

RÉVISION GÉNÉRALE DU

SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
du Pays d'Ancenis

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

pays-ancenis.com



REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

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

PREAMBULE	4
1. Le contexte de la révision	4
2. Le SCoT : un projet de territoire à un horizon de 20 ans	5
3. Approche et méthode	5
4. Deux axes stratégiques porteurs d'une ambition pour le territoire	7
AXE / UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EQUILIBRE	8
1. Une organisation multipolaire insérée dans un réseau territorial plus vaste	9
1.1. Poursuivre l'organisation du développement sur la base de l'armature territoriale	9
1.2. Connecter et mettre en réseau le territoire	11
1.2.1. Affirmer le positionnement du Pays d'Ancenis dans le réseau territorial	11
1.2.2. S'appuyer sur les mobilités alternatives à la voiture individuelle pour connecter et mettre en réseau le territoire	13
1.2.3. Accompagner le développement numérique du territoire	14
2. Un territoire productif	15
2.1. Conforter l'ancrage industriel et agroalimentaire du Pays d'Ancenis	15
2.2. Renforcer la dimension qualitative des zones d'activités économiques	16
2.3. Organiser l'offre économique sur le territoire	16
2.3.1. Structurer l'offre économique	16
2.3.2. Développer la diversification du tissu économique local	18
2.4. Renforcer l'armature commerciale du territoire	19
3. Un territoire d'accueil	20
3.1. Accroître modérément la population	20
3.2. Améliorer le parc de logements existants	21
3.3. prévoir une production de logements en adéquation avec les besoins du territoire	21
3.3.1. Produire 7000 logements en 20 ans	21
3.3.2. Participer à l'équilibre territorial	22
3.3.3. Faire évoluer les produits logements	22
3.4. Renforcer la qualité des projets résidentiels	22
3.5. Intégrer les besoins en équipements et services d'intérêt collectif	23
AXE / UN TERRITOIRE RESILIENT	24
4. Un territoire qui affirme son identité naturelle et agricole	24
4.1. Conforter les espaces agricoles et leurs productions	25
4.1.1. Maintenir une diversité des filières de production	25
4.1.2. Garantir la pérennité des espaces agricoles fonctionnels	26
4.1.3. Considérer l'agriculture comme une source de valorisation environnementale	26
4.2. Protéger, mettre en valeur et promouvoir le paysage et le patrimoine local	26
4.2.1. Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis	26
SCOT DU PAYS D'ANCENIS – SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE	



4.2.2.	Porter une attention particulière aux entrées de villes et aux franges urbaines	27
4.2.3.	Préserver le patrimoine bâti	27
5.	Un territoire sobre qui préserve ses ressources naturelles	28
5.1.	Préserver l'eau comme ressource naturelle	28
5.1.1.	Assurer un équilibre entre le bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines	28
5.1.2.	Améliorer la qualité des cours d'eau	28
5.1.3.	Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)	29
5.1.4.	Préserver la ressource en eau potable	29
5.2.	Renforcer la protection de la biodiversité et la fonctionnalité des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire	29
5.3.	S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière renforcée	31
5.3.1.	Limiter l'enveloppe foncière pour le développement urbain	31
5.3.2.	Prioriser le renouvellement urbain à l'extension de l'urbanisation	32
5.3.3.	Renforcer la densification	32
6.	Un territoire qui s'adapte aux risques et enjeux de changement climatique	34
6.1.	Réduire les émissions de gaz à effet de serre	34
6.1.1.	Améliorer la performance énergétique et environnementale des logements et des bâtiments existants	34
6.1.2.	Favoriser des formes urbaines et des constructions moins consommatrices d'énergie	35
6.1.3.	Contribuer à décarboner les mobilités	35
6.2.	Développer et organiser le déploiement des énergies renouvelables	35
6.3.	Exploiter le potentiel de l'économie circulaire et gérer plus durablement les déchets	37
6.4.	Prévenir et s'adapter aux risques en intégrant les enjeux liés au changement climatique	37
6.5.	Renforcer les conditions de vie favorables à la bonne santé des habitants et des actifs du territoire	40



Préambule

1. Le contexte de la révision

- Le SCoT du Pays d'Ancenis a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 28 février 2014. Depuis son entrée en vigueur, le Pays d'Ancenis appuie son projet d'aménagement sur des apports substantiels à la fois sur son périmètre (intégration des communes historiques de Freigné et Ingrandes), son organisation interne (création des communes nouvelles de Loireauxence, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre et Ancenis-Saint-Géréon), ainsi que par ses engagements dans plusieurs démarches structurantes :
 - L'approbation du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en 2018 et son bilan approuvé le 28 juin 2023 ;
 - Le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (2023-2029) adopté le 28 juin 2023
 - La mise à jour du projet de territoire en 2019 ;
 - La signature du contrat « Territoires d'Industrie » le 16 mai 2021 ;
 - La constitution d'une démarche d'attractivité en 2019 ;
 - Le schéma directeur des zones d'activités économiques en 2019 ;
 - La construction d'une stratégie foncière de 2020 à 2022 ;
 - L'élaboration d'un schéma de secteur pour le pôle central de 2019 à 2022 ;
 - Les Contrats Territoriaux Eaux 2023-2028 ;
 - Les schémas directeurs d'assainissement eaux usées approuvés en 2023 ;
 - L'étude globale de prévention et de réduction du risque inondation de la Loire ;
 - Le Plan de mobilité simplifié et le schéma directeur des mobilités actives adoptés le 4 juillet 2024.

Ces engagements constituent des bases solides pour enrichir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays d'Ancenis.

- La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a engagé la révision du SCoT pour prendre en compte les évolutions du territoire, le nouveau cadre législatif et réglementaire, l'évolution du SRADDET et répondre au défi des transitions écologiques et énergétiques.

C'est dans cet esprit que ce PADD est élaboré, avec une attention particulière à la définition de sa trajectoire de sobriété foncière en vue d'atteindre l'objectif de neutralité foncière à l'horizon 2050, en cohérence avec les objectifs fixés par le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) des Pays-de-la-Loire.



2. Le SCoT : un projet de territoire à un horizon de 20 ans

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Le PADD revêt toute son importance dans le processus de révision générale du SCoT car il est le document « politique », pivot dans le projet de territoire.

En effet, ce document est une réflexion spatiale et temporelle à long terme du territoire du SCoT. 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.

Ce document fondateur n'est pas opposable directement mais trace la ligne de conduite que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) adopte. À ce titre, le PADD est un document d'objectifs des politiques publiques, que le DOO détaille.

3. Approche et méthode

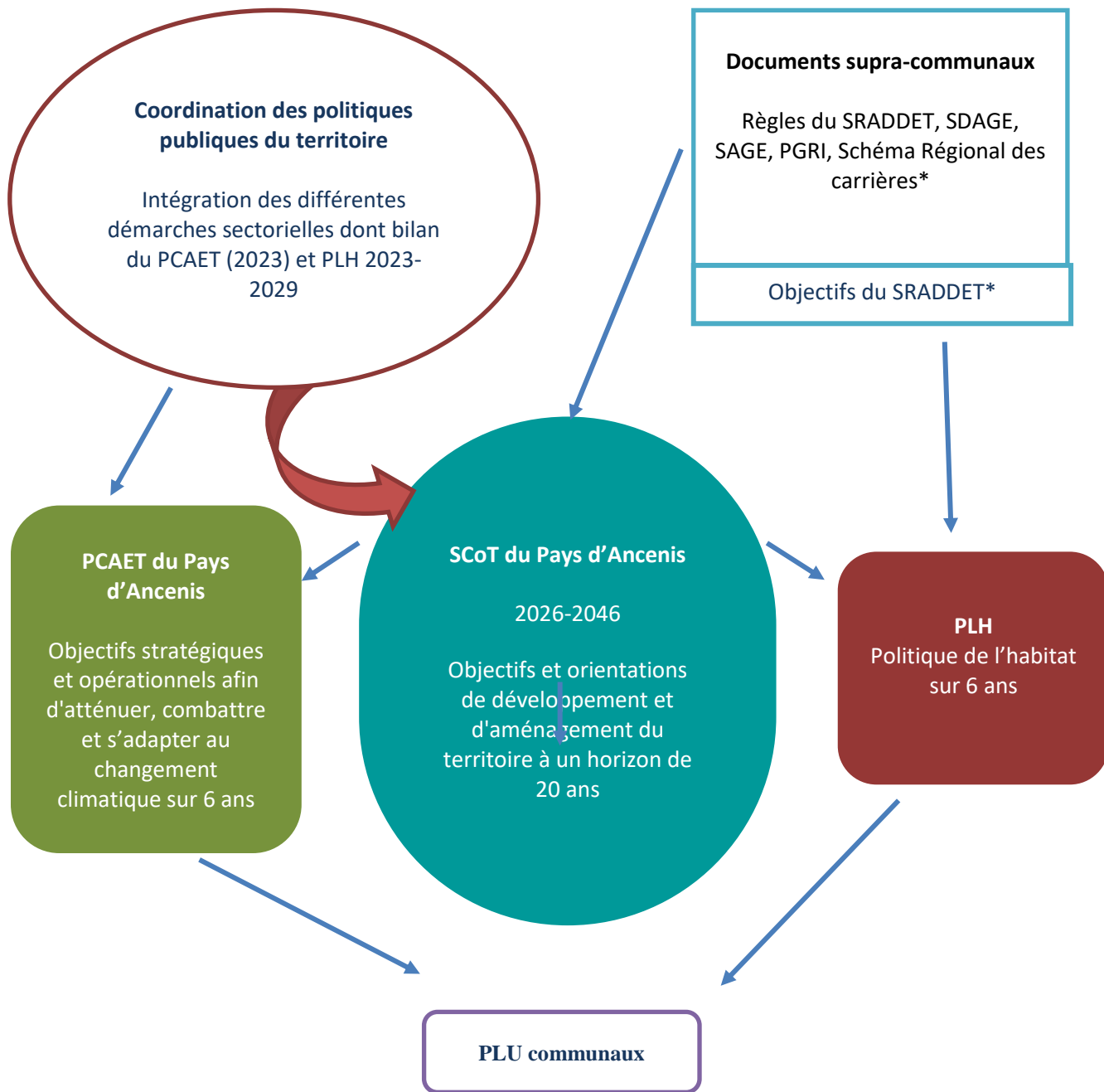
La détermination des objectifs du PADD est le fruit d'un travail de réflexion et de mise en projet avec l'ensemble des élus et forces du territoire. Il est issu du croisement :

- Des enjeux mis en exergue par le diagnostic territorial ;
- D'une phase prospective proposant différents scénarios d'évolution à long terme du territoire et leurs potentielles incidences ;
- Des échanges avec les communes et des acteurs locaux ;
- Des contributions des personnes publiques associées ;
- Des échanges avec la population, notamment lors de réunions publiques ;
- Un processus d'évaluation en continu des impacts du projet sur l'environnement.

Le PADD est également le fruit des interactions et des obligations de compatibilité et de coordination avec les différentes politiques publiques menées, notamment par la COMPA et avec les différents documents que l'intercommunalité élabore.

De ce point de vue, le PADD s'insère dans la continuité des actions des collectivités, comme le montre le schéma ci-contre.





* SRADDET = Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SDAGE = Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAGE = Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PGRI = Plan de gestion des risques d'inondation

4. Deux axes stratégiques porteurs d'une ambition pour le territoire

Le PADD est organisé autour de deux axes complémentaires.

Abordés successivement pour des questions de clarté, l'ordre de présentation ne traduit pas de priorisation de ces axes qui doivent être regardés comme indissociables.

Un territoire rayonnant et équilibré

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

L'enjeu de concilier le dynamisme économique et résidentiel avec la préservation des ressources et de l'environnement. L'engagement d'une transition écologique et énergétique pour rendre soutenable le développement et s'adapter au changement climatique.

Ces axes visent à préciser les conditions de développement du territoire à long terme dans son environnement régional et à assurer les conditions de durabilité de ce développement. Les élus souhaitent une évolution du territoire empreinte de durabilité, de sobriété, de robustesse et d'équilibre.

De ce point de vue, la résilience du territoire, c'est-à-dire sa capacité à se développer de façon robuste et à être capable de surmonter des chocs comme celui lié aux effets du changement climatique, constitue à la fois un objectif et un moyen.

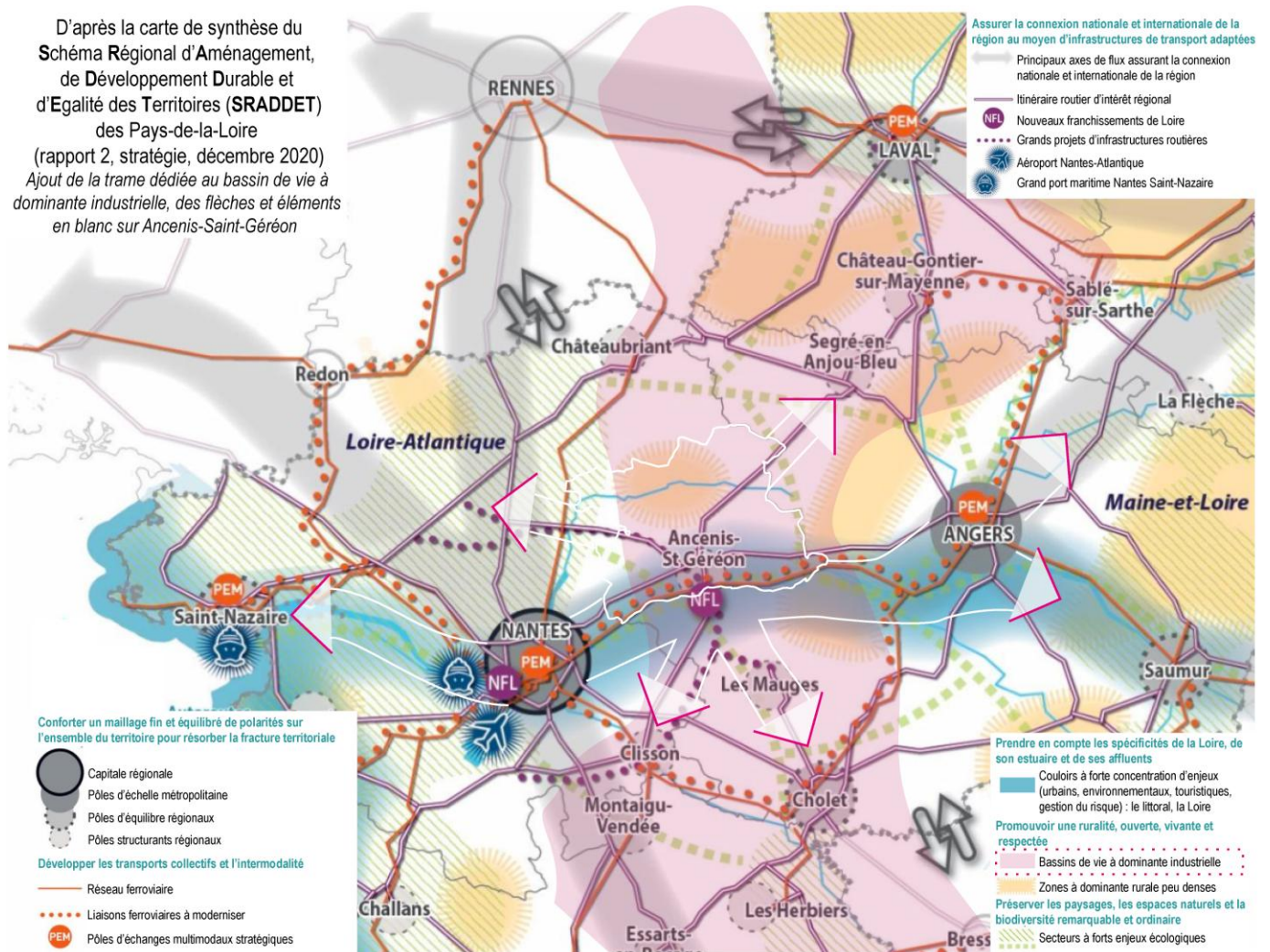


AXE / UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EQUILIBRE

Le Pays d’Ancenis bénéficie de l’addition heureuse de la douceur de vivre angevine combinée à la dynamique de la métropole nantaise. Cette rencontre de deux influences porteuses sur l’axe ligérien se croise avec la vitalité du tissu productif de l’Ouest de la France. A la rencontre de ces deux axes Ouest-Est et Nord-Sud, le Pays d’Ancenis y puise sa capacité de rayonnement.

Le Pays d’Ancenis prend appui sur ses quatre secteurs (Centre, Nord, Est, Ouest) véritables interfaces propices aux coopérations territoriales avec l’aire urbaine nantaise, le Castelbriantais, le Sud Loire à commencer par les Mauges, le reste du Maine-et-Loire dont l’agglomération angevine, le Segréen.

D’après la carte de synthèse du Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays-de-la-Loire (rapport 2, stratégie, décembre 2020)
Ajout de la trame dédiée au bassin de vie à dominante industrielle, des flèches et éléments en blanc sur Ancenis-Saint-Géréon



Le rayonnement du Pays d'Ancenis s'affirme notamment par son fonctionnement territorial en réseau :

- Dans un ensemble plus vaste, le réseau métropolitain régional.
- Au sein de son propre territoire. Le rôle structurant du pôle central constitue un moteur de développement pour le territoire. Il se nourrit de la vitalité de ses pôles qui jouent un rôle de relais à leur échelle et permettent de diffuser le rayonnement à l'ensemble du territoire.
Chaque secteur et commune contribuent en fonction de leurs atouts et dynamiques propres aux besoins de développement du territoire. Cette diversité et la complémentarité des territoires permettent d'offrir aux habitants une réponse plurielle, du plus rural au plus urbain, en lien avec les influences des territoires environnants et le pôle central.
Dans cette organisation, les communes pôles jouent un rôle essentiel pour répondre aux besoins de proximité en complémentarité du pôle central.

C'est cet équilibre du territoire qui participe à l'unité et à la cohérence du territoire et plus largement à son attractivité. Sa position singulière, en lien avec son tissu économique spécifique, lui confère un rôle stratégique pour répondre aux besoins de développement des Pays-de-la-Loire, en lien avec le desserrement des métropoles.

Le Pays d'Ancenis organise cet équilibre par des engagements forts sur des sujets incontournables en termes de logements, d'économie, d'énergie, d'environnement, de mobilités... où les trames du territoire, qu'elles soient naturelles avec les cours d'eau ou liées à des infrastructures de transport, viennent tisser son unité.

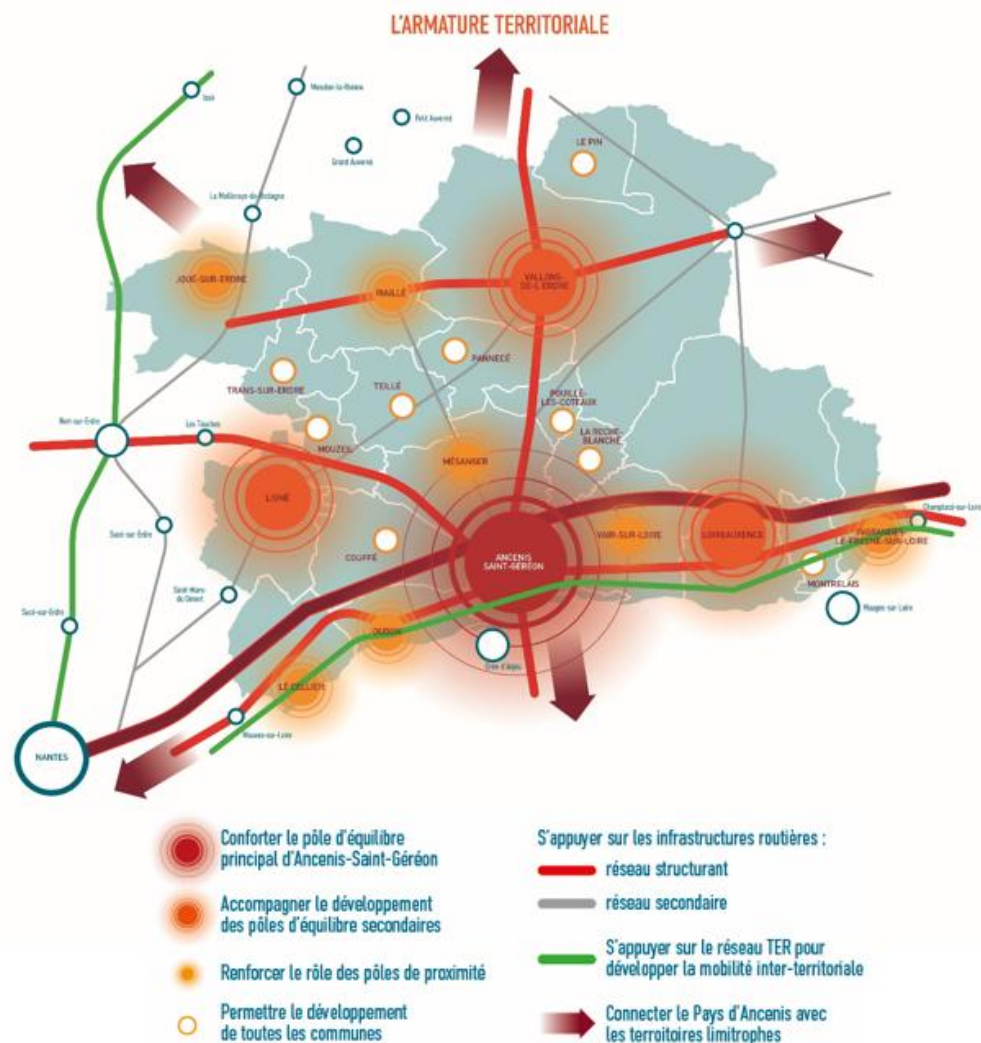
1. Une organisation multipolaire insérée dans un réseau territorial plus vaste

1.1. POURSUIVRE L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT SUR LA BASE DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Le SCoT prévoit de poursuivre le développement du territoire en s'appuyant sur une « organisation 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.





Cette armature territoriale croise les avantages de la « ville » et de la « campagne » et vise à favoriser la réduction des besoins en mobilité.

Afin d'organiser le développement urbain, les objectifs sont adaptés en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature territoriale, en veillant à :

- Déployer des fonctions urbaines mixtes (services, équipements, offre d'habitat diversifiée, économie, solutions de mobilité, ...) dans les communes pôles ;
- Garantir une dynamique de développement dans toutes les strates de l'armature territoriale, en confortant les centralités existantes ;
- Favoriser la complémentarité et la mutualisation, notamment en termes de services et d'équipements, entre les communes situées au sein d'un même secteur.

Les équipements structurants sont destinés à s'implanter prioritairement sur le pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon et les pôles d'équilibre secondaires.

Dans cette organisation multipolaire, les pôles ont vocation à accueillir une partie significative de l'accroissement de population, de logements et d'emplois, et à jouer le rôle de « points d'appui » pour les communes environnantes. Les communes non pôles se développent de manière plus limitée, en adéquation avec leur rôle dans l'armature territoriale.

A l'échelle communale, le centre bourg constitue le lieu prioritaire de développement de l'urbanisation, en renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine.

En dehors des centres bourgs, le développement est limité, dans le respect des conditions fixées dans le DOO.

→ **Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de préciser les objectifs qui sont attribués en termes de développement à chaque catégorie de pôles en lien avec le secteur géographique**

1.2. CONNECTER ET METTRE EN RESEAU LE TERRITOIRE

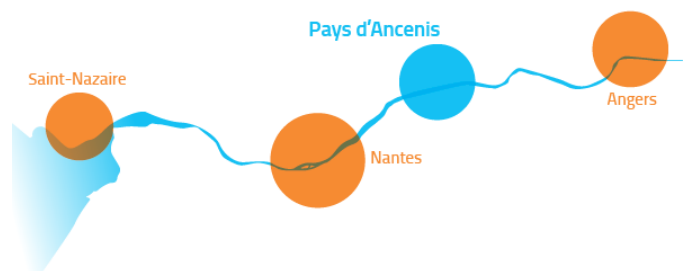
Le Pays d'Ancenis, en ce qui concerne les mobilités, doit faire face à un double enjeu de :

- Connexion aux territoires voisins et aux axes structurants de transport régionaux ;
- Organisation de la desserte interne du Pays et du maillage de l'offre en transports collectifs et/ou alternatifs (desserte des espaces les moins bien desservis, liens vers les pôles d'échanges multi-modaux) pour conforter l'organisation multipolaire.

1.2.1. Affirmer le positionnement du Pays d'Ancenis dans le réseau territorial

Dans le cadre du projet de développement du territoire, le SCoT porte une double ambition :

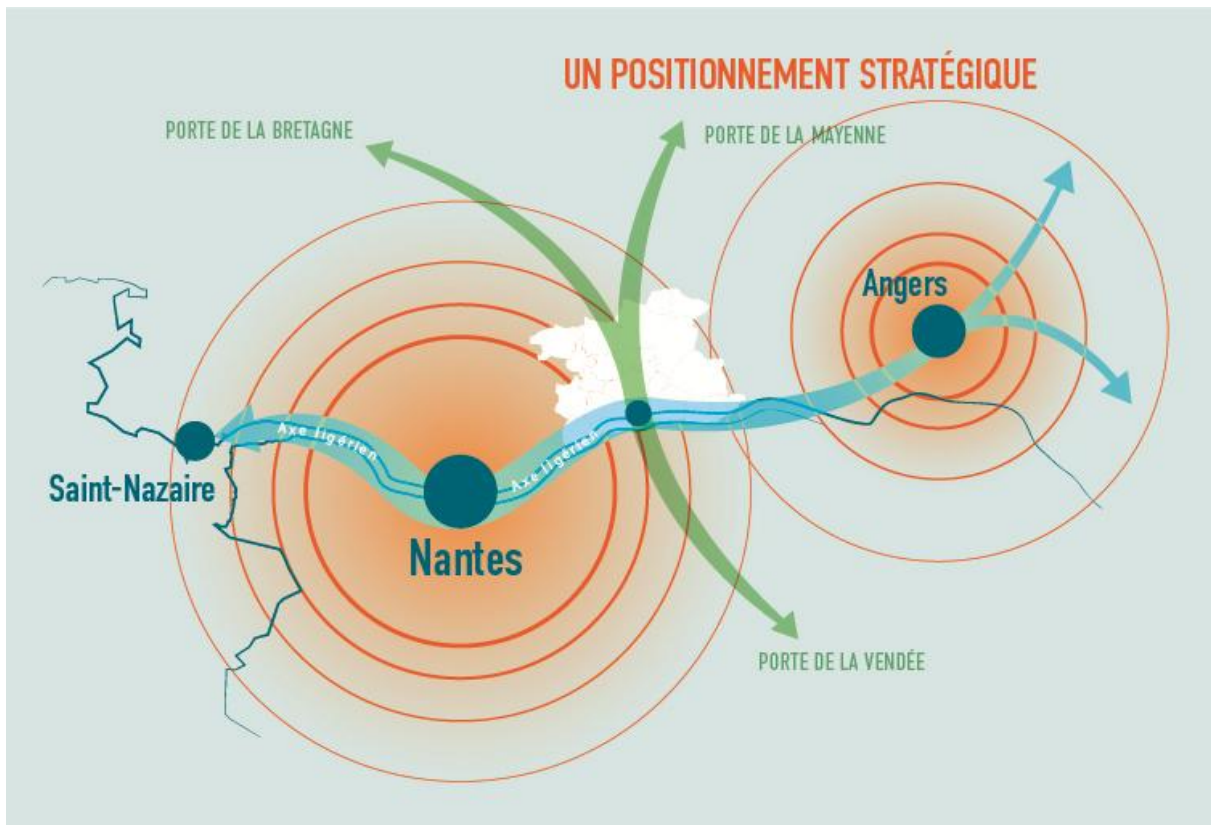
- Positionner le Pays d'Ancenis comme le 4^{ème} maillon du réseau métropolitain régional autour de la Loire (Saint-Nazaire - Nantes - Pays d'Ancenis - Angers) ;



- Affirmer son rôle de carrefour régional, à la croisée des flux ligériens Est-Ouest et productif Nord-Sud, en s'appuyant sur l'objectif du SRADDET pour l'amélioration des liaisons routières et notamment la perspective d'un nouveau franchissement de la Loire sur le pôle central à proximité d'Ancenis-Saint-Géréon.

Quelques chiffres

- ✓ **Part modale orientée surtout sur la voiture** : 72% des modes de transport en 2018
- ✓ **Des navettes domicile-travail intenses** : (INSEE 2019)
 - 16 000 actifs résidents restent travailler sur le territoire,
 - 13 000 actifs résidents quittent le territoire pour aller travailler
 - 10 000 non résidents dans le périmètre du SCoT viennent de l'extérieur travailler sur le territoire
- ✓ **Plus de 3600 montées/descentes par jour en moyenne à la gare d'Ancenis-Saint-Géréon** (2019)
- ✓ **Plus de 14 000 véhicules jour sur le pont de la Loire d'Ancenis** en 2018



Ces ambitions reposent sur le rayonnement du pôle central, notamment à partir du rôle clé du quartier gare d'Ancenis-Saint-Géréon comme « porte d'entrée » ainsi que sur l'amélioration de la mise en relation avec les territoires voisins. Cela implique notamment une meilleure desserte vers le pôle d'emplois Ancenis-Saint-Géréon depuis le Sud-Loire propice à l'expérimentation de solutions de transports collectifs (covoiturage, navette...) pour fluidifier le trafic sur le pont de Loire.

1.2.2. S'appuyer sur les mobilités alternatives à la voiture individuelle pour connecter et mettre en réseau le territoire

Cette connexion et mise en réseau du territoire doit reposer sur des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Cela implique de :

- S'appuyer sur les réseaux de transports collectifs (train, car, covoiturage...) pour faciliter les déplacements internes au territoire, en développant notamment l'intermodalité autour de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- Améliorer le maillage du territoire en offres de mobilités intermodales en accompagnant les changements de pratique, en construisant un partenariat des mobilités et en assurant une couverture territoriale efficace et cohérente en fonction de l'armature territoriale ;
- Développer des systèmes alternatifs plus adaptés au milieu rural (transport à la demande, auto-partage, modes actifs ...) en étant attentifs aux évolutions des nouveaux modes et habitudes de déplacements (en lien avec le coût croissant des déplacements) ;
- Renforcer le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en transport collectif ou en modes alternatifs à la voiture ;
- Concevoir des aménagements permettant une rationalisation des déplacements de proximité ;
- Développer l'usage des modes actifs et notamment le système vélo dans toutes ses dimensions (infrastructures, services, assistance, auto-partage...).

La desserte du Pays d'Ancenis par le TER sur la ligne Nantes-Angers et en périphérie sur la ligne de tram-train Nantes-Châteaubriant, constitue une condition de développement essentielle : certains des pôles d'équilibre sont ainsi facilement reliés aux agglomérations et pôles d'emplois les plus proches.

Le renforcement de l'accessibilité à la gare d'Ancenis-Saint-Géréon et aux haltes ferroviaires constitue donc un enjeu majeur.

Dans la mesure où le développement urbain reste contraint à proximité des haltes ferroviaires (présence de risques et sites naturels sensibles), l'intensification de l'urbanisation à proximité des gares est appréhendée dans une logique de temps d'accès davantage qu'en termes de distance.

L'adaptation des ponts de Loire (au niveau d'Ancenis-Saint-Géréon et de Loireauxence) aux usages alternatifs à la voiture individuelle constitue également un enjeu fort et un investissement important pour les départements du 44 et du 49.

1.2.3. Accompagner le développement numérique du territoire

Le Pays d'Ancenis souhaite poursuivre l'aménagement numérique du territoire en lien avec le déploiement des services numériques (e-commerce, télétravail, e-santé, e-administration, technologies connectées...), tout en garantissant une médiation avec ces applications pour limiter l'accroissement de la fracture numérique en termes d'accès et d'usages des entreprises, des habitants, des personnes de passage sur le territoire.

Le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire est essentiel pour la compétitivité, accompagner le projet de développement et réduire les déséquilibres territoriaux.



2. Un territoire productif

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.

La culture industrielle du Pays d'Ancenis et son dynamisme entrepreneurial sont des leviers de développement du territoire. Le tissu économique du Pays d'Ancenis puise également son dynamisme dans un tissu de TPME/PME et PMI très riche.

Quelques éléments de diagnostic (INSEE 2021)

- ✓ **Près de 27 000 emplois**, avec une augmentation de près de 10% en 10 ans contre 8% à l'échelle régionale
- ✓ **24 % des emplois sont industriels** soit 12 points de plus qu'à l'échelle départementale et 10 de plus qu'à l'échelle régionale.
- ✓ **4,3% des emplois sont agricoles** soit 2 fois plus qu'à l'échelle départementale mais avec un écart de 0.5 point par rapport à l'échelle régionale.
- ✓ **50,5 % des emplois sont liés aux activités productives** : le Pays d'Ancenis représente 4,2 % des emplois de la Loire-Atlantique, mais 8,2% des emplois industriels du Département
- ✓ **Création de 5080 entreprises** entre 2013 et 2022 et 707 entreprises en 2022 (**dont près de 14% % dans l'industrie**)
- ✓ Un indice de concentration d'emplois relativement élevé (87%), et en accroissement depuis 2010, à rebours des tendances nationales où dominant de plus en plus nettement les métropoles
- ✓ Un indice de concentration nettement supérieur à ceux de territoires voisins (66 % pour le SCoT du Vignoble Nantais, 50% pour CC Erdre et Gesvres, 73% pour Mauges Communauté).

2.1. CONFORTER L'ANCRAGE INDUSTRIEL ET AGROALIMENTAIRE DU PAYS D'ANCENIS

La spécificité du territoire tient d'un développement économique fondé sur un ancrage tant industriel qu'agricole.

Le territoire compte 547 exploitations agricoles professionnelles, qui génèrent 1 180 emplois directs et 1 800 emplois dans l'industrie agro-alimentaire. La filière agro-agri industrielle constitue une filière historique du territoire particulièrement importante et différenciatrice pour le territoire.

Cette force productive permet de nourrir une agglomération de l'ordre de 200 000 habitants en lait et en viande, soit trois fois la population réelle du territoire. Une partie est dédiée dans l'axe « Territoire résilient » à la préservation des espaces agricoles et des productions.



2.2. RENFORCER LA DIMENSION QUALITATIVE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'instar de l'ambition de développement résidentiel dans le respect du cadre de vie, le Pays d'Ancenis cherche à favoriser les conditions propices au maintien et au développement des entreprises en :

- Améliorant l'insertion et la qualité paysagère des zones d'activités ;
- Accueillant des activités diversifiées et complémentaires aux entreprises existantes afin de ne pas accentuer la pression sur la main d'œuvre ;
- Favorisant les synergies et la mutualisation (stationnements, services...) ;
- Renforçant les services nécessaires aux activités ;
- Développant les conditions favorables à l'accueil d'actifs sur le territoire (mobilité, logement, formation, santé, accueil de la petite enfance, numérique...) ;
- Connectant davantage les zones d'activités au tissu urbain afin de favoriser l'utilisation des mobilités actives ;
- Accompagnant les besoins de transition écologique et énergétique.

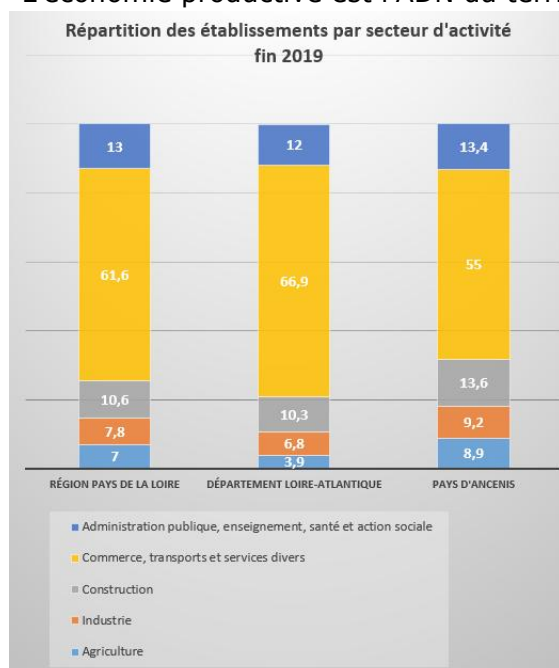
Pour répondre à l'ensemble des besoins économiques et se donner les moyens de mettre en œuvre le contrat « Territoires d'Industrie » sans fragiliser l'appareil productif local, il est nécessaire de :

- Requalifier les zones historiques afin de créer les conditions propices au développement de la compétitivité des entreprises (ZA de l'Hermitage, ZA du Croissel...) ;
- Aménager de nouvelles zones d'activités indispensables au développement endogène mais aussi exogène, dans le respect des objectifs de sobriété foncière.

2.3. ORGANISER L'OFFRE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

2.3.1. Structurer l'offre économique

L'économie productive est l'ADN du territoire.



Pour contribuer à la réindustrialisation de la France, le développement de la dimension industrielle du territoire, en lien avec le contrat Territoires d'Industrie et le besoin d'offrir des capacités pour la relocalisation et le confortement en France de productions industrielles implique différents types de besoins :

- Les besoins des entreprises existantes, qu'ils soient directs ou indirects ;
- Les besoins directs pour l'extension des entreprises existantes qui, pour certaines d'entre elles, disposent d'une réserve foncière ;
- Les besoins indirects par la venue d'entreprises exogènes, dans une logique de consolidation du système économique orienté sur le champ de l'agro-machinisme industriel, c'est du « semi-exogène » qui concourt au développement des entreprises existantes (rapprochement sous-

traitants, fournisseurs, clients, mobilisation de compétences spécifiques, contribution à la relocalisation en France d'activités ...) ;

- Les besoins des entreprises exogènes en accord avec les engagements du contrat Territoires d'Industrie et l'enjeu de desserrement des métropoles.

Pour consolider le modèle productif du territoire, il est nécessaire de développer une offre adaptée, en **volume et en localisation**, pour les entreprises à fort besoin de foncier qui recherchent le raccordement immédiat aux voies de communication majeures.

Cela implique que les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols tiennent compte des spécificités des besoins économiques - notamment industriels - en accentuant les efforts sur l'habitat en termes de densification (cf. développement 5.3.3 infra).

L'offre économique sur le Pays d'Ancenis est organisée par quadrant géographique (délimités en fonction des axes routiers majeurs du territoire), en tenant compte de :

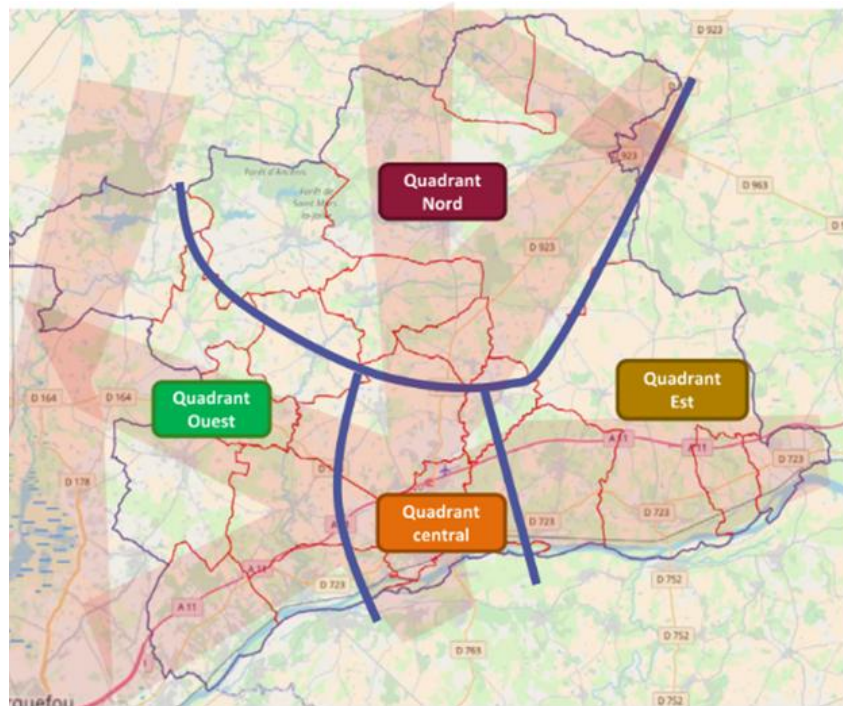
- L'équilibre de l'offre au sein du territoire avec la présence de zones d'activités sur chaque quadrant ;
- L'accessibilité des zones d'activités en lien avec la qualité de desserte des infrastructures routières pour la distribution de flux de marchandises ;
- La complémentarité des zones en adaptant l'offre (taille de lots, vocation) en fonction de la proximité avec un pôle et des axes de communication.

L'artisanat et l'entrepreneuriat sont également des composantes fortes de l'ADN du Pays d'Ancenis.

Afin de répondre à la volonté d'équilibrer le territoire, la COMPA vise le développement de l'offre artisanale de proximité au sein de chaque quadrant et à proximité des centres-bourgs, sans nécessairement créer de nouvelles zones d'activités au regard du contexte de sobriété foncière.

Ainsi, le territoire prévoit la possibilité de déployer de l'artisanat dans des sites en mutation (notamment, bâti vacant en milieu urbain) en tenant compte des nuisances potentielles de l'activité sur l'habitat.

→ Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de préciser les principes d'aménagement, la typologie des zones, leur localisation et leurs surfaces.



Principaux axes de communication

2.3.2. Développer la diversification du tissu économique local

L'accueil économique sur le territoire doit s'inscrire dans l'ADN du Pays d'Ancenis marqué par sa culture industrielle et agricole ainsi que par son dynamisme entrepreneurial, sans constituer une rupture.

Toutefois, pour assurer une offre équilibrée, il est important de diversifier le tissu économique, en développant notamment le secteur tertiaire et l'économie circulaire.

A travers cette diversification du tissu économique, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Soutenir les activités résidentielles qui accompagnent la vitalité du tissu productif par une offre de proximité (services, santé, sport, culture, animation...);
- Répondre au besoin de modernité et de services réclamés par les jeunes du territoire et attendus par les nouveaux arrivants ;
- Diversifier les emplois en s'assurant que les entreprises accueillies n'accroissent pas les difficultés de recrutement des entreprises existantes ;
- Accueillir des activités à forte valeur diversificatrice, participant au renforcement du rayonnement du territoire, à sa notoriété et à l'innovation.

➤ Développer le secteur tertiaire

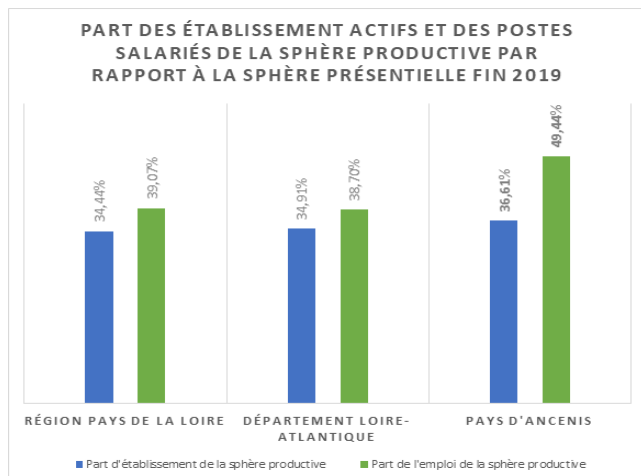
Quelques éléments de définition

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Les activités présentesielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Le Pays d'Ancenis recherche un équilibre des sphères productive et présenteielle (incluant le secteur tertiaire) pour consolider l'offre de services à destination des actifs et des habitants (jeunes, personnes âgées et familles) et ne pas être défini comme un territoire péri-urbain.



Le Pays d'Ancenis s'est engagé dans une démarche de promotion territoriale avec le souhait de renforcer le positionnement du Pays d'Ancenis, et a créé la marque PAYS d'ANCENIS.



Au-delà de la promotion touristique, prenant appui sur la notoriété du cadre de vie ligérien, cette démarche poursuit les objectifs de :

- Promouvoir le territoire et son offre pour développer sa notoriété, son image et son positionnement ;
- Accompagner les nouvelles tendances en matière d'attentes touristiques et de loisirs ;
- Favoriser l'intégration des nouveaux salariés.

➤ Promouvoir l'économie circulaire

L'économie circulaire est également traitée dans l'axe « Territoire résilient » (cf développement 6.3 infra).

Le Pays d'Ancenis souhaite s'engager en faveur de l'économie circulaire en :

- Diversifiant le tissu économique afin de favoriser les synergies entre les entreprises ;
- Valorisant les filières économiques (agricoles, industrielles, commerciales...) inscrites dans une approche de circuit court (alimentaire, énergétique, seconde vie/main aux objets...).

2.4. RENFORCER L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

Aujourd'hui, l'armature commerciale du Pays d'Ancenis s'appuie sur le rôle des différents niveaux de polarités, dans une logique de complémentarité et de proximité. L'offre proposée en zones commerciales semble actuellement adaptée au regard des besoins et sa zone de chalandise rayonne au-delà du territoire (bassin de consommation de 150 000 habitants soit deux fois la population du territoire). En effet, la zone commerciale « Espace 23 » avec plus de 100 enseignes commerciales est la 2^{ème} zone la plus importante de Loire-Atlantique après St Nazaire (hors Nantes Métropole).

D'une manière générale, pour renforcer l'armature commerciale, le SCoT prévoit de :

- Respecter les équilibres commerciaux existants et renforcer la complémentarité entre les pôles commerciaux ;
- Soutenir le renforcement de la dynamique des centralités ;
- Maîtriser le développement du commerce dans les zones commerciales périphériques et anticiper leurs mutations ;
- Limiter le développement commercial en dehors des zones commerciales périphériques et des centralités.

Cela implique notamment les orientations suivantes :

- Consolider le rôle structurant de « l'Espace 23 » dans le corridor régional ligérien avec la 2^{ème} concentration d'enseignes commerciales, en impulsant la requalification (notamment par une meilleure gestion des flux de marchandises et de clients) et la recomposition permettant de créer la transformation progressive de cette zone commerciale périphérique en véritable quartier multifonctionnel en cœur d'agglomération et en l'adaptant aux nouveaux modes de consommation ;
- Renforcer l'offre commerciale « intermédiaire » au sein des pôles d'équilibre secondaire, notamment par l'aménagement des centralités et des zones commerciales en lien avec les grandes et moyennes surfaces, pour assurer un maillage sur le territoire et réduire les déplacements ;

- Concilier, dans les centres bourgs non pôles, la réponse aux besoins de proximité des habitants avec les enjeux de rentabilité d'une offre commerciale.

3. Un territoire d'accueil

Quelques éléments de diagnostic

En 20 ans (1999-2021), le territoire a gagné environ 18 500 habitants :

- ✓ Après un rythme d'accroissement très soutenu dans les années 2000 (1,9%/an), la croissance ralentit depuis 2010 (1% entre 2010 et 2015 et 0,7% entre 2015 et 2021)
- ✓ Ce ralentissement est moins important que dans certains territoires voisins (Mauges ou Chateaubriant) et qu'en Pays de la Loire.

Un territoire de **flux croisés avec un solde migratoire toujours positif** :

- ✓ Flux résidentiels : 3200 entrées pour 2700 sorties, 3000 mouvements internes
- ✓ Flux domicile-travail : 13 000 sorties quotidiennes pour 10 000 entrées (2019)

Un territoire d'accueil qui connaît un **déficit structurel en logements**, sur tous les segments :

- ✓ Une insuffisance de la production entre 2010 et 2021 (335 logements par an en moyenne) avec un niveau de production supérieure à cette moyenne depuis 2019 mais qui ne permet pas de combler le retard, un déficit d'offre en locatif privé, en offre aidée (accession et location)
- ✓ Une insuffisante diversité des produits proposés (taille inadéquate et mono produit maison individuelle en lotissement)
- ✓ Une augmentation des prix du foncier et des logements en décalage avec les capacités financières des ménages
- ✓ Une tension croissante entre offre et demande

→ Des impacts sur l'économie locale : d'importantes difficultés de recrutement des entreprises

3.1. ACCROITRE MODEREMENT LA POPULATION

La Région Pays de la Loire devrait accueillir 800 000 habitants supplémentaires à horizon 2050.

Après un rythme d'accroissement de population particulièrement élevé dans les années 2000, le SCoT approuvé en 2014, s'appuyait sur un objectif plus modeste (TCAM de 1,1%).

Le territoire souhaite **apporter sa contribution à l'effort régional. Toutefois, en lien avec sa trajectoire de sobriété foncière et de manière à préserver son cadre de vie**, facteur d'attractivité, il est attendu un **rythme modéré d'accroissement de la population**.

Dans cette optique, le territoire vise à :

- Développer à la fois l'exogène (renforcement de l'attractivité pour accueillir de nouveaux habitants, notamment des primo-accédants et des cadres qui travaillent sur le territoire et

- n'y résident pas) et l'endogène (renforcement de l'attractivité pour maintenir les habitants) ;
- Passer d'environ 69 998 habitants en 2021 à une population **d'environ 82 000 habitants à un horizon d'une vingtaine d'années, selon une dynamique moyenne de +0,7 %/an** ;
- Offrir des capacités d'accueil pour accompagner la dynamique productive du territoire avec la volonté de diversifier le profil des ménages.

3.2. AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Le SCoT affiche pour orientation l'amélioration du parc existant.

Les outils d'intervention relèvent du Programme Local de l'Habitat pour lequel la COMPA est compétente et des dispositifs qu'elle a mis en place pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH.

Il est attendu plusieurs effets positifs de la politique d'amélioration de l'habitat, tels que :

- La revitalisation des centralités des bourgs,
- L'amélioration de la performance énergétique du parc bâti,
- La remise sur le marché de logements devenus inadaptés aux besoins de leurs occupants en raison du vieillissement, de la décohabitation ..., en proposant une offre adaptée à leurs nouveaux besoins,
- La réhabilitation des logements concernés par une vacance structurelle,
- La transformation/la réhabilitation des logements existants (pour un logement plus grand ou des logements plus petits),
- Le changement d'usage et la reconversion en logement de bâtis existants (par exemple, anciens commerces, ...).

→ Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de fixer les orientations relatives à l'amélioration du parc de logements existants.

3.3. PREVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DU TERRITOIRE

3.3.1 Produire 7000 logements en 20 ans

Le territoire est confronté à un déficit structurel en logements tant du point de vue du volume produit que de la diversité des logements proposés. Tous les segments de logements sont concernés.

D'un point de vue quantitatif, le territoire vise la production **d'environ 7000 logements sur une vingtaine d'années, avec une moyenne de l'ordre de 350 logements /an.**

→ Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de fixer les orientations relatives à la ventilation territoriale de la production de logements.

3.3.2 Participer à l'équilibre territorial

En raison, notamment, des influences externes, les dynamiques territoriales apparaissent contrastées au sein du Pays d'Ancenis.

Ainsi, les objectifs de production de logements sont fixés de manière différenciée en croisant le niveau dans l'armature territoriale et le secteur géographique.

Le PLH 2023-2029 qui établit la politique de l'habitat intègre cette diversité des situations dans les dispositifs qu'il met en place.

3.3.3 Faire évoluer les produits logements

D'un point de vue qualitatif, le territoire vise de manière globale à :

- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins en termes de parcours résidentiel en offrant un produit adapté à tous les besoins variables en fonction de l'âge, de la composition familiale, des moyens financiers, des parcours de vie, ...
- Concernant l'offre en logements aidés :
 - o Massifier l'offre en logements locatifs en adéquation avec l'augmentation exponentielle de la demande sur l'ensemble du territoire ;
 - o Permettre une répartition spatiale plus équilibrée (en fonction de l'armature territoriale) de la production de logements locatifs aidés ;
 - o Offrir des types de logements locatifs plus diversifiés en adéquation avec les besoins des ménages ;
 - o Apporter des solutions adaptées aux besoins des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, gens du voyage, ...) ;
 - o Développer l'accession aidée à la propriété avec des dispositifs adaptés au niveau de tension sur le marché.

→ Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de fixer les orientations relatives à l'évolution des produits logements

3.4. RENFORCER LA QUALITE DES PROJETS RESIDENTIELS

Les habitants qui viennent sur le territoire du Pays d'Ancenis sont attachés au caractère rural du territoire qui se traduit également dans les choix d'aménagement urbain. L'enjeu majeur pour le territoire est de rester « à taille humaine » tout en répondant aux besoins résidentiels. Dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière, le développement du territoire doit nécessairement s'accompagner d'un traitement qualitatif des opérations d'aménagement et des espaces urbains et d'une territorialisation des objectifs de densification.

En cohérence avec la réglementation applicable et la démarche de sobriété foncière de la COMPA, la mise en œuvre de ces orientations implique une évolution des modes de faire et de passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat.

Comme indiqué au développement 2.2 supra, la qualité des espaces urbains contribue également à la qualité de vie. Ainsi, le SCoT fait du cadre de vie une des portes d'entrée de la réflexion du projet d'aménagement.



Le SCoT définit des principes d'aménagement, en tenant compte des spécificités des espaces économiques et résidentiels. Une attention particulière est notamment accordée à :

- La recherche de formes urbaines et architecturales adaptées aux contextes locaux ;
- La place du végétal et de l'eau ;
- Les espaces de respiration et récréatifs ;
- La diversification des formes urbaines ;
- L'intégration du paysage.

Ces principes d'aménagement concourent, ainsi que l'ensemble des politiques environnementales définies au PADD, à créer des conditions de vie plus favorables à la santé des habitants et des actifs, comme le précise le développement 6.5 infra.

→ *Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de fixer les orientations relatives à l'amélioration de la qualité des projets résidentiels.*

3.5. INTEGRER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF

En cohérence avec sa politique d'accueil, le Pays d'Ancenis souhaite s'assurer que le territoire reste bien pourvu en équipements et services d'intérêt collectif.

Ainsi, l'anticipation des besoins à venir demeure une nécessité notamment en matière de santé.

Afin de répondre aux besoins des populations déjà installées et des nouveaux arrivants, l'effort est donc à poursuivre, notamment pour le développement ou la mise en valeur :

- De l'offre en santé, en carence sur l'ensemble du territoire, avec l'enjeu d'accueillir des professionnels de la santé (en particulier médecins traitants) et maintenir ouvertes les urgences du Centre Hospitalier Erdre et Loire ;
- Des équipements d'accueil de la petite enfance et de l'enfance jeunesse, indispensables à l'accueil de jeunes actifs ;
- Des équipements et de services dédiés au troisième âge (structures d'accueil, mais aussi dispositifs de soins et d'aide au maintien à domicile) dans le contexte de vieillissement de la population ;
- Des équipements culturels et sportifs (salles, bibliothèques...).

De manière globale, il est nécessaire d'organiser la répartition des équipements et des services en fonction des besoins, en s'appuyant sur les pôles identifiés, sans pour autant compromettre le développement de services de proximité dans les autres bourgs du Pays et affaiblir leur vitalité.

Dans le contexte de sobriété foncière, les mutualisations d'équipements sont encouragées au sein des secteurs, en particulier au sein des communes nouvelles constituées.



AXE / UN TERRITOIRE RESILIENT

Le SCoT s'inscrit dans une approche globale et systémique qui vise à mettre en avant les co-bénéfices sanitaires, sociaux et environnementaux que la résilience est susceptible d'apporter au territoire.

Dans cette réflexion, un accent spécifique est mis sur la santé à travers la diminution des émissions de gaz à effet de serre, la limitation des risques, l'augmentation du stockage carbone du sol, l'autonomie alimentaire, la réduction des risques...

Cette approche est une approche transversale qui concerne presque toutes les thématiques d'un SCoT et qui doit notamment s'intégrer dans les questions de mobilité, d'économie circulaire, d'énergie...

Ce processus doit être corrélé à la réflexion sur la place du Pays d'Ancenis aux plans régional et inter-régional et tenir compte des territoires voisins qui interagissent avec celui du Pays d'Ancenis.

Cet axe intègre les questions de la préservation de l'espace et des ressources du territoire, et s'étend à la lutte et à l'adaptation au changement climatique et aux questions de santé qui résultent de la mise en œuvre des différentes orientations de l'axe « Territoire résilient ».

4. Un territoire qui affirme son identité naturelle et agricole

Le cadre de vie constitue un véritable atout pour l'attractivité du territoire au même titre que le dynamisme économique et résidentiel. Les espaces naturels (vallée de la Loire, vallée de l'Erdre, forêt, lac...) et agricoles forgent l'identité du territoire et contribuent à satisfaire les besoins des habitants. L'enjeu est de trouver la bonne adéquation et de concilier développement du territoire avec maintien de la qualité de vie. Ce qui implique de :

- Conforter les espaces agricoles et leurs productions
- Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local
- Garantir les conditions de qualité du cadre de vie par une densification soutenable
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité
- Préserver l'ensemble des ressources naturelles

Source :
Enquête
dans le cadre
de la
démarche
attractivité,
2018



4.1. CONFORTER LES ESPACES AGRICOLES ET LEURS PRODUCTIONS

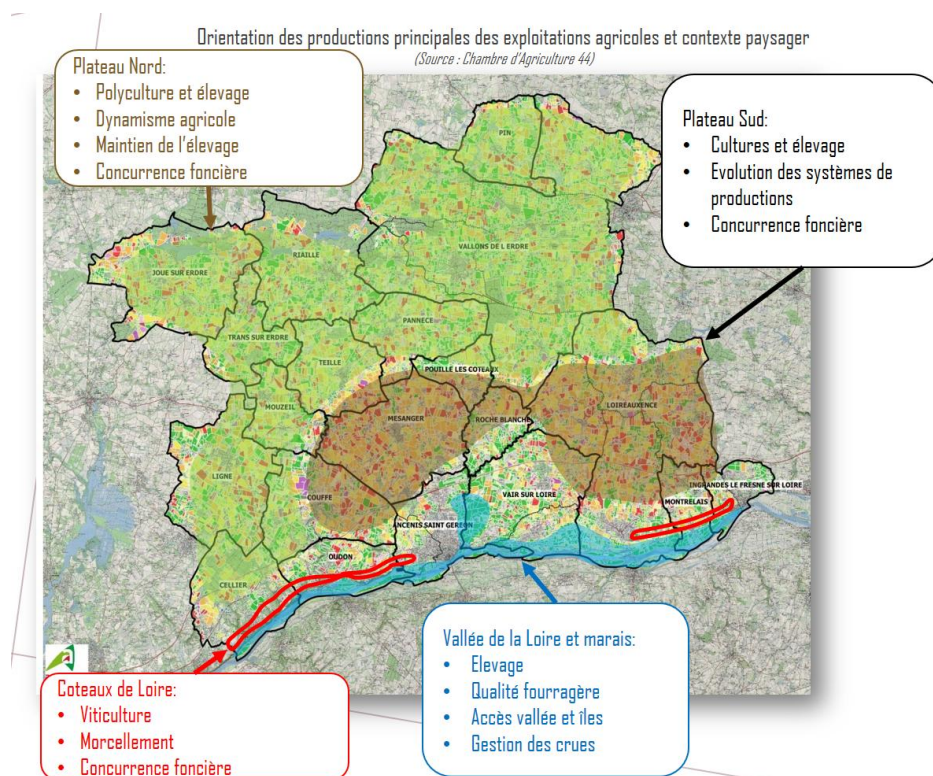
Le SCoT souhaite mettre en place les conditions favorables à la protection des espaces agricoles afin d'assurer le maintien d'une agriculture performante. Le secteur agricole joue aussi un rôle majeur dans l'organisation spatiale et paysagère du territoire. L'enjeu est aussi de pérenniser les terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité tout en satisfaisant les besoins en alimentation à une plus grande échelle.

Les orientations du SCoT s'inscrivent dans le prolongement de la stratégie agricole conduite en lien avec la Chambre d'Agriculture et la profession agricole.

4.1.1. Maintenir une diversité des filières de production

Le SCoT souhaite :

- Maintenir et développer les filières et leur ancrage territorial ;
- Veiller au maintien des activités agricoles existantes et préserver notamment l'élevage (en particulier bovin) comme une composante agricole forte du territoire ;
- S'appuyer sur les activités du territoire identitaires ou présentant un potentiel de croissance (viticulture, appellations locales, pâturage de la vallée et des îles de la Loire, etc.) ;
- Rendre possible l'adaptation des outils de production agricole afin qu'ils restent compétitifs et diversifiés en permettant la transformation et la diversification des activités.



4.1.2. Garantir la pérennité des espaces agricoles fonctionnels

Compte tenu du rôle majeur de l'agriculture pour le Pays d'Ancenis, il est essentiel de veiller à préserver l'espace agricole nécessaire au fonctionnement des exploitations et de garantir une visibilité sur le foncier agricole.

Dans cette perspective, le SCoT compte veiller à :

- Préserver les espaces agricoles stratégiques pour l'agriculture de demain en lien avec les productions et fonctionnalités agricoles, en tenant compte, notamment, de l'accessibilité des exploitations et de la circulation des engins agricoles ;
- Limiter le mitage et le morcellement agricole, en restreignant notamment l'urbanisation en dehors des bourgs ;
- Encadrer la remobilisation des bâtiments agricoles pour ne pas entraver l'activité agricole ;
- Assurer une compatibilité et une complémentarité des usages agricoles avec les activités économiques ou de loisirs.

Une attention particulière sera portée sur l'agriculture péri urbaine (aux alentours des pôles et des axes structurants) où la pression foncière est la plus forte.

4.1.3. Considérer l'agriculture comme une source de valorisation environnementale

Cette pérennité des espaces agricoles contribue également à la préservation des éléments paysagers (paysage ligérien notamment). L'agriculture représente certes une source importante d'émissions de gaz à effet de serre, mais elle constitue aussi une voie potentielle d'atténuation du changement climatique grâce au stockage du carbone dans les sols et la végétation.

Aussi, le territoire tend à accompagner la transition agro-écologique (méthodes de production agricole respectueuses de l'environnement), dont la préservation de la trame bocagère. L'enjeu est de conforter les qualités agro-environnementales du foncier agricole (équipements, plantations INAO, certifications, agroforesterie, etc.).

4.2. **PROTEGER, METTRE EN VALEUR ET PROMOUVOIR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE LOCAL**

4.2.1. Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis

Entre Loire et Erdre, le Pays d'Ancenis est riche d'une diversité et d'une qualité reconnues des différentes entités paysagères. Le SCoT affiche pour objectifs :

- La protection des grandes composantes naturelles du paysage (ligne de force du relief, talwegs, structures végétales, ...) et éléments constitutifs de ce paysage ;
- La mise en valeur des paysages ligériens emblématiques et des paysages caractéristiques du Pays (bocage, vallées...).



4.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de villes et aux franges urbaines

Afin d'assurer l'intégration paysagère des entrées de ville et des nouvelles opérations d'aménagement, le SCoT souhaite accorder une attention particulière à l'intégration urbaine et paysagère :

- Des espaces d'activités et d'habitat situés en entrée de ville et en lisière urbaine, en particulier sur le pôle central qui constitue une porte d'entrée pour le reste du territoire ;
- Sur les espaces tampons entre zones économiques et d'habitat;
- Sur les aménagements urbains et à vocation économique le long des axes majeurs du territoire concernés notamment par les retraits imposés par la Loi Barnier;

Par ailleurs, l'ADN productif du territoire - constitutif de son identité au même titre que son patrimoine naturel implique une certaine morphologie des espaces à vocation d'activités et une certaine typologie de bâtiments.

4.2.3. Préserver le patrimoine bâti

Le SCoT affirme l'objectif de préservation du patrimoine bâti. Au-delà de la protection des édifices protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés, ...), l'objectif est également d'identifier et préserver le patrimoine local tout en permettant l'évolution ou la transformation du bâti : habitat ancien traditionnel, maisons paysannes, ouvrages tels que les lavoirs, les chapelles, ou les croix, qui racontent l'histoire du Pays d'Ancenis.



5. Un territoire sobre qui préserve ses ressources naturelles

Un territoire résilient se doit de poursuivre sa démarche de sobriété pour préserver ses ressources et s'adapter au changement climatique. L'enjeu est de réussir à concilier les impératifs de préservation des ressources, en particulier en eau et en foncier, avec les usages liés à la satisfaction des besoins humains.

5.1. PRÉSERVER L'EAU COMME RESSOURCE NATURELLE

5.1.1. Assurer un équilibre entre le bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines

Dans un contexte de tension croissante sur la ressource en eau, la pression sur la ressource pour les usages domestiques, de loisirs ou d'activités (principalement agricoles) constitue un paramètre essentiel à prendre en compte.

Le SCoT veille donc à une utilisation raisonnée de la ressource en eau et à garantir les conditions favorables à un bon fonctionnement hydrologique en tenant compte des différents usages :

- Le fonctionnement du « grand cycle de l'eau » : rechargement des nappes souterraines, fonctionnement des milieux aquatiques (fleuve, cours d'eau, zones humides, mares, etc.) ;
- L'accès à l'eau potable (santé, sécurité civile, alimentation, salubrité...) ;
- L'agriculture en adaptation à la ressource hydrique ;
- L'industrie, pour laquelle l'eau est souvent une ressource extrêmement importante ;
- Les activités de loisirs.

Le développement de l'irrigation pour l'agriculture par prélèvement dans les nappes ou les cours d'eau peut se révéler fort impactant pour la préservation de la ressource en eau (question du débit minimum des cours d'eau et de la capacité de renouvellement des nappes).

Cette préoccupation est essentielle pour le territoire, en lien avec le maintien de l'activité agricole qui pourrait être compromis par un accès plus difficile à la ressource en eau.

Dans le contexte actuel, le territoire s'attache également à favoriser les économies d'eau.

5.1.2. Améliorer la qualité des cours d'eau

En cohérence avec le SDAGE, et les SAGE Estuaire de la Loire et Vilaine, il s'agit de :

- Préserver des fonctionnalités des têtes de bassins versants et des mobilités fonctionnelles de l'Estuaire de la Loire ;
- Atteindre le bon état des masses d'eau ;
- Lutter contre les pollutions diffuses et la contamination des eaux par les pesticides ;
- Lutter contre la dégradation des milieux aquatiques notamment par la restauration écologique des cours d'eaux, le rétablissement des continuités écologiques et la préservation des zones humides ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et usées afin de préserver la qualité de l'eau.

5.1.3. Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)

Le développement du territoire est corrélé aux capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales. Dans cette perspective, les Schémas Directeurs d'Assainissement Pluvial (SDAP), les schémas directeurs d'assainissement et les zonages d'assainissement des eaux usées constituent une base de réflexion dans le cadre de la définition des secteurs d'urbanisation future. Le SCoT souhaite limiter l'urbanisation dans les secteurs non raccordés sans l'interdire.

Dans le cadre des aménagements, le recours à des solutions fondées sur la nature est privilégié comme, par exemple, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

5.1.4. Préserver la ressource en eau potable

Le territoire préserve la qualité de l'eau potable en définissant sa capacité d'accueil en adéquation avec la disponibilité de sa ressource et en reprenant les périmètres de captage d'eau potable.

5.2. RENFORCER LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE ET LA FONCTIONNALITE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Quelques éléments de définition

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire et contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Leur identification et leur délimitation doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

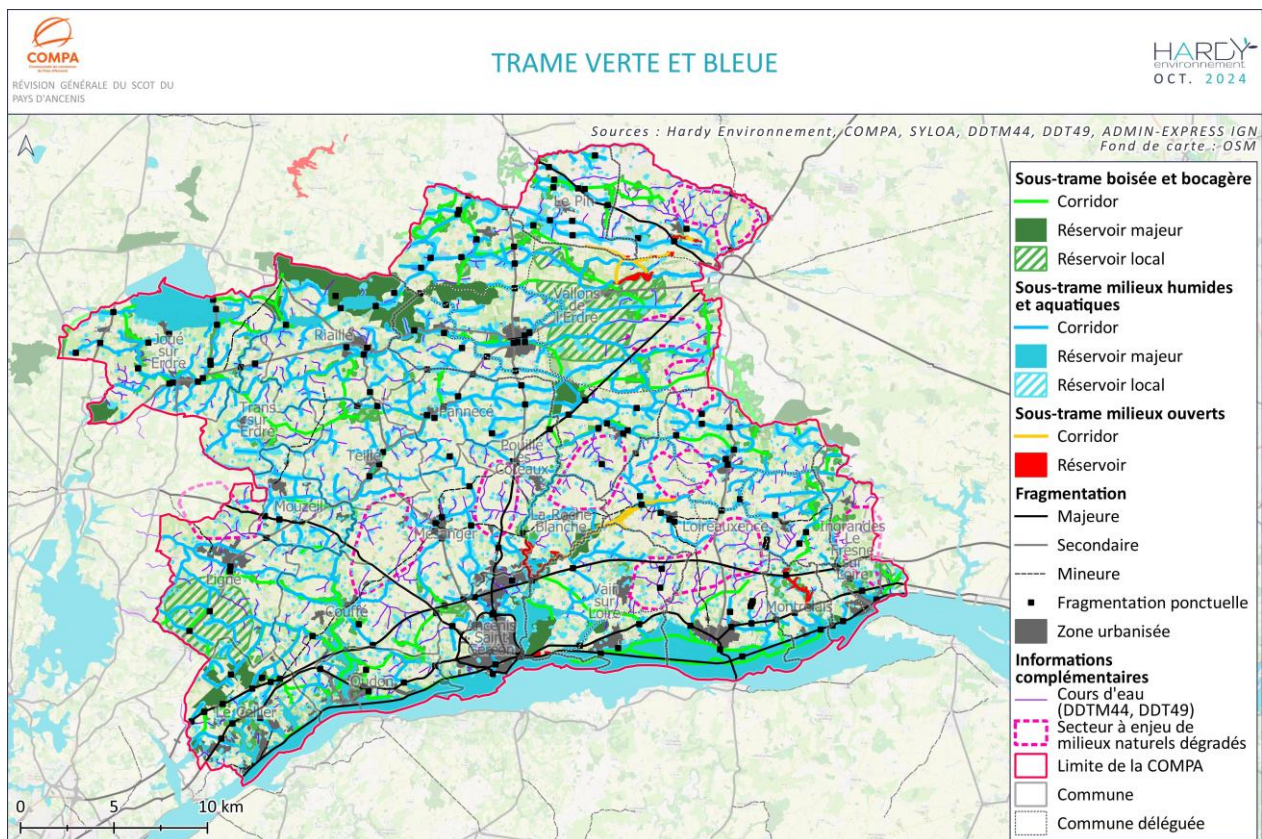
Le SCoT du Pays d'Ancenis affirme sa volonté de renforcer la protection de la biodiversité par l'identification et la protection de la Trame Verte et Bleue. Les orientations suivantes découlent de cette volonté :

- Caractériser les fonctionnalités des éléments constitutifs de la trame verte et bleue dans les futurs inventaires (paysage, zones humides) ;
- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et renforcer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à l'échelle du territoire :
 - Sur la base des vallées de la Loire, de l'Erdre et du Don/Petit Don ;
 - Au regard des paysages, des espaces naturels et de la biodiversité remarquable et ordinaire ;
 - En traitant les points de rupture des continuités écologiques (infrastructures, remblai de la voie ferrée...) obstacle à la bonne circulation des espèces faunistiques et floristiques ;

- En lien avec les corridors écologiques des territoires voisins.
- Réfléchir aux possibilités d'amélioration et de restauration des espaces naturels et des secteurs dégradés :
 - Consolider le rôle des haies pour limiter les risques naturels (inondations et coulées de boue notamment), les transferts de pollution, la sécheresse, et pour conserver les paysages caractéristiques du Pays d'Ancenis, en :
 - Renforçant la préservation de leurs linéaires ;
 - Renforçant la préservation des haies structurantes, selon leurs fonctionnalités (bois-énergie, agriculture/élevage, patrimoine, hydraulique) et en mettant en œuvre le tryptique de la séquence « Éviter, Réduire et Compenser » (ERC).
 - Affirmer la place des trames vertes et bleues au sein du tissu urbain, en utilisant les espaces verts urbains existants, les jardins, les espaces de respiration, les continuités « en pas japonais », etc. ;
 - Porter une attention particulière à la restauration de la fonctionnalité écologique des secteurs dégradés qui présentent une faible densité de haies.
- Participer aux réflexions sur les zones préférentielles pour la renaturation et la restauration des corridors ou continuités écologiques ;
- Contribuer à la préservation de la trame noire (limitation de la luminosité artificielle nocturne), en particulier le long de la vallée de la Loire, soumise à un cordon lumineux presque continu.

→ Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de déterminer les espaces naturels à protéger et les modalités de cette protection.





5.3. S'INSCRIRE DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE RENFORCÉE

Le présent SCoT vise à renforcer la dynamique de sobriété foncière du territoire dans l'objectif de neutralité foncière à l'horizon 2050, en privilégiant l'optimisation, la requalification et la densification des espaces résidentiels et économiques. Cela implique une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031, puis une réduction du rythme d'artificialisation, qui se doivent d'être judicieusement réparties entre les besoins économiques et résidentiels.

5.3.1. Limiter l'enveloppe foncière pour le développement urbain

Si, tendanciuellement, le Pays d'Ancenis s'inscrit depuis 2009 dans une dynamique de réduction de sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, dans le contexte de raréfaction de la ressource foncière, le territoire amplifie son effort pour atteindre l'objectif national de neutralité foncière à horizon 2050.

Dans cette perspective, le SCoT, en cohérence avec la réglementation applicable, fixe un objectif de réduction :

- **54.5% de** la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers **d'ici 2031, étant entendu que cet objectif est à apprécier sur la période 2021 - 2031 par rapport à la période 2011-2021**, le DOO s'inscrit donc dans cet objectif pour la période comprise entre l'entrée en vigueur du SCoT et 2031 ;

- Significatif du rythme d'artificialisation pour la période 2031 à 2041 ;
- Très significatif sur la période 2041 à 2046.

En conséquence, le projet de développement du territoire s'inscrit dans une enveloppe foncière limitée.

Compte tenu du tissu économique, des besoins croissants sur le territoire en lien avec les enjeux de réindustrialisation de la France, et des marges de manœuvre faibles pour répondre aux besoins de l'économie productive au sein de l'enveloppe urbaine, **le Pays d'Ancenis souhaite s'inscrire, pour le développement économique, dans la continuité de la consommation d'espace passée.**

En conséquence, cela implique :

- **D'opérer un rééquilibrage** entre la consommation de foncier dédiée à l'activité économique et celle liée au développement résidentiel ;
- **De réduire significativement l'enveloppe foncière allouée au résidentiel** (logements, équipements).

5.3.2. Prioriser le renouvellement urbain à l'extension de l'urbanisation

Afin de viser la modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, l'optimisation des potentiels d'urbanisation est une **priorité** qui implique de prioriser **le renouvellement urbain et la densification** à l'extension de l'urbanisation.

La recherche du développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (espace urbanisé continu sans ou avec de faibles ruptures) est **une priorité**.

Dans ce cadre, des extensions urbaines peuvent s'avérer néanmoins nécessaires.

En cohérence avec le potentiel mis en exergue par la démarche de stratégie foncière menée par la COMPA et la dynamique renforcée de sobriété foncière, **la part de logements réalisée dans l'enveloppe urbaine** doit être accrue.

Compte tenu de l'hétérogénéité et de la nature des espaces à vocation économique, il n'est pas possible de fixer un objectif chiffré de renouvellement urbain. Toutefois, les objectifs qualitatifs fixés au développement 2.2 supra s'appliquent aux aménagements de ces espaces.

→ *Il appartient au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) de fixer un objectif de taux de réalisation des logements au sein de l'enveloppe urbaine.*

5.3.3. Renforcer la densification

Dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière, en lien avec les développements 2.2 et 3.4 supra, le SCoT du Pays d'Ancenis s'engage à densifier davantage les opérations d'aménagement. Toutefois, **pour favoriser l'acceptation sociale d'une densité renforcée, d'un point de vue qualitatif**, au-delà de l'objectif chiffré qui sera fixé dans le

DOO, le niveau de densification est défini en fonction de **plusieurs critères** :

- L'armature territoriale ;
 - Les secteurs géographiques afin de prendre en compte les dynamiques contrastées au sein du territoire ;
 - Le tissu urbain environnant ;
 - Les caractéristiques communales ;
 - Le niveau de desserte en équipements, de l'existence ou non d'une desserte ferroviaire,
- ...

Pour concilier les impératifs de sobriété foncière, de préservation de la qualité du cadre de vie et répondre aux besoins en logements de nos concitoyens, **le DOO fixe un objectif chiffré de densité en matière résidentielle.**

Concernant la consommation à vocation **résidentielle** d'espaces naturels agricoles et forestiers, cet objectif **chiffré** de densité **sera à appréhender en lien** avec la dimension **qualitative** de la densification appréhendée aux développements 3.4 et 4.2 supra.

→ *Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de territorialiser les objectifs de densité.*

Concernant la consommation à vocation **économique** d'espaces naturels agricoles et forestiers, leur hétérogénéité et leur nature **ne permettent pas** de fixer un objectif **chiffré** de densité. **Toutefois**, pour favoriser la densification des nouveaux espaces économiques, le SCoT fixe **des orientations prescriptives ou recommandations à intégrer dans les projets** : mutualisation des espaces (services aux entreprises et parkings par exemple) optimisation des marges de recul, verticalisation quand la nature de l'activité le permet, ...



6. Un territoire qui s'adapte aux risques et enjeux de changement climatique

Un territoire résilient est un territoire qui anticipe et s'adapte aux effets du changement climatique et aux risques. Cela implique de s'inscrire dans une démarche globale avec comme fil conducteur la santé des habitants.

6.1. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Quelques chiffres

- ✓ **573 kteqCO2 d'émission de gaz à effet de serre** en 2021, soit 8.4teqCO2/habitant
- ✓ Les premiers postes d'émissions sont **l'agriculture (39 %)** et le **transport routier (31%)**
- ✓ Les **émissions de gaz à effet de serre** sont en diminution de 7% depuis 2012 et les polluants atmosphériques de 28%.

Le territoire a pour objectif de diminuer les consommations énergétiques sur le territoire en cohérence avec les objectifs du SRADDET qui s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050. La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par la rénovation du parc immobilier, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la décarbonation des mobilités.

6.1.1. Améliorer la performance énergétique et environnementale des logements et des bâtiments existants

De manière à contribuer à la réduction de la vulnérabilité énergétique du territoire (pour les logements et les activités...), il est nécessaire de :

- Rénover massivement le parc de logements ;
- Améliorer les performances énergétiques dans l'industrie, l'agriculture ;
- Promouvoir l'éco-exemplarité des bâtiments publics.

Depuis plus de 10 ans, la COMPA affiche une politique marquée et ancrée en faveur de la rénovation énergétique des logements.

Aussi, le SCoT affiche l'objectif de poursuivre cette politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements en fixant des orientations qualitatives, comme indiqué au développement 3.2 supra.

6.1.2. Favoriser des formes urbaines et des constructions moins consommatrices d'énergie

Dans le contexte de réchauffement climatique et de crise énergétique, il est essentiel de produire des logements moins consommateurs d'énergie et moins carbonés.

La diversification des formes urbaines et la sobriété énergétique sont recherchées par les projets quelle que soit leur nature (cf développement 2.2, 3.3.3 et 3.4 supra).

6.1.3. Contribuer à décarboner les mobilités

Au travers de sa prise de compétences « Mobilité » et de l'adoption, en 2024, d'une stratégie à 10 ans, la COMPA affiche une politique ambitieuse en matière de mobilité.

Toutefois, dans ce domaine, le SCoT dispose de peu de leviers directs.

L'enjeu principal est de diminuer l'usage individuel de l'automobile en :

- Favorisant, par l'implantation des opérations d'aménagement et la proximité, la réduction des déplacements motorisés et le recours aux mobilités actives des différents lieux de vie en veillant toutefois à ne pas créer de conflits d'usages ;
- Contribuant à l'intermodalité et la mise en réseau des infrastructures propices à la pratique des mobilités actives.

L'intensification de l'urbanisation à proximité des gares constitue également un levier mobilisable.

6.2. DEVELOPPER ET ORGANISER LE DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Quelques chiffres

- ✓ **258 GWh de production d'énergie renouvelable** en 2021
- ✓ **La consommation d'énergie a baissé** entre 2012 et 2021
- ✓ **1807 GWh de consommation d'énergie** en 2021 (-2.85%). La consommation moyenne par habitant (26.5 MWh) a baissé de 11.6%
 - Les trois principaux secteurs consommateurs sont le **transport routier** (39%), l'**industrie** (24%) et le **résidentiel** (20%).
 - Les produits pétroliers et autres (charbon, déchets, ...) constituent l'énergie la plus consommée (50%).
- ✓ **La production d'énergie renouvelable a été multipliée par 5 entre 2008 et 2018**
- ✓ **14 % de la consommation d'énergie finale** (2021) est couverte par la production d'énergie renouvelable
- ✓ En 2024, le territoire compte **17 parcs correspondant à 87 éoliennes** (dont 57 en service ou en construction au 1/05/2025).

Le Pays d'Ancenis favorise le développement des énergies renouvelables sur le territoire pour poursuivre les objectifs initiés avec le PCAET de 2018 et contribuer à l'objectif du SRADDET de devenir une région à énergie positive en 2050.

La multiplication des projets d'énergie renouvelable implique :

- D'intégrer le potentiel d'implantation, les capacités des réseaux d'énergie et les circuits de distribution ;
- De prendre en compte leurs effets et les nuisances éventuelles sur le paysage (notamment les paysages emblématiques du territoire) et les espaces environnants, notamment résidentiels et agricoles ;
- D'être vigilants sur la concurrence des usages, notamment avec l'agriculture ;
- D'être attentifs aux nouveaux modes de production et de consommation, ce secteur étant susceptible d'évoluer.

Le territoire doit ainsi accompagner le développement des différentes énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, méthanisation...).

Cet accompagnement se manifeste de différentes manières :

- Co-animation avec Territoire Energie 44 auprès des communes du processus d'identification des zones préférentielles pour l'implantation des projets de production d'énergie renouvelable en application de la loi APER du 10 mars 2023 ;
- Réalisation d'un schéma directeur des énergies renouvelables qui vise à appuyer les élus dans la mise en œuvre opérationnelle des zones identifiées comme propices à l'implantation de projets de production d'énergie renouvelable de manière à être pleinement acteurs du développement des projets sur le territoire (participation au capital, posture dans le cadre des relations avec les développeurs,...). Cette démarche permettra également de dégager des grands principes d'implantation des projets dans une logique d'équilibre et de conciliation entre les enjeux économiques, sociétaux et environnementaux au sens large. Ces éléments seront remis dans le PCAET révisé dont les travaux seront lancés à partir de 2026.

Le SCoT accompagne, dans le champ d'intervention qui est le sien, cette politique de développement des énergies renouvelables.



6.3. EXPLOITER LE POTENTIEL DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET GERER PLUS DURABLEMENT LES DECHETS

Quelques éléments de définition

L'économie circulaire consiste à éviter la consommation excessive et vise à optimiser l'utilisation des ressources en louant, réutilisant, réparant et recyclant les matériaux et produits existants. Il s'agit de s'inscrire dans une démarche « réduire, réutiliser et recycler ».

L'écologie industrielle, pilier de l'économie circulaire, consiste à optimiser les flux de ressources (notamment matières, énergie et eau mais aussi équipements ou expertises) utilisées et produites à l'échelle d'un territoire, grâce à des actions de coopération, de mutualisation (approvisionnements et services communs, partage de ressource et d'équipements) et de substitution (un déchet d'une entité pouvant servir de matière première pour une autre entité) de ces flux de ressources. Cette démarche s'appuie sur des synergies interentreprises à l'échelle locale.

Le contexte actuel de réchauffement climatique et de raréfaction de certains matériaux rend essentiel d'accélérer le passage à une économie circulaire.

Cette économie joue un rôle essentiel pour atteindre les objectifs de neutralité carbone en réduisant les émissions liées aux besoins d'extraction et la transformation des ressources naturelles.

Ainsi, le Pays d'Ancenis souhaite encourager les actions et les initiatives en faveur de l'économie circulaire sur le territoire telles que l'écorecyclerie.

Compte tenu du tissu économique du Pays d'Ancenis et des besoins locaux, les démarches d'écologie industrielle et de gestion durable des déchets des entreprises, en cohérence avec la politique régionale, seront soutenus, notamment concernant les déchets inertes (à noter que l'accroissement des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain et des chantiers peut augmenter les besoins).

6.4. PREVENIR ET S'ADAPTER AUX RISQUES EN INTEGRANT LES ENJEUX LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le cadre de la démarche de résilience portée par le territoire, il est nécessaire d'intégrer les risques naturels et technologiques qui impactent le territoire et ses habitants, à savoir, les risques :

- Inondations, par débordement de cours d'eau (notamment en lien avec le PGRI Loire-Bretagne, les PPRI qui concernent la Loire et l'atlas des zones inondables de l'Erdre), par remontée de nappe et par ruissellement des eaux de pluie ;
- Rupture de barrages (Vioreau à Joué-sur-Erdre, l'Étang de la Provostière à Riailly) ;
- Mouvements de terrains et retrait gonflement d'argiles (marqué avec l'assèchement des sols) ;
- Miniers ;



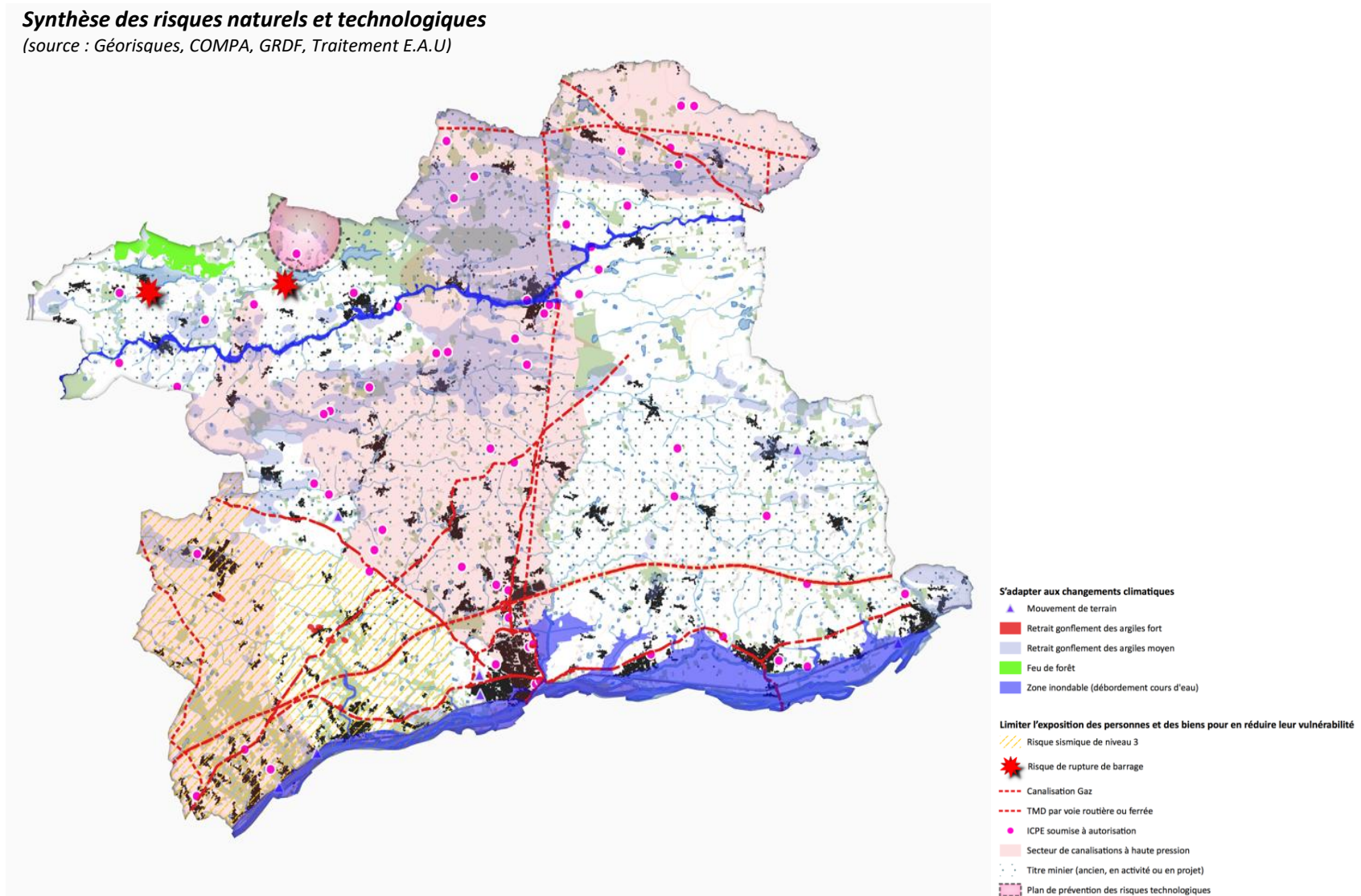
- Radon ;
- Technologiques en lien avec les ICPE, les sites SEVESO (PPRT de Riaillé, Mésanger) et les transports des matières dangereuses (canalisations gaz, transport de pétrole liquéfié notamment le long de la Loire) ;
- Feux de forêt (risque accru en période de sécheresse) ;
- Climatiques (avec des conséquences sur la santé, les consommations d'énergies, les pics de pollution et la qualité de l'air...).

Le changement climatique constitue un facteur d'aggravation des risques naturels. A ce titre, le rapport du GIEC des Pays de la Loire expose des prévisions alarmantes pour l'avenir (augmentation tendancielle du nombre de journées chaudes, des températures...) qu'il est nécessaire d'intégrer dans les réflexions d'aménagement.



Synthèse des risques naturels et technologiques

(source : Géorisques, COMPA, GRDF, Traitement E.A.U)



Ne sont représentés que les enjeux territorialisés et ceux dont le niveau d'importance est le plus important.

SCOT DU PAYS D'ANCENIS – SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



39

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

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

6.5. RENFORCER LES CONDITIONS DE VIE FAVORABLES A LA BONNE SANTE DES HABITANTS ET DES ACTIFS DU TERRITOIRE

Un territoire résilient propose des conditions d'accueil favorables à la santé de ses habitants et des actifs. Cela implique notamment de :

- Réduire les émissions de polluants en particulier liées au trafic routier et aux bâtiments (notamment chauffage peu performant) en réduisant les déplacements motorisés et en favorisant la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Limiter l'exposition des populations à des facteurs de risques pour la santé et les nuisances telles que la pollution de l'air, la pollution des sols, le risque radon, l'exposition aux champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences (rayonnements non-ionisants), les nuisances sonores, les nuisances olfactives ;
- S'assurer de la sécurité de la population en intégrant les objectifs de prévention face aux risques industriels et naturels (notamment inondation), de l'agriculture intensive.
- Tenir compte des effets du changement climatique sur la santé (pics de pollution, la qualité de l'air, augmentation des épisodes caniculaires...) en favorisant les îlots de fraîcheur et la végétalisation et en intégrant dans les projets la gestion de la réflexion des surfaces construites (choix des matériaux et des coloris) ;
- Maintenir la disponibilité et la qualité de l'eau par la protection des périmètres de captage et la reconquête de la qualité des milieux (programme d'action de lutte contre les pollutions diffuses, préservation des éléments jouant le rôle de régulateur hydraulique tel que les zones humides et les haies, gestion des eaux usées et pluviales...) ;
- Préserver l'accès et la qualité des sites de loisirs (baignade, activités nautiques) ;
- Développer une politique d'hébergement et d'habitat favorisant l'accès au logement pour tous et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, notamment les personnes âgées dépendantes, les personnes handicapées et isolées ;
- Privilégier des logements sains (bonne qualité de l'air, luminosité, confort acoustique...), sécurisés et confortables et lutter contre l'habitat indigne ;
- Promouvoir la pratique de l'activité physique et de la non-sédentarité via notamment les modes de déplacements actifs et les espaces récréatifs ;
- Garantir l'accès aux services notamment les services médico-sociaux et l'offre de soins (en particulier de premier recours) ;
- Promouvoir une alimentation de qualité ;
- Agir sur le cadre de vie et favoriser le bien-être des habitants en préservant les espaces naturels, le patrimoine, en garantissant l'accès et la présence d'espaces verts et en assurant un aménagement qualitatif des nouvelles opérations d'aménagement.



Futuroouest
13, Cours de Chazelles
56100 LORIENT

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

