans le respect des caractéristiques architecturales et des qualités patrimoniales des tissus bâtis anciens et la construction neuve. Les leviers à la production de logements dans le cadre de la sobriété foncière seront, par ces précisions à insérer dans votre document, immédiatement mis en avant. Au regard de ces constats et approches, la trajectoire résidentielle du SCoT – qui déterminera celles des programmes locaux de l'habitat (PLH) à venir – pourrait être plus ambitieuse.

En matière de **territorialisation de la production de logements**, les objectifs minimums fixés montrent une production résidentielle nettement supérieure sur Clisson Sèvre & Maine Agglo (CSMA) par rapport à la communauté de communes de Sèvre & Loire (CCSL) alors que les besoins estimés en logements, dans un scénario de continuité, sont moins importants que l'objectif cible du DOO sur CSMA et plus importants que l'objectif cible du DOO sur CCSL selon Otelo. Aussi, il vous appartient de mieux expliquer la répartition de la production de logements entre les deux intercommunalités.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins des populations, le SCoT poursuit l'objectif de renforcer la **diversification des typologies de logements**, en particulier en produisant des logements de petite taille (T1, T2). Cependant, cet objectif n'aborde pas le développement du parc locatif, privé et public, alors que les enjeux dans ce domaine sont significatifs : le bilan du PLH de la CCSL (2024) montre une diversification amorcée dans quelques pôles, dans un contexte de parc spécialisé à 75 % vers les propriétaires occupants, d'une part, et le PLH de CSMA indique une faible part du parc locatif. Il convient par conséquent d'explicitier l'objectif de diversification en incluant l'accroissement de l'offre locative privée et publique.

Enfin, l'objectif de diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs implique sur la commune de **Haute-Goulaine**, soumise à l'article 55 de la loi SRU³, de mettre en œuvre un rattrapage sur la production nouvelle de logements en ayant pour cible une part de logements sociaux supérieure à 25 % afin d'assurer la mixité sociale de son parc de résidences principales et répondre aux obligations réglementaires.

Développement économique et aménagement commercial

Le Pays du Vignoble Nantais possède un tissu économique diversifié, structuré autour de zones d'activités classées au SCoT en deux catégories : les parcs économiques « vitrine » (Clisson, Vallet, Le Loroux-Bottereau, Aigrefeuille-sur-Maine) à renforcer, et les autres parcs, aux perspectives de développement plus limitées.

Le territoire accueille principalement des activités tertiaires, industrielles et commerciales, avec une forte présence de petites et moyennes entreprises (PME) et de commerces de proximité. Le DOO recense 151 ha de besoins fonciers économiques pour la période 2024-2044, dont 19 ha de bonus foncier ZAC afin d'accompagner la création de 6 000 emplois.

La mobilisation de ce foncier mériterait d'être davantage corrélée avec la volonté affichée d'axer le développement économique sur le **renouvellement des zones d'activités existantes** et la mutualisation des espaces économiques. Conditionner les extensions à une optimisation préalable du foncier à l'intérieur des emprises existantes constituerait dans ce contexte une prescription adaptée, d'autant que l'objectif d'accueil de 55 % des emplois futurs dans les enveloppes urbaines existantes apparaît compliqué à décliner et à vérifier dans les PLU(i).

Par ailleurs, les besoins en foncier économique gagneraient à être davantage justifiés par la présentation des **inventaires des zones d'activités économiques** qui devaient être achevés au plus tard le 24 août 2023, conformément à la disposition instaurée par l'article 220 de la loi Climat & Résilience et codifiée à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, assortis des stratégies intercommunales de développement économique intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière. En corollaire, la **hiérarchisation des pôles économiques**, ainsi que la **répartition des surfaces entre chaque zone d'activités**, en particulier sur CSMA pour tenir compte de l'échelle des documents d'urbanisme infra-SCoT (PLU), pourraient être précisées afin de démontrer la complémentarité des zones d'activités économiques sur le territoire.

Enfin, l'intégration des **infrastructures économiques** (routes, zones logistiques) dans les projections de consommation d'espaces mériterait d'être plus détaillée.

En matière commerciale, le DOO restreint la **création et l'expansion d'espaces commerciaux périphériques hors des espaces construits** existants aux seules zones du Brochet, de Câlin et de Toutes Joies. Cette prescription, favorable à la sobriété foncière et à la vitalité des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg, mériterait toutefois d'être précisée dans sa rédaction et actualisée s'agissant des zones citées, celles-ci étant déjà en tout ou partie urbanisées.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est construit, dans ses définitions et conditions d'implantation des surfaces de vente, dans un objectif de complémentarité avec les centralités. En prise avec les enjeux nationaux et le cadre normatif en vigueur, les localisations préférentielles périphériques retenues doivent pouvoir être justifiées dans un objectif, non pas seulement de complémentarité, mais de **contribution à la préservation ou à la**

³ Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg (cf. article L. 752-6 du code de commerce), d'autant que la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) a eu l'occasion de souligner ces dernières années une couverture en grandes et moyennes surfaces déjà importante sur certaines zones commerciales du Pays du Vignoble Nantais, révélant une superposition des offres peu compatible avec l'objectif de renforcement des centralités.

Prévention des risques naturels

En réponse à l'enjeu d'intégration de la vulnérabilité et de la résilience face au changement climatique et aux risques, la révision du SCoT doit restituer une conception de la gestion du risque d'inondation dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements, et décliner le plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dans un rapport de compatibilité.

Le DOO vise à décliner les objectifs du PAS qui affiche une volonté de « maîtriser les risques naturels », « préserver les espaces sensibles », « préserver la perméabilité du sol » et « élaborer une culture du risque ». Le risque par **ruissellement pluvial** est plutôt bien traduit en proposant une cartographie des zones sensibles et en déclinant des actions possibles, principalement urbaines. Il aurait pu être intéressant de réaffirmer l'importance de l'aménagement de l'espace rural au regard des incidences qu'il peut avoir sur les secteurs urbanisés : préservation, voire renforcement du bocage, attention particulière à l'artificialisation dans les zones de production en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols...

Sur la thématique du **débordement de cours d'eau**, les trois objectifs proposés sont très génériques et ceux-ci semblent être une reprise inadaptée des dispositions 1-1 et 1-2 du PGRI. Le premier objectif de « limiter le développement dans les secteurs soumis aux risques » apparaît même non compatible avec le document de rang supérieur dès lors que ces secteurs se situeraient en zone non urbanisée. La disposition 2-1 semble d'ailleurs être dépourvue de traduction en objectifs. Ce volet, trop généraliste puisque non territorialisé et ne répondant pas particulièrement à l'enjeu de réduction de l'exposition aux risques des populations, devra être retravaillé.

Sur les autres risques naturels, il aurait été pertinent de rattacher le risque par **remontée de nappe** à celui plus général des inondations puisque certains des objectifs et actions possibles liés à cette thématique s'y rapportent (pressions sur ces espaces, conditions d'urbanisation, préservation de ces secteurs d'accumulation du ruissellement...).

Dans la mesure où l'un des enjeux du SCoT est de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, celui-ci doit exposer comment l'urbanisation ou l'anthropisation de ces espaces concourent à cet enjeu. De fait, dès lors qu'un risque de **mouvement de terrain** est connu, les constructions doivent y être interdites et non pas seulement « conditionnées » en proposant une simple information.

Le SCoT doit également exposer les attendus en termes de **transcription dans les PLU(i)** d'une urbanisation de secteurs soumis à un risque, même modéré, et ce, au regard de la réduction de vulnérabilité du territoire.

Enfin, sur l'aléa **retrait-gonflement des argiles**, il est uniquement porté une attention sur les secteurs à risque fort. Or, l'article 68 de la loi ÉLAN⁴ définit un cadre réglementaire pour les secteurs d'aléa moyen et fort. Par ailleurs, les effets du changement climatique tendant à créer des écarts

⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

de plus en plus importants entre phénomènes de sécheresse et saturation en eau prolongée des sols, il est dès lors important d'afficher une ambition en termes d'acculturation et de préconisations auprès des populations. Ce phénomène, s'il est correctement décrit dans l'état initial de l'environnement et bien mentionné dans le DOO, mériterait d'être davantage décliné.

Le développement des mobilités décarbonées

Le Pays du Vignoble Nantais est fortement dépendant de la voiture individuelle (74 % des déplacements locaux et 87 % des trajets domicile-travail). Cette situation s'explique par la présence d'axes routiers structurants (A83, N249, D137) et d'un réseau ferroviaire limité à l'axe Nantes-Clisson. Le territoire, situé aux portes de la métropole nantaise, est stratégique pour le développement des mobilités durables et la réduction des émissions de GES.

Les **enjeux de mobilités** propres au territoire sont bien identifiés dans le PAS et le DOO : relever les défis liés à la dépendance automobile, à la faible densité du réseau cyclable et à la nécessité de renforcer l'intermodalité. Les orientations retenues démontrent votre volonté d'inscrire le Pays du Vignoble Nantais dans une dynamique métropolitaine, d'en tirer parti et d'organiser les flux sur le territoire en décarbonant les mobilités autant que possible par :

- une refonte structurelle de l'urbanisation à proximité des gares, ceci en misant sur leurs attractivités à long terme par le développement des activités de services ;
- le renforcement des pôles multimodaux autour des gares ;
- le développement des transports en commun, du covoiturage, de l'autopartage et des modes actifs.

La **traduction de certains de ces enjeux** nécessite d'être développée ou précisée :

- la réflexion sur les fonctions des gares et leur potentiel de développement est à renforcer, en veillant à ce que les développements envisagés sur les gares situées à la périphérie (Boussay, Le Pallet notamment) s'inscrivent dans un objectif de préservation ou de revitalisation des centres-bourgs ;
- la promotion des déplacements doux et des transports collectifs est essentiellement déclarative, faute de mesures opérationnelles précises ; le DOO pourrait définir un schéma d'aménagement des mobilités douces et une priorisation des itinéraires cyclables ;
- le traitement des mobilités du quotidien apparaît incomplète ; il pourrait utilement reposer sur une stratégie intégrée pour coordonner les différents réseaux de mobilité, renforcer l'offre de transports collectifs et créer des solutions de mobilité partagée.

La réduction de l'**impact environnemental des infrastructures** de transport est par ailleurs insuffisamment prise en charge. Le DOO n'identifie pas les mesures nécessaires pour minimiser les nuisances liées au trafic routier, ni les moyens pour encourager la transition vers des modes de transport décarbonés.

Transition énergétique

Le Pays du Vignoble Nantais, avec une consommation énergétique de 2 306 GWh en 2016 et une forte dépendance aux énergies fossiles, notamment dans le secteur des transports, doit relever des défis importants en matière de transition énergétique.

Avec un potentiel de production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, éolien, bois énergie, géothermie, biogaz) estimé à 3 500 GWh d'ici 2050, le territoire dispose d'atouts pour

s'engager vers une économie sobre en carbone et une autonomie énergétique. Le projet de SCoT arrêté s'inscrit dans cette dynamique, en cohérence avec les objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SRADDET des Pays de la Loire et les PCAET des intercommunalités du territoire.

Votre document présente une analyse détaillée des **enjeux énergétiques**. Il identifie les secteurs prioritaires pour la réduction des émissions et propose des orientations pour favoriser la production locale d'énergies renouvelables et la rénovation énergétique des bâtiments. Il met également en avant la nécessité de développer une écologie industrielle territoriale.

Vous prévoyez en particulier de réduire la **consommation d'énergie** dans le secteur résidentiel, en privilégiant la rénovation des logements anciens et en favorisant la construction de bâtiments sobres en énergie. Je note également le développement affiché des énergies renouvelables (EnR) et l'intégration d'objectifs de réduction des émissions de GES liées aux transports.

Les objectifs quantitatifs et les localisations préférentielles des **installations d'EnR** ne sont toutefois pas suffisamment précisés dans le DOO. L'absence de cartographie valorisant le travail de remontée des communes ou de critères clairs pour identifier les sites favorables constitue un manque. Les mesures pour garantir l'intégration paysagère et environnementale de ces installations ne sont pas suffisamment détaillées.

En matière d'**efficacité énergétique**, le projet de SCoT arrêté ne décline pas de stratégie claire pour la rénovation du bâti existant. Les orientations relatives à l'adaptation des nouvelles constructions aux normes de sobriété énergétique et environnementale sont partiellement abordées. En outre, les principes de résilience énergétique dans les opérations d'aménagement pourraient être davantage précisés, de même que la prise en compte de la transition énergétique dans les zones d'activités économiques.

Bien que le DOO mentionne la nécessité de promouvoir des réseaux d'énergie décarbonés et des infrastructures de chaleur renouvelable, les modalités pratiques de leur déploiement ne sont pas précisées.

Ces objectifs et considérations plus opérationnelles ont vocation à être déployés dans le cadre d'une articulation renforcée avec les PCAET.

* * * *

Le projet de SCoT arrêté identifie bien les dynamiques à l'oeuvre sur le Pays du Vignoble Nantais et les défis à relever pour accroître la résilience du territoire en lien avec le changement climatique.

La déclinaison de ces défis en orientation, objectifs et outils à mobiliser dans les PLU(i) gagnerait à être clarifiée ou complétée sur certaines politiques publiques majeures de l'aménagement. Les remarques ou demandes ci-dessus visent ainsi à améliorer la traduction réglementaire du projet d'aménagement stratégique du SCoT, pour que celui-ci soit à la fois transformateur, intégrateur, prescriptif et pragmatique.

Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émet un avis favorable sur le projet de SCoT arrêté le 21 novembre 2024 par le comité syndical, sous réserve :

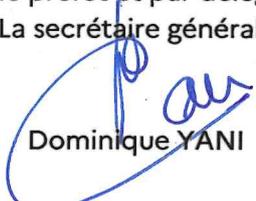
- de décliner une trajectoire ZAN à l'horizon 2050 intégrant un objectif intermédiaire de réduction de 54,5 % de la consommation d'espace pour la période 2021-2031, en établissant et justifiant clairement la comptabilisation des espaces relatifs aux ZAC pour le bilan de la consommation passée (2011-2021) ;
- de consolider les objectifs et outils à décliner dans les PLU(i) favorables à la sobriété foncière (part de la production de logements en densification, densités, enveloppes urbaines...);
- d'actualiser les données démographiques et de préciser l'estimation des besoins pour asseoir l'objectif de production de logements sur 20 ans et sa territorialisation entre CSMA et la CCSL ;
- d'explicitier l'objectif de diversification des typologies de logements en intégrant l'enjeu de développement du parc locatif, privé et public, et en rehaussant le taux de logements sociaux sur la commune de Haute-Goulaine ;
- de justifier les besoins en foncier économique à l'appui d'inventaires de zones d'activités, de stratégies de développement intercommunales et d'une prescription accordant plus explicitement la primauté à la densification des emprises existantes ;
- de clarifier les orientations et objectifs en matière d'aménagement commercial, au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg ;
- de renforcer la traduction réglementaire des risques naturels identifiés sur le territoire (débordement de cours d'eau, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles notamment) et du PGRI en particulier (cf. note spécifique jointe à l'avis) ;
- d'améliorer la déclinaison en orientations et objectifs des enjeux de mobilité et de transition énergétique.

Le contenu de l'annexe technique jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale


Dominique YANI



SCoT arrêté du Pays du Vignoble Nantais

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État

Production de logements

Le SCoT propose une stratégie de production de logements, visant à répondre à la croissance démographique tout en respectant l'objectif ZAN à l'horizon 2050. Le DOO fixe un objectif de 14 705 logements supplémentaires entre 2024 et 2044, avec une répartition annuelle de 770 logements jusqu'en 2031, puis 700 logements jusqu'en 2044. Cette production est organisée à l'échelle des bassins de vie, en privilégiant la densification des espaces bâtis existants et en limitant l'artificialisation des sols. Une diversification des typologies de logements est également prévue, avec une attention particulière portée aux logements aidés (20 % dans les pôles et 10 % dans les autres communes), ainsi qu'une densification prioritaire autour des pôles urbains structurants et des gares.

Cependant, le document manque de précisions techniques sur la mise en œuvre de ces objectifs. Par exemple, il n'aborde pas suffisamment les contraintes liées aux réseaux d'assainissement, de transport ou d'énergie, qui pourraient freiner la densification. De plus, les normes de construction, les matériaux à faible empreinte carbone et les dispositifs d'accompagnement pour les communes en matière de rénovation urbaine ne sont pas suffisamment détaillés. Le DOO pourrait prévoir des incitations financières ou des aides techniques pour la rénovation énergétique des logements existants, ainsi que des critères plus stricts en matière de performance énergétique pour les nouvelles constructions.

En ce qui concerne les objectifs annoncés en matière de logements dans le DOO et plus particulièrement l'accès au logement pour tous, il serait utile de faire un lien avec les deux PCAET en vigueur sur le territoire et d'accentuer sur la lutte contre la précarité énergétique et l'objectif de réduire la consommation d'énergie des ménages.

En outre, le document ne propose pas de mécanismes de suivi et d'évaluation robustes pour mesurer l'efficacité des politiques de densification et de renouvellement urbain, notamment en termes de qualité de vie et d'impact environnemental. L'intégration d'études de faisabilité technique et financière pour les opérations de densification, en particulier dans les zones saturées ou coûteuses à réhabiliter, renforcerait la crédibilité des objectifs fixés. Enfin, une meilleure articulation entre les politiques de logement et les infrastructures de mobilité douce (pistes cyclables, transports en commun) serait essentielle pour favoriser un développement urbain plus durable et cohérent.

Consommation d'espaces

Le diagnostic (p. 102-105) présente la consommation d'espace entre 2009 et 2019, basée sur les données de l'AURAN 2020. Il en ressort que au total, 396,2 ha ont été consommés (2009-2019).

Le document 3-7 présente la méthode d'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009-2019 (p. 4) qui s'appuie sur les données de l'AURAN 2020.

Le document 3-7 présente également les résultats des consommations d'espaces sur la base 2009-2021 (p. 6) qui s'appuient sur les données Conso ZAN 44.

Au total, 539 ha ont été consommés (2009-2021), soit 45 ha/an pour l'ensemble du territoire.

Le DOO (p. 41-43) affiche quant-à lui les objectifs en termes de consommation d'espaces pour les 20 prochaines années (2024-2044). Au total, le SCoT arrêté prévoit :

- 200,25 ha à vocation d'habitat (DOO, p. 41) ou 204 ha à vocation d'habitat et équipements (DOO, p. 60) ;
- 151 ha à vocation économique (DOO, p. 8) ou 132 ha à vocation économique (DOO, p. 60).

Il convient d'harmoniser ces données.

Il manque un tableau de synthèse regroupant l'ensemble des données de la consommation d'espace :

- bilan de la consommation d'espaces (2011-2021) intégrant le « bonus foncier ZAC »
- projection de la consommation d'espace (2024-2044), avec une déclinaison par période (2024-2034 et 2034-2044), par vocation (habitat, équipements, économie) et par EPCI (CCSL et CSMA).

Enfin, pour aller plus loin dans les objectifs de maîtrise de consommation d'espace, le SCoT arrêté aurait pu mettre en valeur son expérimentation faite en 2018, avec la démarche BIMBY. Plusieurs communes volontaires avaient participé à cette expérience : La Haye-Fouassière, Le Landreau, Clisson, Vallet, Vieilleville, Gétigné et Mouzillon (financement du Feader dans le cadre du PCAET).

Trame verte et bleue (TVB)

Le SCoT devrait inclure un plan de restauration des haies bocagères, des ripisylves et des autres éléments structurants de la TVB. Ce plan pourrait s'appuyer sur des inventaires communaux ou intercommunaux pour identifier les linéaires de haies à protéger ou à restaurer, en lien avec les enjeux de lutte contre l'érosion des sols et de régulation des crues.

La TVB devrait également prendre en compte les pratiques agricoles, notamment en préservant les ceintures bocagères autour des zones humides et en encourageant des pratiques culturelles favorables à la biodiversité (par exemple, la réduction de l'usage des pesticides et des engrais).

Il apparaît également nécessaire que le SCoT recommande aux PLU(i), ou qu'il prenne lui-même l'initiative, d'évaluer la fonctionnalité des corridors écologiques reliant les réservoirs de biodiversité. Cette évaluation devrait permettre d'identifier les obstacles à la continuité écologique, facilitant ainsi la mise en place de mesures de préservation ou de restauration, pouvant aller jusqu'à l'instauration de servitudes dans les documents d'urbanisme.

Il convient en outre de veiller à limiter l'implantation de constructions au sein des corridors écologiques, en intégrant également la problématique des clôtures, qui peuvent constituer un obstacle majeur à la continuité des habitats naturels.

Gestion de l'eau

Le SCoT arrêté vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux pluviaux de la RN 249, qui ne sont pas dimensionnés pour accueillir des flux supplémentaires.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devraient être intégrés dans la TVB, en privilégiant des solutions fondées sur la nature (zones d'infiltration, noues, bassins de rétention végétalisés) pour limiter les impacts sur les milieux aquatiques et renforcer la résilience face aux inondations.

Le SCoT prescrit d'anticiper la préservation des périmètres qui ne font pas encore l'objet d'arrêté de DUP et les éventuelles évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques pour la gestion des captages prioritaires. La protection des zones de captage et de pompage pour l'alimentation en eau potable, et leurs abords, doit être assurée dans les documents d'urbanisme locaux.

Il convient de préciser que sur le territoire du SCoT, une partie de la commune de Saint-Julien-de-Concelles est concernée par le périmètre de protection rapproché des captages de Basse-Goulaine (arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2002).

En ce qui concerne la gestion de l'eau du point de vue qualitatif et quantitatif (capacité d'alimentation en eau potable en lien avec le développement du territoire et le changement climatique), il convient de tenir compte des réflexions en cours dans le cadre du schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Bois et Bocage

Le SCoT mentionne l'importance de préserver les haies bocagères et les ripisylves, mais ne propose pas de plan d'action détaillé pour leur restauration. Il serait pertinent de formaliser des mesures concrètes pour restaurer ces éléments, notamment en ce qui concerne la reconquête des cours d'eau et la préservation des zones humides.

Le DOO pourrait intégrer un plan de restauration des haies bocagères et des ripisylves, en lien avec les enjeux de lutte contre l'érosion des sols et de régulation des crues.

Zones Humides

Le SCoT évoque la préservation des zones humides comme un enjeu important, en particulier dans le cadre de la TVB et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Cependant, la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) n'est pas explicitement formalisée dans le DOO.

Il manque une cartographie des zones humides dans le DOO. Il serait pertinent d'intégrer une carte détaillée des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires réalisés par les SAGE et le SDAGE Loire-Bretagne.

Le DOO devrait préciser les mesures de compensation pour les impacts résiduels sur les zones humides, en s'appuyant sur les inventaires existants.

Une partie du territoire est concernée par le SAGE Estuaire, qui présente des enjeux moindres par rapport au SAGE Sèvre Nantaise, plus ancien et moins prescriptif.

Plusieurs dispositions du SAGE Estuaire doivent être prises en compte :

- **Disposition M1-2** : Protection des cours d'eau et de leurs corridors riverains dans le DOO, notamment par la mise en place de bandes de préservation de 10 à 35 mètres selon les caractéristiques des milieux concernés.
- **Disposition M2-3** : Intégration des zones humides dans les documents d'urbanisme en s'appuyant sur des inventaires actualisés et caractérisés selon la méthodologie de l'Office Français de la Biodiversité.
- **Disposition M4-1** : Intégration des têtes de bassin versant dans la cartographie des éléments paysagers (notamment les haies).
- **Disposition E2-4** : Identification et préservation des espaces de mobilité de la Loire pour éviter leur remblaiement.
- **Disposition QE2-1** : Prise en compte des capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales dans l'urbanisation future.
- **Disposition QE2-9** : Priorisation des dispositifs d'infiltration pour le traitement des eaux

- usées en zones non couvertes par l'assainissement collectif.
- **Disposition QE3-10 et règle 5** : Protection des éléments paysagers (haies, talus, fossés) contribuant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion des sols, avec obligation de compensation en cas de destruction.
 - **Disposition I2-1 et règle 7** : Intégration des zonages du PPRI et interdiction des Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) ayant un impact négatif sur les zones d'expansion des crues.

Assainissement

Le document se limite à souligner la nécessité d'une capacité d'assainissement suffisante sans entrer dans le détail des problématiques locales. À titre d'exemple, le cas de Vallet illustre des dysfonctionnements récurrents sur plusieurs stations d'épuration de petite taille. Une réflexion stratégique est nécessaire quant au devenir de ces stations :

- déterminer lesquelles doivent être abandonnées au profit de raccordements à des installations plus performantes ;
- identifier celles qui nécessitent des améliorations et des mises aux normes.

Cette planification relève possiblement d'autres documents de programmation que le SCoT.

Concernant les Eaux Résiduaire Urbaines (ERU), certaines stations d'épuration, notamment celles de Clisson et du Loroux-Bottereau, ne sont pas conformes en matière de performance en 2023.

Le réseau d'assainissement présente des problèmes structurels généralisés, avec des déversements récurrents dans plusieurs pôles du SCoT (Clisson, Vallet, Vieillevigne, La Haye-Fouassière et Le Loroux-Bottereau). Une part importante du réseau demeure en système unitaire, ce qui accentue ces dysfonctionnements.

Les collectivités doivent s'appuyer sur un Schéma Directeur d'Assainissement, qui devrait être révisé en 2025 pour CSMA. Cette mise à jour doit intégrer des objectifs précis, tels que :

- la programmation d'un linéaire annuel de renouvellement des réseaux ;
- une priorisation des secteurs nécessitant des solutions alternatives d'infiltration des eaux pluviales ;
- la mise en séparatif des secteurs où l'infiltration n'est pas envisageable.

Énergies renouvelables

Le SCoT mentionne le développement des énergies renouvelables, mais ne précise pas suffisamment les conditions d'implantation en matière d'insertion paysagère. Il serait pertinent de définir des critères pour l'implantation des projets d'énergies renouvelables, notamment en ce qui concerne les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes.

Le DOO pourrait intégrer une cartographie des zones propices à l'implantation des énergies renouvelables, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

Aménagement commercial

Le DOO comprend deux chapitres consacrés au commerce.

Concernant l'objectif 2, qui vise à renforcer le dynamisme commercial des centralités, une attention particulière est portée sur la régulation des circulations et du stationnement. Il est souligné que cette régulation doit être menée en cohérence avec les besoins des commerces de centre-ville, afin d'éviter des situations où des difficultés de stationnement pourraient nuire à leur attractivité, comme cela a été observé à Clisson.

Concernant l'objectif de « maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais en lien avec les lieux de résidence des habitants » (DOO, p.17), la proposition de « adapter-remember des cellules commerciales vacantes pour le développement ou l'accueil de commerces, la création de points de distribution de produits » (DOO p.18) est positive. Toutefois,

il pourrait être rajouté : « l'accueil de boutiques éphémères ou d'associations » afin de diversifier les usages et de dynamiser les espaces vacants.

Le DOO prévoit « la mise en œuvre d'une architecture de qualité urbaine intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation...) » (DOO p. 18). Il serait opportun de limiter le fait d'avoir 3 façades aveugles sur 4 dans la mesure du possible.

L'objectif 3 : La proposition d'autoriser un développement mesuré de 20 % de la surface de vente pour tous les commerces importants manque de territorialisation. Une approche différenciée, tenant compte des spécificités locales, serait préférable et doit servir l'objectif de contribution à la préservation ou la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg.

Il est donc nécessaire d'affiner les orientations du DOO en matière d'aménagement commercial, en intégrant davantage les enjeux de sobriété foncière, de revitalisation des centres-villes et de qualité architecturale, tout en adoptant une approche plus territorialisée des politiques commerciales.

Risques

La politique nationale de prévention des risques naturels et technologiques repose sur le principe d'une stratégie globale intégrant en son sein de nombreux champs d'actions (connaissance, information, surveillance, gestion de crise, etc.) parmi lesquels la maîtrise de l'urbanisation tient une place importante.

Placés au cœur de cette stratégie globale, les documents d'urbanisme doivent, en vertu des règles générales d'aménagement et d'urbanisme (cf. article L 101.2 du code de l'urbanisme), déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels et technologiques.

Ils doivent donc, dans le respect des objectifs de développement durable, être définis dans une logique de moindre vulnérabilité des territoires face aux risques naturels prévisibles et face aux risques technologiques.

Le SCoT doit être compatible avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 et fixer des objectifs de réduction de la vulnérabilité du territoire.

Les documents de présentation et annexes doivent justifier les choix d'aménagement en rendant compte de la préservation des zones d'expansion des crues, des mesures pour limiter les risques et des actions existantes pour protéger les biens et les personnes en zone inondable. Un diagnostic territorial doit synthétiser ces éléments, avec des indicateurs suivis tous les 6 ans.

Le PAS doit être conforme aux trois premiers objectifs du PGRI.

Le DOO doit traduire ces objectifs en mesures concrètes, notamment :

- interdire toute nouvelle construction en zone inondable ;
- préserver les zones d'expansion des crues en limitant remblais et digues ;
- encadrer la restructuration des zones urbanisées exposées aux inondations ;
- réduire l'imperméabilisation pour limiter le ruissellement ;
- rendre inconstructibles les biens acquis en raison de risques majeurs.

Le territoire du Pays du Vignoble Nantais est exposé à plusieurs risques naturels et technologiques, notamment les inondations, les mouvements de terrain, le retrait-gonflement des argiles, ainsi que les risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et aux transports de matières dangereuses. Le SCoT arrêté prend en compte ces enjeux, mais des améliorations techniques sont nécessaires pour une meilleure gestion des risques.

Bien que le SCoT arrêté aborde de façon plutôt satisfaisante les risques de ruissellement, il pourrait être pertinent de réaliser des études spécifiques à l'échelle des bassins versants pour identifier les zones les plus vulnérables et proposer des mesures de gestion des eaux pluviales adaptées (zones d'infiltration, bassins de rétention, etc.).

Le DOO devrait intégrer une cartographie détaillée des zones exposées aux risques d'inondation, de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles, en s'appuyant sur les données

actualisées des PPR et du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Le SCoT arrêté ne précise pas suffisamment les modalités de coopération avec les territoires voisins pour la gestion des risques technologiques, notamment en ce qui concerne le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à l'entreprise EPC France. Il est recommandé de formaliser des mécanismes de coordination pour l'échange d'informations, la gestion concertée des zones impactées et les dispositifs d'alerte en cas d'accident industriel.

Le SCoT arrêté devrait également intégrer des mesures spécifiques pour anticiper les risques liés au changement climatique, tels que les canicules, les sécheresses et les incendies. Cela pourrait inclure des mesures pour le confort d'été, telles que la création d'îlots de fraîcheur en ville, la préservation des zones humides et la gestion des ressources en eau.

Enfin, pour réduire les risques d'inondation, il est essentiel de limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets d'aménagement. Le DOO pourrait prévoir des seuils minimaux de surfaces perméables et encourager l'utilisation de matériaux perméables pour les voiries et les espaces publics.

Nuisances sonores

Les projets d'urbanisation près de la RN 249 devront prendre en compte les nuisances sonores générées par la circulation. La DIR Ouest rappelle que les mesures de protection phonique ne sont pas à sa charge si l'urbanisation se développe après la construction de la route (principe d'antériorité).

Nature des sols et pollution

Le SCoT évoque la présence d'infrastructures de transport, des activités de viticulture et maraîchage (usage de produits phytosanitaires), de sols potentiellement pollués, de zones d'activités en développement.

Il conviendrait que soit également évoqué la présence d'anciens sites miniers (anciennes mines d'uranium présentes sur le territoire), des lignes THT et HT (champ électro-magnétique).

Le SCoT ne précise pas suffisamment les mesures de gestion des sols pollués. Il serait pertinent d'intégrer des dispositions spécifiques pour la gestion des sols pollués dans les projets d'aménagement.

Radon

Le radon, gaz radioactif naturel présent dans certains sols, représente un risque sanitaire pour les populations, notamment dans les zones géologiques propices à son accumulation.

Il serait pertinent de réaliser une cartographie des zones à potentiel radon élevé sur le territoire, en s'appuyant sur les données géologiques disponibles et les études réalisées par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN). Cette cartographie pourrait guider les choix d'aménagement et les prescriptions techniques pour les nouvelles constructions.

Le DOO pourrait intégrer des dispositions spécifiques pour les constructions dans les zones à risque, telles que l'obligation de mettre en place des systèmes de ventilation adaptés ou des membranes étanches pour limiter l'infiltration du radon dans les bâtiments.

Il est recommandé de prévoir des actions de sensibilisation et d'information à destination des maîtres d'ouvrage et des habitants sur les risques liés au radon et les mesures de prévention à mettre en œuvre.

Qualité de l'air

Le SCoT arrêté ne mentionne pas explicitement les enjeux de qualité de l'air. Il serait utile d'intégrer des mesures pour limiter les émissions de polluants atmosphériques, notamment dans les

zones d'activités économiques.

Toutefois, le SCoT arrêté n'inclut pas de dispositions spécifiques pour privilégier les essences locales et limiter les plantations d'espèces végétales allergènes, comme les graminées ou certaines espèces d'arbres qui produisent des pollens allergisants. Le document pourrait prévoir une annexe qui précise les types de plantations recommandées et une liste des espèces interdites. À cet effet, le réseau national de surveillance aérobiologique a édité le guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : [GuideVegetation.pdf \(vegetation-en-ville.org\)](#).

Déplacements et mobilités

Le diagnostic identifie bien les dynamiques à l'œuvre pour les mobilités sur le territoire avec une structuration en 4 pôles urbains distincts correspondant à l'armature territoriale.

Sur ce constat, le PAS en tant que projet politique et prospectif propose une articulation de l'urbanisation et du développement avec la desserte en mobilité décarbonée par la massification des transports vers la métropole nantaise, ainsi que par un renforcement des fonctions résidentielles et économiques des quatre pôles identifiés.

La focalisation du PAS sur l'aménagement des secteurs à proximité des gares est un des points forts au regard des politiques de mobilités : constitution de pôles multimodaux, accès aux centres « historiques » par le biais des mobilités actives, nouvelles centralités émergentes, développement de l'économie tertiaire et de la densification et diversification des logements autour des gares, intensification qualitative des formes urbaines pour améliorer la capacité d'accueil du territoire. C'est un pas vers une métropolisation non subie et anticipée de ce territoire aux portes de la métropole nantaise.

Cependant, le SCoT pourrait établir des mesures différenciées selon le type et la localisation des gares. En effet, pour certaines communes comme Le Pallet, la gare est excentrée du centre-bourg, entourée de terres agricoles, ce qui pourrait engendrer des impacts sur le bourg.

La stratégie de concentration des fonctionnalités urbaines autour des gares est ambitieuse, et devra être portée politiquement notamment auprès des communes (qui n'ont pas de gares sur le territoire) mais qui pourront compter sur d'autres types de transports : covoiturage, BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). C'est tout l'enjeu de la cohérence territoriale pour l'espace du Vignoble Nantais. Les orientations retenues démontrent l'ambition de ce territoire d'inscrire le SCoT dans une dynamique métropolitaine, d'en tirer parti, et d'organiser les flux sur le territoire en décarbonant les mobilités autant que possible par une refonte structurelle de l'urbanisation à proximité des gares, ceci en misant sur leurs attractivités à long terme par le développement des activités de services.

Les différentes cartographies permettent de visualiser les dynamiques à l'œuvre ; toutefois, il aurait été pertinent d'établir une cartographie synthétique des enjeux notamment pour une appropriation par le public du SCoT dans le résumé non technique.

Une attention particulière est demandée pour les projets de développement (ZAC, équipements importants) près des échangeurs de Vallet et Tournebride, susceptibles d'augmenter le trafic. Des études de trafic préalables et des mesures compensatoires sont nécessaires pour éviter des impacts négatifs sur la circulation et la sécurité.

Les futures zones d'urbanisation doivent être aménagées de manière à garantir des accès bien dimensionnés aux routes nationales, avec des échangeurs ou carrefours adaptés.

Le DOO pourrait intégrer des objectifs quantitatifs pour le développement des mobilités douces, notamment en ce qui concerne les liaisons cyclables et les aménagements piétonniers.

Il serait pertinent de renforcer la prise en compte de l'intermodalité dans les projets d'aménagement, notamment en intégrant des dispositifs de covoiturage et d'autopartage.

Gestion de l'espace rural

Les mesures proposées dans le SCOT pour gérer l'espace rural sont globalement pertinentes. Le document prévoit de limiter l'extension urbaine en dehors des enveloppes bâties existantes, en privilégiant la densification des pôles urbains et la reconquête qualitative du patrimoine bâti rural. Il encourage également la préservation des espaces agricoles, en conditionnant les nouvelles constructions à des critères stricts et en favorisant la diversification des activités agricoles (tourisme, production d'énergies renouvelables). Par ailleurs, le SCoT arrêté vise à renforcer la trame verte et bleue, en intégrant les haies, les bosquets et les ripisylves dans les continuités écologiques, afin de préserver la biodiversité et de limiter l'érosion des sols.

Cependant, bien que le SCoT identifie clairement les enjeux et propose des orientations adaptées, certaines mesures pourraient être renforcées. Par exemple, la préservation des villages et hameaux, bien que mentionnée, mériterait d'être davantage intégrée dans les orientations d'aménagement, notamment en encadrant plus strictement les constructions dans ces secteurs. De même, la stratégie de revitalisation des friches viticoles apparaît insuffisamment détaillée, avec peu de projets concrets identifiés pour accompagner les exploitants dans cette transition.

Bien-être de la population

Les mesures proposées dans le SCoT pour améliorer le bien-être de la population sont diverses. Il vise à préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages, en intégrant des îlots de fraîcheur en ville et en développant des itinéraires de mobilité douce, afin d'améliorer la qualité de vie et de réduire les nuisances sonores et la pollution de l'air.

Cependant, bien que le SCoT arrêté identifie clairement les enjeux, certaines mesures pourraient être renforcées. Par exemple, la prise en compte des besoins spécifiques des populations vieillissantes, bien que mentionnée, mériterait d'être davantage intégrée dans les projets d'aménagement, notamment en développant des logements adaptés et des services de santé de proximité. De même, la stratégie de renaturation pourrait être approfondie pour mieux répondre aux attentes des habitants en matière de cadre de vie.

Préservation, restauration et valorisation du patrimoine

Le DOO pourrait intégrer des dispositions pour la réalisation de diagnostics architecturaux dans les tissus de centre-bourg, en vue de définir des principes de composition et de mise en œuvre pour la valorisation du tissu historique.

1 – PAS (Projet d'Aménagement Stratégique)

p. 18 : Le PAS indique : « Cette ambition doit pouvoir se réaliser en tenant compte des capacités d'accueil du territoire et en s'appuyant sur le rythme de production de logement connu pendant la dernière décennie ». Cette donnée pourrait être précisée de manière plus concrète.

Le PAS manque d'un véritable exercice prospectif, notamment sur la démographie, en intégrant le vieillissement inévitable et son impact sur les équipements, notamment scolaires. De plus, le volet d'adaptation au changement climatique est abordé de manière trop légère, que ce soit en matière d'agriculture, de logement, d'urbanisme ou d'équipements. Enfin, aucune stratégie claire n'émerge concernant les équipements, qu'ils soient sportifs, destinés à la jeunesse ou liés à leur consommation d'espace.

Le document manque également d'une vision stratégique sur l'urbanisme de demain qui pourrait proposer une réflexion sur des innovations (exemple : Comment traiter les lotissements très peu denses des années 1970), une vraie stratégie foncière (préemption, visibilité financière des projets, urbanisme circulaire, démarche éco-quartiers, BIMBY...).

La démarche BIMBY (Build In My Backyard) participe à la revitalisation des bourgs et à l'évolution

des formes urbaines et contribue également à la lutte contre la consommation d'espaces et aux réhabilitations des logements ; il peut être un outil opérationnel intéressant dans la recherche d'une optimisation foncière de qualité. La démarche pourrait donc être portée et valorisée par le SCoT.

Enfin, d'une manière générale, les objectifs stratégiques manquent d'indicateurs mesurables pour évaluer leur mise en œuvre (ex. : réduction de l'empreinte carbone, préservation des espaces agricoles).

2 – DOO

p. 7 : Le document définit des typologies de parcs d'activités. La hiérarchisation des zones d'activités n'est pas claire. Il serait judicieux de préciser les critères.

p. 8 : Le tableau indique un besoin de 151 ha à vocation économique (2024-2044), alors que le tableau (p. 60) indique un besoin de 132 ha à vocation économique (2024-2044). Il convient de préciser que les 151 ha correspondent aux 132 ha de besoins + 19 ha de bonus foncier ZAC.

p. 11 : Le document évoque « la reconversion des friches d'activités ». Il conviendrait de proposer un inventaire des friches et gisements fonciers à vocation économique.

Il serait intéressant d'inclure le confort d'été et la sobriété énergétique dans les règles sur les parcs d'activité, par exemple dans le paragraphe « service pour une performance économique et sociale ».

p. 16 : Il manque un titre à la carte.

p. 21 : La carte n'est pas suffisamment précise. Il serait souhaitable de faire figurer les noms des communes et les limites communales.

p. 23 : Le DOO indique que : « Les villes de Clisson, Vallet et du Loroux-Bottereau sont inscrites dans le dispositif Petites Villes de demain incluant une opération de revitalisation du territoire (ORT) ». Il manque la commune de Haute Goulaine qui est également PVD (PAS, p. 17).

Il convient de préciser que les communes sont lauréates du programme PVD (ce n'est pas une adhésion). La convention PVD vaut convention ORT (L'ORT est un dispositif juridique) et inclut d'autres communes : La Haye Fouassière, Gorges et Gétigné pour Clisson/Haute-Goulaine - et Di-vatte sur Loire, St Julien de Concelles pour Vallet/Le Loroux-Bottereau.

p. 25-26 : Les recommandations sur les commerces devraient également évoquer les enjeux d'adaptation au changement climatique (confort d'été, ruissellement, RGA).

p. 29 : L'adaptation de l'agriculture, mentionné comme un objectif est très peu développée alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur pour le maraîchage et la viticulture. Par exemple, les arrêtés d'alerte sécheresse niveau crise (rouge) peuvent aller jusqu'à l'interdiction d'irrigation, et ce niveau d'alerte devrait être plus fréquent avec le changement climatique. Le SCoT pourrait donc détailler davantage les liens entre protection des milieux naturels, préservation des ressources en eau et préventions des risques de ruissellement avec l'agriculture.

p. 30 : « Le SCoT poursuit l'objectif d'accompagner l'émergence de circuits-courts de produits alimentaires ». Cependant, si les points de vente sont éparpillés et reculés, les consommateurs utiliseront davantage leur véhicules pour acheter leurs produits, ce qui induit un effet rebond en termes d'émissions de GES. Les circuits courts doivent donc être pensés aussi dans une optique de réduction des trajets véhiculés. Un PAT (Projet Alimentaire Territorial) permettrait de concrétiser ces objectifs et pourrait être recommandé au travers du SCoT.

p. 32 : Le DOO pourrait mentionner les unités urbaines de Clisson et du Loroux-Bottereau.

p. 33 : Il manque un titre à la carte.

p. 34 : Il est essentiel de mettre en perspective les objectifs de production de logement avec ceux de la décarbonation de ce secteur, notamment ceux de la SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone), en cours de révision. Ces objectifs devraient peut-être être revus à la baisse ou leur qualité environnementale et énergétique rehaussées.

p. 35 : Le SCoT précise les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire ; il pourrait être pertinent de développer davantage la modularité des nouveaux logements dans certains territoires ciblés (proche des gares...) pour anticiper les évolutions des besoins (vieillesse de la population, réduction du nombre d'enfants par famille, habitation collective...).

L'objectif 5c du DOO n'aborde pas le développement du parc locatif, privé et public, alors que les enjeux dans ce domaine sont significatifs : le bilan du PLH de Sèvre et Loire (2024) montre une diversification amorcée dans quelques pôles, dans un contexte de parc spécialisé à 75 % vers les propriétaires occupants, d'une part, et le PLH de Clisson Sèvre et Loire Agglomération indique une faible part du parc locatif. Il convient d'explicitier l'objectif de diversification en incluant l'accroissement de l'offre locative privée et publique dans l'objectif 5.

p. 41 : Le tableau indique un total de 200,25 ha à vocation d'habitat et équipements (2024-2044), alors que le tableau (p. 60) indique un total de 204 ha à vocation d'habitat et équipements (2024-2044). Il convient d'harmoniser ces données.

p. 44 : Le DOO présente une définition des : Bourgs, villages et hameaux.

Concernant les villages : Il est à noter que la définition de villages ne comprend pas de donnée chiffrée sur le nombre d'habitations le composant, alors que le SCoT en vigueur (approuvé en 2015) indiquait qu'un village est « composé de plus de 15/20 maisons ».

Concernant les hameaux : Il est à noter que la définition de hameaux indique qu'ils sont « composés de 3 à 39 maisons », alors que le SCoT en vigueur (approuvé en 2015) indiquait qu'un hameau est « composé de 3 à 15/20 maisons ».

p. 50 : Les objectifs de réduction de l'empreinte carbone du secteur de la construction peuvent être détaillés davantage. Le SCoT pourrait donner des exemples d'éco-matériaux disponibles sur le territoire, en prenant en compte leur bilan carbone, voir en précisant des essences de bois particulières, des filières de chanvre ou autres végétaux...

Il serait également pertinent de rajouter : « Lutter contre les îlots de chaleur ».

p. 54 : Une voie réservée aux covoitureurs sur la RN 249 est mentionnée, mais aucun projet concret n'est en cours à ce stade.

Concernant le développement du covoiturage, les projets entre Clisson et Ancenis ou le projet entre Remouillé et Nantes ne sont pas évoqués.

Le DOO indique : « privilégier la piste cyclable séparée à la bande cyclable ». Le document pourrait également évoquer les chaussidoux qui se développent sur le territoire.

p. 60 : Le tableau indique un total de 204 ha à vocation d'habitat et équipements (2024-2044), alors que le tableau (p. 41) indique un total de 200,25 ha à vocation d'habitat et équipements (2024-2044).

Le tableau indique un total de 132 ha à vocation économique (2024-2044), alors qu'il est écrit un « besoin de 151 ha » pour la période 2024-2044. Il convient de préciser que les 151 ha correspondent aux 132 ha de besoins + 19 ha de Bonus foncier ZAC.

Le SCoT arrêté devrait présenter la liste des ZAC qui seraient concernées par le bonus foncier.

p. 67 : La consommation d'ENAF concerne principalement, au niveau national, des terres agricoles. Les émissions de GES diffèrent selon le type d'agriculture et de sol (par exemple, les prairies stockent en moyenne plus de carbone dans leur sol que des sols céréaliers). Ces caractéristiques carbone pourraient être un critère supplémentaire, parmi les nombreux critères existants, pour le choix d'ENAF à consommer.

Le DOO indique : « Il conviendrait d'acter la nécessaire évolution du vignoble ». Il serait préférable d'écrire : « Il conviendrait d'accompagner l'évolution du vignoble ».

p. 73 : Les objectifs des SAGE notamment l'enjeu sur les têtes de bassin versant et les plans d'actions des contrats eau ne sont pas ou peu explicites. Les études HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) ne sont pas évoquées.

p. 74 : Le DOO comprend une cartographie des corridors écologiques, mais une analyse plus fine révèle que certains d'entre eux traversent des zones urbanisées, notamment à La Haye-Fouassière. Il serait opportun que le SCoT précise le tracé effectif de ces corridors, identifie les obstacles éventuels (notamment ceux affectant la continuité écologique) et propose des mesures de préservation ou de restauration adaptées.

p. 78 : Le DOO met en avant la création et la préservation d'îlots verts urbains, intégrant ces derniers dans les projets futurs. Pour mieux faire face aux effets du changement climatique, il est essentiel de sélectionner avec soin les espèces végétales à planter dans ces espaces.

p. 80-82 : Le DOO vise à décliner les objectifs du PAS qui affiche une volonté de « maîtriser les risques naturels », « préserver les espaces sensibles, « préserver la perméabilité du sol » et « élaborer une culture du risque ».

Le risque par ruissellement pluvial est plutôt bien traduit en proposant une cartographie (certes macro) des zones sensibles et en déclinant des actions possibles principalement urbaines.

Il aurait pu être intéressant de réaffirmer, dans ce chapitre, l'importance de l'aménagement de l'espace rural au regard des incidences qu'il peut avoir sur les secteurs urbanisés : préservation, voire renforcement du bocage, attention particulière à l'artificialisation dans les zones de production en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols,...

Sur la thématique du débordement de cours d'eau, le contenu est beaucoup plus discutable. Les (seuls) 3 objectifs proposés en page 81 sont très génériques et ceux-ci semblent être une reprise maladroite des dispositions 1-1 et 1-2 du PGRI. Le premier objectif de « limiter le développement dans les secteurs soumis aux risques » apparaît même non compatible avec le PGRI dès lors que ces secteurs se situeraient en zone non urbanisée. La disposition 2-1 semble d'ailleurs être orpheline de traduction en objectifs.

Ce volet, trop généraliste puisque non territorialisé et ne répondant pas particulièrement à l'enjeu de réduction de l'exposition aux risques des populations devra être retravaillé.

Certains risques sont bien couverts par le SCoT (ruissellement, inondations par débordement,...). Le SCoT se doit d'anticiper l'évolution de ces risques liée au changement climatique. Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) instaure dans ce sens la Trajectoire d'Adaptation au Changement Climatique (TRACC), qui doit être intégrée dans les documents de planification. En d'autres termes, le SCoT doit prévenir des risques dans un climat à + 4° C au niveau France

a minima (des scénarii de changement climatique plus pessimistes sont plus adaptées pour certains infrastructures ou ICPE vulnérables).

Le risque RGA (Retraits et gonflement des argiles) devrait s'aggraver avec le changement climatique. Une partie du territoire, au Sud du Lorrroux-Bottereau, est déjà exposée à des risques RGA forts (voir le DDRM ou Terristory – volet RGA). Ce risque pourrait être développé davantage dans le SCoT si pertinent.

p. 86 : Concernant les énergies renouvelables, plusieurs points paraissent bloquants : les zones d'accélération ne sont pas évoquées (que pour l'éolien). Il serait intéressant de valoriser le travail de cartographie des communes.

L'article L. 141-10-4° du Code de l'urbanisme indique que « Le document d'orientation et d'objectifs peut également identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code. »

p. 87 : Les objectifs de développement de chaufferies collectives bois-énergies doivent s'articuler avec le Schéma Régional Biomasse (sur les questions de provenance et de qualité des intrants).

p. 88 : L'objectif 14 du DOO vise à protéger le cadre de vie des habitants en réduisant les nuisances sonores, en préservant des zones calmes et en protégeant les populations de la pollution atmosphérique. Il est important d'intégrer les risques et nuisances dans les révisions des PLU(i), avec une cartographie stratégique des conflits potentiels (air, eau, sol) et des mesures d'accompagnement (recul, zones tampons, adaptation du règlement). Pour la viticulture et le maraîchage, il recommande d'utiliser les PLU(i) pour réduire l'exposition aux pesticides via des aménagements de transition et des espaces réservés. Le développement de l'agriculture urbaine doit être conditionné à la limitation de l'exposition aux pollutions.

p. 89 : Le DOO propose une action visant à « protéger les habitants contre la pollution de l'air » en « encourageant la conception d'un urbanisme respectueux de la santé ». Toutes les actions concernent la mobilité. Or, les principaux émetteurs de particules fines PM10 sont le résidentiel (par le chauffage au bois) autour de 26 % et l'agriculture (de 33 % à 43 %). Les transports routiers émettent 11 % des PM10. Des actions plus larges sur la qualité de l'air auraient pu être proposées.

p. 91 : L'atlas cartographique aurait pu reprendre les périmètres ORT (Opérations de Revitalisation du Territoire) et des communes qui ont élaboré des PGO (Plans Guides Opérationnels).

Enfin, il manque un tableau de synthèse regroupant l'ensemble des données de la consommation d'espace :

- bilan de la consommation d'espace (2011-2021) ;
- projection de la consommation d'espace (2024-2044), avec une déclinaison par période (2024-2034 et 2034-2044) et par vocation (habitat, équipements, économie) et par EPCI (CCSL et CSMA).

Dans l'ensemble, les enjeux écologiques sont bien intégrés. Cependant, il y a très peu d'objectifs chiffrés, mis à part 3 thématiques (construction de logements neufs, consommation d'ENAF et densité de logement en extension). Davantage d'objectifs chiffrés et concrets seraient nécessaires, à l'échelle du SCOT ou des EPCI dans le DOO, par exemple sur la rénovation thermique, la renaturation, la désimperméabilisation des sols dans les nouveaux projets, etc.

3-2 – Diagnostic territorial

p. 71 : Les enjeux de la vulnérabilité au changement climatique sont évoqués succinctement ; ils ne sont ni détaillés ni localisés/cartographiés. Ils ne sont ensuite pas repris dans le PAS ou le DOO alors que le diagnostic indique que l'enjeu du SCOT est « *d'augmenter la résilience du territoire par rapport aux effets du changement climatique qui se font d'ores et déjà sentir et seront de plus en plus présents* ».

p. 72-75 : Le document présente des données sur l'énergie qui datent de 2016. Il serait intéressant d'actualiser ces données. Des données plus récentes sont disponibles via Basemis.

Les données (climat, énergie, qualité de l'air) sont présentées en proportion par habitant, tout comme les évolutions. Or, les objectifs nationaux et régionaux sont sur les données "brutes" et présentent des objectifs de réduction par rapport à 2012 pour les émissions de GES et les consommations énergétiques et 2005 pour les polluants. Il faudrait donc mieux employer les données brutes, en absolu. Par exemple le diagnostic indique que les émissions de GES ont diminué entre 2008 et 2016 mais il s'agit des émissions par habitant. Les émissions du territoire sont en réalité restées stables pendant cette période et sont loin d'atteindre les objectifs nationaux et régionaux.

p. 86 : Le document indique que « Seules les communes de la Regrippière et Boussay ont connu un taux de variation annuel moyen négatif ». Il y a donc une erreur sur la première carte : La commune de La Regrippière devrait être en bleu et non en jaune.

p. 93 : Le document présente des données sur l'habitat qui datent de 2017. Il serait intéressant d'actualiser ces données.

p. 105 : Il serait judicieux de préciser la période des données de ce tableau.

p. 109 : Le document présente des données sur les déplacements qui datent de 2018. Il serait intéressant d'actualiser ces données.

p. 128 : Le document présente des données sur les lycées. Il serait judicieux de préciser leurs localisations et le nombre de lycéens.

p. 139 : Le document présente des données sur l'emploi qui datent de 2019. Il serait intéressant d'actualiser ces données.

p. 159 : Le document indique que « la surface totale de ces friches est passée de 231 ha en 2015 à 421 ha en 2020 représentant une augmentation de 82 % ». Il pourrait être judicieux d'apporter des éléments de contexte pour expliquer la cause et de présenter des pistes de réflexion pour le devenir de ces friches viticoles.

p. 177 : Le document indique que « La vacance commerciale reste relativement contenue à hauteur de 7 %, ce qui représente 33 locaux commerciaux » et que « La dynamique territoriale donne la possibilité d'entrevoir une vacance effective nettement inférieure, comprise entre 2 et 3 %, sur les cellules commercialisées et réellement exploitables en matière de commercialité. ».

Il serait judicieux d'apporter des précisions sur les leviers, mesures ou moyens qui pourraient être mobilisés pour réduire la vacance commerciale.

Enfin, le diagnostic mériterait d'être complétés sur les risques liés au développement du moustique tigre. Le département de la Loire-Atlantique est fortement colonisé par le moustique tigre (13 communes considérées comme colonisées dont la commune de Sainte Lumine de Clisson). L'aménagement, la gestion des eaux pluviales et des déchets prendront en considération la lutte contre la prolifération du moustique tigre (destruction des gîtes larvaires potentiels, prescriptions sur certains aménagements potentiellement « gîtes à moustiques ») et la présence d'ambrosie (plante fortement allergisante) à Maisdon-sur-Sèvre.

3-3 – État initial de l'environnement (EIE)

p. 5-6 : Les graphiques présentent les températures moyennes, les précipitations et l'ensoleillement sur la période 1981-2010. Il serait judicieux d'actualiser les données et d'évoquer l'impact du réchauffement climatique.

p. 31 : Le document présente des données sur l'assainissement qui datent de 2018. Il convient

d'actualiser ces données.

p. 62 : L'état initial de l'environnement s'attache, dans sa partie III, à présenter l'ensemble des risques naturels et technologiques sur le territoire du SCoT. Il s'appuie sur le DDRM 2017 et sur l'existence d'un PAPI Sèvre nantaise. Or ces deux documents sont obsolètes. Le DDRM a été révisé et approuvé en août 2024 et le PAPI s'est achevé en 2020.

L'EIE devra donc être retravaillée en :

- s'appuyant sur le DDRM 2024 pour définir l'ensemble des risques présents sur le territoire (pour exemples, les AZI n'ont pas été répertoriés dans le document à l'arrêt et les communes de Saint-Julien-de-Concelles et Haute-Goulaine n'ont pas été définies, à tort, comme appartenant au PPRI de la Loire en amont de Nantes),
- déclinant l'ensemble des dispositions du PGRI afférentes aux documents d'urbanisme pour en définir les indicateurs propres au territoire et les enjeux en présence,
- intégrant les études hydrauliques pour les révisions des PPRI de la Loire en amont de Nantes et de la Sèvre nantaise finalisées fin d'année 2024.

Enfin, Le SCoT pourrait faire référence au Pacte en faveur de la haie, qui recense 25 mesures pour préserver les haies. Ce document est accessible au lien suivant :

<https://agriculture.gouv.fr/pacte-en-faveur-de-la-haie>

3-4 – Évaluation Environnementale

p. 8 : Le document liste les documents avec lesquels le SCoT doit être compatible et indique la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Loire. La DTA a été abrogée.

3-5 – Résumé non technique

Il aurait été pertinent d'établir une cartographie synthétique des enjeux notamment pour une appropriation facilitée par le public du SCoT.

3-6 – Justification des choix retenus

p. 14 : Le document évoque « L'objectif artificialisation zéro ». Il serait préférable d'employer le terme « Zéro Artificialisation Nette ».

p. 28 : Il est écrit : « En s'inscrivant dans le contexte alpin et en tenant compte de sa proximité avec le Genevois ». Il s'agit d'une erreur qu'il convient de corriger.

3-7 – Analyse de la consommation d'espaces et Justifications des objectifs dans le DOO

p. 5 : Le document présente des cartes sur la conception des enveloppes urbaines et des espaces consommés entre 2009 et 2019 sur 6 communes. Il serait important de présenter des cartes équivalentes sur les autres communes du Pays du Vignoble Nantais et d'actualiser au temps zéro du SCOT (2024).

D'autant plus que le SCoT en vigueur contient une annexe spécifique « Définition des enveloppes urbaines » avec une définition, une méthodologie et une cartographie précise des enveloppes urbaines de chaque commune. Il s'agit d'un manque important de ce document.

p. 7 : Le document indique que « si l'artificialisation se poursuivait au rythme annuel moyen, elle représenterait 450 ha sur les 20 prochaines années ». La consommation étant de 45 ha/an, il y a certainement une erreur. Il faudrait donc écrire « elle représenterait 450 ha sur les 10 prochaines années ».