

Département de Loire-Atlantique
Arrondissement de Châteaubriant-Ancenis
Commune de Le Pin

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM2026002

SÉANCE DU 23 JANVIER 2026

Convocation : 16/01/2026

Le 23 janvier 2026 à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Maxime POUPART, Maire.

Présents : M. Maxime POUPART, M. Philippe DELAUNE, M. David PASQUIER, M. Sylvain MÉNARD, Mme Angélique DENIS, M. Loïc GUISNEUF, Mme Estelle BLIN, Mme Virginie BAZIN, Mme Lolita DE GRAEVE, Mme Claudine ROUSSEAU, Mme Angélique COUTEAU, M. Matthieu HOGUET, M. Frédéric PELÉ.

Excusé : M. Sylvain DUBOIS.

Absent : Néant.

Pouvoir : M. Sylvain DUBOIS donne pouvoir à M. Maxime POUPART, Maire.

Secrétaire de séance : M. Sylvain MÉNARD.

DCM2026002 – SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) DU PAYS D'ANCENIS – AVIS SUR LE PROJET

M. le Maire expose à l'assemblée :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis en vigueur a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 28 février 2014. Depuis, le Pays d'Ancenis a connu des évolutions sur son territoire relevant :

- De son périmètre avec l'intégration des communes historiques de Freigné, Ingrandes et Saint-Sigismond
- De son organisation interne avec la création des 5 communes nouvelles (Loireauxence, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre et Ancenis-Saint-Géréon),

ce qui nécessitait sa révision.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui permet de mettre en cohérence et de coordonner les politiques d'urbanisme, de transport, de logement, économiques, environnementales menées par les communes, la COMPA, les départements, la Région, l'Etat et leurs partenaires.

Le SCoT doit être compatible avec :

- Les règles générales du Fascicule du SRADDET Pays de la Loire (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne ;
- Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire Estuaire et de la Vilaine.
- Les objectifs et les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne
- Le schéma régional des carrières
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Et prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET Pays de la Loire
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Dans ce cadre, le SCoT formule ses orientations aux documents de rang inférieur (dans un principe de compatibilité), notamment pour le Programme Local de l'habitat (PLH) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

1) LE CONTENU DU DOSSIER DU PROJET DE SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est composé de trois grandes parties prévues par le Code de l'Urbanisme, à savoir : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

- **Le rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Le rapport de présentation contient également l'évaluation environnementale (E.E.), qui mesure l'impact du SCoT sur l'environnement et propose une répartition des incidences du schéma sur chacun des thèmes. L'évaluation environnementale permet aussi de définir des indicateurs qui serviront pour l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT lors du bilan réalisé dans les conditions prescrites par la loi.

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** 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.

Il a été débattu au Conseil Communautaire du 26 juin 2025.

- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO)**, dans le respect des orientations définies par le PADD, détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Il est utile de rappeler que le PADD fixe un cadre qui se traduit dans les orientations et les objectifs du DOO intégrant le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT. Le DOO est le seul document à caractère prescriptif, avec lequel notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles.

2) LA DEMARCHE

Avant le lancement des travaux relatifs à la révision générale du SCoT, le bilan du SCoT adopté en conseil communautaire le 19 décembre 2019 a fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées le 7 février 2020.

Le SCoT a été élaboré par les services de la COMPA et des prestataires extérieurs.

- Le diagnostic a été élaboré en 2021 par le groupement dont le bureau d'études EAU était le mandataire. Dans ce cadre, la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique (Antenne d'Ancenis-Saint-Géréon) a réalisé le diagnostic agricole. L'état initial de l'environnement actualisé en 2021 a été entièrement revu par le bureau d'études Hardy Environnement en 2024 après la fin du marché avec EAU. La COMPA a réalisé la mise à jour des autres volets du diagnostic à l'été 2025, sur la base des dernières données disponibles à cette date.

En octobre 2021, les élu(e)s intercommunaux et communaux en charge des questions d'urbanisme ont été invités à une séquence participative sous forme d'ateliers visant à partager les constats et débattre des enjeux clés du territoire.

Le diagnostic et les enjeux mis en exergue ont fait l'objet d'une présentation aux Personnes publiques associées lors d'une réunion tenue le 14 octobre 2021.

- Sur cette base, 3 modèles de développement ont été débattus par les élu(e)s dans le cadre de 4 ateliers avec les communes (1 par secteur géographique). La réflexion a été élargie en septembre 2022 dans le cadre d'un forum intercommunal puis les élu(e)s ont arbitrés les orientations lors du comité de pilotage du 10 janvier 2023. Les grandes orientations du projet de PADD ont alors été présentées aux personnes publiques associées le 24 janvier 2023.

En parallèle de la concertation avec les élu(e)s, les partenaires et acteurs de la société civile ont été associés à l'élaboration du projet de PADD au travers de 3 ateliers thématiques organisés en mai 2022.

Pendant la phase d'élaboration du DOO, la démarche de concertation avec les élu(e)s a été menée selon modalités suivantes :

- Réunions avec les communes par secteur géographique sur le volet résidentiel en juin 2024
- Atelier commerce avec les élu(e)s des communes pôles dans l'armature territoriale du Pays d'Ancenis en juillet 2024
- Commission développement économique réunissant des conseillers communautaires et des représentants communaux sur le volet économique du DOO en octobre 2024
- Atelier environnement associant les membres des commissions Aménagement du Territoire et Environnement constituées de conseillers communautaires et de conseillers municipaux, en décembre 2024
- À l'issue de la démarche de concertation, un dernier échange a été proposé lors de plusieurs séances de la commission Aménagement du territoire :
 - 26 mars 2025 (volets résidentiel et économique),
 - 6 mai 2025 en format associé avec la commission environnement (volet environnement),
 - 27 mai 2025 (volet commerce).

Par ailleurs, les temps institutionnels intercommunaux habituels ont également permis aux élu(e)s d'échanger et débattre régulièrement du SCoT tout au long de son processus de révision générale : Conférences des Maires, Commissions Aménagement du territoire, Commissions Développement économique.

Les élu(e)s du territoire ont également été destinataires de deux numéros d'une lettre dédiée au SCoT.

Les partenaires institutionnels ont été associés à cette phase au travers de réunions techniques (avec la DDTM et la chambre d'agriculture) et d'une réunion PPA qui s'est tenue le 27 mai 2025.

D'autres formes de concertation à destination des habitants ont été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du SCoT. Un bilan de cette concertation a été dressé et figure à la présente délibération du Conseil Communautaire. Le document détaillant l'ensemble des modalités figure en annexe de la présente délibération.

3) ELEMENTS DE SYNTHÈSE DU PROJET DE SCOT

a) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD a été débattu en conseil communautaire lors de sa séance du 26 juin 2025.

Le PADD traduit une ambition et deux axes complémentaires sans hiérarchisation entre eux.

- **L'ambition de préserver et de valoriser l'espace et les ressources au service d'un territoire rayonnant et équilibré**
 - Affirmer son positionnement et son identité spécifique : Pays Rayonnant
 - Faire bénéficier à l'ensemble du Pays les retombées du développement attendu : Pays Equilibré.

➤ **Les axes de développement**

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial :

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.

La résilience dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique.

Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles (eau, biodiversité...).

La notion d'équilibre territorial se décline sur les thèmes suivants :

- La poursuite du développement du territoire en s'appuyant sur une organisation multipolaire
 - 1 pôle d'équilibre principal : Ancenis-Saint-Géréon
 - 3 pôles d'équilibre secondaires : Ligné, Loireauxence, Vallons de l'Erdre

- 7 pôles de proximité : les communes de Joué-sur-Erdre, Le Cellier, Mésanger, Oudon, Riaillé, Vair-sur-Loire et Ingrandes le Fresne-sur-Loire, dotées de services et équipements conséquents, et/ou d'un accès rapide à une infrastructure de transports collectifs performante (gare TER ou Tram-Train).

Cette organisation multipolaire intègre plusieurs principes clés : offre de services et équipements dans les communes pôles, développement des communes dans toutes les strates de l'armature territoriale en consolidant les centralités existantes, complémentarité et mutualisation entre les communes situées au sein d'un même secteur géographique.

- Les objectifs de développement sont adaptés en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature territoriale et de son secteur géographique compte tenu des dynamiques territoriales contrastées,
- A l'échelle des communes, le SCoT précise la structuration de l'organisation urbaine en orientant de manière prioritaire le développement vers les bourgs.

b) Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

A partir des axes forts du territoire et des enjeux, le DOO a défini des règles en matière d'aménagement et de développement durables sous forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en œuvre des objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

Les prescriptions correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT et doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme et de planification supérieurs. Les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Les recommandations correspondent à des intentions générales, des grands principes, parfois illustrés de bonnes pratiques dans une optique pédagogique.

➤ **AXE / UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EQUILIBRE**

▪ Un territoire productif

Compte tenu de son ADN productif facteur de développement et marqueur identitaire, le SCoT vise à améliorer les conditions du développement de :

- L'emploi industriel, en privilégiant les entreprises endogènes ;
- De la richesse du maillage artisanal présent sur tout le territoire qui répond aux besoins de proximité, participe à la vitalité de la ruralité et offre de nombreux emplois locaux ;
- De l'industrie agroalimentaire ;
- Du maillage d'exploitations agricoles.

Pour ce faire, il s'agit de :

- Renforcer les zones d'activités économiques (ZAE) en s'appuyant sur une structuration de l'offre qui croise une dimension par quadrant géographique et par typologie de zones, dans la continuité du SCOT de 2014 et du schéma directeur des ZAE de 2019 ;
- Valoriser la production agricole et son lien avec l'industrie agroalimentaire ;

- Renforcer les espaces commerciaux existants (secteurs d'implantation périphériques SIP, centralités) ;
- Renforcer les commerces de proximité.

L'offre économique est déclinée de la manière suivante :

- Au-delà de l'accueil au sein des centralités, elle est localisée préférentiellement au sein des ZAE ;
- Par exception, elle est située en diffus.

La structuration du territoire en termes d'implantation et de développement de zones d'activités économiques croise deux dimensions :

- Une dimension par quadrant géographique (Nord, Centre, Est et Ouest) ;
- Une dimension par typologie de zones, avec deux niveaux :
 - o Les zones « mixtes » pour le développement des espaces économiques structurants situés dans le pôle principal et dans les pôles secondaires ou en immédiate proximité de ces pôles ;
 - o Les zones de proximité pour le développement de l'activité artisanale au sein du réseau économique de proximité.

Des orientations qualitatives viennent compléter le volet relatif à la structuration de l'offre économique.

▪ **Un territoire d'accueil**

Le Pays d'Ancenis souhaite maintenir sa tradition d'accueil de nouveaux habitants tout en visant une ambition modérée en adéquation avec sa capacité d'accueil (notamment en équipements et services) et sa volonté de préservation de son cadre de vie.

Le SCoT prévoit d'accueillir environ 12 000 nouveaux habitants d'ici à 2046. A travers cet objectif démographique, il s'agira de :

- Améliorer le parc de logements existants notamment par la rénovation énergétique et la résorption de la vacance,
- Diversifier l'offre en logements en termes de formes urbaines (maisons en bandes, petits collectifs, ...) et de produits (accession libre ou aidée, locatif privé ou aidé) ;
- Répondre aux besoins spécifiques de la population actuelle et future, notamment en visant la production d'*a minima* 15 à 20% de logements aidés ;
- Construire des logements neufs au sein d'opérations de qualité et économes en foncier sur la base d'un rythme de 350 logements par an en moyenne, avec une répartition à l'échelle communale des objectifs de production.
- Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif.

▪ **La mobilité**

Compte tenu de son positionnement à l'échelle régionale et de ses infrastructures, le territoire est fortement connecté aux territoires voisins. En témoigne notamment le volume de flux domicile-travail croisés. En effet, malgré sa desserte ferroviaire Est-Ouest avec un bon cadencement, l'usage individuel de la voiture reste prépondérant.

Pour répondre à ces enjeux, le SCoT prévoit deux axes d'interventions :

- Le développement de l'intermodalité et des alternatives à l'autosolisme en prenant appui sur la stratégie d'intervention du Pays d'Ancenis en matière de mobilité durable actée dans

le plan de mobilité simplifié adopté le 4 juillet 2024 (valorisation du réseau ferroviaire et des autres modes de transports collectifs, développement de la mobilité active et des mobilités partagées) ;

- L'intensification de l'urbanisation à proximité des gares.

➤ **AXE / UN TERRITOIRE RESILIENT**

▪ **La sobriété dans l'usage des ressources**

Conscient du caractère non renouvelable de la ressource foncière et en adéquation avec le cadre législatif, le SCoT renforce l'exigence en terme de sobriété foncière.

Cette volonté se traduit notamment par :

- Une enveloppe foncière maximale en forte réduction par rapport au SCoT de 2014 ;
- L'optimisation et la requalification des espaces déjà urbanisés quelle que soit la nature des projets ;
- La promotion de formes urbaines diversifiées ;
- La priorité du développement de l'habitat au sein des centres bourgs (en renouvellement urbain ou en extension) avec la possibilité, en dehors des centres bourgs, du comblement des « dents creuses » ;
- La protection et la mise en valeur des paysages et plus largement du cadre de vie facteur d'attractivité.

Le SCoT retient un objectif maximal de consommation foncière de 293 ha sur 20 ans pour répondre aux besoins identifiés, ce qui représente une consommation moyenne inférieure à 15 ha par an pour :

- La vocation résidentielle (logements et équipements) 128 ha, objectifs déclinés à l'échelle communale ;
- La vocation économique 156 ha (140 ha pour les projets en ZAE, 16ha en diffus) ;
- Un projet routier porté par le Département de Loire Atlantique 9 ha.

Cet objectif de consommation foncière maximale inclut également l'extension urbaine en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain. De ce fait, cet objectif maximal de mobilisation du foncier n'implique pas exclusivement une consommation de terres à vocation agricole ou naturelle mais prioritairement une optimisation d'espaces de secteurs déjà urbanisés (gisements fonciers et immobiliers).

Le renforcement de la sobriété foncière passe par une élévation de la densité moyenne des constructions nouvelles.

Toutefois, pour permettre l'adéquation des projets aux spécificités territoriales, les objectifs de densité prévus par le SCoT sont des objectifs de densité moyenne à l'échelle communale et non par opération. Le SCoT fixe comme objectif à l'échelle du Pays d'arriver à une densité moyenne de 35 logements par ha. L'objectif est précisé à l'échelle communale, en fonction de la position dans l'armature territoriale et de la dynamique du secteur géographique.

Au-delà de la ressource foncière, le SCoT réaffirme sa volonté de protéger ses **ressources** et sa biodiversité, en approfondissant leur connaissance et leur préservation par rapport au SCoT de 2014.

Cela se traduit par :

- La préservation de la ressource en eau dans toutes ses composantes (cours d'eau, eaux pluviales, eaux usées, eau potable).

- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité, en particulier, le bocage, les zones humides, les trames verte, bleue et noire.

Même s'il ne dispose pas de leviers d'action directs, le SCoT entend contribuer à la conciliation entre développement territorial et sécurité des biens, des personnes et des activités. Il doit également anticiper l'évolution des risques, en intégrant pleinement les enjeux du changement climatique dans sa réflexion.

Aussi, le SCoT vise à concourir à :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'organisation du développement de la production d'énergies renouvelables ;
- L'exploitation du potentiel de l'économie circulaire et la gestion plus durable des déchets ;
- La prévention et l'adaptation aux risques en intégrant les enjeux de vulnérabilité liés au changement climatique.

A la suite de l'arrêt du projet du SCoT lors du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025, les communes membres de la COMPA disposent d'un délai de 3 mois à compter de la date de transmission pour donner un avis.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 143-20 et R.143-4

VU la délibération du Conseil communautaire n°101C20191219 du 19 décembre 2019 prescrivant la révision générale du SCOT et fixant les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis.

VU la délibération du Conseil communautaire n°083C20250626 du 26 juin 2025 relative au débat sur le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

VU la délibération du Conseil communautaire n° 118C20251211 du 11 décembre 2025 relative à l'approbation du bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis.

CONSIDERANT la transmission à la commune du projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représenté :
Décide**

- **De donner un avis favorable sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis.**

Le Maire,

Maxime POUPART

