

RÉVISION GÉNÉRALE DU

SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

du Pays d'Ancenis

Justification des choix

pays-ancenis.com



REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_DA-044-2444 00552-20251211-118C2025121



REÇU EN PREFECTURE
le 18/12/2025
Application agréée E-legalite.com

1. Contexte	5
1.1. Contexte institutionnel	5
1.2. Le SCoT, dans une approche plus globale	5
2. La construction du projet : des scénarios prospectifs à 2050 au projet de PADD	8
2.1. Modèle 1 « Une évolution plus « résidentielle »	8
2.2. Modèle 2 « Des emplois plus qualifiés et innovants ».....	9
2.3. Modèle 3 « Une économie qui change d'échelle »	9
2.4. Comparaison des 3 modèles.....	10
2.5. Le choix d'un scénario	12
2.6. Les choix retenus dans le PADD	13
3. Une organisation multipolaire insérée dans un réseau territorial plus vaste	14
3.1. Constats et enjeux	14
3.2. Traduction dans le SCoT	17
3.2.1. Structuration du développement sur la base de l'armature territoriale... ..	18
3.2.2. ... à l'aune des dynamiques territoriales contrastées à l'échelle des secteurs géographiques	18
4. Le Pays d'Ancenis, un territoire d'accueil	19
4.1. Constats et enjeux	19
4.1.1. Les dynamiques démographiques.....	19
4.1.2. Le parc de logements	20
4.2. La traduction dans le SCoT.....	21
4.2.1. La structuration du développement résidentiel à l'échelle communale.....	21
4.2.2. Une ambition démographique modérée.....	21
4.2.3. Les besoins quantitatifs en logements.....	22
4.2.4. Les besoins qualitatifs en logements.....	24
4.2.5. La méthode de ventilation territoriale des objectifs de production de logements.....	27
5. Le Pays d'Ancenis, un territoire productif	32
5.1. Constats et enjeux	32
5.1.1. Un fort dynamisme économique.....	32
5.1.2. Un ADN productif	33
5.1.3. Les besoins des entreprises du territoire à partir de l'analyse de la demande.....	34
5.1.4. La réponse aux besoins des entreprises, à partir de l'analyse de l'offre	38
5.2. L'ambition.....	42
5.3. La traduction dans le SCoT.....	43
6. L'armature commerciale du territoire	45
6.1. Constats et enjeux.....	



6.2.	Traduction dans le SCoT	48
6.2.1.	Soutenir le renforcement de la dynamique des centralités en lien avec les démarches de revitalisation des centres-villes.....	49
6.2.2.	Maitriser le développement du commerce dans les secteurs d’implantation périphérique (SIP) et anticiper leurs mutations	49
6.2.3.	Limiter le développement commercial en dehors des secteurs préférentiels (SIP et centralités)	50
6.2.4.	Engager l’aménagement commercial dans la trajectoire globale de sobriété foncière et d’atténuation des effets du changement climatique.....	50
6.2.5.	Les conditions d’implantation des équipements commerciaux et de logistique commerciale (Document d’Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique)	51
7.	Mobilité	54
7.1.	Constats et enjeux.....	54
7.2.	L’ambition.....	55
7.3.	La traduction dans le SCoT.....	56
7.3.1.	Un renforcement de la connexion et de la mise en réseau du territoire	56
7.3.2.	Une intensification de l’urbanisation à proximité des gares	56
8.	Un territoire résilient.....	58
8.1.	Un territoire qui affirme son identité naturelle et agricole.....	58
8.1.1.	Constats et enjeux	58
8.1.2.	Ambition	59
8.1.3.	Traduction dans le SCoT	59
8.2.	Un territoire sobre qui préserve ses ressources.....	59
8.2.1.	Constats et enjeux	59
8.2.2.	Ambition	60
8.2.3.	Traduction dans le SCoT	60
8.3.	Un territoire qui renforce sa trajectoire de sobriété foncière	64
8.3.1.	Constat et enjeux	64
8.3.2.	Méthode	65
8.3.3.	La traduction dans le SCoT.....	68
8.3.4.	Prioriser le renouvellement urbain à l’extension	74
8.3.5.	Renforcer les objectifs de densification	74
8.4.	Un territoire qui s’adapte aux risques et aux enjeux de changement climatique	75
8.4.1.	Constats et enjeux	75
8.4.2.	Ambition	76
8.4.3.	Traduction dans le SCoT	76
9.	Annexe – Comptabilisation foncière des ZAC.....	81



1. Contexte

1.1. Contexte institutionnel

Le périmètre du SCoT correspond au périmètre de la communauté de communes (une seule intercommunalité).

Le SCoT actuel du Pays d'Ancenis a été approuvé par délibération du 28 février 2014 et concerne 29 communes historiques de la COMPA. Depuis l'approbation du SCoT, 5 communes nouvelles ont été créées (Loireauxence, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre et Ancenis-Saint-Géréon) et le territoire intègre les communes historiques de Freigné, Ingrandes et Saint Sigismond. La COMPA compte désormais 20 communes.

Par délibération du 19 décembre 2019, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a approuvé l'analyse des résultats de l'application du SCoT (bilan après 6 ans d'application) et décidé d'engager la révision générale d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur son périmètre élargi pour également prendre en compte :

- les conclusions du bilan du SCoT ;
- les études stratégiques menées en parallèle sur le territoire ;
- les évolutions législatives et réglementaires applicables au SCoT ;
- les nouveaux documents supra-communaux.

La révision du SCoT entend poursuivre l'ambition d'un « Pays rayonnant et équilibré », dynamique sur les plans économique et démographique, au contact des métropoles, affirmé dans le SCoT en vigueur.

Il s'agit donc, sans remettre en cause les grandes orientations actuelles, de proposer un projet actualisé qui répond aux besoins futurs et s'intègre dans les orientations et objectifs des lois en vigueur.

Cette ambition doit être conciliée avec celle d'un « Territoire résilient » qui vise à renforcer la sobriété dans l'usage de l'ensemble des ressources (eau, biodiversité, foncier...), la préservation et la valorisation de l'environnement et du cadre de vie, l'adaptation aux risques et aux effets du changement climatique.

1.2. Le SCoT, dans une approche plus globale

En parallèle de la révision générale du SCoT, la COMPA a mené plusieurs démarches stratégiques qui sont venues alimenter la réflexion des élus et la construction du projet intercommunal notamment en développant la sensibilisation et la pédagogie sur les enjeux actuels de l'aménagement du territoire.

Parmi les études transversales, peuvent être ainsi citées :

- Le schéma de secteur du pôle central (2019-2022)
- La démarche de stratégie foncière (2020-2022)



- L'élaboration du 3^{ème} PLH (2020-2023)

La démarche schéma de secteur du pôle central (2019-2022)

Initiée en 2019, cette étude, a permis de mener une réflexion prospective sur l'avenir du pôle principal du territoire. L'objectif était de disposer, à mi-chemin entre le SCoT et les PLU communaux, d'un cadre de référence pour le développement à horizon 2050 du pôle central du Pays d'Ancenis comprenant Ancenis-Saint-Géréon et une partie du périmètre des communes de Mésanger et Vair-sur-Loire.

Cette démarche concertée et pluridisciplinaire a permis d'esquisser des pistes autour d'un scénario de référence : consolider le positionnement du pôle central au carrefour de l'axe ligérien Est-Ouest et de l'axe productif Nord-Sud avec de fortes connectivités entre quartiers (complémentarité des quartiers, mobilités douces, TVB,...) et en impulsant la dynamique des mutations urbaines.

Cette démarche aboutit à un guide constitué d'actions spatialisées et thématiques sur des sites et sujets considérés à enjeux forts. A son échelle, le SCoT s'approprie le fruit de cette réflexion partagée pour nourrir sa stratégie de structuration des ZAE.

La démarche de stratégie foncière (2020-2022)

Pourquoi une étude foncière à l'échelle intercommunale ?

Réalisée entre 2020 et 2022, l'étude de stratégie foncière portant sur les volets habitat et développement économique, visait à :

- alimenter les démarches stratégiques (SCoT et PLH)
- inclure le volet économique, en lien avec la compétence ZAE de la COMPA
- intégrer une dimension stratégique et opérationnelle face au manque d'outils et de moyens pour mettre en œuvre les projets
- anticiper la question de la complexité des opérations en renouvellement urbain dans le contexte de sobriété foncière et avec la nécessité de produire beaucoup sur un temps court
- mener une réflexion à une échelle adaptée pour mettre en place des outils et des partenariats, notamment avec l'EPF

Quels objectifs atteints par cette étude ?

Cette étude a permis d'alimenter les travaux du 3^{ème} PLH et la révision générale du SCoT, en :

- disposant d'un référentiel foncier sur l'ensemble du territoire, sur les volets habitat et développement économique, avec une qualification des gisements fonciers potentiels constructibles
- estimant les capacités de densification, de mutation et de constructions en tenant compte des formes urbaines et architecturales et, ainsi, définir les projets ciblés dans le cadre du PLH pour répondre aux besoins en logements
- sensibilisant les élus à la nécessité d'anticiper les efforts à venir (foncier, financier, projet, ...) dans un contexte de raréfaction et renchérissement du foncier alors que le territoire se caractérisait plutôt jusqu'à présent, pour l'habitat, par un volume important de foncier sous maîtrise publique,
- esquisant les bases d'une stratégie foncière



- développant les collaborations avec l'EPF de Loire-Atlantique.

Le travail de proximité réalisé par le prestataire en association étroite avec les communes (3 séries de rencontres en 18 mois avec chacune des 20 communes), complété par des temps d'échanges et de sensibilisation intercommunaux (COPIL, séminaires,...) a permis de sensibiliser les élus et techniciens à la complexité du sujet foncier, à la nécessité de faire évoluer la manière de concevoir et de faire la « ville à la campagne », d'accompagner ce changement de paradigme, de pédagogie et de communication à destination de tous les acteurs : du maître d'ouvrage à l'utilisateur.

L'acceptabilité sociale d'une densité accrue constitue encore souvent une pierre d'achoppement. Pour être désirable, la densité augmentée est consubstantielle d'une qualité urbaine renforcée.

Elaboration du 3^{ème} PLH (2023-2029)

L'élaboration du 3^{ème} PLH, réalisée en parallèle de la démarche de stratégie foncière, a notamment, permis de sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat sur le territoire (parcours résidentiel bloqué du fait de l'absence d'offre en volume mais aussi en diversité des produits pour répondre à la diversité des besoins), dépasser les idées reçues sur le logement locatif social.

Sur la base de constats partagés, les orientations du projet politique ont été construites dans le cadre de groupes de travail, de temps dédiés en commissions Aménagement dont les fils directeurs ont été pendant plusieurs années « diversification des formes et des produits » au-delà des besoins quantitatifs importants.

Le PLH adopté en juin 2023, avec un programme d'actions de près de 11 M€ pour la période 2023-2029, est doté de moyens financiers et humains pour mettre en œuvre sa feuille de route en matière de politique locale de l'habitat.

Ces démarches ont permis de faire cheminer les parties prenantes sur la nécessité et la faisabilité d'une exigence renforcée de sobriété dans l'usage des ressources, dans un équilibre à trouver avec les ambitions de développement de ce territoire attractif.



2. La construction du projet : des scénarios prospectifs à 2050 au projet de PADD

La mobilisation des enjeux et perspectives issus du diagnostic vise à déterminer les variables d'évolution du Pays d'Ancenis pour constituer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette réflexion menée de manière collective, avec les élus et des partenaires socio-économiques (comité de pilotage, ateliers thématiques, ateliers de secteurs, forum SCoT), a été l'occasion d'aborder les différentes perceptions sur le devenir du territoire et de caractériser les visions possibles du territoire à long terme.

Pour animer cette séquence prospective, la constitution de 3 scénarios s'est appuyée sur deux « clés d'entrée » identifiées comme des variables stratégiques pour le Pays d'Ancenis :

- **La tonalité du développement** : est-ce que le territoire reconnu pour sa performance économique peut accentuer son caractère productif ou le pondérer au profit d'une attractivité résidentielle axée sur la valorisation du cadre de vie ? Cette « clé d'entrée » met en jeu l'image du territoire qui est amenée à évoluer pour prendre le train des transitions économique, écologique, énergétique et sociétale ;
- **L'homogénéité ou non des différents secteurs du Pays d'Ancenis** : est-ce que le développement économique, qui est inscrit dans les gènes du territoire, doit être équilibré ou s'appuyer sur le pôle central d'Ancenis – Saint-Géréon (carrefour du réseau ligérien et du système productif régional) ?

A partir de ces « clés d'entrée », trois scénarios prospectifs ont été élaborés comme trois modèles de développement alternatifs.

2.1. Modèle 1 « Une évolution plus « résidentielle »

Ce modèle 1 repose sur un point de départ « résidentiel » du territoire, à rebours de son évolution récente plus « économique ». Il prend en compte l'effet de « déversement » depuis la métropole nantaise, notamment sur l'Ouest du territoire.

Cette piste constituerait une rupture avec le mode de fonctionnement actuel du Pays d'Ancenis, avec un accroissement potentiel des disparités de revenu et un développement économique qui n'est pas garanti par l'accroissement de la population.

Pour réaliser ce scénario, les principaux leviers seraient l'offre en équipements et services, la qualité



MODELE 1 « une évolution plus résidentielle »

et la quantité de l'offre de logement et de nouvelles solutions de mobilité.

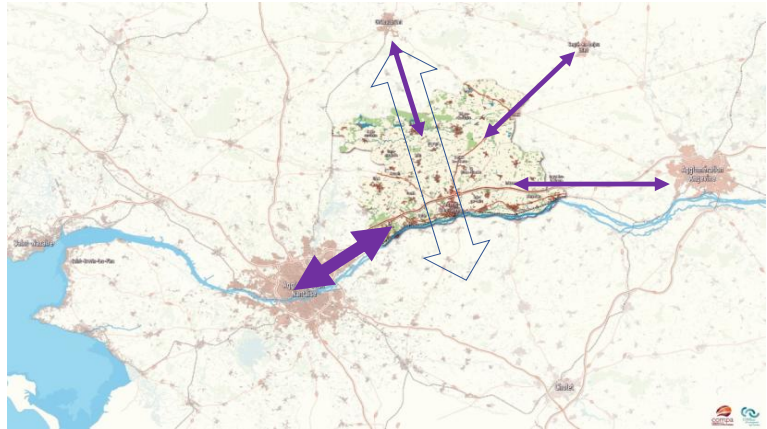
S'il permet un développement relativement homogène des différents secteurs du territoire, il accroît la dépendance aux grandes agglomérations voisines. Il contribuerait toutefois à améliorer l'accès au logement notamment pour les actifs en général, et pourrait contribuer à accroître le vivier de compétences favorables aux recrutements des entreprises locales.

2.2. Modèle 2 « Des emplois plus qualifiés et innovants »

Ce modèle 2 représente une inflexion par rapport à la situation actuelle et à « l'ADN productif » du territoire, avec une « montée en gamme » des emplois.

Le risque serait de s'écarter du modèle de « métropole rurale » pour un développement qui se démarquerait peu de celui des grandes agglomérations voisines.

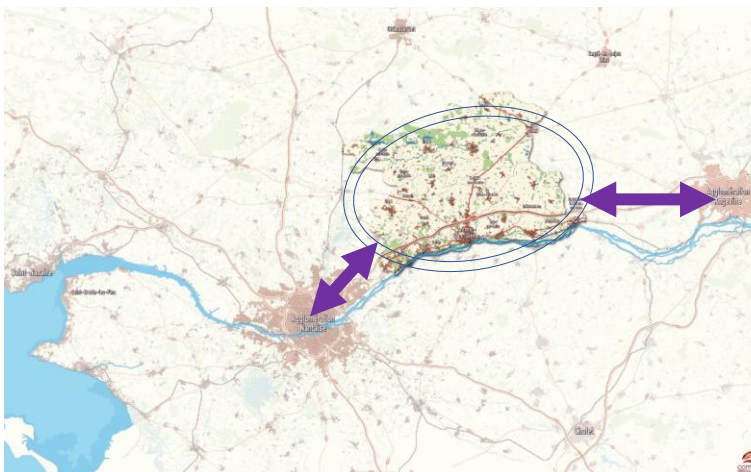
Les leviers de réalisation de ce scénario seraient avant tout la qualité et la tonalité des zones d'activité tertiaires, la qualité des logements et des équipements, et un renforcement des infrastructures et services de transport.



MODELE 2 « Des emplois plus qualifiés et innovants »

Il permettrait de conforter le « rayonnement » du territoire au-delà du corridor ligérien, mais il pourrait engendrer un certain déséquilibre au sein du territoire avec des disparités de revenus et de développement entre les secteurs.

2.3. Modèle 3 « Une économie qui change d'échelle »



MODELE 3 « Une économie qui change d'échelle »

Dans ce modèle, le territoire s'appuie sur une tendance actuelle de son développement : un potentiel industriel en progression.

L'écosystème productif local parviendrait à organiser un changement d'échelle pour devenir un « bassin économique central » dans la Région, appuyé sur une écologie industrielle forte.

Ce scénario permettrait le rayonnement économique du territoire, grâce à un véritable système productif local avec des connexions à grande échelle.

2.4. Comparaison des 3 modèles

La comparaison de ces trois modèles de développement a été complétée sur un ensemble de critères :

Les 3 modèles	1 Une évolution plus « résidentielle »	2 Des emplois plus qualifiés et Innovants	3 Une économie qui change d'échelle
Point de départ	Développement démographique et emplois plus présents	Montée en gamme et tertiarisation des emplois	Une « écologie industrielle territoriale » dans le Grand Ouest
Economie	En hausse modérée (+ 4 450 emplois à 2040)	En hausse et montée en gamme (+ 5 000 emplois à 2040)	En forte hausse (+ 6 100 emplois à 2040)
Démographie	En forte hausse (+ 10 000 logements à 2040)	En hausse modérée (+ 8 900 logements à 2040)	En hausse modérée (+ 7 700 logements à 2040)
Equilibre interne	Développement homogène	Disparités plus fortes	Développement homogène
Avantages	Appui sur les dynamiques métropolitaines	Revenu en hausse, appui sur la tertiarisation générale	Respect de l'ADN productif du territoire
Inconvénients	Dépendance accrue vis-à-vis des grandes agglomérations	Rupture du mode de développement	Besoins forts en zones d'activité et en mobilités
Impact environnemental	Fort (trafics routiers, cadre rural en question)	Pressions moins fortes (intensité urbaine plus forte)	Impact fort, limité cependant par l'écologie industrielle
Evolution / SCOT 1	Territoire plus dépendant que rayonnant	Rayonnement économique régional	Rayonnement d'échelle supra-régionale

Les éléments mis en exergue lors des temps d'échange (comités de pilotage, ateliers thématiques, ateliers de secteur, séminaire élus), par ces modèles de développement ont été répartis en trois rubriques :

- Des confirmations :
 - **L' « ADN Productif »** du territoire est un point d'entrée du projet, sa capacité de développement doit être garantie à moyen/long terme pour continuer de rayonner à l'échelle régionale, nationale et internationale au travers des grandes entreprises installées, mais également en fonction de PME/PMI qui se développent.
 - **L'architecture des polarités du SCoT** approuvée est toujours d'actualité, avec le cumul des avantages « de la ville » et de « la campagne » à courte distance de grandes agglomérations. Des ajustements à la marge sont à apporter pour tenir compte d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire et de Vair-sur-Loire qui déploient des fonctions et une dynamique correspondant aux enjeux de polarité
 - **La qualité environnementale** du territoire contribue à l'attractivité du Pays d'Ancenis avec sa biodiversité, ses paysages, sa qualité du cadre de vie... qui doit se ressentir dans les aménagements des espaces résidentiels et d'activités
 - Au total, **l'objectif d'un développement « rayonnant et équilibré »**, défini dans le SCoT approuvé, est toujours d'actualité.

- Des questions-clés :
 - Pour préciser l'ambition de développement, quel rythme démographique afficher à long terme ? Le bilan du SCoT précédent fait état d'une trajectoire démographique plus mesurée que les projections. Le Plan Local de l'Habitat mise sur un « choc de l'offre » dans la production de logements afin d'attirer de nouveaux actifs pour répondre aux difficultés de recrutement dans le tissu productif. A l'horizon du SCoT, l'ambition reste à qualifier pour tenir compte des projections démographiques plus larges (impact du vieillissement de la population, desserrement des ménages, attractivité du département...)
 - Le volet quantitatif du développement résidentiel est complété par un volet qualitatif portant sur une offre en typologies de logements adaptées à la diversité des besoins et des moyens des ménages pour recréer les conditions d'un parcours résidentiel fluide pour les ménages et répondre à l'enjeu de production dans un contexte de sobriété foncière renforcée. Mais quelles typologies pour qui et où ?
 - La production de logements est nécessairement corrélée au niveau d'aménités mais dans quelle mesure ?
 - Quelles capacités du territoire à accueillir ce développement en termes :
 - d'incidences sur le cadre de vie, l'environnement, l'agriculture, les ressources
 - de foncier
 - de nouveaux modes de faire et d'aménager
 - d'acceptabilité de la population et des élus
 - d'équipements, services et réseaux
 - de mobilité interne et dans la connexion aux autres territoires
 - L'assise de l'« ADN productif » s'appuie-t-elle uniquement sur le développement endogène ou bénéficie-t-elle de l'implantation d'entreprises extérieures au territoire ? Cette question oblige à s'interroger sur les disponibilités d'accueil économique, d'autant plus dans une période de rareté du foncier, et les typologies d'entreprises attendues pour renforcer l'écosystème productif local et/ou diversifier l'économie.
 - L'armature commerciale, génératrice d'un bassin de chalandise plus grand que le Pays d'Ancenis, s'appuie sur la zone de l'Espace 23 du pôle central qui vient questionner le rapport au centre-ville d'Ancenis-Saint-Géréon et le développement de l'offre de proximité.
- Des besoins d'évolutions exprimés
 - Le renforcement de la prise en compte des besoins spécifiques des différents secteurs de la COMPA et des communes attestent que « l'équilibre n'est pas l'égalité ». La programmation du SCoT doit tenir compte des moyens de chaque secteur aussi bien dans le domaine économique que résidentiel
 - L'objectif de « résilience » du territoire attendu concerne l'environnement avec une intégration des ressources environnementales dans le projet d'aménagement, mais aussi tous les moyens de développement (économie, ZAE industrielles et artisanales, logement, mobilités, énergies...) au travers de l'adaptation au changement climatique
 - Une prise de conscience de l'importance des questions culturelles, de temps de loisirs et de partage dans le mode de développement du territoire, au travers de nouveaux projets d'équipements y compris dans les champs des loisirs et des sports
 - Une place majeure pour l'agriculture dans l'économie du territoire, véritable secteur à part entière (capacité de production alimentaire du territoire bien



supérieure aux besoins de consommation et filière productive de l'agro-machinisme industriel) engagé dans une réponse aux attentes locales (vente directe, maraîchage, restauration collective...). Le modèle de Terrena montre une longue histoire coopérative constituée en filière depuis la production, la transformation jusqu'à la distribution

- Une préoccupation sur la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement dans l'aménagement.

2.5. Le choix d'un scénario

Les principes d'établissement du scénario qui a servi de fondement au Plan d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent dans la lignée du SCoT de 2014 avec deux axes complémentaires :

➤ **Un territoire rayonnant et équilibré**

Le Pays d'Ancenis est à la recherche d'un équilibre entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.

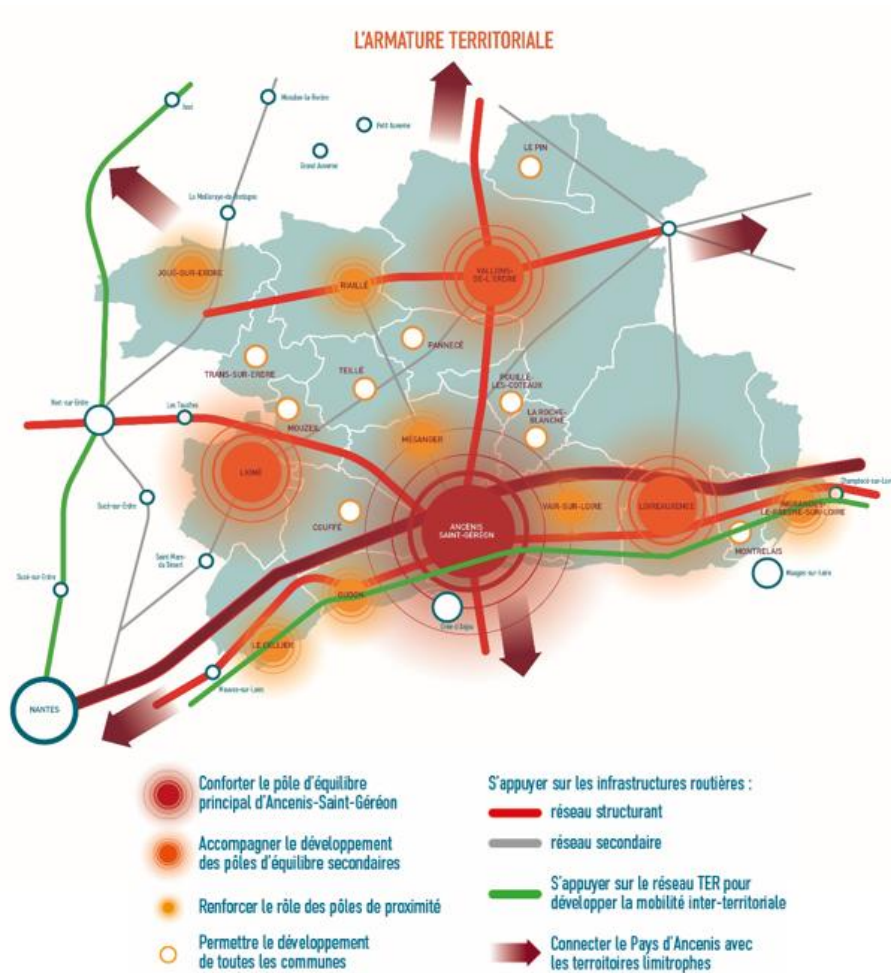
➤ **Un territoire résilient**

Le Pays d'Ancenis porte une démarche de préservation et de valorisation des ressources. Il renforcera également les actions pour la lutte et l'adaptation au changement climatique à travers notamment les enjeux d'énergie, de santé. L'enjeu est de concilier le dynamisme économique et résidentiel avec la préservation des ressources et de l'environnement, le Pays d'Ancenis s'engage dans une transition écologique et énergétique pour rendre soutenable le développement et s'adapter au changement climatique.

Les orientations de ce scénario portent sur :

- **Un développement résidentiel et des activités équilibré**, puisque l'intérêt porté à l'économie est conditionné à la réponse en besoins de main d'œuvre des entreprises du territoire. Cette importance donnée aux conditions d'accueil des salariés passe par une nouvelle offre de logements, en prenant appui sur le Plan Local de l'Habitat (2023-2029) qui mise sur un « choc de l'offre », ainsi que par une gestion des flux domicile-travail grâce à une organisation des mobilités adaptée ;
- Une **coordination des politiques publiques du territoire** à commencer par une pleine articulation avec le Plan Climat Air Énergies Territorial (de 2018) qui définit des objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer, combattre et s'adapter au changement climatique (efficacité énergétique des bâtiments, économie locale, aménagement du territoire et transports durables) ;
- Une **intégration de la résilience** au travers de la préservation des espaces naturels (trame verte et bleue, cours d'eau, zones humides, têtes de bassin versant), la préservation et la capacité de la ressource en eau (assainissement, ruissellement, eaux pluviales... en accord avec les SDAGE et SAGE Estuaire de la Loire), de la protection et la valorisation des paysages, la protection contre les risques naturels et technologiques, la qualité de l'air ;
- La **stabilisation de l'armature urbaine** qui allie l'insertion dans un réseau régional et la proximité de chaque secteur du territoire du SCoT. L'ajout de deux pôles de proximité – Vair-sur-Loire en appui du pôle central et Ingrandes – Le Fresne en relais

des influences angevines – constitue les seules évolutions de cette armature par rapport au SCoT de 2014.



2.6. Les choix retenus dans le PADD

Le projet de PADD s'inscrit comme le document « politique » pivot dans le SCoT. En effet, ce document est une réflexion spatiale et temporelle à long terme. Cette nécessité de se projeter permet l'expression d'un positionnement stratégique et d'une ambition spécifique pour le territoire, qui justifieront les politiques publiques facilitant l'aménagement et renforçant l'attractivité du Pays d'Ancenis.

3. Une organisation multipolaire insérée dans un réseau territorial plus vaste

3.1. Constats et enjeux

La révision du SCoT du Pays d'Ancenis a été prescrite le 19 décembre 2019 suite à l'extension du périmètre de la COMPA (intégration de Freigné et d'Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire). Au 1^{er} janvier 2024, l'intégration de Saint-Sigismond au sein de la commune nouvelle d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire est venue modifier le périmètre du SCoT de la COMPA.

La COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) est un territoire attractif composé de 20 communes accueillant 69 666 habitants en 2022 (INSEE).



Souvent qualifié de « périurbain » ou « espace interstitiel », le territoire constitue en réalité un espace inclassable.

Avec sa zone d'emplois importante pour un territoire de 70 000 habitants aux portes de deux métropoles et une ville centre qualifiée de « pôle structurant régional » dans le SRADDET, ses infrastructures routières et ferroviaires, il constitue un maillon à part entière dans le réseau métropolitain constitué autour de la Loire (Saint Nazaire - Nantes – Ancenis-Saint-Géréon – Angers). Il est également un carrefour régional dans les flux Nord-Sud et Est-Ouest.

Par ailleurs, sa spécificité réside aussi dans le fait que, contrairement à bon nombre de territoires limitrophes de métropoles qui tendent à devenir « dortoirs », le Pays d'Ancenis se caractérise à la fois par un fort dynamisme économique et une attractivité résidentielle importante.

Par ailleurs, à rebours des tendances nationales, son économie locale tire son dynamisme de la sphère productive caractérisé par un ancrage industriel ancien, créateur d'emplois.

En prenant en compte le niveau d'aménités (équipements et services, commerces, desserte routière et ferroviaire, offre d'emplois,..) des différentes communes, le SCoT de 2014 a structuré le développement résidentiel du territoire autour d'une armature territoriale constituée de quatre niveaux :

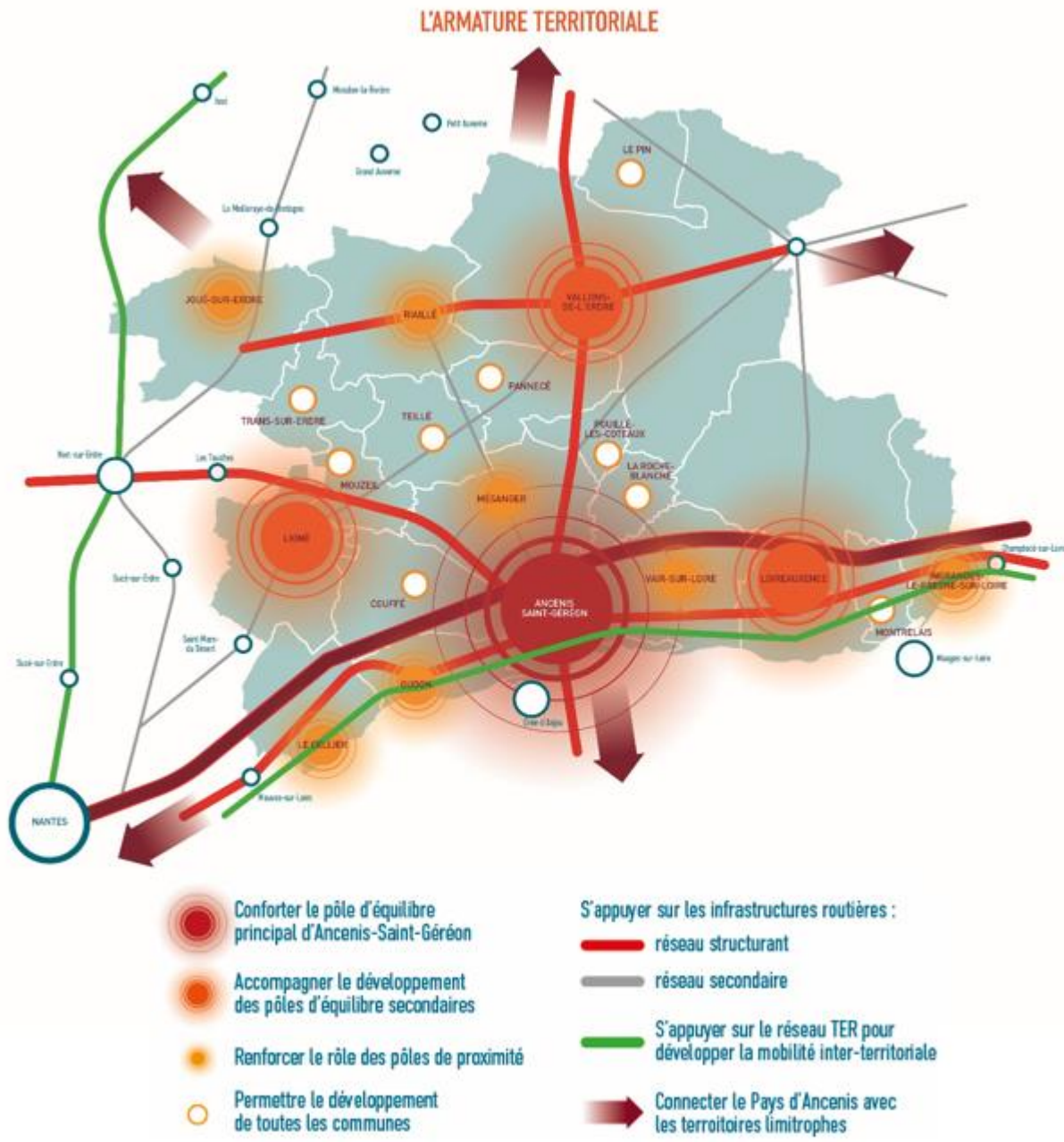
- Le pôle principal d'Ancenis-Saint Géréon
- Les pôles secondaires (Ligné, Vallons-de-l'Erdre, Loireauxence)
- Les pôles de proximité (Riaillé, Joué sur Erdre, Le Cellier, Oudon, Mésanger)
- Les communes non pôles

En termes d'aménités, le territoire bénéficie :

- de services administratifs et d'un centre hospitalier (Erdre et Loire)
- d'une sortie autoroutière sur un axe autoroutier majeur dans la desserte de l'Ouest de la France (A11)
- d'une offre commerciale importante et diversifiée avec 4% de l'offre commerciale de Loire-Atlantique et 5% de ses surfaces de vente, pourvoyeuse de plus de 1700 emplois (en hausse de 4% en 10 ans). En terme d'offre commerciale, la zone commerciale (Espace 23) se distingue avec plus de 100 enseignes commerciales correspondant (en surface de vente) à la 2ème zone la plus importante de Loire-Atlantique après Saint-Nazaire (hors Nantes Métropole) et représentant une zone de chalandise de plus de 150 000 consommateurs.
- de la présence de la gare d'Ancenis- reliée à Nantes en 18 min et à Angers en 25 min, avec un fort cadencement (la 1ère gare des Pays de la Loire après Nantes), de quatre haltes ferroviaires (Le Cellier, Oudon , Varades et Ingrandes).
La connexion du territoire à deux métropoles grâce au train favorise l'attractivité du territoire et la mobilité de ses habitants.
- d'un volume important d'emplois (cf développements infra) ce qui induit des flux domicile-travail entrants importants¹ (10 000 actifs par jour) et des mobilités internes majoritaires dans l'ensemble des flux domicile-travail (16 000 actifs habitent et travaillent dans le Pays d'Ancenis).

¹ Données INSEE 2019, cf PDMS de la COMPA approuvé le 4 juillet 2024





Depuis l'approbation du SCoT en 2014, des communes nouvelles se sont constituées :

- en 2016 Vair sur Loire, Loireauxence et Ingrandes-Le Fresne sur Loire
- en 2018 Vallons de l'Erdre
- en 2019 AncenisSaint Géréon,

En conséquence, l'armature territoriale doit à la fois intégrer les actualisations (pour les communes de Loireauxence et Vallons de l'Erdre) et deux évolutions pour les communes nouvelles de Vair sur Loire et Ingrandes-Le Fresne sur Loire.

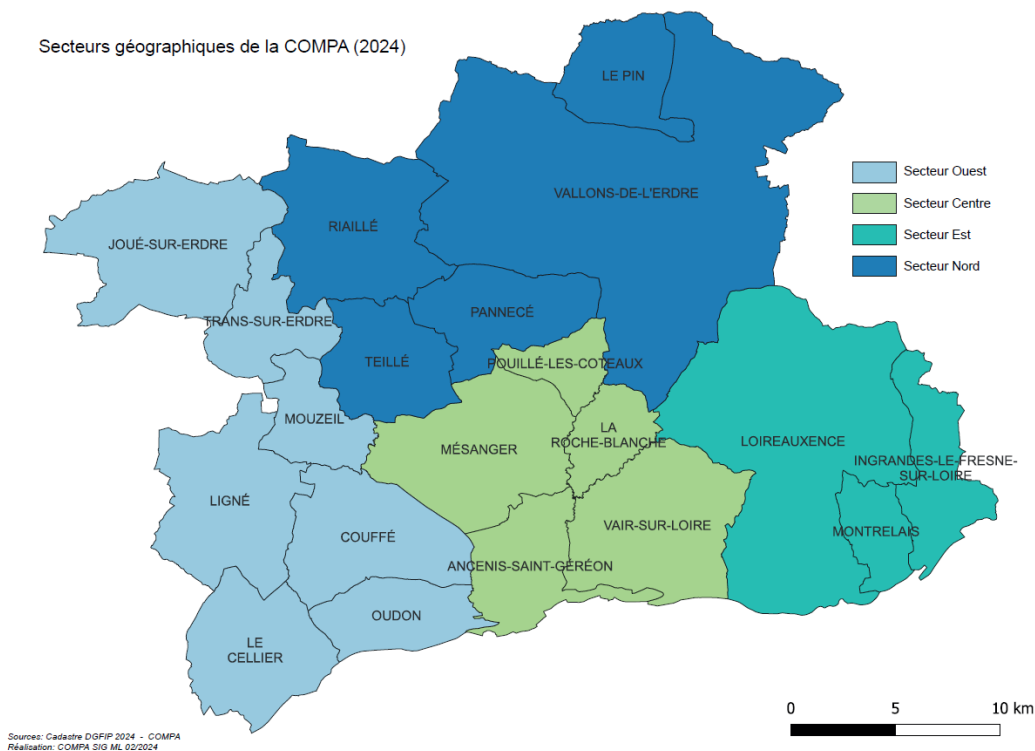


Le rang occupé dans l'armature territoriale induit des distinctions dans le niveau de contribution à l'effort collectif de production de logements et de densité.

Toutefois, les différents secteurs géographiques se caractérisent par des dynamiques contrastées :

- Le secteur Ouest est porté par l'influence de la métropole nantaise,
- Le secteur Centre s'organise autour de la dynamique ancienne,
- Le secteur Est prend appui sur Varades, commune déléguée de Loireauxence, pour tirer parti des influences angevines,
- Le secteur Nord, plus rural, est polarisé par Saint-Mars-la-Jaille commune déléguée de Vallons-de-l'Erdre.

Aussi, la ventilation de la production de logements et l'effort de densité ne sont pas identiques entre les secteurs tout en veillant au respect du principe d'équilibre territorial : un pôle de même rang dans l'armature territoriale n'a pas le même objectif de production suivant son secteur géographique.



Dans le SCoT de 2014, les objectifs de production de logements et de densité résultent d'un croisement entre l'armature territoriale et les secteurs géographiques.

Cette approche, dont la pertinence a été confirmée par le bilan du SCoT réalisé en 2019, est reprise dans le SCoT en révision. La production réelle de logements sur 2010-2021 conforte cette analyse.

3.2. Traduction dans le SCoT

Le SCoT révisé reprend cette architecture croisant armature territoriale et secteurs géographiques pour structurer son développement.

3.2.1. Structuration du développement sur la base de l'armature territoriale...

L'organisation du développement se base sur une armature territoriale multipolaire composée des entités suivantes :

- le pôle d'équilibre principal d'Ancenis – Saint-Géréon ;
- les pôles d'équilibre secondaires (Loireauxence, Vallons-de-l'Erdre et Ligné) ;
- les pôles de proximité (Le Cellier, Ingrandes-le-Fresne sur Loire, Joué-sur-Erdre, Mésanger, Oudon, Riaillé, Vair sur Loire) ;
- les autres communes non pôles.

Les objectifs de développement sont adaptés en fonction du rôle de chaque commune, avec un déploiement des fonctions urbaines mixtes, dont l'offre d'habitat diversifiée, les services et équipements, dans les communes-pôles. La dynamique de développement est garantie à toutes les strates de l'armature territoriale en confortant les centralités.

3.2.2. ... à l'aune des dynamiques territoriales contrastées à l'échelle des secteurs géographiques

La structuration du développement du territoire combine l'armature urbaine multipolaire avec la répartition des communes en 4 secteurs géographiques (Centre, Ouest, Est, Nord). Ce maillage croisé permet d'adapter les objectifs résidentiels aux spécificités locales des différentes parties du territoire, dans la logique d'un équilibre volontariste entre d'une part le Centre et l'Ouest bénéficiaires d'une attractivité plus importante et l'Est et le Nord plus éloignés des flux.

Le pôle secondaire de ce dernier secteur, 2ème pôle d'emplois du territoire de la COMPA disposant d'un riche tissu industriel, Vallons-de-l'Erdre, est particulièrement visé par ces objectifs renforcés pour pallier les déficits structurels et accompagner sa structuration en tant que centralité (seul pôle secondaire à plus de 15 minutes d'une gare, vieillissement de la population).

Le rôle de carrefour régional, à la croisée des flux ligériens Est-Ouest et productif Nord-Sud, s'exprime par l'affirmation du pôle central dans sa capacité à développer une offre d'habitat de manière plus intense, avec notamment des formes urbaines plus denses que sur le reste du territoire, avec le déploiement d'équipements en réponse aux attentes de la population résidente et des actifs.

4. Le Pays d'Ancenis, un territoire d'accueil

4.1. Constats et enjeux

4.1.1. Les dynamiques démographiques

Si l'attractivité résidentielle du territoire est une caractéristique permanente du développement du territoire, son rythme et ses ressorts sont différents suivant l'échelle de temps retenue.

- Depuis 20 ans (1999-2021), la population du territoire a augmenté de près de 36% alors que la croissance de la population à l'échelle de la Loire Atlantique est de 8 points inférieure et celle de la Région Pays de la Loire est près de 2 fois inférieure.

Cette forte augmentation reflète l'euphorie de la 1^{ère} décennie des années 2000 où le rythme annuel moyen de croissance de la population (TCAM) sur le Pays d'Ancenis était de 1,83% et essentiellement dû au solde migratoire (taux de 1,2% par an).

Dans le même laps de temps, le parc de résidences principales a augmenté de 46%. Ce décalage entre augmentation de population et parc de logements illustre la tendance –non spécifique au territoire- de devoir produire globalement un nombre de logements plus important du fait du desserrement des ménages.

- Sur une échelle de temps de 10 ans (2010-2021), l'augmentation de la population n'est que de 11 % et reste supérieure à la tendance régionale mais la croissance démographique est plus élevée à l'échelle de la Loire-Atlantique. L'augmentation est essentiellement due au solde naturel même si celui-ci est deux fois moins élevé que le taux départemental et en deçà du taux régional. Sur la période 2010-2021, le TCAM est de 0,8%, les parts dues aux soldes naturel et migratoire sont, respectivement, de 0,46% et 0,34%.

Sur la période 2010-2021, le desserrement des ménages constitue un marqueur particulièrement fort :

- Les personnes seules et couples sans enfant augmentent respectivement de 33% et 12%.
- A l'instar des tendances nationale, régionale et départementale, la taille moyenne des ménages diminue de manière continue depuis 1990. Néanmoins, elle reste depuis 30 ans supérieure aux moyennes départementale et régionale car le Pays d'Ancenis reste un territoire propice au développement des familles. En 10 ans, le taux de couples avec enfants a ainsi augmenté de 5% contre seulement 1,3 % en région Pays de la Loire mais près de 7% pour le Département de Loire-Atlantique.

4.1.2. Le parc de logements

Sur la période 2010-2021, le parc de résidences principales a augmenté de 14% (pour une augmentation de population de 11%).

Si on considère, à l'échelle du Pays d'Ancenis, sur la période 2009-2022, la moyenne annuelle de production (332 logements par an), on note :

- une tendance continue à un niveau de production supérieure à cette moyenne entre 2010 et 2013 et depuis 2019.
- une baisse de 64% du volume de production entre 2011 qui constitue un pic de production après la crise des subprimes (485 unités) et 2015 qui constitue un point bas (176 unités).
- la période 2014-2018 se caractérise par un étiage particulièrement bas dans la production. La production ré-augmente à partir de 2016-de manière non linéaire, avec un point culminant à 404 unités en 2020 mais la production n'atteint pas son niveau de 2011.
- En 2016-2017, la production se situe certes en deçà de la moyenne mais s'en approche.

Cette production par à-coups mais globalement inférieure aux besoins du territoire (liés au desserrement, à l'accueil de nouveaux habitants), contribue à aggraver le déficit structurel en logements.

Ainsi, le diagnostic approfondi réalisé dans le cadre de la démarche de stratégie foncière et dans le PLH3 (2023-2029), qui croise les données statistiques et les dires de l'ensemble des acteurs du territoire (professionnels de l'habitat, entreprises, élus, associations, habitants) confirme le constat de l'existence d'un déficit structurel en logements tant en termes de volumes que de diversité des produits et formes urbaines.

Pour répondre à cet enjeu majeur d'un logement pour tous, le « choc de l'offre » tant quantitatif que qualitatif constitue la pierre angulaire du PLH3 (2023-2029). Ce document stratégique de la politique locale de l'habitat vise la production de 520 logements par an en moyenne pendant 6 ans et prévoit un budget de 11M€ (hors moyens RH) pour favoriser la diversification du parc de logements (formes urbaines, typologie, rénovation/réhabilitation de l'existant, production nouvelle, parc public ou privé) et recréer les conditions d'un parcours résidentiel fluide pour tous les ménages actuels ou futurs en réponse à la diversité des besoins des ménages (en fonction de l'âge, de la composition du ménage, des ressources du ménage).

Concernant le parc privé, au regard de la réglementation applicable en 2024 et des données disponibles, 35% des étiquettes énergétiques disponibles au moment de mutations (ventes ou remises en location) seront considérées comme des passoires énergétiques d'ici 2028 (étiquettes E, F et G). Ces passoires énergétiques actuelles ou à venir représentent 2000 logements soit plus 7% du parc de résidences principales de 2021.

4.2. La traduction dans le SCoT

4.2.1. La structuration du développement résidentiel à l'échelle communale

Depuis l'approbation du SCoT en 2014, le contexte a profondément évolué s'agissant de la configuration territoriale du Pays d'Ancenis (constitution de 5 communes nouvelles) et du contexte législatif et réglementaire notamment en faveur d'une exigence accrue en terme de sobriété foncière.

Ces évolutions ont conduit à faire évoluer la définition du « centre bourg » qui se distingue désormais du « hors bourg » :

- Les notions de village et hameaux ont disparu
- En dehors du centre bourg, les extensions sont proscrites alors que, dans le SCoT approuvé en 2014, elles étaient possibles pour les villages
- Désormais, dans le hors bourg, seul le comblement de « dent creuse » est possible, mais sans renforcer de manière excessive la capacité d'accueil qui ne doit pas concurrencer celle du centre bourg.
- Pour l'habitat diffus, seule l'évolution de l'existant (extensions limitées et annexes) est possible.

La fixation, à l'échelle d'un SCoT, de critères pour encadrer la notion de hors bourg structuré (par distinction de l'habitat diffus) et de « dent creuse » constitue un exercice délicat compte tenu des configurations territoriales hétérogènes entre communes voire au sein d'une même commune (notamment, quel seuil de nombre de logements ou de distance entre deux constructions,...) . Aussi, le parti pris est de fixer un cadre limitatif tout en permettant aux PLU de préciser et, éventuellement, aller au-delà des critères définis, en fonction des spécificités locales.

4.2.2. Une ambition démographique modérée

En janvier 2023, l'ambition d'accueil du territoire se basait sur un objectif de 85 000 habitants en 2045 et un taux de croissance annuelle moyen (TCAM) de 0,9%, en rupture avec l'objectif du SCoT approuvé en 2014 (1,1%) et avec le rythme observé lors du bilan à 6 ans (bilan de décembre 2019 : 1% entre 2014 et 2019).

En juin 2024, le SCoT se fixe comme objectif démographique à l'horizon de 2045 que le Pays d'Ancenis atteigne les 82 000 habitants (69 800 habitants en 2020). Cet objectif se porte sur un rythme en rupture avec les tendances observées sur les périodes précédentes (+0,80% de TCAM de 2010 à 2021, et encore plus sur 20 ans (+ 1,46% de TCAM de 1999 à 2019).

Cette ambition d'accueil modérée s'appuie sur différents éléments :

- les projections de l'INSEE pour la Loire-Atlantique² à 2050(+0,58% par an entre 2018 et 2050 selon le scénario de référence) qui marquent le pas par rapport aux décennies antérieures, du fait de l'impact du vieillissement démographique et d'un ralentissement de l'apport de nouvelles populations par les flux migratoires.
- Une préoccupation majeure des élus concernant la nécessaire conciliation entre développement et préservation de la qualité du cadre de vie rural (« la ville à la campagne ») qui est l'un des facteurs d'attractivité du territoire

Situé dans une région attractive (Pays-de-la-Loire), le Pays d'Ancenis vise désormais un objectif démographique de 82 000 habitants à l'horizon 2046, selon une dynamique moyenne de +0,7% par an.

Ce rythme envisagé est inférieur à la décennie 2010-2020 (+0,84%/an) et à l'objectif du SCoT approuvé en 2014 (+1,1%/an) car il tient compte des projections démographiques régionales pour lesquelles sont annoncées un ralentissement de cette croissance de population du fait du vieillissement. Dans cette optique, le SCoT cherche à privilégier l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages sur le territoire tout en restant attractif, notamment pour les actifs.

4.2.3. Les besoins quantitatifs en logements

Les développements ci—après justifient le besoin de produire 7 000 logements sur la période du SCoT (+350 logements par an), l'augmentation attendue sur cette première période (2026-2036) reste mesurée (environ +340 logements par an) pour tenir compte des effets conjoncturels qui ont contraint la production d'immobilier au début des années 2020 (crise COVID avec une hausse des prix des biens et des matériaux contraints par des ruptures d'approvisionnement, augmentation des taux de crédits, baisse du pouvoir d'achat des acquéreurs...). L'amplification de la production de logements est attendue sur la seconde période du SCoT de 2036 à 2046 (près de +360 logements par an). L'accentuation du desserrement des ménages sur la deuxième décennie (notamment portée par l'impact du vieillissement de la population et l'augmentation continue des séparations des ménages familiaux) devrait entraîner une amplification de la construction du parc de logements.

Dans la mesure où la temporalité d'un SCoT correspond peu ou prou à la temporalité de 3 PLH, l'ambition de production globale du PLH 3 (2023-2029) a été remise en perspective au regard de l'analyse du réalisé sur une période de 10 ans (les données à 20 ans n'étant pas disponibles).

Compte tenu de la révision de l'ambition d'accueil de population (cf supra), l'objectif correspondant aux besoins en logements a été réduit entre janvier 2023 et juin 2024. Il est, en effet, passé de 7500 (moyenne de production de 375 logements par an sur 20 ans) à 7000 (soit une moyenne de production de 350 logements par an) à l'horizon 2046.

² INSEE Analyses Pays de la Loire n°119 – octobre 2023

Les besoins liés au point mort et ceux liés à l'accueil de nouveaux habitants seront successivement abordés.

CC Pays d'Ancenis	Tendance passée 2010-2019 inclus Valeur en 2020	Projection SCoT 2025-2044 inclus Valeur en 2045
A - Evolution démographique		
Taux d'évolution par an	0,84%	0,70%
Nombre d'habitants (population municipale)	68 717	81 750
Variation nombre d'habitants par an	551	530
Variation nombre de logements par an pour la croissance démographique (A)	234	232
1 - Desserrement des ménages		
Taille moyenne des ménages	2,44	2,23
Taux d'évolution par an	-0,3%	-0,4%
Variation du nombre de ménages par an	301	347
Variation du nombre de logements par an pour le desserrement des ménages (1)	67	115
2 - Renouvellement urbain		
Variation du nombre de logements par an (2)	-12	1
3 - Logements vacants		
Nombre	2270	2210
Taux dans le parc de logements	7,3%	5,6%
Variation du nombre de logements vacants par an (3)	45	-2
4 - Résidences secondaires		
Nombre	923	990
Taux dans le parc de logements	3,0%	2,5%
Variation du nombre de résidences secondaires par an (4)	2	3
B - Point mort (1+2+3+4)		
Nombre de logements par an (B)	102	118
A+B - Nombre de logements produits / à produire		
Nombre de logements par an	337	350

a) Les besoins liés aux nouveaux habitants

Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants reposent sur l'ambition démographique attendue (+0,7% par an) combinée au desserrement des ménages. Ce dernier repose sur l'hypothèse équivalente à celle retenue pour le calcul du point mort (taille des ménages de 2,23 à l'horizon 2046).

b) Les besoins liés au « point mort »

Les besoins liés aux différentes composantes du calcul du « point mort » sont pour :

- **le desserrement des ménages**, à savoir l'évolution de la taille des ménages qui est tributaire de plusieurs phénomènes que sont le vieillissement de la population, la décohabitation et les séparations de ménages. Sur la période 2010-2020, le desserrement des ménages a mobilisé 67 logements en plus par an (passage de 2,50 personnes par ménage en 2010 à 2,44 en 2020, INSEE). A l'horizon 2046, la baisse de la taille moyenne des ménages (**2,23**), portée notamment par l'impact du vieillissement de la population, devrait augmenter le besoin en logements pour le desserrement des ménages (**+115** logements par an) ;
- **le maintien du parc de logements vacants** du fait d'un stock principal de logements non occupés en permanence et qui sont indispensables à la fluidité du marché, soit une vacance de flux qui domine la vacance structurelle (liée à l'inadaptation du parc à la demande souvent du fait de sa faible qualité). A l'horizon 2046, la vacance est estimée à environ **5,6%** du parc de logements, soit une perspective de 60 logements remis sur le marché en 2046 par rapport à la situation observée en 2019.
- **le maintien du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels**, avec dans le Pays d'Ancenis une faible part de cette offre d'habitat à vocation touristique ou pour un usage professionnel temporaire. A l'horizon 2045, ce parc de résidences secondaires et de logements occasionnels est estimé à 2,5% du parc de logements ; soit 3 nouvelles résidences secondaires par an
- **le renouvellement du parc**, qui prend pour principe le remplacement de logements détruits ou désaffectés au profit d'opérations nouvelles plus denses. C'est l'un des effets attendus de la trajectoire de sobriété foncière engagée qui devrait venir remplacer une part des logements existants pour générer de nouveaux logements ou diviser des grands logements en petits logements. La perspective est estimée à 20 logements à horizon 2046.

4.2.4. Les besoins qualitatifs en logements

a) Améliorer le parc de logements existants

La COMPA affiche une politique marquée et ancrée en faveur de la rénovation énergétique des logements dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat successifs et outils *ad hoc* qui s'inscrivent sur des pas de temps de 3 à 6 ans : 3 Programmes d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire depuis 2014 pour favoriser les travaux de rénovation énergétique, une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE) mise en place depuis 2022 et un guichet unique rénovation énergétique depuis le 1er janvier 2024 (opérateur et numéro uniques). Aussi, entre 2014 et 2024, 867 ménages ont été accompagnés par la COMPA dans le cadre de sa politique en faveur de la rénovation énergétique des ménages.

Toutefois, les dispositifs nationaux sont particulièrement instables et ne permettent pas d'avoir une visibilité au-delà de 2 ou 3 ans. Aussi, fixer des objectifs quantitatifs à un horizon de 20 ans n'apparaît pas possible.

Par ailleurs, au niveau national, les différents dispositifs en faveur de la rénovation / réhabilitation du parc privé sont en cours de refonte au profit de l'outil Pacte Territorial.

La réhabilitation du parc public constitue un enjeu essentiel mais y répondre implique des moyens. Or, les bailleurs ont des difficultés structurelles amplifiées par les effets conjoncturels.

Pour répondre à cet enjeu global d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants, le SCoT vise la poursuite des efforts de réhabilitation et de rénovation énergétique du parc de logements existants au travers, notamment, de ses documents programmatiques (PLH et PCAET).

L'atteinte de cet objectif est en effet à relier avec la mise en œuvre du PLH3 et des suivants qui précisent les objectifs, les moyens idoines (financiers, humains, outils) et les partenariats à mobiliser pour relever le défi de la transition énergétique du parc de logements existants et, plus largement, des actions qui participent à la requalification du parc de logements (résorption de la vacance, de l'habitat indigne, adaptation au vieillissement, réhabilitation, déconstruction/reconstruction,...).

L'atteinte de cet objectif repose également sur la mobilisation d'outils opérationnels et financiers permettant d'accompagner les ménages dans l'amélioration de leur qualité de vie au travers de la massification du mouvement de rénovation / réhabilitation des logements.

Par ailleurs, les PLU doivent contribuer, à leur échelle, à l'atteinte de cet objectif en favorisant la reconfiguration du bâti existant dans une logique d'équilibre entre des enjeux parfois antagonistes (densification, qualité architecturale, préservation de l'identité rurale, innovation, performance environnementale renforcée).

b) Faire évoluer les produits logements

Pour passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat, la diversification du parc est favorisée par la création d'une offre résidentielle aidée. La traduction de cet objectif porte sur le développement d'un parc locatif plus diversifié en adéquation avec les besoins des ménages et la mise en place de solutions adaptées aux besoins des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...).

En matière d'habitat public, si les collectivités peuvent, localement, au travers, notamment, des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), définir une politique adaptée aux enjeux de leur territoire, elles sont néanmoins dépendantes des politiques et dispositifs nationaux sur lesquels elles ont parfois peu de visibilité et pas de moyens d'agir.

En effet, le zonage des secteurs (ABC) est déterminé au niveau national. Cette évolution du zonage impacte l'éligibilité à certains produits.

Par exemple, aujourd'hui, en matière d'accession aidée, le Prêt Social Location Accession (PSLA) est peu mobilisé et ce, pour deux raisons principales : d'une part, les coûts de production ne permettent pas de sortir un produit à un prix réellement inférieur au prix du marché et, d'autre part, l'encadrement de la plus-value à la revente n'excède pas 7 ans, ce qui ne permet pas de pérenniser l'investissement public pour un prix maîtrisé.

Le territoire du Pays d'Ancenis, en dépit des tensions sur son marché local, est classé en zone C sauf pour la ville centre d'Ancenis Saint Géréon qui a été classée en B1 en 2024 et la commune de Ligné qui a été classée en B2 en septembre 2025, ce qui leur permet d'être éligible au Bail Réel Solidaire (BRS) dont l'intérêt est de dissocier propriété du foncier et du bâti et ainsi de disposer d'un logement en accession à un prix inférieur à celui du marché.

La COMPA plaide pour une évolution du zonage qui permette de reclasser en B1 ou B2 les communes les plus en tension. Toutefois, la collectivité ne dispose d'aucune visibilité même à court terme sur cette perspective.

Compte tenu de ce qui précède et du fait, qu'au regard du droit en vigueur, le territoire du Pays d'Ancenis n'est pas soumis à l'application de l'article 55 de la loi SRU, l'exercice consistant à estimer un objectif de production de logements aidés à horizon 2045 apparaît particulièrement délicat, ce qui n'empêche pas la collectivité d'adopter une approche ambitieuse.

Ainsi, dans son PLH 3 (2023-2029), la COMPA fixe comme objectif de produire 25% de logements locatifs aidés. Le programme est doté de moyens financiers importants, condition *sine qua non* de sortie des opérations.

Si le fil directeur de ce PLH 2023-2029 est le « choc de l'offre », celui-ci ne peut s'entendre que sur un laps de temps limité :

- compte tenu de l'engagement financier qu'il représente pour la collectivité
- en raison des capacités financières des bailleurs sociaux dont les marges de manœuvre financières sont de plus en plus restreintes, surtout dans la perspective de la rénovation énergétique de leur parc existant,
- compte tenu des capacités des équipements et services
- compte tenu de la capacité du marché local à absorber un volume important de logements.

Le suivi du PLH 3 met en évidence, à ce stade, que la production la plus importante, sous l'impulsion des promoteurs qui cherchent à commercialiser leurs programmes, n'est pas toujours proposée là où le besoin est le plus prégnant au regard de la demande, ce qui tend à souligner la limite de la territorialisation des objectifs.

Toutefois, pour fixer une fourchette d'objectifs, une méthode croisant plusieurs indicateurs statistiques a été utilisée :

- Nombre de logements locatifs aidés existants par commune et pour la COMPA et évolution sur la période 2017-2023³
- Part pour chaque commune de son parc de logements locatifs aidés dans l'ensemble de son parc de résidences principales (2021)
- Part du parc de logements locatifs aidés de chaque commune dans l'ensemble du parc de logements locatifs aidés de la COMPA et évolution sur 2017-2013
- Indice de tension entre l'offre et la demande et évolution

En croisant l'ensemble de ces indicateurs avec les projets de 2024 et de 2025, la fourchette retenue est la suivante : produire, à l'échelle de la COMPA, à l'horizon 2046, au minimum, entre 15 et 20% de la production de résidences principales en logements aidés (locatif et accession).

Les PLH post « choc de l'offre » viendront préciser les objectifs, les moyens mobilisés et les partenariats à solliciter.

³ Données CREHA

c) Renforcer la qualité des projets résidentiels

Le renforcement de la qualité des projets résidentiels est une orientation transversale (présente dans le PLH et dans le règlement des aides à l'habitat de la COMPA).

C'est une *condition sine qua non* de l'acceptabilité par les acteurs du territoire (professionnels de l'habitat, élus, habitants) d'une densité plus forte, d'une plus grande concentration de l'urbanisation. Elle doit permettre de montrer que cette densification peut être conciliée avec une préservation de la qualité du cadre de vie voire une amélioration en donnant à voir d'autres horizons urbains, par la création de respirations, d'espaces de rencontres, d'aménagements extérieurs qualitatifs à usage privatif ou collectif, de cheminements doux traversant favorisant une connexion à son environnement immédiat, d'une plus grande place accordée au végétal permettant de réduire les îlots de chaleur, etc.

Dans le SCoT, elle est affichée comme une orientation qualitative prescriptive.

4.2.5. La méthode de ventilation territoriale des objectifs de production de logements

Une analyse multicritères a été mise en place pour déterminer comment ventiler les besoins en logements et en foncier entre les communes. Cette méthode, basée sur des hypothèses, a fait l'objet de réunions auprès des élus du Comité de Pilotage et des maires et adjoints à l'urbanisme lors de quatre ateliers de secteur en juin 2024.

Ces objectifs de production de logements sont définis en tenant compte de plusieurs critères qui sous-tendent la capacité d'accueil du territoire au travers :

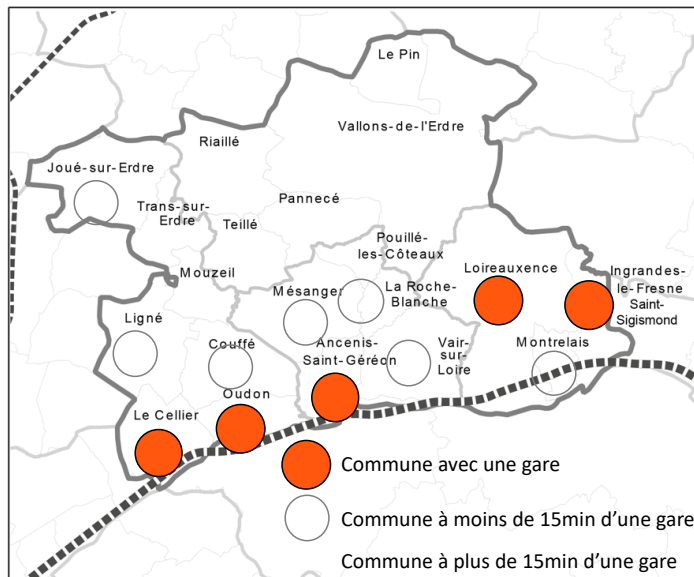
- de la préservation des espaces et milieux sensibles (sites naturels remarquables, équilibres écologiques, etc.) ;
- des capacités de rénovation urbaine et de rénovation de l'habitat, en lien avec la stratégie foncière ;
- de la gestion des dynamiques des communes au regard des temps d'accès à l'offre de services et de mobilités collectives, du positionnement dans l'armature territoriale et des profils socio-démographiques ;
- de la capacité épuratoire des installations à partir du programme d'investissement sur les STEP du territoire.

a) Les critères liés aux dynamiques des communes

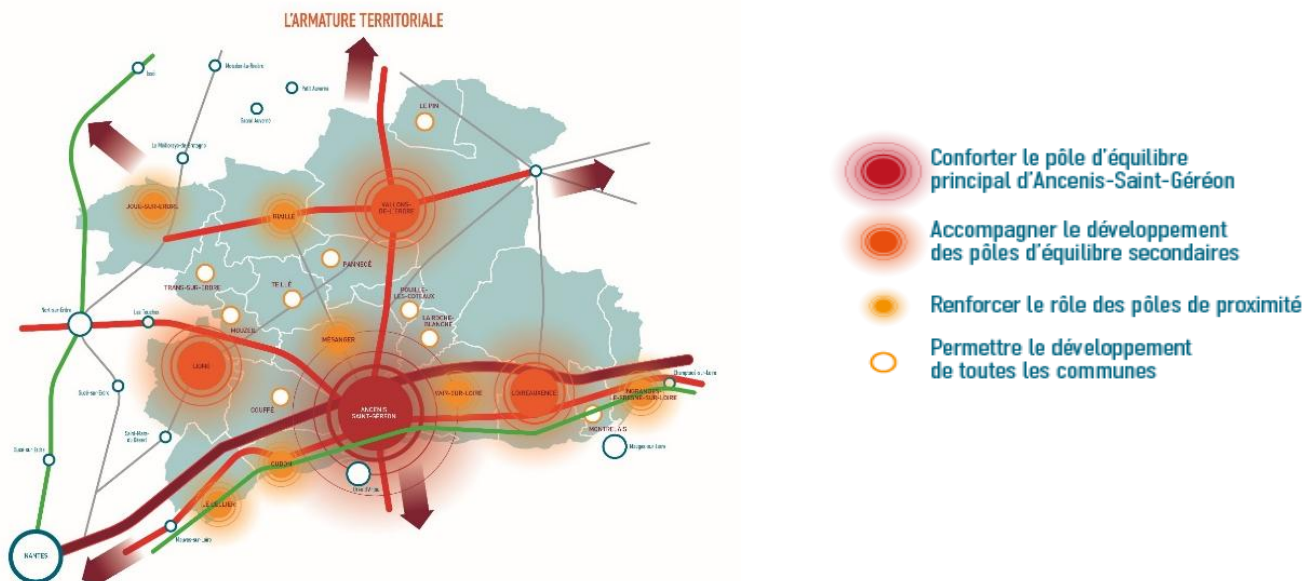
La combinaison de l'ensemble de ces critères aboutit à un scoring des communes en fonction de :

- Temps d'accès aux gares
- Classement en fonction du positionnement dans l'armature territoriale SCoT
- Profils socio-démographiques des communes

Le premier critère traite des temps d'accès aux gares pour tenir compte du niveau d'inscription des communes dans des flux de mobilités décarbonées. Les communes sont classées en trois groupes en tenant compte de leur niveau de desserte (score attribué de 1 à 3) : présence d'une gare (1), temps d'accès à la gare à moins de 15 minutes en voiture (2), commune à plus de 15 minutes en voiture (3).



Le second critère est défini à partir de l'armature territoriale du SCoT. En fonction du positionnement de chaque commune dans l'organisation multipolaire, un score est attribué selon les principes suivants : 1 pour le pôle urbain principal, 2 pour les pôles d'équilibre, 3 pour les pôles de proximité, 4 pour les autres communes.



Le troisième critère s'attache aux profils socio-démographiques des communes sur la base des dynamiques des années 1999-2020. Les indicateurs constitués à partir des données INSEE permettent de classer les communes du territoire en distinguant leur positionnement dans les secteurs (Ouest, Centre, Est et Nord) et dans l'armature urbaine. Les quatre graphiques consacrés à cette analyse (voir page suivante) abordent l'évolution démographique (comparaison des rythmes de 1999 à 2008 par rapport à 2008-2020), les apports des soldes naturel et migratoire, le nombre de personnes par ménage, la proportion des classes d'âges

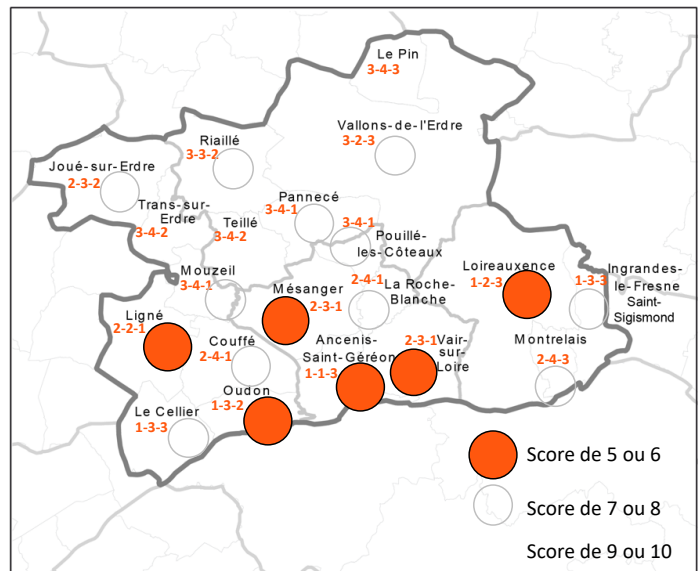
jeunes (moins de 25 ans) et avancées (65 ans et plus). Il en ressort trois catégories de communes :

- o Celles avec la plus forte dynamique (score de 1) : Couffé, Ligné, Mésanger, Mouzeil, Pannecé, Pouillé-les-Coteaux, La Roche-Blanche ;
- o Celles avec une dynamique moyenne (score de 2) : Joué-sur-Erdre, Oudon, Riaillé, Teillé, Trans-sur-Erdre ;
- o Celles avec une dynamique moindre (score de 3) : Ancenis-Saint-Géréon, Le Cellier, Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire, Loireauxence, Montrelais, Le Pin, Vallons-de-l'Erdre

L'addition des scores sur les trois critères, effectuée ci-contre, permet de classer les communes en trois groupes.

Le contraste apparaît entre d'un côté les pôles connectés et portés par une vitalité démographique, et d'un autre côté des communes plus rurales à l'écart des flux. Cette analyse attire l'attention sur une commune en particulier, Vallons-de-l'Erdre, qui en tant que pôle d'équilibre ne bénéficie pas de flux de nature à soutenir la dynamique démographique du secteur Nord.

Il en ressort l'intérêt d'apporter un bonus à ce pôle d'équilibre, qui bénéficie d'une offre de services (collège, EHPAD...) et d'environ 2500 emplois (2^e commune en nombre d'emplois de la COMPA), par l'apport d'une enveloppe de logements complémentaire.



Score défini en fonction de la position de chaque commune dans les trois critères

Le résultat de ce scoring a été ensuite pondéré en fonction du poids du secteur considéré dans la production de logements qui varie suivant les dynamiques territoriales à l'œuvre dans les différents secteurs géographiques du territoire.



b) La pondération des critères liés au poids dans la production de logements

	Répartition de la production de logements du PLH 2023-2029	Répartition de la production de logements 2029-2045 sur la base du tendancier 2011-2021 renforcé pour l'armature urbaine
Secteur CENTRE	35,6%	34,7%
Ancenis-Saint-Géréon	19,1%	21,0%
Mésanger	6,7%	7,0%
Pouillé-les-Côteaux	1,3%	0,8%
Vair-sur-Loire	6,7%	4,9%
La Roche-Blanche	1,8%	1,0%
Secteur OUEST	30,6%	29,9%
Ligné	8,1%	11,4%
Le Cellier	3,8%	3,9%
Couffé	4,1%	2,5%
Joué-sur-Erdre	2,9%	2,9%
Mouzeil	4,8%	2,5%
Oudon	4,8%	5,0%
Trans-sur-Erdre	2,1%	1,7%
Secteur EST	16,3%	18,1%
Loireauxence	12,4%	12,4%
Montrelais	1,0%	0,8%
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	2,9%	4,9%
Secteur Nord	17,5%	17,3%
Vallons-de-l'Erdre	11,5%	11,9%
Pannecé	1,0%	0,8%
Le Pin	1,0%	0,8%
Riaillé	2,6%	3,0%
Teillé	1,6%	0,8%
TOTAL COMPA	100%	100%

La ventilation territoriale tient compte à la fois des tendances à l'œuvre (2011-2021) plus bénéfiques aux secteurs les mieux positionnés dans les flux, et de la volonté d'assurer un équilibre de développement à l'échelle du Pays d'Ancenis. Ainsi, cette ventilation reprend à son compte le principe d'un territoire « rayonnant et équilibré » où l'armature territoriale constitue un point clé.

Le bilan du SCoT approuvé en 2014 (décembre 2019) a d'ailleurs confirmé la pertinence de l'armature territoriale et la concentration de l'effort de production sur les communes pôles.

L'objectif de production de logements s'inscrit dans cette tendance 2011-2021 qui a été guidée par l'effet du SCoT.

La répartition de la production de logements a été déterminée en partie au regard des objectifs établis dans le PLH (2023-2029). Cette clé de ventilation est maintenue sur le début de la période SCoT (2025-2029). Pour les années suivantes (2029-2045), la répartition de la

production de logements se base sur le tendancier 2011-2021 avec un correctif marginal appliqué pour tenir compte de l'armature urbaine.

Le secteur du Centre a pour objectif de maintenir son poids dans le Pays d'Ancenis, avec 35% des logements à produire sur la période du SCoT répartis pour 21% sur le pôle central d'Ancenis-Saint-Géréon, 12% pour Mésanger et Vair-sur-Loire et 2% pour les autres communes de ce secteur.

Les pôles d'équilibre secondaires ont pour objectif de produire près de 35% des logements sur la période du SCoT à part quasi-égales entre Ligné, Vallons-de-l'Erdre et Loireauxence.

Alors que le secteur Ouest vise à produire une proportion plus importante de logements (30%) que les secteurs Est et Nord (18% et 17%), cela reflète aussi bien la gestion de la pression résidentielle nantaise que l'assurance de respecter l'armature territoriale.

Après application de ces deux catégories de critères, la répartition des objectifs de production de logements est la suivante :

Secteurs	Communes	Objectif de production de logements par an 2026-2036	Objectif de production de logements par an 2036-2046	Objectif de production de logements de 2036-2046
CENTRE	Ancenis – Saint-Géréon	70	75	1 446
	Mésanger	24	25	486
	Vair-sur-Loire	19	18	366
	Pouillé-les-Côteaux	3	3	62
	La Roche-Blanche	4	4	80
OUEST	Ligné	35	41	756
	Le Cellier	13	14	272
	Oudon	17	18	347
	Joué-sur-Erdre	10	10	203
	Couffé	11	9	196
	Mouzeil	11	9	204
	Trans-sur-Erdre	6	6	124
EST	Loireauxence	43	44	869
	Ingrandes – Le Fresne	14	18	317
	Montrelais	3	3	58
NORD	Vallons-de-l’Erdre	40	43	828
	Riaillé	10	11	204
	Pannecé	3	3	58
	Le Pin	3	3	58
	Teillé	4	3	66
TOTAL COMPA		343	358	7 000

NB : l'objectif de production de logements par an est une moyenne



5. Le Pays d’Ancenis, un territoire productif

5.1. Constats et enjeux

5.1.1. Un fort dynamisme économique

- Avec près de 27 500 emplois en 2022, et une augmentation de près de 12% depuis 2011 (+3016 emplois), le Pays d’Ancenis est un territoire d’emplois.
- Le territoire se caractérise par un indice de concentration d’emplois (ICE) relativement élevé pour un espace sans grande ville et situé aux portes de deux métropoles. En 2022, il est de 89 et, à rebours des tendances nationale et régionale, en augmentation depuis 2011 (ICE de 87). Par ailleurs, il est nettement supérieur à ceux des territoires voisins (66 pour le SCoT Vignoble nantais, 75 pour Mauges Communauté – 54 pour la Communauté de communes Erdre et Gesvres- ces deux derniers étant en baisse continue depuis 2010).
- Le territoire est représenté par deux pôles d’emplois : la ville centre (et celle de Mésanger limitrophe dans la mesure où l’emprise des zones d’activités de l’Aéropôle et du Château Rouge se situent de part et d’autre des limites administratives de ces deux communes) et, dans une moindre mesure, le bassin d’emplois de Vallons de l’Erdre (Saint-Mars-La-Jaille) berceau historique de l’entreprise Braud avec un ICE de 88,5 en 2022 .
- Offrant plus de trois emplois pour un actif (ICE de 304), les zones d’activités économiques d’Ancenis–Saint-Géréon et Mésanger constituent un pôle d’emplois rayonnant au-delà des limites administratives du territoire. En effet, chaque jour, le territoire accueille 10 000 actifs ⁴qui ne résident pas sur le territoire : 33% viennent de Mauges Communauté (et plus particulièrement d’Orée d’Anjou : 1800), 21% de Nantes Métropole (dont 9% de Nantes). Par ailleurs, parmi les flux domicile travail des 16 000 actifs résidents du territoire de la COMPA, 46% concernent la ville centre (4800 d’actifs du Pays d’Ancenis vers la ville centre et 2400 au sein de la commune centre).
- 6862 entreprises ont été créées entre 2012 et 2024. Près de 13% de ces entreprises créées sur le Pays d’Ancenis le sont dans le secteur industriel contre 7,5% à l’échelle de la Loire-Atlantique et 9,2% à l’échelle des Pays de la Loire.

Le taux de chômage⁵ est faible (7,8%), notamment au regard des moyennes nationale (11,7%), régionale (10,3%) et départementale (10,3%).

Le taux d’emploi⁶, plus élevé qu’aux échelle départementale et régionale (respectivement, de 70,1% et 69,8%) est de 73,3%, ce qui laisse peu de potentiel en terme de mobilisation de

⁴ Données INSEE 2019 issues du Plan de Mobilité Simplifiée de la COMPA adopté en conseil communautaire le 4 juillet 2024

⁵ Données INSEE 2022

⁶ Données INSEE 2022

main d'œuvre. Or, les entreprises du territoire déplorent un volume d'environ 2000 emplois non pourvus.

Le croisement de l'ensemble de ces indicateurs montre que le territoire du Pays d'Ancenis n'est pas périurbain, qu'il constitue un maillon à part entière dans la production de richesses à l'échelle régionale.

5.1.2. Un ADN productif

L'histoire industrielle du territoire a façonné son développement.

- Le secteur industriel est un marqueur de l'économie locale avec 24 % des emplois du territoire et en augmentation de près de 6% en 10 ans. A l'échelle régionale et départementale, le territoire contribue fortement au rayonnement industriel dans la Région car l'emploi industriel du Pays d'Ancenis représente 7,8% des emplois industriels de Loire-Atlantique alors qu'il représente seulement 4,1% des emplois du département.

Compte tenu de son rôle moteur, de son potentiel en terme de positionnement et de savoirs faire, le Pays d'Ancenis a signé le 16 mai 2021 le contrat Territoire d'Industrie pour la période 2021-2026. Sa capacité à contribuer à l'effort national de relocalisation de l'industrie est ainsi reconnue par l'Etat, la Région des Pays de la Loire et la Banque des Territoires.

Logiquement, la sphère productive est très élevée à la différence des échelles régionale et départementale (qui se situent autour de 40%) ou des territoires voisins (48% pour Mauges Communauté, 42% pour la CCEG, 40% pour la CC de Châteaubriant-Derval). Cependant, en 2022, les sphères productive et présenteielle représentent chacune 50% des emplois salariés du territoire.

- Le tissu économique est certes marqué par des multinationales industrielles (Manitou, Terrena, Laïta, Toyota) mais également par des PME de rayonnement national ou international (Fonderie Bouyer, Galliance, Aubret, Métal 44, Applix,...) positionnées sur des marchés spécifiques en position de leader ou quasi- monopoles. Le développement de ces entreprises à débouchés extraterritoriaux implique notamment la proximité de leurs fournisseurs et sous-traitants dans un écosystème local. Aussi, on peut considérer que ces entreprises « phare » du territoire ont des besoins endogènes et semi-endogènes en foncier à vocation économique.

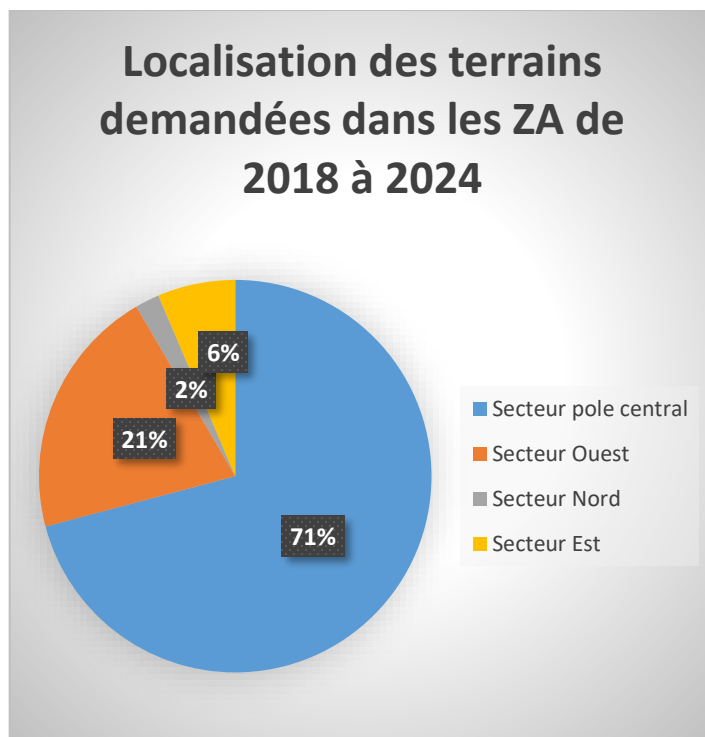
Si, à l'échelle du Pays, l'emploi est plutôt polarisé, la richesse du tissu économique local se caractérise également par son développement en « diffus » :

- le tissu artisanal, répondant à un besoin de proximité, est représenté sur toutes les communes à des degrés variables ;
- les entreprises isolées hors ZAE communautaires sont nombreuses.

Ce développement historique en diffus constitue un paramètre à intégrer dans l'organisation de l'offre économique de demain.

5.1.3. Les besoins des entreprises du territoire à partir de l'analyse de la demande

- a) Un volume élevé de demandes et une surreprésentation sur le quadrant central



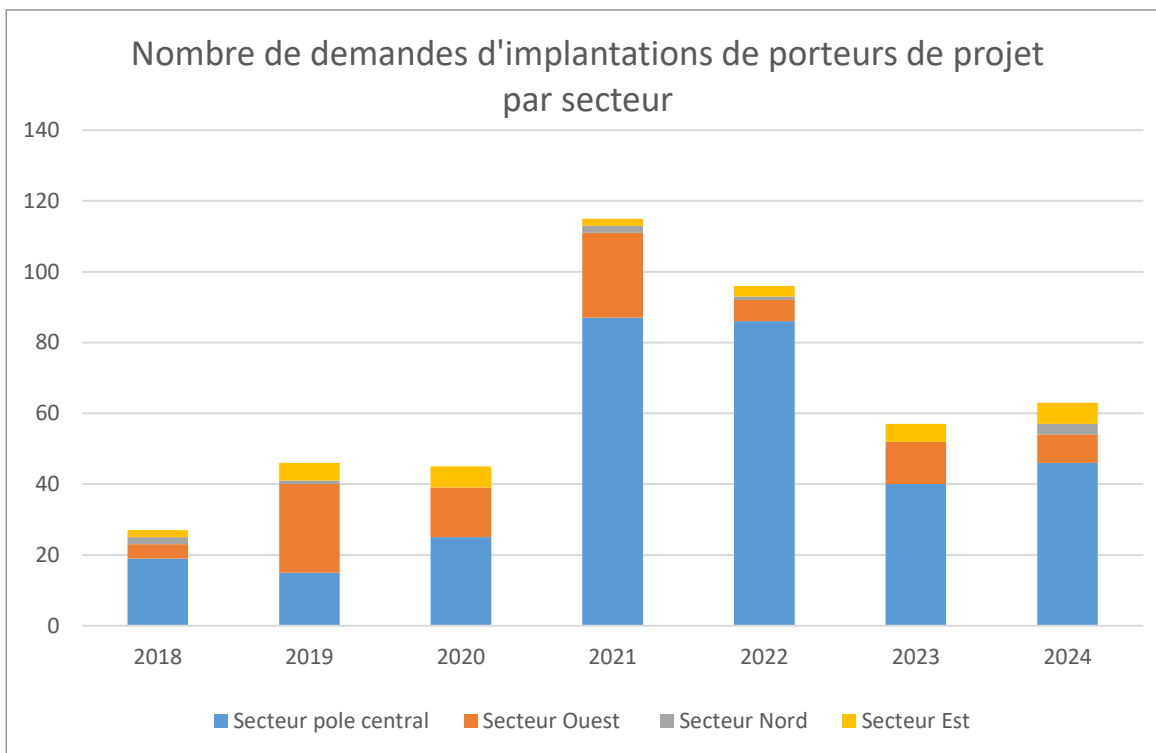
La période 2018 – 2024 se caractérise par une part très importante des demandes axées sur le pôle central en raison de la proximité de l'échangeur A11 qui est l'un des premiers critères demandés, donnant une accessibilité facilitée avec les métropoles de Nantes et Angers, mais aussi les régions d'Aquitaine, Bretagne et la région parisienne.

La proximité de la gare est aussi recherchée selon le type d'activité. Ce sont plutôt les entreprises, dotées de cadres, qui résident dans les métropoles de Nantes et d'Angers qui sont davantage demandeuses.

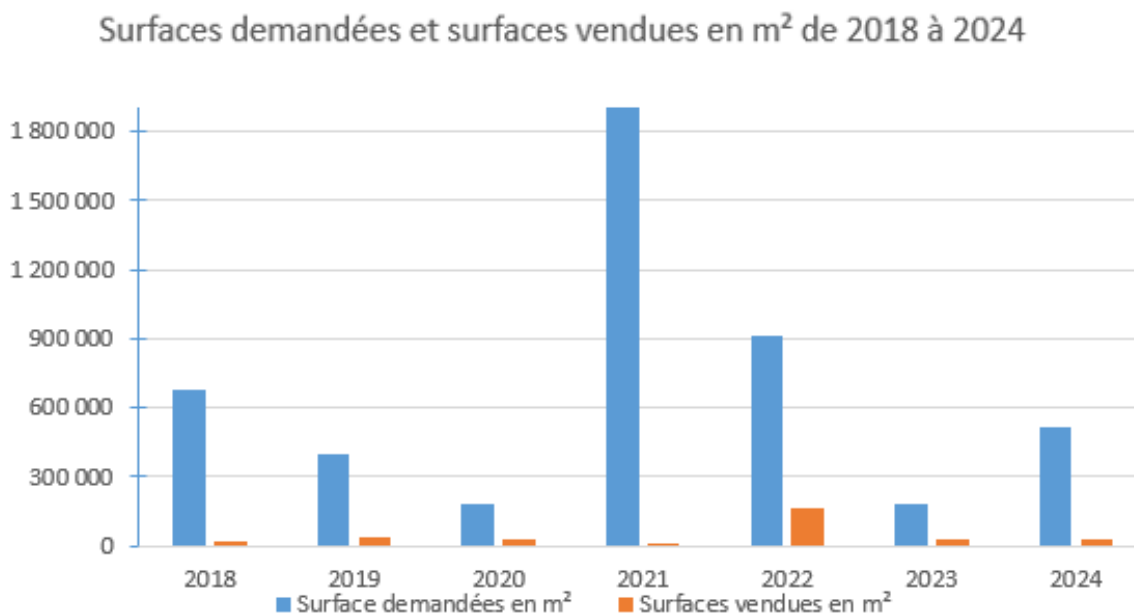
Le secteur Ouest est également très sollicité.

Si l'on regarde les chiffres par année, l'année 2021 (post COVID 19) se caractérise par une extraordinaire dynamique pour les demandes d'implantations d'entreprises, autant en surface qu'en nombre. L'année 2022 reste ensuite encore élevée pour le nombre de sollicitations.

Ensuite, on constate un retour au niveau d'avant pandémie (2019).



b) Des surfaces demandées importantes, en décalage avec les surfaces vendues



Sur la période 2018 – 2024, les surfaces totales vendues sont, pour la totalité du territoire de du Pays d’Ancenis, sous le seuil des 2,5 à 3 ha par an.

Lorsque l’on observe le nombre de ventes, la dynamique était importante en 2018, puis en 2019 une baisse se dessine pour les secteurs hors du pôle central. Les années de 2020 et 2021 montrent une tendance ralentie, liée à la pandémie. En 2022 comme pour les demandes d’implantations, un pic indique une véritable hausse sur tous les secteurs géographiques du territoire notamment les ventes de 11,8 ha à une entreprise sur le secteur Ouest au niveau de la zone des Mesliers et de plusieurs parcelles pour le pôle central sur la Zone de l’Aéropôle.

Les entrepreneurs ayant des projets en cours, ont souhaité les concrétiser après la pandémie, et l’envie d’investir s’est également davantage faite ressentir, donc de nouveaux projets ont vu le jour.

En 2023 et 2024, on notera pour le quadrant Ouest, une tendance à la hausse s’expliquant par le début de la commercialisation de la tranche 2 de la ZAC des Mesliers à Mouzeil et la continuité de celle du Charbonneau à Couffé, avec l’aménagement de terrains de plus petites surfaces proposant une offre dédiée aux artisans.

De manière générale, les surfaces vendues ne sont qu’une infime partie des surfaces demandées. Cela indique que les projets sont donc sélectionnés et que le foncier n’est attribué que lorsque le porteur de projet apporte des éléments suffisants soulignant la correspondance avec la stratégie économique du Pays d’Ancenis (cf développements 5.1.4 d) *infra*).

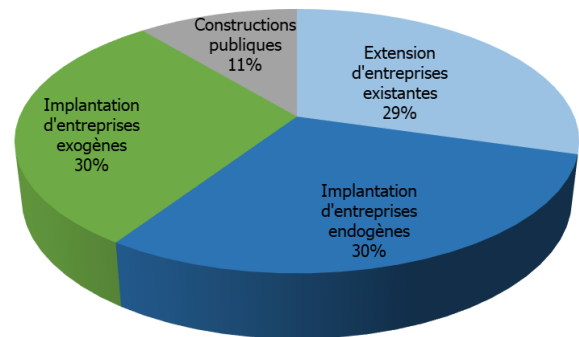
c) Une forte représentation des demandes endogènes

A l’échelle de la COMPA, les demandes endogènes sont, de manière structurelle, plus importantes que les demandes exogènes.

Le bilan à 6 ans du SCoT approuvé en 2014 met en évidence la part des projets économiques endogènes dans les demandes d’implantation et donc de foncier à vocation économique.

Entre 2012 et 2017⁷, l’accueil d’entreprises exogènes au territoire a mobilisé 1/3 de la surface consacrée aux projets économiques alors que 2/3 ont permis le développement d’entreprises endogènes du territoire. A elles seules, les extensions d’entreprises existantes mobilisent plus de 30% de la surface dédiée aux projets économiques.

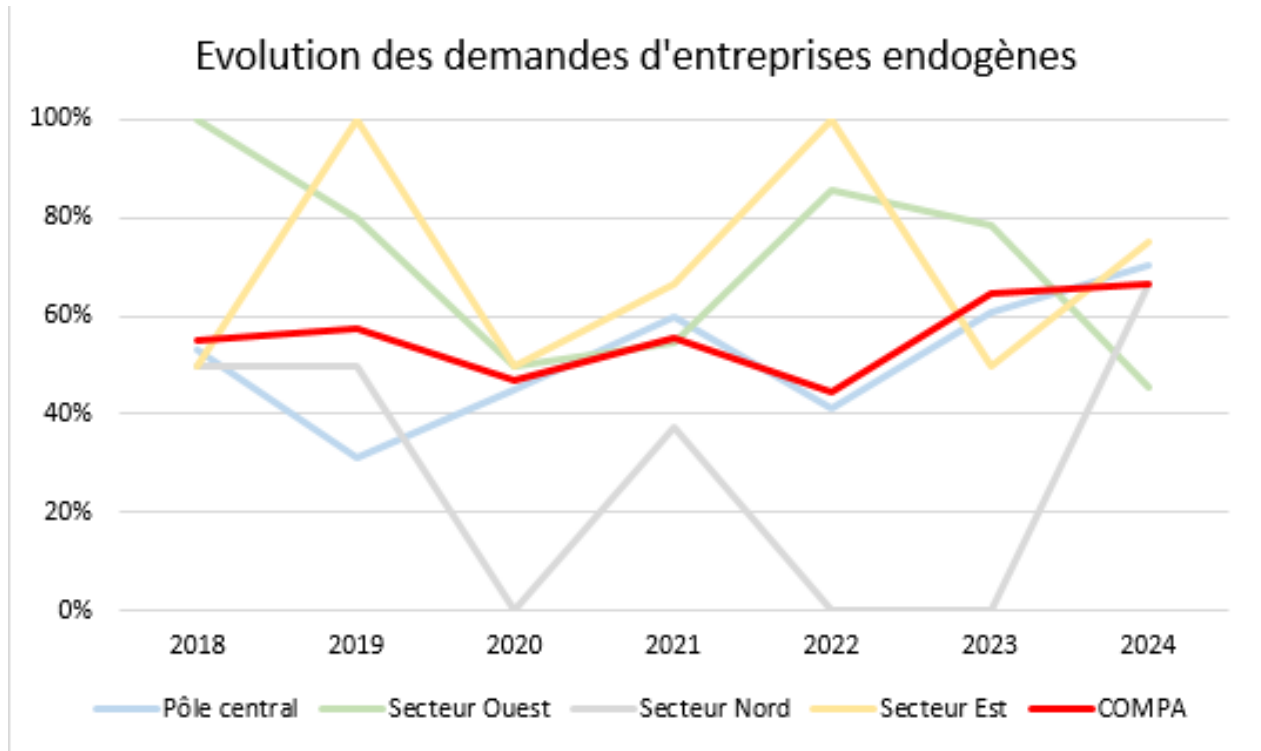
Typologie des projets économiques entre 2012 et 2017 (en % de la surface mobilisée)



⁷ Source : Bilan SCoT COMPA (décembre 2019, page 24) COMPA, service Urbanisme prospectif, Analyse du profil des entreprises à partir de la consommation d’espace 2012-2017 réalisée par l’AURAN.



Sur la période 2018-2024, à l'échelle de la COMPA, en moyenne, 55% des demandes des porteurs de projets sont d'origine endogène.



Au regard de cette vision rétrospective depuis 2012, on peut considérer que, structurellement, la demande d'implantation d'entreprises est majoritairement endogène.

Ce constat est d'autant plus marqué pour les quadrants hors du pôle central.

En effet, le territoire étant très dynamique d'un point de vue économique, la plupart des projets viennent d'entreprises locales qui cherchent à se développer, n'ayant pas de possibilité sur leur propre site (cas des petits artisans qui commencent leur activité à leur propre domicile) ou qui sont en location et souhaitent acquérir un foncier.

Sur le pôle central, étant donné la proximité avec l'A11, le nombre de projets exogènes est logiquement plus important. Sur les années 2019, 2020 et 2022, le nombre de projets exogènes a même dépassé le nombre de projets endogènes, ce qui pourrait s'expliquer par l'effet rebond post COVID.

Sur le secteur Ouest, de manière structurelle, la demande est majoritairement endogène. Toutefois, les chiffres 2024 mettent en exergue une augmentation des projets exogènes. A ce stade, faute de recul suffisant, il n'est pas possible d'en déduire s'il s'agit d'une tendance de moyen-long terme ou d'effets d'opportunité ponctuels liés au déficit de foncier disponible dans les métropoles de Nantes et d'Angers.

5.1.4. La réponse aux besoins des entreprises, à partir de l'analyse de l'offre

a) Le bilan des ZAE prévues dans la SCoT approuvé 2014

Le SCoT approuvé en 2014 proposait une méthodologie différente, englobant dans ses enveloppes prescrites les espaces déjà urbanisés et aménagés. Le SCoT révisé se limite en revanche aux surfaces en extension pour faciliter l'analyse de la consommation d'ENAF. Par ailleurs, les surfaces inscrites dans le SCoT en vigueur n'ont pas forcément été reprises en totalité dans les PLU communaux.

Cependant, au vu des créations potentielles de zones d'activités économiques inscrites à la fois dans le document approuvé en 2014 et dans le SCoT révisé, il est possible de témoigner de l'effort entrepris de réduction de la consommation d'espace, dès lors que :

- Plusieurs zones sont désormais remplies et sans projet de nouvelles extensions,
- Certaines zones voient leur emprise drastiquement diminuer :
 - ✓ A Ancenis-Saint-Géréon, la zone de la Bricauderie pour laquelle étaient fléchés 80 hectares constitue désormais un potentiel de 36 hectares, soit une baisse de 45% du volume foncier.
 - ✓ Le volume foncier prévu sur le secteur des Merceries à Vair-sur-Loire est abaissé de 40%, passant de 35 hectares dans le SCoT de 2014 à 21 hectares dans le SCoT révisé.
 - ✓ L'emprise de la zone des Mesliers située à Mouzeil est réduite de 5ha en raison de l'abandon de la tranche 3 de cette ZAC.
- D'autres zones ont par ailleurs été abandonnées, tels que la Joie au Cellier ou les Brûlis à Oudon. Le renoncement à ces zones a permis de dégager indirectement du potentiel foncier pour des zones de proximité dont la COMPA a récupéré la compétence suite à la loi NOTRe et qui n'étaient pas inscrites dans le SCoT approuvé en 2014.

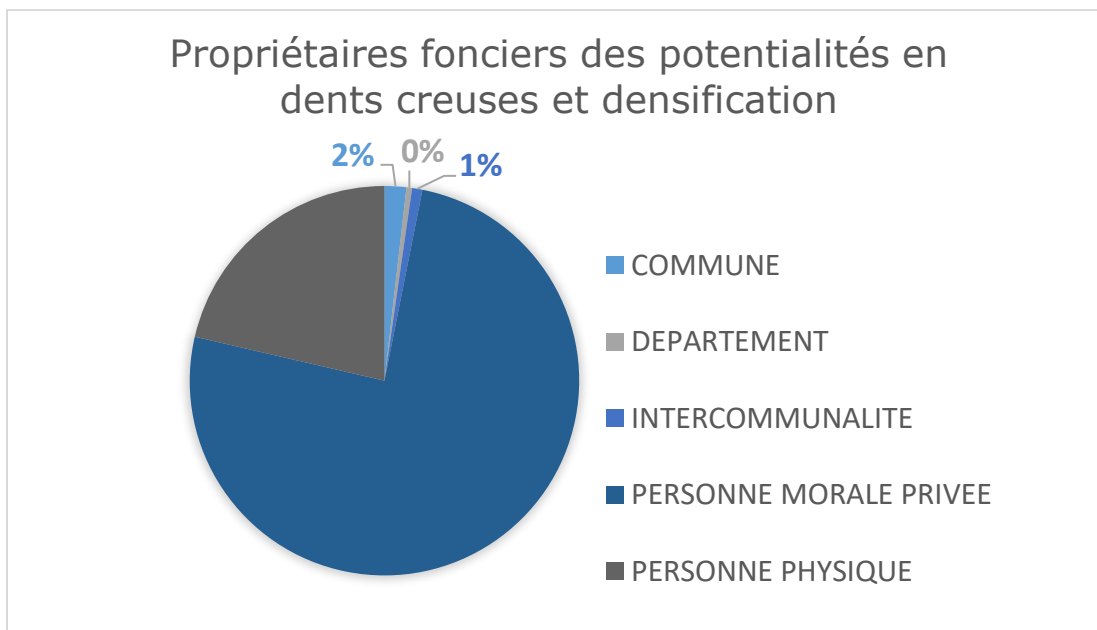
b) Une capacité de mobilisation des dents creuses et de densification limitées

Les potentialités en dents creuses et en densification représentent, en volume, un potentiel intéressant⁸ (plus de 70 ha).

Elles sont toutefois globalement sous maîtrise privée car, la plupart des potentialités sont conservées par les entreprises comme réserves, ce qui laisse peu de marge de manœuvre à la puissance publique pour mobiliser ce foncier.

Par ailleurs, mis à part le site de la gare d'Ancenis, le territoire compte peu de friches à vocation économique.

⁸ Source : stratégie foncière COMPA 2020-22



De plus, la COMPA est maintenant engagée depuis plusieurs années dans une dynamique de requalification de ses ZAE, avec des moyens dédiés.

Ainsi, plusieurs zones sont engagées dans ce processus :

- Les réaménagements de la zone de l’Hermitage située à Ancenis-Saint-Géréon doivent concilier les problématiques d’entreprises (industrielles au Nord et de PME au Sud) avec l’étalement du tissu résidentiel générant des conflits d’usages et des difficultés d’extension des entreprises sur sites. Un schéma directeur de réaménagement de cette zone avec une perspective à 15 ans est en cours d’élaboration. La requalification de cette zone revêt un caractère stratégique car elle s’inscrit sur l’axe Nord-Sud du territoire, un axe majeur pour les flux de poids lourds (desserte locale).
- La ZAE du Croissel (Vallons de l’Erdre - un espace, en entrée de ville, accueillant notamment l’entreprise agroalimentaire Aubret (400 salariés), une entreprise fabriquant des bennes (200 salariés), un transporteur.) est engagée dans une démarche de réorganisation et reconstruction de la voirie et des réseaux (enterrement des réseaux, rétrécissement de voirie) dans une optique de sécurisation des flux et de partage de la voirie (camions/voitures/vélo/piétons).

La requalification de ces deux ZAE est identifiée dans le schéma directeur des ZAE (COMPA) de 2019 et le contrat « Territoire d’industrie ».

- L’Espace 23 est la zone commerciale « phare » du territoire et dispose d’une zone de chalandise de 150 000 consommateurs (le Pays d’Ancenis comptant 70 000 habitants). La démarche visant à la requalification de cet espace situé en entrée de ville a été engagée dès 2019 avec l’élaboration d’un plan guide.

La coexistence d’espaces et de voiries publiques et privés au sein de cet espace nécessite un large travail de concertation entre acteurs avec comme fils directeurs : la fluidification, la sécurisation du trafic avec un partage de la voirie entre les modes motorisés et les modes

actifs. Par ailleurs, en terme d'amélioration de la qualité urbaine de cet espace, la présence de zones humides et cours d'eau en frange du site constitue un atout intégré dans la réflexion.

La requalification de cet espace commercial est identifiée dans le schéma directeur des ZAE (COMPA) de 2019.

Compte tenu de leur complexité, de leur coût et de la nécessité d'associer une multiplicité d'acteurs aux intérêts potentiellement antagonistes, ces démarches s'inscrivent dans une perspective à long terme. Elles concourent à l'attractivité du territoire, améliorer les entrées de ville et optimiser les espaces économiques.

c) Du foncier en ZAE sous contraintes

Beaucoup de ce qui était prévu dans le SCoT approuvé en 2014 n'a pu être mis en œuvre pour des raisons diverses, liées à l'absence de maîtrise foncière, à des contraintes environnementales (présence de zones humides espèces protégées...), à la rétention foncière, à des problématiques d'assainissement techniquement complexe et coûteux, etc.

Par exemple, les zones des Relandières, Château rouge, Aéroport, Bricauderie ne sont pas réalisées dans l'emprise prévue initialement dans le SCoT approuvé en 2014, en raison d'une conjonction de facteurs défavorables.

Un grand nombre de ZAE prévues dans le SCoT sont aujourd'hui complètes, en particulier sur le pôle central. Certaines zones nécessitent des études complémentaires ou des aménagements avant d'être mobilisées ou acquises.

Une analyse technique approfondie croisant l'étude stratégie foncière 2020-2022 avec les retours du terrain a permis de nourrir les choix des élus en matière d'implantation ou d'extensions de nouvelles zones d'activités économiques, dans la cadre de l'enveloppe foncière du SCoT définie pour le développement économique.

d) Une faible vacance en ZAE

La COMPA est compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des 33 zones d'activités sur le territoire du Pays d'Ancenis.

Dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et résilience), la COMPA a réalisé un inventaire indiquant :

- l'état parcellaire des unités foncières des zones d'activités, dont la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- l'identification des occupants ;
- le taux de vacance.

Les propriétaires et occupants des parcelles des zones d'activités ont été invités à consulter cet inventaire du 23 juin au 24 juillet 2023, soit une durée d'un mois sur le site internet de la COMPA.

Les propriétaires et occupants avaient la possibilité de transmettre des remarques ou de poser des questions par le biais d'une adresse mail.

Une carte interactive était accessible avec chaque bâtiment situé en zones d'activités comme étant occupé ou libre.

Le taux de vacance de la zone d'activités économique est calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Au cours de la période de mise en consultation, 41 connections ont eu lieu pour accéder à l'inventaire et aucune remarque n'a été formulée.

Le conseil communautaire, par délibération du 19 octobre 2023 a acté ce bilan suivant concernant les taux de vacance au terme de cet inventaire.

Les résultats communiqués sur les taux de vacance dans cet inventaire sont les suivants :

- 3,6% pour la ZA de l'Erraud à Vair-sur-Loire (1 unité foncière vacante sur 28)
- 20% pour la ZA de l'Erdre à Vallons-de-l'Erdre (1 unité foncière vacante sur 5)
- Le taux de vacance est ainsi de 0% pour toutes les autres ZA de la COMPA.

Source : AURAN, 2023, données fiscales de 2021.

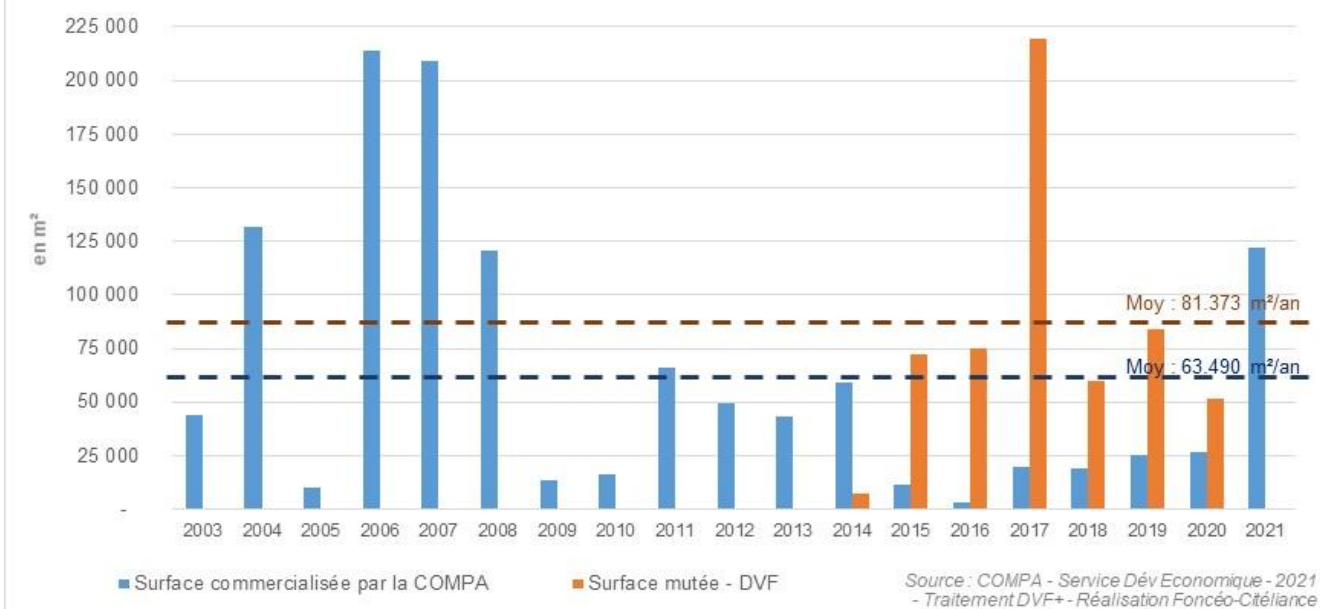
e) Une réponse sélective aux demandes

Dans le contexte de raréfaction de la ressource foncière disponible pour le développement d'entreprises, depuis 2008, l'étude foncière de 2020-2022, établit le constat d'une baisse de la commercialisation par la COMPA. Celle-ci est liée notamment à une évolution de la politique de commercialisation :

- La COMPA vend désormais sur la base d'un projet et veille à l'adéquation entre surface vendue et surface nécessaire au projet
- Si la vente est actée mais n'est pas réalisée sous un certain délai, une clause de la résiliation de la vente est prévue
- Les demandes logistiques qui ne répondent pas aux besoins d'une entreprise industrielle implantée sont systématiquement refusées. Ainsi, des demandes provenant d'investisseurs en immobilier d'entreprises dans le domaine logistique ou proposant des concepts de « parc d'activités », c'est-à-dire de l'immobilier d'entreprise, clef en main pour de la location ou vente, avec une offre d'ateliers et de bureaux intégrés, dédiés aux TPE, PME sont refusées
- Les grands terrains (>5000 m²) localisés dans la ZAE de l'Aéropôle et la ZAE des Mesliers sont réservés aux entreprises industrielles. Plusieurs critères sont analysés : ratio création d'emplois / surface consommée, type d'activité et type d'emplois, site dédié à de la production (et non au stockage). Les demandes de petites surfaces (de 500 à 3000m²) sur les ZAE précitées sont réorientées sur les zones artisanales limitrophes ou vers des bâtiments existants même si l'offre disponible est rare.

Cette baisse de la commercialisation est, en revanche, compensée par les entreprises dont les besoins n'ont pas diminué, par la mutation de fonciers latents, notamment de grands groupes qui ont acquis de grandes surfaces entre 2003-2008.

Comparaison entre surfaces foncières commercialisées par la COMPA et surfaces mutées en foncier économique



Ainsi, on observe que les besoins de foncier de entreprises sont de l'ordre de 75 à 80 ha tous les 6 à 8 ans.

f) Le besoin de maîtriser le tissu économique en diffus

En dehors des zones d'activités économiques, la COMPA bénéficie d'un maillage étendu d'entreprises déjà présentes sur le territoire. Ces entreprises peuvent être issues d'une implantation ancienne ou bien isolée par leur nature. Se pose alors la question de permettre à la fois l'évolution de ces entreprises et aussi l'implantation d'activités dont la nature impose une implantation hors des espaces urbanisés, en ZAE ou non.

5.2. L'ambition

Le territoire connaît un développement économique dynamique avec des secteurs d'excellence reconnus et d'avenir, des filières porteuses qui recrutent (industries mécaniques, agroalimentaire, tourisme, vin, agriculture). La moitié des emplois du territoire sont dédiés à ces activités qui produisent des biens et services destinés à être exportés. Le territoire, situé entre deux métropoles, dispose d'un dynamisme économique propre.

Les élus du territoire pour maintenir la dynamique économique actuelle font le choix :

- d'affecter une enveloppe foncière plus importante au développement économique qu'au développement résidentiel, à rebours des tendances observées ces 20 dernières années, et ainsi consacrer 55% de cette enveloppe au développement économique vs 45% pour la vocation résidentielle (logements et équipements)
- de mobiliser prioritairement le foncier à vocation économique pour le développement endogène (strict ou semi-endogène) en favorisant un fonctionnement en réseau autour d'un

écosystème local entre sites de production, fournisseurs et sous-traitants et d'un tissu artisanal diffus

- de contribuer à l'effort national de relocalisation de l'industrie en France notamment au travers du contrat Territoire d'Industrie signé en mai 2021.

Confronté à des problématiques liées aux recrutements de main d'œuvre, la COMPA a piloté une démarche « d'attractivité territoriale » visant à définir une stratégie d'intervention. Le logement et la mobilité sont ressortis comme des thématiques prioritaires. Cette démarche a mis en exergue la nécessité de valoriser l'identité du territoire. La création d'une marque Pays d'Ancenis, d'une identité visuelle, d'un portail internet dédié constituent les pierres angulaires d'une stratégie à mettre en œuvre sur le long terme.

5.3. La traduction dans le SCoT

Le décalage entre la demande et l'offre existante démontre le besoin foncier.

Plusieurs leviers permettent d'y répondre, leur mobilisation dans le cadre d'une démarche de « moindre impact foncier », constitue le socle de l'offre d'armature des ZAE. Le DOO prévoit dans l'ensemble du document des prescriptions visant à limiter l'empreinte foncière.

D'une part, l'orientation dédiée au renforcement de la dimension qualitative des projets (cf DOO- orientation 2.1) vise à maintenir les activités économiques dans l'enveloppe urbaine et prévenir les conflits d'usages ou de « voisinage » entre vocations résidentielle et économique, faire évoluer les formes urbaines (quand la nature de l'activité le permet), inscrire l'implantation d'une activité dans une perspective de long terme (caractère évolutif du besoin pouvant générer des besoins en termes de modularité des bâtiments, des espaces), mutualiser les espaces (espaces de stationnements,...), optimiser les délaissés et optimiser les bandes inconstructibles,....

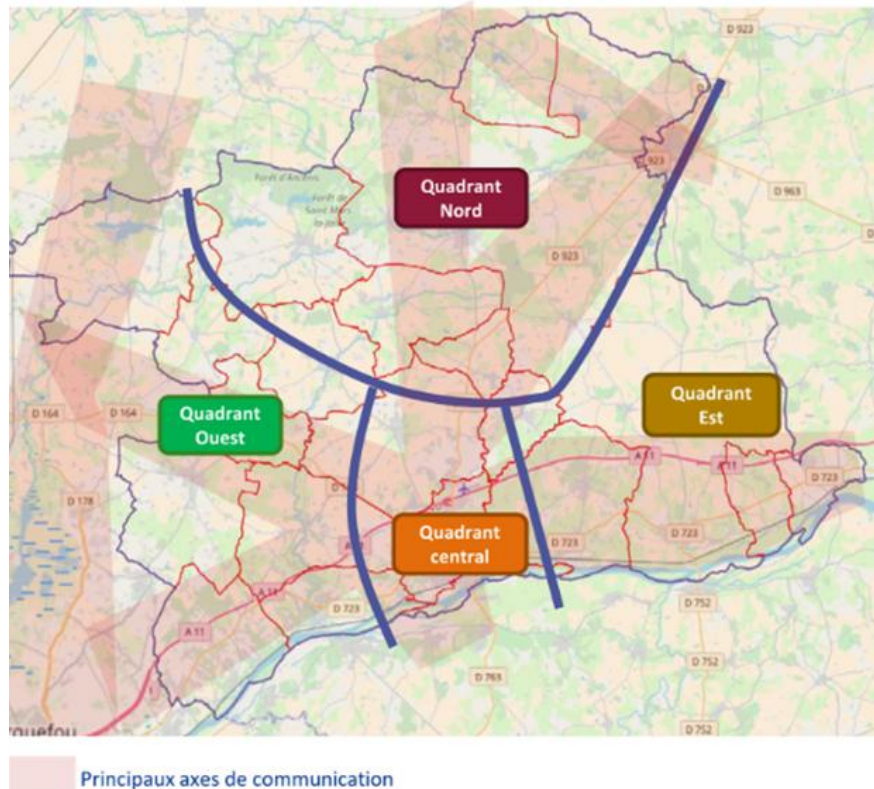
D'autre part, le SCoT vise à l'optimisation et la requalification des ZAE existantes avec toutefois une limite importante à l'intervention de la puissance publique qui est la faible maîtrise foncière des espaces situés dans l'enveloppe urbaine (cf DOO- orientation 2.2).

Concernant le développement des ZAE, à l'instar du développement des projets résidentiels, la séquence de « moindre impact foncier » est détaillée (cf DOO orientation 5.4.1.1). Au-delà de l'optimisation et de la requalification, il s'agit pour les espaces consommant du foncier en extension de s'inscrire dans la continuité des ZAE actuelles, dans une logique de synergie. La création *ex nihilo* de ZAE est très marginale, uniquement sur le secteur Centre où la demande et les contraintes d'aménagement sont les plus fortes, (DOO orientation 5.4.1.2).

En l'inscrivant dans une logique de sobriété foncière renforcée, le SCoT révisé reprend le schéma directeur des ZAE de janvier 2019 qui organise l'offre des ZAE sur le Pays d'Ancenis par quadrant géographique (délimités en fonction des axes routiers majeurs du territoire), en tenant compte de :

- l'équilibre de l'offre au sein du territoire avec la présence de zones d'activités sur chaque quadrant ;
- l'accessibilité des zones d'activités en lien avec la qualité de desserte des infrastructures routières pour la distribution de flux de marchandises ;

- la complémentarité des zones en adaptant l'offre (taille de lots, vocation) en fonction de la proximité avec un pôle et des axes de communication.

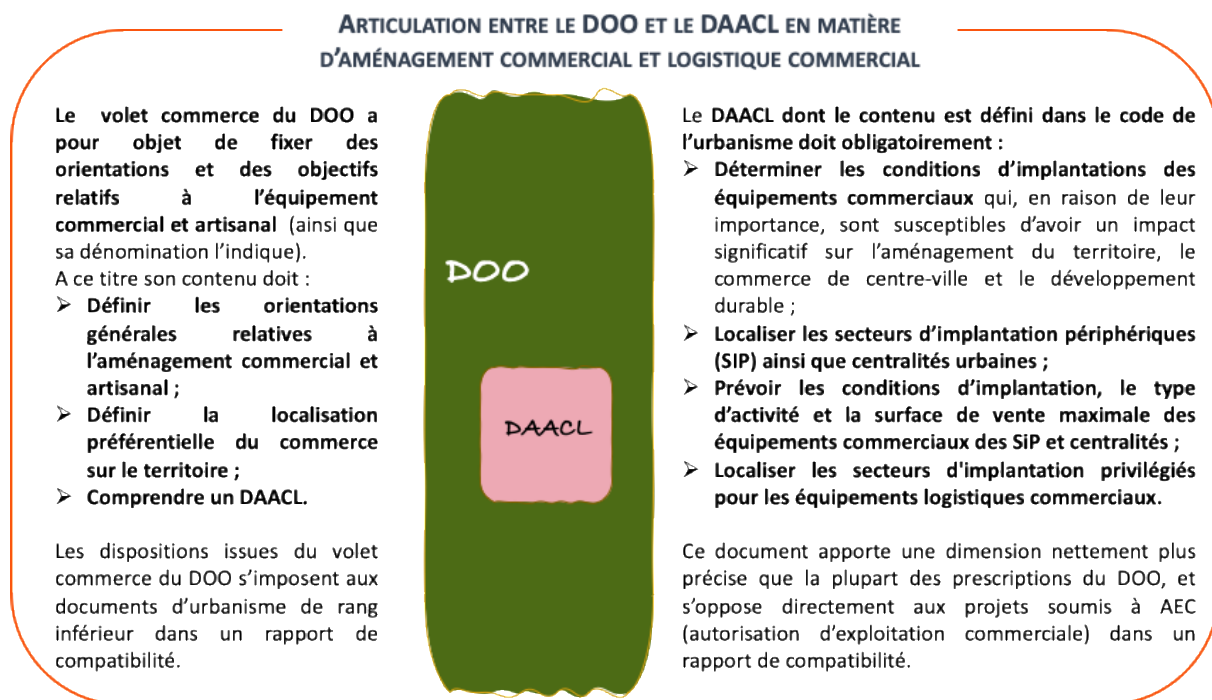


Enfin, dans l'optique de permettre au tissu économique de se développer sous conditions dans le diffus, des prescriptions visent à :

- maintenir autant que possible l'activité économique notamment artisanale au sein de l'enveloppe urbaine. Cela permettra de maintenir une économie de proximité pour l'ensemble des communes, y compris celles ne bénéficiant pas de ZAE sur leur territoire.
- permettre d'évaluer et d'encadrer l'évolution des entreprises isolées existantes ou de nouvelles entreprises (petites et très petites) de s'implanter dans l'enveloppe urbaine ou en extension directe. En dehors de ces espaces et dans une optique de sobriété foncière et d'urbanisme circulaire, permettre la mobilisation des bâtiments existants ou des friches pour l'implantation d'activités économiques sera possible dans le cadre fixé par les PLU.
- Permettre l'implantation et le développement des activités touristiques, de même que l'ensemble des activités dont la localisation en dehors des espaces urbanisés est nécessaire.

6. L'armature commerciale du territoire

Le volet commerce du SCoT a vocation à définir des orientations concernant l'implantation des commerces et de l'artisanat commercial. Il est complété par le Document d'aménagement commercial et logistique commercial.



Le DAACL est le document qui prévoit le cadre de de régulation des constructions et implantations commerciales, artisanales, et de logistique commerciale.

- Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux à l'échelle d'un SCoT et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités
- Depuis la Loi Climat et Résilience, il intègre l'impact de l'aménagement commercial et logistique sur l'artificialisation des sols et doit fixer des conditions d'implantation économes en consommation d'espaces, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales :
 - Le DAACL intègre la logistique commerciale et devient un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Il doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales et localiser les secteurs d'implantation privilégiés de ces équipements. Cette obligation doit venir rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerces physiques.
 - Les projets commerciaux entre 3 000 et 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations. Les projets de 10 000 m² et plus sont interdits.

Il comporte plusieurs contenus obligatoires :

La localisation des secteurs d'implantation préférentiels : en centralité ou secteurs d'implantation périphérique

- Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés.
- Pour les équipements de logistique commerciale, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire et de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises.

Les conditions d'implantation des constructions commerciales et de logistique commerciale privilégiant :

- La consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville ;
- La compacité des formes bâties ;
- La protection des sols naturels, agricoles et forestiers ;
- L'utilisation prioritaire des surfaces vacantes ;
- L'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur :

- la desserte de ces équipements par les transports collectifs ;
- leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;
- leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion de l'eau.

Le volet commerce du SCoT Pays d'Ancenis comprend donc deux parties :

La première s'intéresse aux fondamentaux de la stratégie d'aménagement commercial. Elle vient :

- ◆ Définir les secteurs d'implantation privilégiés (centralités, secteurs d'implantation périphérique) (cf DOO orientation 2.4.1).
- ◆ Fixer des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et à l'environnement qui l'entourent, afin notamment d'encadrer les conditions de la commercialité. (cf DOO orientations 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4).

Ces fondamentaux s'opposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur et également aux projet commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

La deuxième partie est directement issue des obligations règlementaires afférentes au Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique et vient :

- ◆ Localiser les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines (cf DOO orientations 2.5.1 et 2.5.2)
- ◆ Fixer les conditions d'implantation des équipements commerciaux et artisanaux (accessibilité des équipements, qualité environnementale, paysagère et architecturale, gestion économe de l'espace, performance énergétique et gestion

de l'eau...) qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement et le développement durable du territoire⁹.

- ◆ Localiser les secteurs d'implantation privilégiés des équipements de logistique commerciale au regard des besoins logistiques du territoire.

Les conditions d'implantation définies dans le DAACL s'imposent, notamment, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et à l'implantation de chaque équipement commercial, ou ensemble commercial, faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Les orientations et objectifs du volet commerce ne concernent que le commerce de détail, l'artisanat commercial et la logistique commerciale. Le commerce de gros, l'hôtellerie-restauration, les activités de loisirs ou encore les concessionnaires automobiles ne sont pas concernés par ces orientations.

En matière de logistique commerciale, les orientations et prescriptions du DAACL concernent :

- Les équipements de logistique destinés à l'approvisionnement du commerce de détail et/ou des livraisons à domicile générées par le e-commerce (agences de messagerie, les entrepôts du e-commerce, les entrepôts de la grande distribution, les grossistes effectuant des services de livraison, les transporteurs et logisticiens...)
- Les points et lieux de retrait permanents pour les particuliers (distributeurs, casiers, drive...)

Les autres formes de logistique (industrielle, BTP...) sont exclues.

NB : Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes (drives) sont soumis aux mêmes règles que les équipements commerciaux.

6.1. Constats et enjeux

Le Pays d'Ancenis dispose de dynamiques démographique et économique très positives. Celles-ci sont au fondement d'un dynamisme commercial important qui se manifeste selon deux dimensions :

- D'une part, le territoire dispose déjà d'une offre commerciale diversifiée et abondante, ce qui est une richesse pour ses habitants et ses usagers qui peuvent s'approvisionner localement. Le pôle commercial de l'Espace 23 rayonne au-delà du territoire.

⁹ Sont considérés comme équipements commerciaux importants les commerces nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale selon les articles L 752-1 et L 752-4 du Code du commerce.

A noter que dans les communes de moins de 20 000 habitants, les projets de plus de 300 m² de surface de vente peuvent faire l'objet d'une saisine de la CDAC, suite à la notification par la commune à l'établissement public porteur du SCoT, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de construire commercial.

- D'autre part, les dynamiques démographique et économique contribuent à maintenir une demande commerciale soutenue, ce qui est un atout pour la vitalité des commerces du territoire. Les déplacements domicile-travail, qui influent sur la consommation, se font au profit du pôle d'Ancenis-Saint-Géréon.

Plus de 1700 emplois sont liés au commerce dans le Pays d'Ancenis, ce qui contribue à l'économie présenteielle du territoire.

D'après les données de l'observatoire des locaux commerciaux de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), le nombre de points de vente y est estimé à 366 en 2025 et reste relativement stable au cours des dix dernières années. Une légère baisse en nombre de points de vente est toutefois observable ces dix dernières années, notamment sur les petites surfaces et dans le domaine de l'équipement de personne (habillement, chaussure) et de l'équipement de la maison (ameublement, décoration...) qui sont des secteurs concurrencés au niveau national par le e-commerce. Cette légère baisse en nombre de commerces n'est pourtant pas synonyme d'une baisse de la dynamique commerciale car les surfaces de vente ont augmenté dans le même temps (+4% en 10 ans). Ainsi, là où quelques magasins ont fermé ces dix dernières années, d'autres se sont agrandis, ou de plus grands se sont implantés.

- A l'intérieur du territoire, cette dynamique se fait au profit des zones commerciales (dans lesquelles le nombre de points de vente et les surfaces commerciales augmentent ces dix dernières années) et au détriment des centralités (dans lesquelles le nombre et les surfaces commerciales sont en retrait sur la même période). Ce constat d'une relative déprise commerciale des centralités en parallèle du développement des zones commerciales périphériques n'est pas propre au territoire du Pays d'Ancenis.

6.2. Traduction dans le SCoT

La stratégie d'aménagement commercial du territoire s'incarne dans plusieurs enjeux énoncés dans le PADD :

- Conforter le rôle structurant de l'Espace 23 (en accompagnant sa transformation vers un quartier de cœur d'agglomération multifonctionnel et en l'adaptant à l'évolution des besoins des consommateurs)
- Accompagner la dynamique de recomposition du tissu urbain d'Ancenis-Saint-Géréon (notamment dans le centre historique et les quartiers des Arcades et du Bois Jauni) ainsi que la requalification de ses zones commerciales (Espace 23 et zone des Grands Champs), et ce, dans une dynamique de complémentarité entre ces différents espaces commerciaux
- Renforcer l'offre commerciale « intermédiaire » au sein des pôles secondaires que sont Ligné, Loireauxence (Varades) et Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-La-Jaille) pour assurer un maillage sur le territoire et réduire les déplacements
- Enfin, les dynamiques commerciales des centres-bourgs seront renforcées, en tout point de l'armature territoriale, et en particulier dans les territoires engagés dans des démarches de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de renforcer l'offre commerciale de proximité.

Par ailleurs, le SRADDET, avec lequel le DOO et le DAACL doivent être compatibles, souligne la nécessité d'optimiser les zones logistiques et de développer leur intermodalité (SRADDET).

6.2.1. Soutenir le renforcement de la dynamique des centralités en lien avec les démarches de revitalisation des centres-villes.

Le diagnostic a montré une relative déprise commerciale des centralités ces dernières années au profit des zones commerciales périphériques. Dans ce contexte, répondre aux enjeux de revitalisation des centralités ressort comme un enjeu crucial du SCoT, et notamment pour les pôles d'équilibre de l'armature territoriale (centres-villes d'Ancenis-Saint-Géréon, Ligné, Loireauxence (Varades) et Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-La-Jaille). Leur renforcement sera nécessaire à l'organisation multipolaire du territoire et à la réduction des besoins en mobilité.

Les communes sont impliquées dans la revitalisation de leurs centralités, notamment Ancenis-Saint-Géréon, Vallons de l'Erdre et Loireauxence qui sont engagées dans une opération de revitalisation du territoire. Afin de favoriser la cohérence entre les politiques publiques, le SCoT propose de conforter la dynamique commerciale de l'ensemble des centralités. Elles sont le lieu privilégié pour accueillir les commerces du territoire dès lors que la taille et la configuration de ces derniers n'impose pas une installation au sein des secteurs d'implantation périphérique.

6.2.2. Maitriser le développement du commerce dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) et anticiper leurs mutations

Le diagnostic a montré une corrélation entre le développement des zones commerciales périphériques et la relative dévitalisation commerciale des centralités. Dans ce contexte, limiter le développement de nouvelles zones commerciales est un enjeu important du SCoT pour ne pas dévitaliser les centralités.

Les centralités sont les espaces privilégiés pour l'implantation des commerces en général, mais les zones commerciales existantes (identifiées en tant que SIP) sont les espaces privilégiés pour l'implantation des commerces incompatibles avec le fonctionnement urbain (grandes surfaces, commerces de plus de 450m² de surface de plancher/ 300 m² de surface de vente).

Des orientations spécifiques concernent l'Espace 23, pôle commercial majeur du territoire, en préfiguration de sa transformation vers un quartier multifonctionnel. Sa dynamique et son offre commerciale à venir doivent être pensées en complémentarité avec les autres polarités commerciales les plus proches afin d'éviter un effet de concurrence.

Par ailleurs, dans l'objectif de sobriété foncière renforcée, l'ambition est de limiter les projets en extension urbaine. Dans ce contexte, la création de nouvelles zones commerciales en extension est interdite et l'extension des zones existantes est limitée. De nouveaux commerces peuvent s'implanter en densification.

6.2.3. Limiter le développement commercial en dehors des secteurs préférentiels (SIP et centralités)

Le diagnostic révèle que près de 18% des surfaces commerciales du Pays sont implantées en dehors des centralités et des SIP. Cet émiettement du commerce dans le territoire dilue les flux et augmente les déplacements pour motifs d'achat (par l'éparpillement des commerces). Les commerces situés dans « le diffus » fragilisent ainsi les dynamiques commerciales des centralités et des SIP.

Dans l'objectif de limiter cet émiettement et, en application de l'objectif de sobriété foncière renforcée, le SCoT pose le principe de l'interdiction de l'implantation de commerces en dehors des centralités et des SIP.

Toutefois, afin de ne pas freiner la dynamique commerciale déjà à l'œuvre dans le territoire, le SCoT permet que les commerces déjà implantés dans le diffus puissent développer leur activité dans les limites définies par les PLU.

Par ailleurs, une exception est prévue pour les reprises de friches ou locaux vacants. Un changement de destination vers une activité commerciale est ainsi possible sous réserve que les communes en étudient l'opportunité au regard des impacts potentiels sur l'animation de la centralité.

Par ailleurs, le territoire du Pays d'Ancenis dispose d'un appareil commercial qui correspond aux besoins de ses habitants et la zone de chalandise de l'Espace 23 s'étend bien au delà des limites du Pays d'Ancenis. Aujourd'hui, l'enjeu réside davantage, à périmètre constant ou quasi, dans la requalification d'espaces qui se sont étendus au fil du temps sans vision d'ensemble.

6.2.4. Engager l'aménagement commercial dans la trajectoire globale de sobriété foncière et d'atténuation des effets du changement climatique

Les zones commerciales périphériques se sont développées ces dernières années, contribuant à l'étalement urbain et aux contraintes pesant sur les ENAF et la biodiversité. Au regard des enjeux de préservation du cadre de vie dans le Pays d'Ancenis (s'appuyant sur les ENAF et la biodiversité), le SCoT promeut une gestion économe du foncier et tend à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le secteur du commerce contribue par ailleurs largement aux émissions de CO² du territoire (déplacements motorisés pour les zones commerciales et consommation énergétique des bâtiments commerciaux). En lien avec la trajectoire de neutralité carbone, le SCoT propose des orientations concourant à la décarbonation des mobilités pour motif d'achat et à la performance énergétique des bâtiments commerciaux.

La trajectoire de sobriété foncière et la stratégie nationale bas carbone nécessitent que les territoires renforcent leurs efforts en matière de sobriété foncière, de limitation de

l'imperméabilisation des sols, de décarbonation des mobilités et de performance énergétique des bâtiments commerciaux.

6.2.5. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux et de logistique commerciale (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique)

a) Privilégier les implantations commerciales dans les centralités

Afin de préserver les implantations de commerces de proximité dans les centralités, les commerces de moins de 300 m² de surface de vente sont interdits dans les SIP.

Par ailleurs, pour tous les commerces qui feront l'objet d'une autorisation en CDAC (dès 300 m² de surface de vente la saisine est possible), les typologies commerciales devront respecter celles prévues par le DAACL intégré au DOO (les types d'activités correspondantes aux fréquences d'achat du tableau sont précisées à titre d'exemple).

Deux catégories de SIP sont retenues. Le SIP majeur (qui correspond à l'Espace 23) et les SIP intermédiaires (Zones des Grands Champs sur Ancenis-Saint-Géréon, Route de Châteaubriant sur Vallons de l'Erdre et Point du jour sur Loireauxence).

De par sa zone de chalandise, le SIP majeur Espace 23, est concerné par des règles spécifiques concernant les fréquences d'achat exceptionnelles. Il est, en effet, le seul SIP à pouvoir accueillir de nouveaux commerces relevant de la fréquence d'achat exceptionnelle (mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...) car il est l'espace le plus propice.

b) Préserver l'environnement et avoir une gestion sobre des ressources

Les prescriptions du DOO permettent d'inscrire l'aménagement commercial dans les mêmes trajectoires que l'ensemble du projet de SCoT en faveur de la sobriété foncière.

L'optimisation foncière passe par des formes bâties plus compactes et une plus faible emprise au sol des constructions, mais également par une optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Les prescriptions concernent les zones de stationnement privées dans les SIP et les centralités. Pour la plupart des commerces de centralité, le stationnement s'effectue toutefois sur l'espace public, et ne sera donc pas contraint.

Le caractère très urbanisé des centralités et des SIP renforce la nécessité de prise en compte des enjeux liés à l'eau sur ces secteurs. Afin de ne pas renforcer le risque d'inondation lié au ruissellement, le territoire se doit de définir des orientations visant l'atténuation des risques et une meilleure prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales. C'est l'objectif de ces règles ci-dessus.

Ainsi, tous les projets commerciaux, qu'ils soient en création, en renouvellement ou en extension doivent prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin d'éviter les rejets au sein des réseaux et favoriser le traitement à la parcelle.

Les enjeux relatifs au cadre de vie et à la qualité paysagère et urbaine des territoires justifient de mettre en place des orientations qui permettent de limiter les effets négatifs des implantations commerciales, qui par leur localisation et leur emprise peuvent avoir un fort impact sur le paysage.

Afin de proposer des orientations claires et homogènes sur l'ensemble du territoire, ces propositions relèvent d'obligations (prescriptions) qui s'imposeront directement à chaque nouvelle implantation commerciale dès lors qu'elle fait l'objet d'un passage en CDAC (obligation de compatibilité avec le SCoT) ainsi qu'aux PLU.

Les équipements commerciaux qui feront l'objet d'un passage en CDAC devront être compatibles avec les prescriptions ci-dessus. Pour les stationnements vélos, ils devront être prévus sur l'espace privé dédié au stationnement. Pour le nombre de places prévus, le décret du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments commerciaux fixe le stationnement vélo à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

c) La logistique commerciale

La logistique commerciale au sens du DAACL recouvre deux types de situations avec des règles propres à chacune : les entrepôts de logistique commerciale, d'une part, et la logistique de proximité (distributeurs, casiers, points de retraits), d'autre part.

Concernant les entrepôts de logistique commerciale

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière et de tension structurelle sur la main d'œuvre employable par l'industrie locale, interdire les entrepôts de logistique commerciale constitue un engagement politique fort et ancré qui a conduit les élus à refuser un projet d'ampleur il y a quelques années. Le DOO traduit d'ailleurs cette volonté politique dans une prescription spécifique de l'orientation 2.3.1.

Aussi, pour répondre aux obligations légales, le seuil d'emprise au sol pour l'implantation des entrepôts de logistique commerciale est fixé à 10 000 m² d'emprise au sol.

Le DAACL pose ainsi le principe de l'interdiction des entrepôts de + 10 000 m², qu'ils soient d'un seul tenant ou constitués d'un ensemble d'entrepôts.

L'implantation d'entrepôts de logistique commerciale en deçà de ce seuil est encadrée pour limiter la consommation d'espace (implantation en reprise de friche, en reconversion de sites existants, en densification de site logistique existant ou de ZAE ou zones commerciales existantes). Dans tous les cas, ils doivent répondre, à titre principal, aux besoins des commerces du Pays d'Ancenis.

Concernant la logistique de proximité

Compte de la configuration du territoire (notamment existence de communes déléguées très étendues, fruit dans certain cas de la fusion de 6 communes historiques), la réglementation dans le DAACL distingue 3 types d'espaces : les centralités principales (les centralités commerciales du pôle principal, la centralité de Ligné, les centres bourgs des communes déléguées de Loireauxence (Varades) et Vallons de l'Erdre (Saint Mars la Jaille)), les centralités de proximité (les centralités des autres communes dont les bourgs des communes historiques dans les communes fusionnées), les SIP. La distinction entre les deux catégories de centralités s'explique particulièrement par le besoin de distinguer pour ces espaces les règles relatives à la logistique de proximité. Au sein des centralités de proximité, le risque de concurrencer les commerces existants par l'implantation de dispositifs de logistique commerciale est faible. Ces derniers permettent par ailleurs de répondre à des besoins de 1ère nécessité et limiter les déplacements motorisés.

Les casiers :

Ils relèvent de la destination des entrepôts, leur implantation est possible dans les 3 types d'espaces tels que définis ci-avant. Leur implantation doit également respecter les PLU.

Les distributeurs :

Le DAACL intégré au DOO fixe les mêmes règles d'implantation pour les centralités principales et les SIP. En effet, dans la mesure où des commerces sont déjà implantés, les distributeurs ne doivent constituer qu'une extension des commerces existants sans concurrence supplémentaire ou distribuer des produits locaux (logique de développement des circuits courts).

A l'inverse, les centralités de proximité sont le plus souvent dépourvues d'offre de commerce faute de rentabilité économique. Aussi, les distributeurs peuvent répondre à des besoins de 1ère nécessité non satisfaits aujourd'hui, limitant ainsi les déplacements pour motifs d'achat.

En matière de règles d'urbanisme si la surface de plancher des distributeurs excède 5 m², ils devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et quelle que soit leur surface respecter les dispositions du PLU notamment concernant les destinations autorisées sur la parcelle d'implantation du distributeur. Ainsi, les activités de commerce doivent y être autorisées par les PLU.

Les drives voiture :

Les SIP constituant le lieu « privilégié » d'implantation des drives voitures, le DAACL intégré au DOO les autorise sans conditions particulières. En revanche, si les drives sont possibles dans les centralités principales et de proximité, ils doivent être adossés à une surface de vente déjà implantée.

De manière générale, afin de traduire les orientations du SCoT, les PLU devront définir les destinations autorisées selon les zones en fonction de principes édictés dans le DOO intégrant le DAACL.

7. Mobilité

7.1. Constats et enjeux

Le Pays d’Ancenis est un territoire multipolarisé en limite départementale. Environ 250 000 déplacements se font quotidiennement dont 75% sont internes. Le Pays d’Ancenis se caractérise par une très forte diversité de flux de déplacements (domicile-travail, logistique, loisirs) dans un contexte d’habitat diffus.

Les axes routiers les plus circulés du territoire sont l’autoroute A11 et les routes départementales 164 et 923. Ces voies accueillent notamment un trafic poids lourds relativement importants qui découlent d’une part de la vie économique du territoire mais aussi d’un positionnement de connexion des territoires voisins sur deux axes nord Sud et Est-Ouest.

Pour les particuliers, le recours à l’usage individuel de la voiture est un réflexe et représente 60% des déplacements. La voiture est le mode privilégié de déplacements. Cette pratique participe pour moitié à la part d’émissions de gaz à effet de serre issues des transports routiers (100 000t de Co2/an) soit environ 15% du total des émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Plus spécifiquement pour les déplacements domicile-travail, 13 000 actifs sortent quotidiennement du territoire pour travailler majoritairement dans Nantes Métropole (54% dont 26% à destination de Nantes).

L’offre d’emplois importante induit des flux domicile-travail entrants importants (10 000 actifs par jour dont 33% en provenance des Mauges et 21% en provenance de Nantes Métropole). Sur l’ensemble des flux domicile-travail, 16 000 actifs habitent et travaillent dans le Pays d’Ancenis.

Les transports en commun restent faiblement développés sur le territoire à l’exception des infrastructures ferroviaires favorisant la connexion avec les métropoles voisines avec :

- la gare d’Ancenis reliée à Nantes en 18 min et à Angers en 25 min, avec un fort cadencement (la 1ère gare des Pays de la Loire après Nantes avec 3600 montées/descentes par jour),
- quatre haltes ferroviaires, Le Cellier et Oudon avec chacune 400 montées/descentes quotidiennes et Varades et Ingrandes avec chacune 200 montées – descentes par jour

La connexion avec les territoires voisins s’appuie sur des infrastructures routières structurantes notamment:

- la présence de 28 aires de covoiturage
- le franchissement du pont d’Ancenis-Saint-Géréon qui constitue un enjeu majeur avec un trafic quotidien de 16 000 véhicules jour dont près de 10% de poids lourds sur les jours ouvrés. Ce franchissement situé en troisième couronne nantaise présente un intérêt stratégique majeur au niveau régional.

Les enjeux pour le Pays d’Ancenis sont :

- Le développement de la pratique du vélo
- le développement des modes collectifs sur le territoire et l’intermodalité
- la prise en compte de la mobilité dans les politiques d’urbanisme et d’aménagement du territoire
- la sensibilisation sur la mobilité durable.

Parmi les projets structurants, le Service Express Régional Métropolitain (SERM), en tant qu’il participe à la mise en œuvre de la stratégie régionale des mobilités, a vocation à articuler les compétences des Autorités Organisatrice des Mobilités (AOM) parmi lesquelles la Région au sein d’un projet de service favorisant l’intermodalité intégrée. Le Pays d’Ancenis se trouve à l’extrémité de l’étoile de déploiement du SERM Nantes Saint Nazaire sur le mode ferroviaire avec la gare d’Ancenis et sur le mode transport en commun régulier avec Ligné. Cela implique une structuration des rabattements et des modes de déplacement pour rejoindre la structure principale du SERM.

Le département projette la poursuite d’un programme d’investissement routier avec la déviation de la Loire à Mésanger et la réhabilitation du pont de Varades intégrant notamment les cycles et piétons.

7.2. L’ambition

La COMPA est autorité organisatrice des mobilités depuis mars 2021, le PdMS adopté le 4 juillet 2024 intègre l’enjeu de réduction de l’usage individuel de la voiture. Les défis ne sont pas les mêmes sur l’ensemble des secteurs puisque l’offre est structurée sur la frange ligérienne du territoire et est nettement plus faible sur les zones moins denses des secteurs Nord, Est et Ouest.

Le PDMS vise à faire évoluer la répartition modale à l’horizon 2033:

- Diminuer de 16% l’usage individuel de la voiture
- Multiplier par 4 le nombre de déplacement vélo
- Renforcer l’usage des transports partagés et collectifs

L’organisation selon un schéma directeur des mobilités actives constitue une première phase visant à favoriser l’usage au quotidien du vélo en prévoyant notamment le déploiement d’itinéraires sur le Pays d’Ancenis selon un réseau hiérarchisé permettant la connexion entre les communes et favorisant l’intermodalité.

Sur un périmètre plus large, le bassin des mobilités qui est une échelle de réalisation de la stratégie régionale sur un secteur regroupant les Pays d’Ancenis, des Mauges, du choletais, de Pouzauges, de Mortagne et des Herbiers, favorise la coordination des offres structurantes telles que les lignes de covoiturage et les lignes régulières. La priorité est aussi d’y amorcer des infrastructures favorisant l’intermodalité telles que les stationnements ou encore les modes partagés). Les territoires visent à poser le cadre d’une meilleure coordination des services de transport et un développement équilibré des services de mobilité opérés par les intercommunalités et la Région.

Fort des enjeux spécifiques entre le Pays d’Ancenis et le Pays des Mauges, les territoires portent l’inscription d’actions structurantes visant à favoriser le franchissement cyclable du pont d’Ancenis et favoriser le développement des mobilités partagées (aires multimodales par exemple).

7.3. La traduction dans le SCoT

Le bilan du SCoT révélait le peu d’impact sur les moyens de transports utilisés pour se déplacer. Le document a surtout permis de privilégier, à travers les PLU, le développement urbain dans le bourg, à proximité des équipements et des services ce qui, à terme, peut contribuer à la limitation des déplacements motorisés sur le territoire. Le SCoT révisé vise à renforcer l’intermodalité et diversifier les parts modales des mobilités sur le territoire.

7.3.1. Un renforcement de la connexion et de la mise en réseau du territoire

D’une manière globale, le développement d’une mobilité alternative à l’autosolisme constitue un axe à mieux intégrer dans les PLU et les opérations d’aménagement quelle qu’en soit la nature qu’elles s’inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain ou de création *ex-nihilo*. L’intermodalité est un levier principal pour diversifier les modes de déplacement.

Le SCoT prescrit pour les PLU une obligation d’intégrer les conditions d’implantation et de réalisation des itinéraires et espaces de nature à développer les mobilités partagées et actives en permettant notamment la création de nouvelles aires de covoiturage, la réalisation des itinéraires identifiés dans le Schéma directeur des mobilités actives, les dessertes piétonnes.

Les opérations d’aménagement doivent également intégrer ce réflexe dans la conception et la réalisation d’un projet à travers, notamment, le prisme de la mobilité durable. Une prescription spécifique est prévue en ce sens.

Les opérations de renouvellement urbain devront elles aussi intégrer, quelle que soit leur vocation, les enjeux de mobilités durables.

7.3.2. Une intensification de l’urbanisation à proximité des gares

Le temps d’accès aux gares constitue un paramètre important pour favoriser l’usage de modes alternatifs à l’autosolisme. Il a notamment été utilisé comme critère pour établir le niveau de contribution des communes dans l’effort de production de logements.

Dans une logique de massification des flux et de densification des centralités, ce paramètre est essentiel pour intensifier l’urbanisation à proximité d’une gare.

Il convient d’appréhender la notion de « proximité avec une gare » de manière large. En effet, il ne s’agit pas forcément d’une proximité géographique par exemple aux abords immédiats de la gare considérée. Il peut s’agir du centre bourg de la commune d’implantation ou d’une

ou plusieurs communes limitrophes (dans une logique de rabattement), notamment au regard des capacités réelles de mutation du foncier disponible. Cette notion doit donc être appréhendée de manière pragmatique pour permettre l'atteinte de l'objectif.

La logique de mixité fonctionnelle doit être privilégiée dans l'aménagement de ces espaces. En effet, à la spécialisation des espaces succède la mutualisation des fonctions pour répondre à la diversité des besoins des habitants et usagers de ces espaces aujourd'hui particulièrement stratégiques.



8. Un territoire résilient

8.1. Un territoire qui affirme son identité naturelle et agricole

8.1.1. Constats et enjeux

L'agriculture participe de l'ADN productif et de l'identité du Pays d'Ancenis.

Le dynamisme de l'agriculture du territoire se caractérise notamment par :

- Un chiffre d'affaires de 380 M€
- Près de 60 000 ha de surfaces agricoles utiles (ce qui correspond à 70% du territoire communautaire)
- 547 exploitations agricoles
- Une production alimentaire (lait, viandes) qui est 3 fois supérieure à la consommation locale
- L'élevage constitue un pilier de l'économie agricole du territoire avec une exploitation sur 2 de production bovine
- 40% des surfaces sont dédiées aux grandes cultures (+ 2000 ha en 10 ans)
- 500 ha d'AOC
- 20% des producteurs qui commercialisent en vente directe
- 1200 emplois directs et 3800 emplois indirects
- 50% des exploitants a plus de 50 ans mais la moyenne d'âge est de 48 ans

Le Projet stratégique agricole territorial piloté par la COMPA et la chambre d'agriculture (2022) identifie des enjeux agricoles autour de 5 volets thématiques :

- Volet économique : il s'agit, d'une part, de conforter l'agriculture comme activité économique structurante du Pays d'Ancenis et, d'autre part, de valoriser la diversité des activités, le dynamisme de l'élevage et le potentiel viticole localisé en bord de Loire
- Volet foncier : il s'agit d'optimiser et protéger du foncier agricole, le sol permettant d'assurer la pérennité des productions animales et végétales
- Volet alimentaire : valoriser la qualité et la diversité des productions locales et organiser une offre alimentaire de proximité
- Volet environnemental : conforter l'agriculture en synergie avec la biodiversité, les milieux naturels, la ressource en eau pour un territoire résilient au changement climatique
- Volet sociétal : concilier les usages en milieu rural, communiquer sur l'agriculture, des multiples rôles, et rapprocher la société des producteurs

8.1.2. Ambition

Le SCoT réaffirme son attachement à l'agriculture, une composante de son ADN productif et de son identité, au même titre que l'industrie.

Dans cette optique, la COMPA a construit conjointement avec la Chambre d'Agriculture une stratégie agricole et un programme alimentaire territorialisé structurés autour des priorités suivantes : transmission, valorisation et diversification de l'agriculture (reterritorialisation, nouveaux débouchés en lien avec les évolutions des habitudes de consommation, circuits courts, proximité lieux production et consommation).

8.1.3. Traduction dans le SCoT

Au regard de ses leviers d'actions, le SCoT ne peut intervenir dans le domaine de l'agriculture que sous l'angle de la protection des espaces pour garantir la pérennité des fonctions nourricière, économique et esthétiques de la production agricole. Cette préservation doit toutefois être conciliée avec les besoins liés au développement du territoire.

Pour renforcer la limitation de la consommation d'espaces agricoles, le SCoT renforce la concentration de l'urbanisation dans les centres bourgs, préférentiellement en renouvellement urbain et si nécessaire, en extension de l'enveloppe urbaine. Cette logique de « moindre impact foncier » prévaut tant pour les projets résidentiels (cf DOO orientations 3.1 et 5.4.1.1) que les projets économiques (cf DOO orientations 2.2 et 5.4.1.2).

Par ailleurs, le DOO prévoit, en termes de prescriptions, que les PLU :

- Veillent à pérenniser les exploitations agricoles et les espaces agricoles cohérents d'exploitation ainsi qu'à limiter la fragmentation des espaces agricoles, notamment, pour favoriser la circulation des engins agricoles,
- Identifient le potentiel et les conditions du changement de destination des bâtiments agricoles dans les conditions définies par la loi.

8.2. Un territoire sobre qui préserve ses ressources

8.2.1. Constats et enjeux

Le Pays d'Ancenis est doté d'une diversité de milieux naturels d'une grande valeur environnementale, incluant les vallées de la Loire et de l'Erdre, plusieurs marais, des massifs forestiers et un ensemble de plans d'eau, classés en Natura 2000 et liés aux milieux humides et aquatiques.

Cependant, le territoire présente une forte hétérogénéité en termes de qualité des milieux:

- Un réseau dense de cours d'eau majoritairement dégradés par des travaux hydrauliques,
- Un réseau de zones humides lâche et également dégradé,
- Un maillage bocager lâche.

De plus, les connaissances sur ces éléments sont anciennes et parfois incomplètes sur le territoire.

Le SCoT révisé vise à développer le territoire en attirant de nouvelles populations et activités, tout en protégeant et restaurant les ressources naturelles, comme l'eau et les milieux, afin de préserver la biodiversité.

8.2.2. Ambition

Le SCoT affirme sa détermination à protéger ses ressources et sa biodiversité, en approfondissant leur connaissance et leur préservation par rapport au SCoT approuvé en 2014.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont fait le choix d'établir des règles aussi homogènes que possible sur l'ensemble du territoire. Cela vise à garantir une réelle efficacité de protection, à assurer la continuité entre les différents milieux naturels, et à renforcer la protection des biens et des personnes.

De plus, les élus ont établi comme principes directeurs du développement territorial la prise en compte des capacités d'accueil, tant en termes de ressources naturelles que de milieu récepteur.

8.2.3. Traduction dans le SCoT a) Préserver l'eau comme ressource naturelle

En s'appuyant sur les dispositions du SAGE Estuaire de la Loire, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine ainsi que les principes du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), le SCoT s'engage à préserver les cours d'eau et leurs abords ainsi que la reconquête du bon état des masses d'eau. Cela se traduit par la mise en place d'une bande inconstructible depuis le haut de berge. Cette mesure vise à limiter l'artificialisation de ces milieux, à garantir la continuité écologique et à permettre le déplacement de nombreuses espèces. Elle contribue également à réduire la vulnérabilité du territoire en éloignant les biens et les personnes des zones soumises à des risques d'inondation et d'érosion.

Le SCoT prévoit ainsi que les PLU veillent à la préservation d'une bande inconstructible:

- Une distance de 35 mètres de part et d'autre du haut des berges pour les axes majeurs,
- Pour les autres cours d'eau la distance est à définir dans les PLU en fonction, notamment des documents de référence applicables s'ils existent.

La COMPA, compétente en matière de gestion des eaux usées, suit depuis plusieurs années l'état et le fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'épuration (station, réseaux et postes de refoulement). Des Plans pluriannuels d'investissement (PPI) sont régulièrement établis et mis à jour afin de programmer les investissements nécessaires pour assurer un bon traitement. Dans ce cadre et pour renforcer la protection des milieux, le SCoT impose comme base de réflexion la prise en compte de la capacité des milieux, tant en quantité qu'en qualité. De plus, le SCoT impose que cette prise en compte des rejets et des capacités des milieux récepteurs se fasse à l'échelle des bassins versants (cf DOO orientation 5.1.3). Cette approche permet d'anticiper les effets cumulés des rejets, plutôt que de se limiter à l'échelle des communes.

Le réseau hydrographique du territoire est très dégradé et présente un fonctionnement hydraulique très altéré avec des assecs très importants mais aussi des à-coups hydrauliques violents provoquant des inondations. Sur la base de ces constatations mais aussi des dispositions des SAGE et du SDAGE, les élus font fait le choix de réaffirmer leur volonté de :

- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol pour réduire les ruissellements mais aussi améliorer la recharge des nappes et donc réduire les assecs (cf DOO orientation 6.4),
- Limiter l'artificialisation des sols en imposant une sobriété foncière au territoire (cf DOO orientations 2.4.6, 2.5.3.2, 5.4.1) ,
- Réduire l'imperméabilisation des sols en demandant aux PLU (orientation 5.1.2 du DOO) :
 - o D'intégrer les conclusions des schémas directeurs de gestion des eaux (SDGEP)
 - o De prévoir des règles permettant de gérer prioritairement les eaux pluviales à une échelle adaptée au projet ou à l'échelle de la zone en privilégiant pour tout projet les systèmes d'hydraulique douce et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
 - o de fixer, pour les zones U et AU, des coefficients d'emprise au sol (C.E.S.) maximal, des coefficients de pleine terre ou des coefficients de biotope,
- Réduire l'imperméabilisation des projets quelle qu'en soit la nature (orientation 2.1 pour le renforcement de la dimension qualitative des ZAE, orientation 3.5 pour le renforcement la qualité des projets résidentiels)
- Réduire l'imperméabilisation en menant des réflexions de désimperméabilisation et de renaturation de certains secteurs à enjeux.

Dans l'objectif d'améliorer le processus de traitement des eaux usées, l'étanchéité des réseaux et la conformité des branchements afin de lutter contre les eaux parasites est une obligation pour tous les porteurs de projets (cf DOO orientation 5.1.3).

Enfin, pour compléter la protection de la ressource en eau, le SCoT s'engage sur la limitation des consommations d'eau (cf DOO orientation 5.1.4) :

- En portant la nécessité de trouver un équilibre dans les différents usages de l'eau et de le traduire dans les PLU
- En favorisant la récupération d'eau de pluie

b) Les carrières

L'exploitation du sous-sol constitue une activité historique sur le territoire, marquée par la présence de nombreuses cavités abandonnées, d'un risque minier significatif sur certaines communes, ainsi que de 7 carrières en activité. Cependant, les élus n'envisagent pas de développer cette ressource comme un levier économique prioritaire. L'enjeu réside dans le maintien d'une activité d'extraction minière et dans le devenir des sites en fin d'exploitation. Le Scot prévoit dès lors l'encadrement pour une exploitation raisonnée et responsable en appuyant son développement sur les besoins du territoire en matières premières et sur les enjeux environnementaux et agricoles (cf DOO orientation 5.2).

Trois des sept carrières du territoire arriveront en fin d'exploitation d'ici 2027. Anticipant cette échéance, les élus ont inscrit dans le DOO l'obligation pour les communes de se prononcer sur le devenir de ces sites, en privilégiant des solutions telles que (cf DOO orientation 5.2):

- La renaturation pour restaurer les milieux naturels.
- La reconversion en espaces dédiés à la biodiversité, aux loisirs ou à l'agriculture.
- L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.), contribuant ainsi à la transition énergétique du territoire.

En résumé, l'objectif recherché est de concilier exploitation raisonnée du sous-sol, préservation des ressources et anticipation des usages futurs, dans une logique de développement durable et de résilience territoriale.

c) Renforcer la protection de la biodiversité et la fonctionnalité des éléments constitutifs de la trame Verte, Bleue et Noire

Le SCoT formule des prescriptions et recommandations en faveur de la biodiversité et des paysages pour définir un cadre d'action global, visant à intégrer l'environnement selon trois axes complémentaires :

- Préserver les milieux naturels et notamment les zones humides, le bocage, les réservoirs et continuités écologiques,
- Favoriser la biodiversité en milieu urbanisé,
- Protéger les caractéristiques paysagères, étroitement liées à la Trame verte et bleue.

Ces orientations permettent à la fois de limiter les pressions humaines sur les écosystèmes et de renforcer la résilience du territoire face au changement climatique, en atténuant sa vulnérabilité et en s'adaptant à ses impacts.

Bocage

Plus spécifiquement sur le bocage, le territoire présente un maillage bocager plutôt dégradé, avec une hétérogénéité dans la densité et donc des paysages associés, mais aussi une hétérogénéité dans sa prise en compte et sa préservation au sein des PLU.

Parallèlement, les événements climatiques récents ont révélé l'ampleur des phénomènes de ruissellement entraînant pollutions des eaux et inondations.

Face à ces constats, les élus ont souhaité renforcer la protection du maillage bocager et notamment des haies à rôle hydraulique. Fondé sur la fonctionnalité des éléments bocagers et les enjeux de chaque fonction, les PLU doivent assurer la protection des éléments bocagers en s'appuyant sur les inventaires les plus récents. Le Scot prévoit une protection stricte des éléments bocagers ayant une fonction hydraulique sur les secteurs à enjeux. Pour les éléments bocagers cumulant plusieurs fonctions sur des secteurs à enjeux (hydraulique, écologique, paysagère,..), une vigilance particulière est attendue.

Dans les autres cas de figure, en cas d'évitement impossible, la destruction d'éléments bocagers doit a minima être compensée par la création d'un même linéaire à fonction équivalente et sur le même bassin versant.

Par ailleurs, afin de prendre en compte l'ensemble des fonctions du maillage bocager, les élus ont souhaité :

- La prise en compte des arbres remarquables et leurs abords (isolés ou non) en raison de leur importance suivant le niveau d'enjeu pour la biodiversité et les paysages,
- Afin d'assurer la pérennité des arbres remarquables, imposer leur préservation ainsi que celle de leur système racinaire, via l'instauration d'une marge de recul pour toute nouvelle construction (cf DOO orientation 5.3.1) .

Zones humides

Le territoire de la COMPA présente un maillage de zones humides lâche et très dégradé entraînant des désordres hydrauliques dans les cours d'eau (assecs fréquents, à-coups hydrauliques violents) et une mauvaise qualité de l'eau.

Face à ces enjeux, les élus ont fait le choix de renforcer la protection des zones humides, afin de préserver la biodiversité, la ressource en eau, mais aussi rendre le territoire plus résilient face au changement climatique. Ils encouragent également à la protection des abords des zones humides notamment dans les projets d'aménagement afin de garantir le bon fonctionnement des zones humides.

Conscients du rôle clé des PLU dans la mise en œuvre du principe d'évitement, les élus ont décidé que chaque zone AU doit faire l'objet d'inventaire adapté des zones humides en application des documents de référence lorsqu'ils existent. Ces dernières n'étant pas le seul enjeu environnemental sur les secteurs de zones AU, une identification des sensibilités environnementales doit y être associée afin de permettre la prise en compte dans les différentes pièces constituant les PLU.

Compte tenu de leur fonction hydraulique et de leur rôle support de biodiversité important, le Scot recommande les inventaires et la protection des mares.

Trame Verte, Bleue et Noire

Les prescriptions et recommandations du SCoT expriment la volonté des élus de préserver les habitats naturels constituant le patrimoine écologique du territoire, composé des espaces naturels humides ou non, de cours d'eau, de bois, d'un réseau de haies, de mares... Ces espaces jouent un rôle majeur dans l'adaptation au changement climatique (îlot de fraîcheur, stockage carbone, réduction des risques de ruissellement) et en faveur du bien-être et de la santé des habitants.

Pour cela, le choix a été fait de présenter les mesures selon 3 axes :

- La connaissance avec la prise en compte ou la réalisation d'inventaires (zones humides, bocage...) à l'échelle communale mais aussi à l'échelle des zones AU, d'Atlas de la Biodiversité Communaux et l'élaboration d'une TVB plus précise à l'échelle des communes.
- La préservation avec la prise en compte des inventaires dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, l'application de la séquence ERC
- La restauration avec l'encouragement aux plantations, à la restauration de milieux et de continuité écologique, notamment dans les secteurs dégradés identifiés, et des projets d'aménagement, à la renaturation de secteurs à enjeux.

Renforcer la Trame verte et bleue en milieu urbain

Conscients des enjeux de densité urbaine et de la nécessité de préserver un cadre de vie de qualité, les élus ont souhaité élargir les objectifs du SCoT en matière de Trame verte et bleue (TVB). Désormais, l'identification, la préservation et la restauration de la TVB ne concernent plus seulement les espaces naturels et agricoles, mais s'étendent également aux zones urbanisées.

Ces continuités écologiques doivent traverser les espaces urbanisés et être pleinement intégrées dans :

- Les opérations d'aménagement quelle que soit leur nature,
- Les espaces publics, pour offrir aux habitants des zones de respiration et de biodiversité en cœur de ville.

L'objectif des élus est de créer un réseau écologique cohérent, reliant les espaces naturels, agricoles et urbains, tout en améliorant le cadre de vie des habitants et la résilience du territoire face aux défis environnementaux.

Le SCoT révisé prévoit que les PLU protègent la trame verte et bleue et précise notamment :

- La nécessité de tenir compte du maillage existant et d'adopter une protection intégrant les enjeux de biodiversité, de préservation du cadre de vie et notamment de la santé des personnes (orientation 5.3.3 du DOO).
- Faciliter les déplacements de la petite faune en prévoyant des règles adaptées notamment dans les articles portant sur le type de clôtures
- Adapter la végétation au changement climatique avec des essences locales et économes en eau (cf DOO orientations 2.5.3.3 et 5.3)
- Protéger le patrimoine arboré présent en zone urbanisée : Préservation des arbres remarquables ou matures, des haies, pour leurs rôles écologiques, paysager et climatique (cf DOO orientation 5.3.1).

Enfin, conscients de l'impact de la pollution lumineuse sur les espèces animales mais aussi sur l'Homme, les élus ont souhaité rappeler la nécessité de prendre en compte la trame noire dans les PLU et dans tous les projets d'aménagement avec notamment l'incitation à :

- Mener des réflexions sur les besoins réels en éclairage, les caractéristiques (orientation, hauteur, couleur...),
- Réaliser un SDAL dans le double objectif de réduire les pollutions lumineuses et réduire les consommations énergétiques,
- Réaliser une OAP thématique spécifique à la trame noire afin de sensibiliser les porteurs de projet à cette thématique.

8.3. Un territoire qui renforce sa trajectoire de sobriété foncière

8.3.1. Constat et enjeux

Depuis 20 ans, la COMPA s'inscrit dans une dynamique continue de sobriété foncière.

En effet, le bilan du SCoT réalisé en 2019 démontre les efforts du territoire pour moins consommer d'espaces en volume et en extension (pour le volet résidentiel), bien que ce

constat doit être nuancé à la vue d'une production de logements moins importante que prévue.

La consommation d'espaces (en moyenne par an) à vocation résidentielle a été divisée par 3 entre 2004, où elle était supérieure à 50 ha, et 2017 où elle représente 17 ha. La part des logements réalisée en extension est passée de 62% à 48% entre 2004 et 2017 à mettre en regard de l'objectif de 35% *a minima* à réaliser dans l'enveloppe urbaine fixée dans le SCoT approuvé en 2014.

La consommation d'espaces (en moyenne par an) à vocation économique a été divisée par plus de deux entre 2004, où elle était de 21 ha et 2017 où elle s'établissait à 8 ha. Les objectifs de renouvellement urbain n'ont pas été atteints (23% pour un objectif de 30%). Au vu des besoins identifiés pour renforcer l'assise économique du territoire (mise en œuvre du schéma directeur des zones d'activités, contrat « Territoires d'industrie »), le Pays d'Ancenis doit prévoir un volume foncier suffisant tout en s'inscrivant dans une dynamique de sobriété renforcée dans l'usage des ressources et dans les impacts sur les milieux.

8.3.2. Méthode

a) Outil de comptabilisation retenu et définition de l'état de référence

La révision du SCoT du Pays d'Ancenis s'inscrit aujourd'hui dans un contexte national de rationalisation de la consommation foncière. En 2021, la loi Climat et Résilience a renforcé la lutte contre l'étalement urbain afin de protéger les écosystèmes et adapter les territoires au changement climatique.

Compte tenu des obligations créées par la loi Climat et résilience s'agissant de la consommation des ENAF (pour la période 2021-2031) et de l'artificialisation des sols (post 2031), il est nécessaire de pouvoir définir, précisément, l'état de la consommation réalisée sur le territoire de la COMPA entre 2011 et 2021 (que l'on nommera ici période de référence). Cette donnée servira alors de point de départ pour définir :

- les objectifs de réduction de la consommation sur les différentes périodes, à la fois celles de la loi et également celles d'application du SCoT ;
- les enveloppes foncières attribuées aux développements résidentiels et économiques sur les différents secteurs du territoire.

Pour obtenir les chiffres de la consommation foncière sur la période de référence (2011-2021), l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS), déployé à l'échelle nationale et seul outil disponible en 2022, a servi de socle d'échanges lors des travaux du PADD.

Cet outil, malgré ses avantages (données annuelles disponibles automatiquement, choix de l'échelon territorial d'observation, etc.), laisse apparaître des désavantages importants qui peuvent nuire à une observation fiable pourtant nécessaire. L'ONAS, basé sur les données fiscales¹⁰ et non sur la consommation observée, ne permet pas, notamment, d'identifier sur

¹⁰ Consommation foncière sur la période de référence : 377 hectares

une carte les espaces comptabilisés comme consommés à l'échelle infra-communale et peut donc fragiliser le choix de développement des élus.

Afin de pallier les manquements de l'outil ONAS, les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire (AURAN et ADDRN), le Département de Loire-Atlantique et la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique (DDTM44} ont co-construit l'outil d'observation « Conso ZAN 44 ». Cet outil présente l'intérêt d'exploiter des bases de données locales et de spatialiser les surfaces d'ENAF consommées à une échelle infra-communale.

Outil d'analyse partagé, il a été consolidé suite à une phase de consultation de l'ensemble des EPCI. « Conso ZAN 44 » permet également aux collectivités de comptabiliser les espaces consommés par les ZAC. Enfin, cet outil permet une lecture homogène de la consommation d'ENAF à l'échelle départementale pour les services des collectivités, des EPCI, de l'État et leurs partenaires.

« Conso ZAN 44 » est composé de données géographiques, d'un tableau synthétique explicitant les consommations à l'échelle des EPCI et collectivités, d'une note d'accompagnement technique et d'une plaquette de présentation. Ces documents ont été adressés formellement par courrier cosigné du Préfet de la Loire-Atlantique, du Président du Conseil départemental de Loire Atlantique, des présidents des 2 agences d'urbanisme précitées en juillet 2024.

« Conso ZAN 44 » est mis à disposition sur les sites internet des deux agences d'urbanisme partenaires. Un espace est considéré comme consommé dès que les travaux ont démarré. Cette analyse permet de faire état d'une consommation totale de 282 hectares sur la période de référence (2011-2021).

Après avoir bénéficié de données stabilisées pour les deux outils en février 2024, les élus de la COMPA ont choisi l'outil ConsoZAN44, c'est donc cet outil qui structure les travaux du SCoT.

Par ailleurs, les élus ont souhaité une simulation du référentiel avec l'application de la circulaire du 31 janvier 2024, en considérant les surfaces des ZAC commencées sur le territoire comme consommées avant août 2021 et donc à inclure dans la période de référence. Il est important de noter que seules les surfaces ayant réellement la possibilité d'être urbanisées d'ici 2031 ont fait l'objet de cette comptabilisation. Au terme de ce calcul, le chiffre de la consommation totale sur la période de référence est de 464 ha. Le détail de ce calcul en cumulant les surfaces des ZAC existantes et débutées avant 2021 se trouve en annexe du présent document.

La consommation constatée entre 2015 et 2025 (décennie précédant l'arrêt de projet du SCoT) est également présentée pour être conforme à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, elle est de l'ordre de 273,6 hectares.

b) Définition de l'enveloppe foncière

Compte tenu des évolutions nationales liées au dispositif ZAN et à celles inhérentes au travaux du SRADDET modifié, le volume de l'enveloppe foncière maximale potentielle a fortement évolué depuis 2022.

L'objectif de réduction a changé pour la période 2021-2031 :

- La loi climat et résilience prévoit un objectif de réduction de moins 50% par rapport à la période 2011-2021
- Après la loi de juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et le dimensionnement des PENE, le chiffre de - 54.5% a été avancé dans le guide ministériel d'application et la circulaire du 31 janvier 2024 et confirmé par l'arrêté ministériel du 31 mai 2024.
- En février 2024, la Région a présenté les nouvelles simulations de ventilation des objectifs de réduction. La COMPA était potentiellement située à -53% (au lieu de - 46% un an auparavant) sans que le détail des critères et calculs ne soit connu. Dans le cadre des travaux sur le DOO, dans l'attente d'un SRADDET modifié opposable et pour pouvoir avancer, les élus ont préféré retenir l'hypothèse la moins optimiste : - 54.5%.

La loi Climat et Résilience impose en effet l'introduction d'objectifs de réduction de la consommation foncière sur des échelles de temps différentes de celles du SCoT du Pays d'Ancenis. Il est donc nécessaire, en plus de l'enveloppe foncière à horizon 2046, d'établir un échelon intermédiaire à 2031 dont la comptabilisation a débuté dès 2021.

Compte tenu des objectifs de réduction retenus, de l'utilisation du référentiel foncier « circulaire », l'enveloppe foncière mobilisable aurait pu être de 211 ha entre 2021 et 2031 si les élus avaient décidé de laisser produire son plein effet à la circulaire.

Toutefois, c'est l'identification des besoins du territoire qui a prévalu dans la définition de l'enveloppe foncière plutôt que les possibilités permises par les différents textes. Les parties 4.1 et 5.1 précisent de manière étayée comment ont été définis les besoins en terme de développements économique et résidentiel. Ainsi, dans l'optique de maintenir un effort continu en matière de sobriété foncière par rapport au SCoT approuvé en 2014, les élus ont fait le choix d'une enveloppe intermédiaire entre l'enveloppe « loi climat » qui aurait été de 128 ha et l'enveloppe « circulaire » de 211 ha entre 2021 et 2031. En ce sens, en cohérence avec la trajectoire voulue par les élus dans le SCoT et afin de rester conforme à l'enveloppe « circulaire » précitée, 189 hectares pourront être consommés entre 2021 et 2031.

Cette enveloppe intermédiaire « adaptée aux enjeux locaux » est issue à la fois des réflexions sur les besoins dédiés au développement économique du Pays d'Ancenis (voir *Partie 5. Le Pays d'Ancenis, un territoire productif*) et des réflexions sur le foncier résidentiel (voir *Partie 4. Le Pays d'Ancenis, un territoire d'accueil*). Le croisement des stratégies sur ces deux volets a permis la définition d'une enveloppe globale de 293 hectares sur la période du SCoT (2026-2046)

c) Le suivi depuis 2021

Dès lors que la méthode d'analyse de la consommation foncière sur la période de référence a été validée et pour une cohérence complète, elle a également été utilisée pour établir en interne le suivi à partir de 2021. Les photos aériennes disponibles depuis 2021 ainsi que l'analyse de l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées par les communes de la

COMPAs permettent de continuer l'analyse de la consommation foncière selon la méthode de l'outil ConsoZAN44.

De cette façon, les données relatives à la consommation foncière peuvent être produites chaque année afin d'établir un suivi précis. De ce fait, sont possibles :

- L'analyse des chiffres depuis le début de la première décennie de la loi Climat et Résilience (2021-2031) jusqu'à l'approbation du SCoT avec des données en volume global et par vocation allant d'août 2021 au 1er septembre 2025 déjà disponibles (*cf diagnostic volet consommation foncière pour une analyse plus détaillée*);
- Le suivi de la consommation d'espace effective dans les ZAC entre 2021 et 2031
- Le suivi de la consommation d'espace effective au cours du SCoT (2026-2046) en volume global et par vocation permettant une analyse annuelle de l'atteinte des objectifs fixés et facilitant tous les 6 ans le bilan de l'application du document,
- L'application facilitée de l'analyse à l'échelle communale pour la mise en compatibilité des PLU des communes de la COMPA et la rédaction des bilans triennaux à réaliser par ces dernières.

Enfin, cette méthode d'analyse de la consommation d'espace servira à nourrir l'observatoire que la COMPA met en place pour disposer d'une vision globale des principaux indicateurs du territoire (démographie, habitat, foncier,...) pour connaître l'évolution des dynamiques et, ainsi, faire évoluer ses politiques publiques si nécessaire (SCoT, PLH).

8.3.3. La traduction dans le SCoT

Le SCoT s'engage dans la trajectoire de la Climat et Résilience, en tenant compte des évolutions législatives (loi de juillet 2023) et de la circulaire du 31 janvier 2024 (permettant de comptabiliser en totalité les surfaces des Zones d'Aménagement Concertées démarrées avant 2021 dans la décennie de référence 2011-2021), pour appliquer les principes déterminés dans le PADD.

D'un point de vue global, le SCoT fait le choix de soutenir le développement économique et s'inscrire en rupture avec la consommation passée : 59% par le résidentiel et 41% par l'activité économique¹¹.

Aussi, son enveloppe de consommation foncière maximale de 293 ha, dont 189 hectares sur la période 2021-2031, est répartie de la manière suivante :

- 55% pour la vocation économique soit un maximum de 156 ha (140 ha pour les ZAE et 16 ha pour les projets « privés », en diffus
- 45% pour la vocation résidentielle (logements et équipements) soit un maximum de 128 ha
- 9 ha au titre de l'enveloppe dédiée aux infrastructures correspondant à la déviation de la Loire sur la commune de Mésanger, projet sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental de Loire-Atlantique devant être réalisé avant 2031.

¹¹ L'outil ConsoZAN44 fait également état d'une rubrique « Autre » reprenant principalement les infrastructures routières. Etant donné que le SCoT ne prévoira pas de suivi particulier autre que pour les 9ha liés au projet routier du département, on se limite ici à l'analyse des ratios dédiés à l'habitat et au développement économique.

a) La ventilation du foncier économique en lien avec les besoins du territoire

La répartition des 156 ha alloués au développement économique suit l'argumentaire développé dans la partie 5.

Cette répartition entre zones s'accompagne de plusieurs principes permettant une souplesse dans l'application du SCoT sur le volet développement économique.

- La fongibilité permet, au sein d'un même quadrant dont le volume foncier global restera figé, d'ajuster les enveloppes entre les zones selon les avancées opérationnelles de chaque projet ou des études environnementales menées nécessitant éventuellement d'ajuster la surface des projets. Ce principe sera facilement applicable, la COMPA ayant la compétence développement économique et donc une vision globale de l'avancée des projets sur chaque zone en lien avec sa stratégie.

- Le bilan du SCoT à 6 ans pourra démontrer la nécessité de revoir les enveloppes foncières entre quadrant en fonction des besoins, sans pour autant remettre en cause l'enveloppe globale allouée au développement économique en ZAE à horizon 2046 (140ha).

- Une réflexion demeure sur le développement d'une nouvelle zone d'activité économique au sein du pôle central pour un volume de 21 hectares. A ce jour, les études menées ne permettent pas un arbitrage politique définitif sur le choix du site d'implantation : Les Merceries à Vair-sur-Loire, l'Aziette à Mésanger et le Frébois à Ancenis-Saint-Géréon. De ce fait, la possibilité de flécher le volume foncier sur un ou plusieurs sites d'implantation est intégrée afin de permettre une décision définitive postérieure à l'approbation du SCoT. Le choix d'implantation se fera en fonction de la faisabilité des aménagements au regard des enjeux des secteurs et notamment les enjeux agricoles.

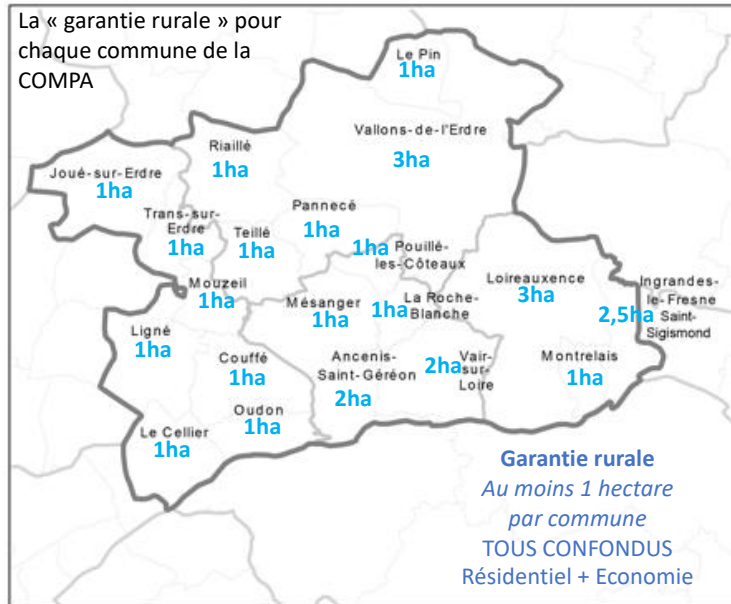
b) La ventilation du foncier pour le développement résidentiel

L'objectif de 128 ha maximum tient compte des besoins pour la programmation des logements à réaliser et du foncier destiné aux grands projets d'équipements et services à l'horizon 2046. Le principe acté sur le territoire est de flécher cette enveloppe pour les équipements associés au titre des charges de centralités des pôles (principal, secondaire d'équilibre et de proximité). Les besoins en foncier dédiés aux équipements sont intégrés dans les objectifs de consommation d'espace attribués à chaque commune au titre du volet résidentiel. Par ailleurs, 7 ha sont ajoutés pour permettre, prioritairement, la réalisation de projets d'équipements d'envergure intercommunale (nouvelle usine d'eau potable, nouveau siège de la COMPA,...).

La ventilation à l'échelle infra territoriale est réalisée à partir du croisement de plusieurs critères : la garantie communale, le ratio foncier pour les équipements pour compenser les charges de centralité des pôles, le potentiel de renouvellement urbain des communes.

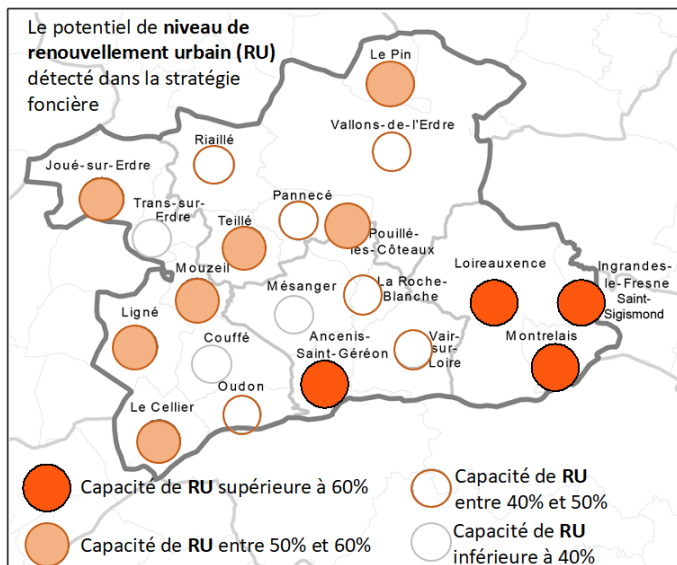
- 1^{er} critère : respect de la « garantie rurale » c'est-à-dire que chaque commune dispose d'une enveloppe foncière d'au moins 1ha.

L'application de la garantie rurale au volet résidentiel assure le fléchage d'un hectare pour toutes les communes (avec pour les communes nouvelles une majoration de 0,5 hectare par commune déléguée plafonnée à deux hectares supplémentaires par commune nouvelle). Si le total de la « garantie rurale » sur la COMPA est de 27,5 ha, seuls 20 ha sont mobilisés sur le volet résidentiel (7,5 ha affectables à l'économie).



2ème critère : le potentiel de renouvellement urbain des communes

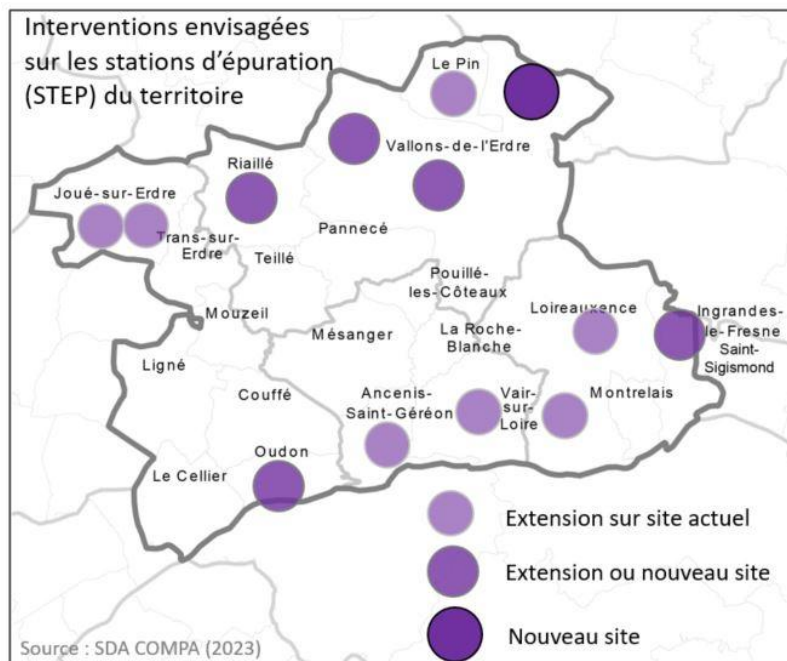
La mobilisation des données sur les gisements fonciers détectés dans la stratégie foncière permet de cadrer le potentiel de renouvellement urbain de chaque commune. Cette donnée met en perspective l'orientation du DOO de réaliser 50% des logements en renouvellement urbain. Cet objectif rejoint le constat effectué dans le bilan du SCoT (52% de la consommation foncière pour l'habitat en enveloppe urbaine) soit au-delà de l'objectif du SCoT de 2014 (35%).



3^{ème} critère : la détermination du ratio de foncier pour les équipements

Le SCoT approuvé en 2014 a défini une orientation visant à développer les équipements structurants sur les pôles. Le bilan du SCoT réalisé en 2019 a confirmé que l'implantation des équipements est en cohérence avec l'armature urbaine. La définition de cette orientation dans le cadre de la révision du SCoT a été alimentée par l'analyse des projets envisagés dans le Schéma Directeur d'Assainissement et les retours des communes dans le cadre des entretiens communaux annuels menés pour le suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH). Lors de ces entretiens, les quelques projets relevés s'accordent avec l'orientation du SCoT approuvé en 2014 d'un développement qui tient compte de l'armature urbaine.

Au regard du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA de 2023) l'identification des sites concernés par de futures installations de station d'épuration (STEP) ne permet pas de dimensionner les besoins en foncier. Les interventions sont envisagées sur tous les secteurs, elles apparaissent néanmoins plus nombreuses dans le secteur Nord avec des projets de STEP (extension ou nouveau site) sur Vallons-de-l'Erdre (4), Riaillé et Le Pin.



En conséquence, un ratio de charge de centralité est défini pour attribuer une part de foncier relevant des futurs équipements dans les seules communes pôles. Ce ratio est différencié en fonction de l'armature territoriale avec le pôle principal qui sera amené à accueillir des équipements dédiés au rayonnement du territoire, les pôles secondaires avec des équipements pour garantir l'équilibre.

A cette enveloppe de 8 ha dédiée aux charges de centralité des pôles s'ajoute une enveloppe de 7 ha mobilisée en priorité pour des projets d'équipements d'envergure intercommunale (nouvelle usine d'eau potable, ...).

A partir du croisement de ces familles de critères, quatre scénarios ont été bâtis pour déterminer les possibilités de ventilation des besoins en logements et en foncier.

Scénario 1 Ventilation territoriale PLH projetée sur 20 ans (pour rappel)	Scénario 2 Prise en compte de la progression démographique réelle (pour mémoire)	Scénario 3 Circulaire du 31 janvier 2024	Scénario 4 Adapté aux enjeux locaux
Ventilation territoriale sur la base du PLH Rythme démographique soutenu sur la base du PLH Enveloppe résidentielle définie selon la loi Climat et Résilience	Ventilation territoriale sur la base du tendancier 2011-2021 ajusté pour tenir compte de l'armature urbaine <u>Rythme démographique contenu au regard du tendancier et de la projection INSEE</u> Enveloppe résidentielle définie selon la loi Climat et Résilience	Ventilation territoriale sur la base du tendancier 2011-2021 ajusté pour tenir compte de l'armature urbaine Rythme démographique contenu au regard du tendancier et de la projection INSEE <u>Enveloppe résidentielle définie selon la circulaire du 31 janvier 2024</u>	Scénario situé entre les scénarios 2 et 3 pour présenter <i>un exemple de trajectoire adaptée aux enjeux locaux à construire par les élus du territoire</i>

Ces scénarios ont été présentés lors des ateliers de secteurs avec les élus. Il ressort une convergence d'intérêt pour le scénario 4, appelé « adapté aux enjeux locaux », puisqu'il s'engage dans une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse que l'opportunité accordée par la circulaire du 31 janvier 2024 tout en se positionnant avec responsabilité sur le rythme démographique projeté. Ce scénario 4 est décliné dans le DOO, en cohérence avec les objectifs du PADD.

La répartition à l'échelle communale se base sur l'armature territoriale et l'organisation par secteurs, en cohérence avec la consommation constatée sur la période de référence (2011-2021).

Elle prend en compte les capacités de renouvellement urbain identifiées dans le cadre de l'étude foncière pilotée par la COMPA en 2020-2022. Ainsi, pour certaines communes disposant d'une capacité plus faible que d'autres à réaliser la production nouvelle de logements en renouvellement urbain (notamment Mésanger, Couffé, Trans sur Erdre,...), l'enveloppe de consommation foncière est plus importante pour leur permettre de contribuer à l'effort de production de logements tout en conservant un niveau de densité qui ne se heurte pas au seuil d'acceptabilité sociale. Toutefois, dans le cadre de la révision générale de leur PLU, en application du Code de l'urbanisme, l'orientation 5.4.2 du DOO rappelle l'obligation pour les communes de réaliser une étude de densification des zones déjà urbanisées.



	Conso foncière 2011-2021	Conso foncière 2026-2046
Ancenis-Saint-Géréon	21%	17%
Couffé	3%	5%
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	4%	4%
Joué-sur-Erdre	5%	3%
La Roche-Blanche	1%	1%
Le Cellier	7%	3%
Le Pin	1%	1%
Ligné	11%	8%
Loireauxence	12%	9%
Mésanger	6%	11%
Montrelais	1%	1%
Mouzeil	2%	3%
Oudon	4%	5%
Pannecé	1%	1%
Pouillé-les-Côteaux	1%	1%
Riaillé	3%	4%
Teillé	1%	1%
Trans-sur-Erdre	3%	4%
Vair-sur-Loire	5%	5%
Vallons-de-l'Erdre	10%	11%

Il en ressort donc la répartition du foncier présentée ci-dessous.

Secteurs	Communes	Enveloppe foncière maximale pour le volet résidentiel de 2026 à 2046 (en hectares)
CENTRE	Ancenis – Saint-Géréon	21,1
	Mésanger	13,0
	Vair-sur-Loire	6,1
	Pouillé-les-Côteaux	1,1
	La Roche-Blanche	1,8
OUEST	Ligné	9,4
	Le Cellier	3,9
	Oudon	5,9
	Joué-sur-Erdre	3,4
	Couffé	5,9
	Mouzeil	3,7
	Trans-sur-Erdre	4,9
EST	Loireauxence	10,9
	Ingrandes – Le Fresne	5,4
	Montrelais	1,2
NORD	Vallons-de-l'Erdre	13,8
	Riaillé	4,9
	Pannecé	1,6
	Le Pin	1,3
	Teillé	1,5
COMPA		121 ha

De la même manière que cela est prévu dans la ventilation du foncier entre secteurs pour le développement économique, le bilan à 6 ans permettra de potentiellement revenir sur la répartition des enveloppes entre communes (qu'elles soient du même secteur ou non), sans que l'enveloppe des 121 hectares à horizon 2046 ne soit remise en cause.

Cependant, aucune fongibilité entre les enveloppes communales ne sera possible d'ici le bilan du SCoT, la mise en compatibilité des PLU au coup par coup ne permettant pas de garantir une coordination efficace des communes sur une nouvelle répartition du foncier.

8.3.4. Prioriser le renouvellement urbain à l'extension

Le DOO fixe des orientations générales et accorde la priorité au renouvellement urbain, à l'instar du SCoT approuvé en 2014.

En terme de prescriptions, au regard de leurs spécificités respectives, il distingue le développement des espaces résidentiels de celui des ZAE.

S'il fixe des objectifs chiffrés pour le développement résidentiel, ce n'est pas le cas pour les ZAE car le bilan du SCoT, réalisé en 2019, a démontré que ces objectifs n'étaient pas opérants compte tenu des particularités du tissu économique local, des besoins hétérogènes des entreprises, de l'absence de maîtrise publique des espaces en densification (mise en exergue par la démarche de stratégie foncière de la COMPA). En revanche, les projets devront intégrer une forte dimension qualitative.

8.3.5. Renforcer les objectifs de densification

Le SCoT vise à favoriser une approche pragmatique de l'aménagement avec un objectif de densité moyenne à l'échelle du Pays d'Ancenis de 35 logements par hectare. Cet objectif de densité et d'intensification des modes constructifs est décliné dans le DOO pour chaque niveau de l'armature territoriale et en fonction des secteurs géographiques.

Le DOO fixe comme objectif, à l'échelle du Pays et à un horizon de 20 ans, une densité moyenne de 35 logements par hectare. Il s'agit d'un quasi doublement par rapport au SCoT approuvé en 2014 (18 logements / hectare).

Les projets d'opérations d'aménagement à vocation résidentielle sont appelés à évoluer sur les formes urbaines à partir d'un niveau de densité bâtie, aussi bien en extension que dans les espaces urbanisés, supérieur par rapport au SCoT approuvé en 2014. Ces objectifs de densité sont modulés en fonction du rôle de chaque commune dans l'organisation territoriale, mais aussi de sa situation selon les secteurs du territoire (Ouest, Centre, Est, Nord), à l'instar du SCoT approuvé en 2014.

Les objectifs fixés portent sur une densité moyenne des nouvelles opérations d'aménagement mesurée à l'échelle de commune.

Secteurs	Communes	Densités moyennes (en logements par hectare)
CENTRE	Ancenis – Saint-Géréon	45
	Mésanger	35
	Vair-sur-Loire	35
	Pouillé-les-Côteaux	25
	La Roche-Blanche	25
OUEST	Ligné	40
	Le Cellier	35
	Oudon	35
	Joué-sur-E.	30
	Couffé	25
	Mouzeil	25
	Trans-sur-Erdre	20
EST	Loireauxence	35
	Ingrandes – Le Fresne	25
	Montrelais	20
NORD	Vallons-de-l’Erdre	35
	Riaillé	25
	Pannecé	20
	Le Pin	20
	Teillé	20

8.4. Un territoire qui s’adapte aux risques et aux enjeux de changement climatique

8.4.1. Constats et enjeux

Le territoire du Pays d’Ancenis est exposé à divers risques liés à son réseau hydrographique, tels que les risques d’inondation (PPRI et AZI), ainsi qu’à des risques miniers et d’effondrement dus à son passé minier. De plus, les activités industrielles présentes sur le territoire (PPRT, TMD, ICPE, etc.) ajoutent une dimension supplémentaire à ces risques (PPRT, TMD, ICPE...).

Ces risques sont par ailleurs amplifiés par le changement climatique, lui-même alimenté par les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique du territoire.

Dans ce contexte, le SCoT a pour objet de concilier développement territorial et sécurité des biens, des personnes et des activités. Il doit également anticiper l’évolution des risques, en intégrant pleinement les enjeux du changement climatique dans sa réflexion.

8.4.2. Ambition

Les élus pilotent au sein de la COMPA de nombreuses études et actions afin de favoriser la réduction des effets du changement climatique et les divers risques, garantissant ainsi un cadre de vie agréable et sécurisé pour les habitants.

En effet, plusieurs initiatives sont engagées, notamment :

- Un Plan Climat – Air – Energie Territorial (PCAET) depuis 2018,
- Un Schéma directeur des énergies renouvelables,
- Des contrats territoriaux pour la restauration des milieux aquatiques,
- Une étude sur le rôle de l'endiguement de la voie ferrée dans la protection contre les inondations,

L'ensemble de ces politiques vise à rendre le territoire résilient face au changement climatique et à assurer une gestion efficace des risques.

Bien que le SCoT dispose de leviers d'action limités sur ces sujets, les élus ont souhaité mettre en avant des principes d'aménagement. Ces principes, en complément de la protection des éléments naturels qui renforcent la résilience du territoire, permettent au minimum de mettre en œuvre ces programmes d'actions, et même d'en amplifier la portée.

8.4.3. Traduction dans le SCoT

Cette ambition affichée par les élus de rendre leur territoire résilient face aux changements climatiques, se traduit par plusieurs objectifs qui ont orienté les prescriptions et recommandations du DOO :

a) Réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables

Le Pays d'Ancenis via notamment son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) engage le territoire dans la transition énergétique avec plusieurs objectifs :

- Diviser par deux les consommations du territoire à horizon 2050, avec un palier intermédiaire de baisse de 20% des consommations en 2030, par rapport à 2012
- Réduire les émissions de GES de 40% entre 1990 et 2030, et atteindre le facteur 4, soit une baisse de 75% entre 1990 et 2050
- Développer les énergies renouvelables pour couvrir 55% des consommations du territoire en 2050 (595 GWh)
- Améliorer la connaissance et de l'information sur la qualité de l'air, et respecter les objectifs mentionnés aux articles L.221-1 et R.221-12 du Code de l'environnement
- Lutter contre le changement climatique en adaptant le territoire à ses impacts et en renforçant la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Dans un souci de cohérence, les élus ont souhaité que le SCoT s'inscrive donc dans cette trajectoire et y contribue selon son champ d'application en créant les conditions favorables à la mise en œuvre des actions du PCAET.

Objectif 1 du PCAET : Diviser par deux les consommations du territoire à horizon 2050

A ce titre, le SCot prévoit donc :

- Aux PLU de déterminer les zones à urbaniser au regard des caractéristiques bioclimatiques des terrains,
- Aux porteurs de projet d'intégrer dès leur conception les problématiques d'orientation bioclimatique et de performances énergétiques.

Il incite également à la rénovation énergétique de tous les bâtiments.

Objectif 2 du PCAET : Réduire les émissions de GES

Pour cela, le SCoT prévoit :

- D'identifier et protéger les puits de carbone,
- De valoriser les délaissés urbains afin de constituer des puits de carbone,
- De créer des liaisons douces au sein des projets et des zones déjà aménagées afin de relier habitat, loisirs, services, activités,
- De localiser les zones d'habitat au sein ou à proximité des bourgs afin de limiter les déplacements,
- D'intensifier l'urbanisation à proximité des gares,
- De favoriser la création de nouvelles aires de covoiturage

Objectifs 3 du PCAET : Développer les énergies renouvelables

En cohérence avec cet objectif du PCAET mais aussi du schéma directeur des énergies renouvelables, le DOO prévoit que :

- les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables identifiées en application de la loi APER soient intégrées aux PLU,
- les zones de production d'énergies renouvelables existantes soient optimisées,
- les porteurs de projet intègrent une production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités.

Le DOO souligne que le déploiement des énergies renouvelables, en particulier des installations au sol, doit s'effectuer en cohérence avec ses autres objectifs, notamment la préservation des milieux naturels, des paysages, du patrimoine, ainsi que des sols agricoles et des espaces naturels, afin d'assurer une transition énergétique respectueuse de l'environnement.



b) Exploiter le potentiel de l'économie circulaire et gérer plus durablement les déchets

Dans le cadre de son PCAET, du Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des nombreuses actions de communication et de sensibilisation menées par la COMPA, les élus conçoivent l'économie circulaire comme un levier pour relever les défis de la transition écologique. Dans le Scot, ils inscrivent l'objectif « *Exploiter le potentiel de l'économie circulaire et gérer plus durablement les déchets* ».

Qu'ils proviennent des ordures ménagères, de la filière BTP ou des activités industrielles, les déchets représentent une ressource à valoriser pour limiter la production de déchets, économiser les matières premières, l'eau et l'énergie. Le SCoT promeut donc le réemploi des matériaux, abordé comme un levier pour réduire les déchets à la source.

L'emploi de matériaux locaux, recyclables, recyclés et durables pour les constructions est également encouragé. Il s'agit d'une recommandation pour inciter ces pratiques. Il est également favorisé par les prescriptions relatives à la qualité des opérations et des logements (cf DOO orientation 6.3).

Si l'augmentation de la population et des activités d'ici 2046 entraînera inévitablement une hausse du volume des déchets, la baisse significative des ordures ménagères et assimilées observée ces dix dernières années, grâce aux actions de prévention, communication et sensibilisation, montre l'efficacité des politiques menées. Le SCoT entend poursuivre cette dynamique en incitant les porteurs de projet à intégrer la gestion des déchets dès la conception, notamment par le tri à la source, pour améliorer le recyclage et la valorisation.

c) Prévenir et s'adapter aux risques en intégrant les enjeux liés au changement climatique

Les orientations du DOO s'inscrivent dans le cadre réglementaire défini par les documents de planification tels que le SDAGE, le PGRI, les SAGE, les PPRi, les DDRM et l'AZI. Le SCoT prévoit que ces dispositions soient intégrées au PLU, selon deux principes directeurs: ne pas aggraver les risques existants et ne pas accroître la vulnérabilité du territoire.

Dans une approche globale et anticipative, les élus ont fait le choix de traduire dans le SCoT les éléments participant au développement de la culture du risque et de l'adaptation au changement afin de réduire son impact.

Le territoire compte des risques inondation identifiés, cartographiés et encadrés (PPRi, AZI), mais les événements récents ont démontré que ce risque pouvait survenir en tout point du territoire, et non uniquement le long de la Loire ou de l'Erdre. Pour protéger la population, le SCoT prévoit que:

- Les PLU veillent à la préservation d'une bande inconstructible minimale le long de tous les cours d'eau, à partir du haut de berge :
 - o De 35 m pour les axes majeurs (Loire, Erdre, Hâvre et Grée)

- Pour les autres cours d'eau, la distance est à définir en fonction, notamment, des documents de référence applicables s'ils existent.
- La protection stricte des lits majeurs non urbanisés et des espaces de mobilité des cours d'eau, quelle que soit leur taille.

Les épisodes orageux récents ont aussi révélé la dangerosité des ruissellements, pourtant peu étudiés et non cartographiés à ce jour. Le SCoT impose donc :

- La réalisation d'études pour identifier et qualifier en fonction de l'enjeu les axes de ruissellement et les zones d'accumulation.
- Une traduction réglementaire dans les PLU, incluant :
 - L'inconstructibilité des axes de ruissellement et des zones d'accumulation en fonction des risques identifiés.
 - L'interdiction de tout nouvel obstacle à l'écoulement
 - La préservation stricte des éléments paysagers (talus, haies) jouant un rôle de ralentissement des ruissellements.

Le DOO recommande aussi de renforcer les éléments de lutte contre le ruissellement notamment :

- favoriser la renaturation ou la plantation de haies perpendiculaire aux axes d'écoulement
- mettre en place un suivi et une analyse des phénomènes survenus

En zone urbanisée, le Scot prévoit

- L'implantation de zones tampons entre secteurs à risque et secteurs à enjeu.
- Des réflexions du risque inondation en zone urbanisée, avec des règles adaptées au niveau d'enjeu (inconstructibilité, extension limitée, obligation de zones de refuge, possibilité de reconstruction après sinistre...).
- L'identification de zones de renaturation et de relocalisation des secteurs les plus vulnérables.

Ces orientations s'articulent avec les principes de préservation des milieux naturels et de gestion durable des eaux pluviales.

Le territoire compte des systèmes d'endiguement et des barrages dont le risque de rupture ne peut être exclu. Le SCoT recommande donc de prendre une marge de recul par rapport à ces aménagements pour limiter la vulnérabilité.

Pour les risques tels que l'activité sismique, le retrait-gonflement des argiles, les affaissements liés aux cavités souterraines ou le risque minier, le DOO rappelle que les PLU doivent :

- Identifier et qualifier ces risques.
- Adapter les choix d'aménagement et les modes de construction en conséquence (interdictions, limitations ou prescriptions spécifiques selon les zones).



Le Pays d'Ancenis, marqué par une forte activité industrielle et un réseau de transport structurant, est exposé à de nombreux risques technologiques et nuisances. Le DOO impose donc :

- L'isolement des activités à risque ou génératrices de nuisances par rapport aux zones d'habitat.
- L'implantation de zones tampons pour anticiper les évolutions des aménagements des nuisances ou des risques.

En synthèse, les élus ont fait le choix d'inscrire des orientations visant à renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels et technologiques et face aux nuisances, en intégrant une approche préventive, adaptative et cohérente avec les enjeux écologiques et climatiques.

d) Renforcer les conditions de vie favorable à la bonne santé des habitants et des actifs du territoire

L'objectif des élus travers le SCoT révisé est d'accueillir de nouvelles populations et activités sur son territoire. Toutefois, ils souhaitent également préserver ces milieux et ressources afin de renforcer la résilience du territoire face au changement climatique. Pour cela, des objectifs de sobriété foncière ont été prescrits dans le SCoT.

Afin de concilier ces différents objectifs, tout en restant soucieux de la bonne santé de ces habitants et actifs, les élus ont souhaité prescrire certaines règles pour assurer un cadre de vie de qualité, alliant exigence environnementale, santé publique et sécurité.

C'est dans cet objectif que le DOO demande à ce que tous les projets soient de qualité architecturale, paysagère, environnementale, que la trame verte, bleue et noire soit identifiée en zone urbaine, protégée et restaurée...

Cela vient en complément des objectifs précédents relatifs à la qualité de l'air, à la réduction du changement climatique, à la prise en compte des risques et nuisances mais aussi à la préservation des milieux et ressources.



9. Annexe – Comptabilisation foncière des ZAC

Comme évoqué dans la partie 8.3.2 du présent document relatif à la méthode de calcul de l'enveloppe foncière de référence (2011-2021), les ZAC débutées avant 2021 et dont les travaux sont susceptibles d'être engagés d'ici 2031 peuvent être comptabilisés en totalité sur la période 2011-2021 (circulaire du 31 janvier 2024).

A ce titre, un recensement des ZAC en cours d'avancement sur le territoire de la COMPA a été réalisé, tant sur le volet résidentiel qu'économique.

Un travail d'analyse a ensuite été réalisé afin d'écartier directement du calcul les surfaces de ZAC qui se trouvent en espaces urbanisés (Ancenis-Saint-Géréon – partie sud de la ZAC du Prieuré / Ligné – ZAC multi-site secteur Perreterie) ou qui ont été urbanisés en totalité au cours de la période de référence 2011-2021 (Ligné – ZAC multi-sites secteur Croix Douillard).

Ensuite, le volume foncier des ZAC restantes a été retenu, desquels ont été soustraites :

- les surfaces comprises dans les périmètres de ZAC mais dont l'urbanisation à horizon 2031 n'est pas prévue (Mésanger – ZAC Aéroport / Mouzeil – Les Mesliers dont la tranche 3 de 5 hectares a été abandonnée)
- pour les ZAC anciennes, les surfaces urbanisées avant 2011, date de début de la période de référence 2011-2021.

Enfin, de ces surfaces « nettes » des ZAC ont été soustraites les surfaces urbanisées au cours de la période de référence 2011-2021 et qui ont déjà été comptabilisées dans l'outil CONSOZAN44

Le total obtenu (182 ha) a ensuite été ajouté au volume foncier de l'outil ConsoZAN44 sur la période de référence 2011-2021 (282 ha) pour obtenir un total de 464 hectares.

	Surface nette ZAC	Consommé avant 2021
ILF - La Jubarderie	5	1,6
La Roche Blanche - Les Clonières	13,9	1,2
ASG - Le Prieuré	3,2	0
Loireauxence - La Galaiserie-Carterie	5,6	1,9
Mésanger - Cour des Bois	18	2,8
Ligné – Perreterie	4,5	0
ASG/Mésanger: Aéroport	79	12
VDE – Les Molières	26	2
ASG – L'Aubinière	13	4,1
ASG – La Savinière	17,4	2,8
Mouzeil – Les Mesliers	30	5
TOTAL	215,6	33,4
Surface à ajouter à la consommation 2011-2021 (ConsoZAN44)	182*	*(Surface ZAC – Consommé avant 2021)

Futurouest
13, Cours de Chazelles
56100 LORIENT

Hardy Environnement
37, rue Pierre de Coubertin
44150 ANCENIS-SAINT-GEREON

Agence d'Urbanisme de la
Région Nantaise (AURAN)
2, Cours du Champ de Mars
44000 NANTES

Communauté de communes du Pays d'Ancenis
Centre administratif les Ursulines
44150 ANCENIS-SAINT-GEREON

Avec le soutien financier de l'Etat et
de la Région des Pays de la Loire



pays-ancenis.com



REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_DR-044-2444 00552-20251211-118C2025121