



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par : T. Joubert / T. Gonnord
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Châteaubriant, le 23 mars 2026

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

**Monsieur le Président de la
communauté de communes
du Pays d'Ancenis (COMPA)**

**Objet : révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du PAYS D'ANCENIS
avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté**

PJ : 1 annexe technique

Par délibération du 11 décembre 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de SCoT révisé du Pays d'Ancenis. Ce document de planification territoriale stratégique et multi-thématique doit vous permettre de doter le territoire d'un instrument porteur d'une vision partagée et transformatrice, capable de soutenir une projection d'accueil d'un peu plus de 12 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2046. Vous entendez mettre en œuvre ce scénario démographique dans une recherche d'équilibre entre le pôle urbain principal Ancenis – Saint-Géréon, une frange Ouest dynamique portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale est un enjeu important, tout comme celui de concilier le dynamisme économique et résidentiel avec la préservation des ressources et de l'environnement.

Cette ambition pour un territoire accueillant, équilibré et résilient implique du SCoT, en tant que cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles et plans de rang inférieur (PLH, PCAET et PLU), de poser les conditions garantissant, durablement, l'atténuation des risques, la qualité du cadre de vie et la santé de ses habitants, la cohésion sociale, le confortement de l'armature écologique, la valorisation des paysages emblématiques du pays d'Ancenis et du bâti vernaculaire en tant que patrimoine dans ces paysages.

Vous m'avez notifié le dossier d'arrêt le 24 décembre 2025 aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 143-20 du Code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-

Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53606 – 44036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 28 20
Mél : thomashomasgonnord.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr

après des observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable, ainsi qu'à la compatibilité du SCoT avec les dispositions et documents de rang supérieur énoncés à l'article L. 131-1 du Code de l'urbanisme.

Maîtrise de l'urbanisation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche la volonté de renforcer sa trajectoire de sobriété foncière dans la perspective d'une artificialisation nette nulle à l'horizon 2050 et retient un objectif intermédiaire de réduction de 54,5 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2030. Cette trajectoire prend correctement en compte les dispositions de l'article 194-IV-5° alinéa 2 de la loi Climat & Résilience, après péréquation du forfait national dédié aux projets d'envergure nationale et européenne (PENE), en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

À l'appui des données établies par ConsoZAN44¹, vous faites état de 282 ha d'espaces consommés sur la période 2011-2020. En prise avec la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers la « zéro artificialisation nette des sols », vous comptabilisez par ailleurs 182 ha de surfaces correspondant à des espaces non urbanisés et ayant vocation à être mobilisés d'ici 2031, compris dans un périmètre de **zone d'aménagement concerté (ZAC)** dont les travaux ont démarré avant 2021. Cet ajout porte à 464 ha la surface d'espaces consommés sur la période 2011-2020.

À l'appui de la méthodologie de comptabilisation des ZAC exposée en annexe de la pièce relative à la justification des choix, il convient de présenter, au travers d'un atlas cartographique par exemple, chaque périmètre assorti d'éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1^{er} janvier 2021 et en spatialisant les espaces urbanisés avant 2011, les surfaces comptabilisées dans ConsoZan44 ainsi que les hectares encore disponibles, en distinguant ceux à mobiliser d'ici 2030 des réserves foncières prévues pour les décennies suivantes.

Ce point revêt une acuité particulière compte tenu de la surface conséquente de ZAC qu'il est prévu de retrancher dans le bilan 2011-2020, représentant près de 40 %. Je vous demande en outre d'apporter des garanties sur la consommation effective des espaces non urbanisés d'ici 2030, en décomptant du bilan les espaces qui demeureront à l'état naturel, agricole ou boisé, en lien notamment avec les procédures environnementales réalisées et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Une clarification est donc attendue, sur ce volet déterminant du SCoT, dans le DOO, la justification des choix et l'évaluation environnementale afin de démontrer, par exemple, le caractère réaliste des consommations affichées pour les 5 prochaines années telles que les 67 ha restant de la ZAC de l'Aéropôle. L'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 (n°22NT03863), confirmée par le Conseil d'État en décembre 2024 (n°493389), rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic et dans les choix de portée réglementaire des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique du SCoT et des PLU qui en découleront.

En déclinaison de la trajectoire de sobriété foncière affichée dans le PADD, vous vous engagez à ne

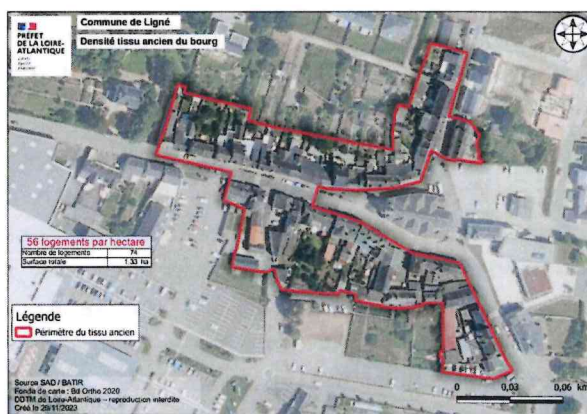
¹ Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> <https://addrn.fr/conso-zan-44/>

pas urbaniser plus de 180 ha sur la décennie actuelle, en prenant en compte les consommations d'espaces estimées entre 2021 et 2025 (75,5 ha), et 293 ha sur le pas de temps 2026-2046, soit 188,5 ha pour la période 2031-2046. Ainsi, le projet de SCoT retient une trajectoire de réduction de la consommation de l'ordre de 61 % pour la période 2021-2030. Pour décliner une réduction de 50 % *a minima* sur les décennies suivantes, l'enveloppe foncière maximale devrait correspondre à 90 ha pour 2031-2040 et de 22,5 ha pour 2041-2046, soit un total de 112,5 ha sur le pas de temps 2031-2046. Or, le SCoT retient un volume sur ce pas de temps supérieure de 76 ha.

Au regard de ce qui précède, il importe de déterminer les enveloppes foncières maximales par tranche de dix années (2021-2030, 2031-2040 et 2041-2046) conformément aux dispositions de l'article 194 de la loi Climat & Résilience et de traduire pour chacune d'elle une trajectoire de réduction permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050.

Par ailleurs, plusieurs leviers favorables à l'optimisation du foncier sont mobilisés dans le DOO. Certains d'entre eux nécessitent d'être complétés pour faciliter la mise en œuvre du SCoT dans les PLU et, plus largement, accompagner le changement auprès des 20 communes du Pays d'Ancenis :

- **à justifier et/ou à rehausser** : bien qu'en nette augmentation en comparaison du SCoT approuvé en 2014, **les densités moyennes minimales**, notamment pour les pôles de proximité et autres communes non pôles, en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité (cf. à titre d'illustration cartographie ci-contre de la densité du tissu ancien du bourg de Ligné) et la forme urbaine traditionnelle observées dans le tissu ancien de chacun des bourgs (parcellaire en lanière, implantations en mitoyenneté...);
- **à préciser/illustrer** dans le décompte des espaces pour calculer la densité, **le cas des projets d'équipements et services ou autres locaux dédiés à un usage de la population domiciliée sur la commune.**



Par ailleurs, l'encadrement retenu pour **les entités bâties dans l'espace rural**, revu dans votre document en comparaison du SCoT de 2014 par la disparition des typologies « villages/hameaux » au profit d'une notion inédite de « hors bourg structuré », doit s'accompagner d'un éclairage sur les conditions de mise en œuvre dans les PLU en matière d'outil déployé. Il convient en particulier de préciser si ces secteurs s'apparentent, dans l'esprit du DOO, à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Pour accompagner **l'évolution qualitative de ces entités bâties** dites structurées, une disposition gagnerait à être introduite visant à conditionner leur densification dans les PLU à l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles reprenant les critères figurant au DOO complétés de la nécessaire prise en compte de la structuration de la trame viaire, du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport à l'espace collectif et dans l'optique de l'émergence de séquences urbaines cohérentes, l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et la sécurisation des modes actifs, la gestion des circulations d'engins et de bétail et des possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation.

Politiques de l'habitat

La structuration du développement résidentiel est évoquée dans plusieurs chapitres du projet de SCoT arrêté. Elle prend en compte les enjeux portés par l'État dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) 2023-2029, en particulier la mixité sociale, le renouvellement urbain, la diversification des formes urbaines, l'intensification de l'urbanisation à proximité des gares ou encore la qualité urbaine et d'usage des logements.

1) La trajectoire démographique et les besoins en logements

Le scénario démographique retenu conduit à une estimation de la population à hauteur de 82 000 habitants en 2046 et à un besoin de 7 000 logements. La production est décomposée en deux périodes distinctes avec des objectifs territorialisés par commune : 340 logements/an pour 2026-2036 et 360 logements/an pour 2036-2046, annonçant une amplification de la production justifiée au dossier par l'accentuation du desserrement des ménages.

Entre l'élaboration du PLH et la révision du SCoT, vous avez ainsi changé de stratégie et passant d'un choc de l'offre à un accroissement modéré de la population, soit une cible de 180 logements de moins/an pour les prochaines années du PLH. **Cette différence des objectifs de production entre le PLH et le SCoT interroge en particulier au vu de l'ambition économique affichée de la COMPA induisant des besoins à court, moyen et long terme de recrutement de la part des entreprises, des difficultés actuelles à loger les actifs et des besoins de diversification du parc.**

Comme déjà indiqué par mes services dans le cadre des réunions d'association et échanges techniques tenus durant la phase de construction du document, **l'objectif de production de 7 000 logements est inférieur aux estimations des besoins pour le pays d'Ancenis, lesquelles tablent, pour une projection démographique de près de 82 000 habitants avec un scénario de desserrement de la population qui se poursuit tel qu'aujourd'hui, sur un volume de 9 500 logements.** Il en résulte un risque, pour le territoire, de tensions sur les marchés du logement de nature à exclure les ménages modestes.

Par ailleurs, **l'amplification de la production de logements attendue à compter de 2036 n'apparaît pas cohérente avec la croissance démographique qui s'atténuerait en fin de période.** Dans le SCoT, cette courbe prend en compte les difficultés actuelles de production de logements dont il est difficile de savoir si elles sont conjoncturelles ou structurelles. Cette amplification retenue dans votre document constitue d'ailleurs un cas isolé dans le département en comparaison des autres SCoT révisés ayant été approuvés en 2025, notamment les territoires voisins de la COMPA également confrontés au phénomène de desserrement des ménages et tablant sur un ralentissement de la production de logements : - 60 % Métropole Nantes-Saint-Nazaire ; - 49 % Pays de Retz ; - 41 % CAP Atlantique ; - 15 % Pays de Pont-Château ; - 9 % Pays du Vignoble Nantais.

Cette amplification projetée devra être interrogée lors de l'évaluation du SCoT au terme des 10 premières années de son application.

2) Les logements sociaux et abordables

Le développement de la mixité sociale se traduit en particulier par des objectifs de production de logements aidés (locatif et accession) de minimum 15 à 20 % de l'ensemble de la création de nouveau logement. Le PLH fixe un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux ainsi que 5 % de logements conventionnés dans le parc privé et 10 % de logements en accession aidée/abordable.

Au vu d'un modèle socio-économique du territoire caractérisé par des niveaux de revenus disponibles modestes, de la faible part des logements locatifs sociaux et de la pression foncière, je vous encourage à **dépasser ce minimum pour répondre aux besoins.**

Aménagement commercial

Depuis la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) doivent démontrer leur contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg. Le SCoT constitue le document de référence, car destiné à orienter l'aménagement du territoire en ce sens, notamment dans le rapport de compatibilité que chaque projet assujéti à l'obtention d'une AEC entretient avec lui.

Pour la justification des secteurs d'implantation périphérique (SIP) retenus, en termes de localisation, de dimensionnement, d'encadrement des surfaces de vente, et l'évaluation de leur impact sur l'animation commerciale des centres-villes et cœurs de bourg, je vous demande de vous appuyer sur les diagnostics et enjeux issus des démarches engagées dans le cadre du programme « petites villes de demain ». Il convient dans ce cadre de démontrer que les développements commerciaux projetés n'entravent pas les orientations et actions propres à chacune des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

Ce point revêt une acuité particulière pour les SIP de *l'Espace 23* et de *la route de Châteaubriant*, dont les emprises donnent à voir une volonté d'étendre spatialement, sur des espaces naturels ou agricoles, ces zones commerciales périphériques de la centralité d'Ancenis – Saint-Géréon et du bourg de Saint-Mars-la-Jaille.

Risques naturels et technologiques

En réponse à l'enjeu d'intégration de la vulnérabilité et de la résilience face au changement climatique et aux risques, la révision du SCoT doit restituer une conception de la gestion du risque dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements.

1) Le risque minier

Les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs (page 65), qui visent potentiellement à prescrire (et donc à autoriser des constructions) sur les secteurs affectés par un risque, sont inadaptées. Un effondrement lié à ce risque est brutal et soudain. Il doit être considéré comme un risque immédiat. Par conséquent, **le SCoT doit interdire toute nouvelle construction dans les périmètres définis comme à risque minier et ce, quel que soit l'aléa.**

2) Le risque d'inondation

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Erdre sont bien pris en compte dans le DOO. **Le rôle de l'AZI** en termes d'aménagement du territoire est en revanche sous-estimé et pose question quant à la compatibilité du SCoT vis-à-vis de la **disposition 1-1 du plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027**. De fait, la recommandation visant à ce que l'AZI soit pris « *en considération pour évaluer l'existence d'un risque, et contribuer à sa prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement* » est insuffisante, car son enveloppe définit les zones inondables qui doivent être préservées de toute urbanisation. En l'état, le projet de SCoT arrêté ne respecte pas la disposition 1-1 précitée.

Dans le DOO, il convient de préciser que l'AZI du bassin versant de l'Erdre est un élément à intégrer impérativement dans les PLU, lorsque situé en dehors de l'emprise du PPRI, tant en termes de connaissance que de traduction réglementaire. Cette précision est à reporter en tant que prescription.

Par ailleurs, le SCoT doit prendre en compte **la révision du PPRI de la Loire en amont de Nantes**, en particulier la validation des aléas en comité de pilotage du 12 décembre 2024 et le porter-à-connaissance de l'État (PàC) du 20 octobre 2025. Ces éléments définissent certaines zones comme nouvellement inondables ; aussi, durant la période transitoire préalable à l'approbation du futur PPRI, il vous appartient de préciser dans le SCoT que ces zones devront être réglementées par les PLU à l'aune des principes déclinés dans le PàC.

Dans le DOO (pages 61 et 95), il convient de nuancer la réalisation sans restriction « *de tout nouvel aménagement ou construction permettant la protection des biens et des personnes* ». En effet, **la disposition 1.2 du PGRI** vise à conserver les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue, à défaut d'une compensation des effets de l'aménagement. De surcroît, il est indiqué que « *les nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements n'y sont pas autorisés lorsqu'ils ont pour effet d'augmenter le niveau de risque* ». Or, c'est bien la réduction de vulnérabilité qui doit être recherchée, plutôt qu'un niveau de risque constant.

En page 96, l'instauration d'une **bande de précaution** implique un niveau d'aléa très fort en cas de rupture de l'ouvrage en question. Cela est à inscrire plus clairement dans le DOO.

Concernant **le ruissellement des eaux de pluie**, la réalisation/mise à jour des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales (SDGEP) est demandée. Cette prescription, qui s'inscrit en déclinaison de la disposition 2-15 du PGRI, est à coupler avec la nécessité d'introduire l'état des zonages pluviaux ou schémas directeurs sur le territoire, comme élément de connaissance préalable (première partie de la disposition 2.14).

De manière plus générale, (en dehors des SDGEP), le SCoT n'aborde pas **les enjeux de ruissellement sur le territoire**, tant sur les secteurs de production que sur les zones de transfert (axes de ruissellement). Ce sont ces secteurs qui alimentent les zones en aval, propices au phénomène d'accumulation. Il convient donc de procéder, dans l'état initial de l'environnement, à une analyse macro du territoire permettant de définir les secteurs sensibles ou à enjeux, les dispositions limitant la production du ruissellement en amont (espaces agricoles et naturels) et les moyens à mettre en œuvre pour préserver ou aménager les zones d'écoulements (notamment les talwegs) afin de limiter les impacts en aval, notamment sur les espaces urbanisés.

Milieux naturels et biodiversité / eau et milieux aquatiques

L'armature environnementale du projet de SCoT a été travaillée dans l'objectif de renforcer la protection de la biodiversité et la fonctionnalité des éléments constitutifs de la **trame verte et bleue (TVB)**, que les PLU seront chargés de préciser, de prolonger en milieu urbanisé et de compléter par une OAP thématique « trame noire ». L'analyse des différentes trames est bien détaillée dans l'état initial de l'environnement. Pour aller plus loin, les **trames blanches** relatives au bruit et brunes relatives au sol auraient pu être intégrées dans la réflexion ou, à défaut, faire l'objet d'une recommandation auprès des PLU, à l'instar de la **trame noire**, laquelle gagnerait en revanche à être placée en prescription compte tenu du fort impact de la pollution lumineuse sur les chiroptères et rapaces nocturnes notamment.

S'agissant de **la compatibilité du SCoT avec les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE)**, il convient de manière générale de limiter au maximum les renvois vers ces documents de rang supérieur ; le SCoT, en sa qualité de document intégrateur, a vocation à être autoportant. Le DOO nécessite en particulier d'être complété pour mentionner explicitement le principe d'évitement des **zones humides** situées en tête de bassin versant, des zones humides de source de cours d'eau et des zones humides en zone inondable, ainsi que l'obligation faite au PLU de réaliser, sur l'ensemble des zones à urbaniser, des inventaires complémentaires selon les critères en vigueur

pour l'exercice de la police de l'eau et la méthode de caractérisation des fonctionnalités définie par l'Office français de la biodiversité (OFB) (règle 2 et dispositions M2-1, M2-2 et M2-3 du SAGE Estuaire de la Loire) ;

Par ailleurs, la prescription **relative à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité de traitement des eaux usées** pourrait être précisée comme suit : *« tout projet d'urbanisation raccordé à l'assainissement collectif et générant des effluents supplémentaires est conditionné à la capacité de la station et des réseaux à absorber les effluents actuels et projetés, ou à la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus dans les PLU. »*

Mobilités

Ce SCoT de 2^e génération assure une bonne prise en compte générale **des** mobilités. En particulier, l'orientation 1.2.1 du DOO vise à développer l'intermodalité et les alternatives à l'autosolisme. Les prescriptions apparaissent cohérentes avec les attendus de l'Etat figurant dans la note d'enjeux notifiée en novembre 2023. Il est noté des focus intéressants sur la création de stationnements vélos et l'intensification de l'urbanisation à proximité des gares. La prescription encadrant l'accessibilité par les modes actifs et personnes à mobilité réduite constitue par ailleurs un levier pour des aménagements inclusifs.

Il apparaît toutefois que le projet de SCoT arrêté ne comporte pas de mention explicite du **transport fluvial**, ni plus globalement des principes liés à l'intermodalité ou au report modal du transport de marchandises. Pour un territoire comme le Pays d'Ancenis, riverain de la Loire, il y a lieu de nourrir votre document sur cet aspect en lien avec les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en matière de mobilité et de logistique durable, notamment : la réduction de la dépendance au transport routier de marchandises, le développement des modes alternatifs, dont le fret fluvial et la promotion de l'intermodalité, en lien avec les infrastructures existantes, notamment dans l'aire d'influence du Grand Port Maritime Nantes – Saint-Nazaire.

Sans préjuger de projet opérationnel ni imposer d'orientation contraignante, il apparaît souhaitable que le SCoT intègre :

- une orientation de principe reconnaissant la Loire comme infrastructure potentielle de transport et de logistique durable ;
- des dispositions visant à préserver les conditions favorables au développement futur du transport fluvial et de l'intermodalité ;
- et une prise en compte explicite de ces enjeux dans le DAACL, afin d'éviter un verrouillage durable des choix d'aménagement exclusivement routiers.

Bien être des populations

Les problématiques de santé constituent des enjeux contemporains de santé publique étroitement conditionnés par des facteurs environnementaux liés à l'état des milieux dans lesquels évoluent les populations et à la qualité du cadre de vie. D'une manière générale, le projet de SCoT arrêté met en avant des orientations et objectifs qui vont dans ce sens, en agissant sur plusieurs déterminants physiques, économiques et sociaux sur la santé.

L'objectif de limiter l'exposition aux nuisances et aux pollutions mériterait d'être renforcé dans le SCoT, en préconisant qu'au niveau de chaque PLU soient systématiquement réalisées des cartes

stratégiques permettant une bonne prise en compte des personnes vulnérables dans les choix d'aménagement, en croisant les sources de pollution potentielle et de dégradation de l'environnement (air, sol, bruit, champs magnétiques, îlots de chaleur...) avec les sites existants et projetés accueillant des personnes vulnérables (établissements recevant du public tels que les lieux d'accueil des personnes âgées, crèches, écoles, espaces de jeux et d'activités physiques de plein air).

De la même manière, le **traitement des lisières urbaines**, abordé dans le SCoT sous l'angle de l'atténuation des ruptures entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles, pourrait être également mis en avant pour leur rôle de protection vis-à-vis des expositions **aux produits phytosanitaires** et insister sur l'importance d'établir des zones tampon. Pour votre information, un guide technique relatif aux « Leviers d'actions vers des territoires sans pesticides », a été réalisé à l'attention des collectivités, Plante& Cité). Il comporte des fiches actions dans quatre grands domaines dont le foncier et l'urbanisme.

https://www.plante-et-cite.fr/specif_actualites/view/1339/typeactu:index/slug:leviers-d-action-vers-des-territoires-sans-pesticides-parution-du-guide-technique-a-destination-des-collectivites-territoriales

S'agissant de la nature en ville et du développement des îlots de fraîcheur, une orientation visant à « promouvoir des espaces publics de qualité (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...) permettant l'incitation aux activités sportives, de détente et aux rencontres » permettrait une approche globale santé et environnement.

Patrimoine architectural, urbain et paysager

Le Pays d'Ancenis est marqué par une grande diversité de paysages constituant un socle majeur d'identité et d'attractivité : vallée de la Loire, vallées de l'Erdre et du Don, bocage, coteaux, zones humides et plateaux agricoles. Le DOO conforte cette diversité par la protection des structures paysagère et oriente le développement ainsi que l'aménagement du territoire vers la compacité des espaces urbanisés, la lutte contre l'urbanisation linéaire. Il accorde également une attention aux entrées de ville, et aux franges urbaines. Le traitement des friches et dents creuses gagneraient toutefois à être renforcé. Ces éléments montrent l'importance d'une vigilance accrue sur la préservation des structures paysagères et appellent les compléments suivants afin de garantir la cohérence entre les ambitions du SCoT et leur traduction réglementaire :

- dans l'orientation relative à la préservation du patrimoine, élargir le champ de prise en compte au **patrimoine vernaculaire ordinaire** (murets, portails, séchoirs, croix, four...), en complément du patrimoine identitaire constitutif de l'identité des bourgs et hameaux ;
- cartographier **les cônes de vue** à protéger, notamment sur la Loire, l'Erdre et les coteaux, et demander aux PLU de préciser les conditions d'insertion volumétrique et de gestion des hauteurs afin de préserver les lignes de force de ce paysage sensible, le maintien des vues vers le paysage lointain notamment les paysages ouverts vers les espaces naturels, ruraux et les vallées, la préservation des éléments de maillage et de continuités type alignements d'arbres, chemins, ruisseaux, haies... ;
- conditionner de manière systématique toute **extension de bourg** à une **étude d'impact paysager** (analyse des lignes de crête, des lisières, des structures bocagères, des vues lointaines) en renforçant la vigilance des secteurs soumis à forte attractivité, où la pression foncière et les extensions urbaines risquent d'altérer les vues structurantes.

De la même manière, le confortement des centralités marquées par la présence de Monuments Historiques doit assurer une qualité du cadre de vie par l'utilisation de matériaux traditionnels dans la réhabilitation du bâti ancien, en cohérence avec la typologie architecturale, et par l'introduction de formes urbaines et architecturales adaptées à la sensibilité patrimoniale et paysagère. Aussi, il

importe que le DOO exclue toute banalisation architecturale par une uniformisation des constructions sans lien avec l'existant et le tissu ancien en particulier (forme, matériaux, teinte, volumes). En ce sens, l'intégration d'un cahier de recommandations architecturales à annexer aux PLU gagnerait à être systématisée par l'ajout d'une orientation en ce sens dans le DOO pour accompagner les communes et porteurs de projet dans la réhabilitation/rénovation des bâtis anciens ainsi que dans la reconversion de friches patrimoniales.

Toujours dans cette perspective, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, **le DOO gagnerait à être complété par la mise en œuvre systématique dans les PLU de fiches-bâtiments à intégrer en annexe du règlement écrit présentant les éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination, telles que :**

- s'inscrire dans la volumétrie existante ;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public ;
- encadrer les problématiques d'accès et de stationnement pour limiter leur impact sur le paysage rural.

Le DOO pourrait enfin favoriser le déploiement dans les PLU des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- sectorielles (R. 151-6 du Code de l'urbanisme) pour définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité des entrées de ville ;
- patrimoniales (R. 151-7 du Code de l'urbanisme) pour prendre en compte la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est rappelé que la production d'énergie solaire doit être compatible à la valeur patrimoniale et paysagère pour éviter toute atteinte à l'environnement. Dans le même sens, le mitage de ce type de dispositif est à proscrire au profit de solutions plus globales et moins impactantes afin de concilier développement des énergies renouvelables et préservation du cadre de vie constitutif de l'identité locale.

* * * *

En conclusion, les remarques formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées

par l'État, en prise avec les défis à relever pour accroître la résilience du territoire et les nécessaires réponses à y apporter en prescriptions, recommandations et outils à mobiliser pour que les PLU, sous l'impulsion du SCoT, soient pleinement transformateurs, intégrateurs, prescriptifs, pragmatiques et robustes sur le plan juridique.

Elles m'amènent à émettre un **avis favorable** sur le projet de SCoT arrêté le 11 décembre 2025 par le conseil communautaire **sous réserve** d'accéder aux demandes de consolidation de votre document, notamment celles ayant trait à la compatibilité avec un document de rang supérieur (PGRI notamment).

Le contenu de l'annexe technique jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique du SCoT. Enfin, le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis


Marc MAKHLOUF