

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB029-DE



MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉREON

Place Maréchal Foch

CS 30217

44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex

T 02 40 83 87 00

marie@ancenis-saint-gereon.fr



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2026-029

Conseil municipal du 9 février 2026

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, André-Jean VIEAU (arrivé à 19h15), Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Sarah ROUSSEAU (arrivée 19h23), Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL

Absent(e)s : Katharina THOMAS

Excusée(s) : Sébastien PRODHOMME, Olivier BINET

Pouvoirs : Sébastien PRODHOMME à Mireille LOIRAT, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents ou représentés : 34

Date de la convocation : 03/02/2026

Date de la publication : 10/02/2026

2026-029 URBANISME – SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS D'ANCENIS (SCOT) – AVIS SUR LE PROJET ARRETE

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

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 arbitré 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 SYNTHESE DU PROJET DE SCOT

a) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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.

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
 - o 1 pôle d'équilibre principal : Ancenis-Saint-Géréon
 - o 3 pôles d'équilibre secondaires : Ligné, Loireauxence, Vallons de l'Erdre
 - o 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 équilibré

▪ 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 :
 - 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 ;

- 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.

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon réaffirme son positionnement en faveur de la densification de l'offre de transports collectifs sur le territoire.

➤ Axe / Un territoire résilient

▪ 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.

■ Un territoire qui s'adapte aux risques et aux enjeux du changement climatique

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.

Toutefois, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon réaffirme sa volonté de concilier la préservation des ressources avec une gestion éthique de ces dernières (carrières minières par exemple). Un

équilibre doit être trouvé entre la sauvegarde et une utilisation durable des ressources présentes sur le territoire.

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 général des collectivités territoriales ;

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 ;

CONSIDÉRANT le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis transmis par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis ;

Après avis de la commission urbanisme, affaires foncières et nature en ville en date du 28 janvier 2026.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 1

Exprimés : 34

Pour : 33

Contre : 0

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

AUTORISE monsieur le Maire à signer tout document afférent à la présente délibération, à mettre en œuvre les mesures de publicité réglementaires et à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à sa bonne exécution.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Fabrice CERISIER



Séverine LENOBLE



Nabil ZEROUAL



Publication sur le site internet le :

10 FEV. 2026

Transmission au contrôle de légalité le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

URBANISME

Monsieur Philippe MOREL expose :

RAPPORT 22 REVISION GENERALE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) DU PAYS D'ANCENIS : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), structure porteuse du SCoT, a engagé la révision générale de ce document pour prendre en compte les évolutions du territoire, le nouveau cadre législatif et réglementaire, l'évolution du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) porté par la Région Pays de la Loire et répondre au défi des transitions.

Dans la continuité du PADD du SCOT en vigueur, le projet de PADD du SCOT en révision est organisé autour de deux axes complémentaires. 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.

Axe 1 : 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.

- Le développement du territoire s'appuie sur une « organisation multipolaire » mise en place dans le cadre du SCOT en vigueur qui croise les avantages de la « ville » et de la « campagne ». Pour tenir compte de l'évolution du périmètre du SCOT et des dynamiques territoriales à l'œuvre, cette armature est adaptée à la marge.
- L'économie productive est l'ADN du territoire. Pour consolider le modèle productif du territoire, en complément des démarches de requalification et d'optimisation du tissu économique existant, il est nécessaire de développer une offre adaptée, en volume et en localisation.

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 (Taux de Croissance Annuel Moyen de 1,1%).

Le territoire souhaite continuer à apporter sa contribution à l'effort régional d'accueil de population.

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 un passage de 69 998 habitants en 2021 à une population d'environ 82 000 habitants en 2045, selon une dynamique moyenne de +0,7 %/an.

Cet objectif implique un besoin en production de 7000 logements sur 20 ans.

Axe 2 : Un territoire résilient

L'enjeu est 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.

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,

Le présent rapport vise à engager le débat sur les orientations du PADD.

Philippe MOREL expose :

« La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), structure porteuse du SCoT, a engagé la révision générale de ce document pour prendre en compte les évolutions du territoire, le nouveau cadre législatif et réglementaire et répondre au défi des transitions.

Le travail déjà réalisé sur le PADD a confirmé notre attachement à un territoire rayonnant et équilibré, mais aussi résilient.

Notre projet vise en effet à concilier le dynamisme économique et résidentiel avec la préservation des ressources et de l'environnement, tout en laissant aux communes une marge de manœuvre aussi importante que possible dans leurs futurs PLU.

Tout au long de la démarche, ce projet a été construit en association étroite avec les élus intercommunaux et communaux sous différentes formes :

- comités de pilotage
- commission aménagement du territoire
- ateliers dédiés au SCOT
- réunions de secteurs
- réunions publiques ..).

Les évolutions législatives ayant eu lieu depuis l'approbation du SCOT en vigueur et les exigences des documents supra-communaux sont intégrées. Le contexte législatif instable constitue toutefois une difficulté particulière.

La synthèse du PADD va être présentée par les services qui sont aussi présents pour répondre aux questions techniques que vous pourrez avoir pendant le débat ».

Le diaporama, synthèse du PADD, est présenté (cf. annexe).

Monsieur le Président ouvre le débat.

Rémy ORHON salue l'ambition majeure de la résilience qu'on ne retrouvait pas sur le SCOT précédent. Toutefois, il regrette que l'axe 2 ne soit pas au même niveau que l'axe 1.

Il suggère de présenter en inversant les axes 2 et 1 pour afficher mieux l'ambition car si le territoire n'est pas résilient il ne sera plus rayonnant.

Monsieur le Président répond que la résilience est une ambition locale et nationale, que les axes ne sont pas hiérarchiques et ne doivent donc pas être numérotés. Il précise que le projet s'appuie sur une trajectoire favorisant la mutualisation des espaces et le développement des nouveaux modes de faire.

Xavier LOUBERT-DAVAINE indique être d'accord avec l'approche de Rémy ORHON. Il y a des invariants.

Leila THOMINIAUX félicite les services de la COMPA pour le travail réalisé et salue le résultat atteint.

Les évolutions législatives nombreuses ont retardé l'avancement du projet mais elles ont aussi permis de nous fixer une ambition sur la sobriété foncière.

Elle partage le cap politique qui repose sur les 2 piliers et ajoute que la résilience est la clé de voute.

Elle confirme que des séminaires ouverts aux élus communaux ont été organisés et ont donné lieu à beaucoup de débats intéressants, ce qui a contribué à fixer l'ambition sur la sobriété foncière pour l'habitat mais aussi sur le développement économique, un sujet plus rarement travaillé dans ce cadre.

Le PADD indique le cap pour définir un cadre à l'échelle du Pays d'Ancenis et enclencher la mise en œuvre par la suite.

Le PLU viendra finaliser mais d'autres politiques publiques doivent permettre de mettre en œuvre cette ambition.

Philippe MOREL abonde dans le sens de Leila THOMINIAUX et note le travail réalisé qui a permis effectivement d'établir des orientations portant le projet d'aménagement dans un contexte d'incertitudes législatives qui n'a pas rendu la démarche facile.

Claude GAUTIER demande quelle a été la gouvernance politique de l'élaboration du SCOT.

Philippe MOREL indique que la fixation des objectifs du PADD relève d'un croisement du diagnostic, de l'étude de différents scénarios d'évolution, des documents de planification nationaux, régionaux et locaux, des échanges avec les communes et acteurs locaux, des contributions des personnes publiques associées, des échanges avec la population.

Le travail de concertation a été conduit auprès des élu(e)s (commissions, séminaires, ateliers, comité de pilotage) et auprès des acteurs et habitants (ateliers et réunions publiques).

Mireille LOIRAT regrette que le PADD ne soit pas plus ambitieux pour l'accompagnement vers l'évolution des pratiques et des destinations dans le secteur agricole. Le terme « conforter » laisse penser que la photo est figée et que le niveau d'ambition n'est pas en corrélation avec les défis sur la nécessité de l'évolution des pratiques agricoles.

Monsieur le Président précise que le SCOT s'articule avec la stratégie agricole réalisée en partenariat avec la chambre d'agriculture mais qu'il n'est pas l'outil adapté pour mettre en place des actions visant à faire évoluer les pratiques agricoles.

Le PADD inscrit une trajectoire que le DOO précisera dans la limite de ce qui relève du SCOT.

Xavier LOUBERT DAVAINÉ rappelle que le SCOT est un document d'ambition territoriale mais ajoute que l'exercice consistant à traduire ces orientations est complexe. Il précise qu'un document d'urbanisme ne permet pas de décider de l'usage du sol pour l'agriculture.

Sonia FEUILLATRE ajoute que le travail réalisé sur le SCoT intègre aussi les travaux du PLH qui ont permis l'acculturation des acteurs du territoire ; ce qui est de bonne augure pour atteindre les objectifs du SCoT.

- VU les articles L 5211-1 et L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au Conseil Municipal et d'autre part, au Maire et aux Adjointes sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale.
- VU les articles L101-2 et L101-2-1 du code l'urbanisme
- VU l'article L141-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} avril 2021
- VU les articles L143- 16, L143-18, 143-29 à 143-30 du Code de l'urbanisme
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil Communautaire n°026C20250320 du 20 mars 2025 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil communautaire du 28 février 2014 relative à l'approbation du SCoT.
- VU la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019 prescrivant la révision générale du SCOT et fixant les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis.
- CONSIDERANT que l'article L143-18 du Code de l'urbanisme précise « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma ».
- CONSIDERANT que le PADD s'articule autour de 2 axes stratégiques principaux développés dans le document soumis au débat
- CONSIDERANT que depuis janvier 2023 et la validation en comité de pilotage, la présentation en commission Aménagement du Territoire puis en réunion des personnes publiques associées, le projet de PADD a constitué le socle des travaux sur le DOO du SCOT
- CONSIDERANT que le PADD a été présenté à la population dans le cadre de réunions publiques en mars et avril 2023,
- CONSIDERANT qu'à l'été 2024, compte tenu des dernières données statistiques disponibles, les élus ont revu à la baisse leur ambition démographique et les besoins en logements en résultant, pour faire mieux coïncider l'ambition avec la capacité d'accueil du territoire,
- CONSIDERANT qu'entre janvier 2023 et juin 2025, les élus ont, dans le cadre des différentes instances communautaires, été régulièrement informés et associés à l'avancement des travaux sur le SCOT.

CONSIDERANT les orientations générales du projet de PADD (cf. annexe 19)

CONSIDERANT de l'ouverture du débat en séance

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **prend acte du débat sur les orientations du PADD du SCOT du Pays d'Ancenis,**
- **prend acte que les 2 axes stratégiques et les orientations qui en découlent, déclinés dans le PADD ont été abordés dans ce débat,**
- **précise que l'information du public sur l'avancement de la procédure va se poursuivre selon les modalités de concertation fixées dans la délibération du 19 décembre 2019 prescrivant la révision générale du SCoT :**
 - o Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA et sur le site internet de la COMPA des principaux documents élaborés dans le cadre de la procédure de révision du SCoT et, le cas échéant, des avis requis,
 - o Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA, d'un registre d'observations du public permettant de consigner les observations et proposition du public,
 - o La possibilité pour tout habitant d'adresser ses observations sur les travaux de révision du SCoT au moyen de l'adresse électronique suivante : scot@pays-ancenis.com; chaque observation électronique sera enregistrée et conservée par la COMPA
 - o Une information suivie dans le magazine de la COMPA et les comptes rendus du communautaire du déroulement de la procédure de révision du SCoT,
 - o La mise en place de réunions d'informations et d'échanges, avec les habitants et les élus du territoire.

-o0o-

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS
DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**N° de l'acte : 118C20251211**

Classification : 2.1 Documents d'urbanisme

Le onze décembre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au Cinéma Eden 3 à Ancenis-Saint-Géréon, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre BELLEIL.

Etaient présent(e)s

Monsieur Jean-Pierre BELLEIL
Monsieur Alain BOURGOIN
Monsieur Patrick BUCHET
Madame Laure CADOREL
Monsieur Jean-Michel CLAUDE
Madame Anne-Marie CORDIER
Monsieur Bruno de KERGOMMEAUX
Monsieur David EVAIN
Madame Sonia FEUILLATRE
Monsieur Claude GAUTIER
Madame Sophie GILLOT
Madame Nelly HARDY
Monsieur Philippe JAHAN
Monsieur Philippe JOURDON
Monsieur Jean-Yves JOUSSET
Madame Séverine LENOBLE
Monsieur Luc LEPICIER
Monsieur Laurent MERCIER
Madame Liliane MERLAUD
Monsieur Philippe MOREL
Monsieur Rémy ORHON
Monsieur Daniel PAGEAU
Monsieur Arnaud PAGEAUD
Madame Véronique PEROCHEAU-ARNAUD
Monsieur Maurice PERRION
Monsieur Jean-Yves PLOTEAU
Monsieur Jacques PRAUD
Monsieur Henri RABERGEAU
Monsieur André RAITIERE
Monsieur Gilles RAMBAULT
Monsieur Thierry RICHARD
Monsieur Philippe ROBIN
Madame Catherine ROUIL

Madame Leïla THOMINIAUX
Madame Nadine YOU

Etaient absent(e)s et excusé(e)s avec pouvoir

Madame Martine CATELIN (pouvoir à M Patrick BUCHET)
Monsieur Michel CORMIER (pouvoir à M Arnaud PAGEAUD)
Madame Sophie GUERINEAU (pouvoir donné à M Thierry RICHARD)
Madame Catherine HAMON (pouvoir donné à M David EVAIN)
Madame Isabelle LEAUTE (pouvoir donné à M Philippe JAHAN)
Madame Mireille LOIRAT (pouvoir donné à M Gilles RAMBAULT)
Madame Sophie MENORET (pouvoir donné à M Philippe MOREL)
Monsieur Maxime POUPART (pouvoir donné à M Jean-Pierre BELLEIL)
Madame Myriam RIALET (pouvoir donné à M Rémy ORHON)

Etaient absent(e)s et excusé(e)s

Madame Caroline AMIET
Monsieur Matthieu AVIS
Madame Christine BLANCHET
Monsieur Patrice CHAPEAU
Monsieur Xavier COUTANCEAU
Monsieur Daniel GARNIER
Madame Florence HALLOUIN-GUERIN
Monsieur Xavier LOUBERT-DAVAINE
Madame Katia VAUMOURIN-TANOE
Madame Valérie VERON
Monsieur Nabil ZEROUAL

Secrétaire de séance

Monsieur Jean-Yves JOUSSET

Convocation le : 5 décembre 2025
Nombre de Conseillers en exercice : 55
Nombre de Conseillers présents et représentés : 44

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**URBANISME****SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS D'ANCENIS : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET****Rappel du contexte**

Le 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).

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), structure porteuse du SCoT, a donc engagé la révision générale de ce document de planification pour prendre en compte les évolutions du territoire, le nouveau cadre législatif et réglementaire, l'évolution du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) porté par la Région Pays de la Loire et pour répondre aux enjeux des transitions écologiques et énergétiques.

I- BILAN DE LA CONCERTATION

1) LES MODALITES DE CONCERTATIONS PREVUES

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019 qui a par ailleurs fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Ces modalités visent à permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Elles doivent aussi permettre au public de formuler des observations et des propositions et prévoir les conditions de leur enregistrement et conservation.

Ces modalités étaient les suivantes :

- mise à disposition du public, au siège de la COMPA et sur le site internet de la COMPA, des principaux documents élaborés dans le cadre de la procédure de révision du SCoT et les avis requis,
- mise à disposition du public, au siège de la COMPA, d'un registre d'observations du public permettant de consigner les observations et propositions du public,
- possibilité pour tout habitant d'adresser ses observations sur les travaux de révision du SCoT au moyen de l'adresse électronique suivante : scot@pays-ancenis.com avec un dispositif d'enregistrement et de conservation de chaque observation électronique ;
- information suivie dans le magazine de la COMPA et les comptes-rendus du conseil communautaire informant du déroulement de la procédure de révision du SCoT,
- mise en place de réunions d'informations et d'échanges, avec les habitants et les élu(e)s du territoire.

2) LES MODALITES DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE

Le tableau ci-dessous précise comment ces modalités ont effectivement été mises en œuvre au cours de la procédure de révision du SCoT. Le détail de l'ensemble des moyens d'information et de participation que la COMPA, avec l'aide de ses communes membres, a mis en place dans le cadre de la concertation, est développé dans un document annexé au rapport.

Modalités de concertation prévues dans la délibération	Modalités de concertation mises en œuvre au cours de la procédure
Mise à disposition du public, au siège de la COMPA et sur le site internet de la COMPA, des principaux documents élaborés dans le cadre de la procédure de révision du SCoT et, le cas échéant, des avis requis	Les documents ont été mis à disposition du public à l'accueil de la COMPA à Ancenis-Saint-Géréon : <ul style="list-style-type: none"> - dès le début de la révision pour la délibération de prescription et le bilan du SCoT de 2014 - au fur et à mesure de leur production pour les documents du SCoT révisé
Mise à disposition du public, au siège de la COMPA, d'un registre d'observations du public permettant de consigner les observations et propositions du public	Un registre d'observations du public est disponible à l'accueil de la COMPA à Ancenis-Saint-Géréon depuis le début de la procédure. Une observation a été déposée au cours de la procédure.
Possibilité pour tout habitant d'adresser ses observations sur les travaux de révision du SCoT au moyen de l'adresse électronique suivante : scot@pays-ancenis.com ; chaque observation électronique sera enregistrée et conservée par la COMPA	L'adresse mail a été mise en place dès le début de la procédure. 2 observations ont été adressées au cours de la procédure.
Information suivie dans le magazine de la COMPA et les comptes rendus du conseil communautaire du déroulement de la procédure de révision du SCoT	Diverses informations ont été publiées au sein de plusieurs numéros du magazine « COMPACT » de la COMPA tout au long de la procédure. Les procès-verbaux des différents conseils communautaires sont disponibles sur le site internet de la COMPA.
Mise en place de réunions d'informations et d'échanges, avec les habitants et les élu(e)s du territoire	Deux sessions de réunions publiques ont été organisées en janvier 2023 et septembre 2025. Les premières au stade l'élaboration du PADD et les secondes au stade de l'élaboration du DOO. En 2023, 140 personnes ont assisté aux réunions pour l'ensemble des secteurs. En 2025, 150 personnes ont assisté aux réunions pour l'ensemble des secteurs. Diverses réunions de travail et d'informations ont été menées pour associer les élu(e)s tout au long de la procédure: commissions, conférences des maires, ateliers de travail, etc.

3) LES REMARQUES DU PUBLIC ET DES ELU(E)S ONT PERMIS L'ENRICHISSEMENT DU PROJET

La révision du SCoT amorcée fin 2019 a fait l'objet de nombreuses évolutions dans son projet à l'aune des diverses évolutions législatives mais aussi grâce au travail de concertation mené avec les élu(e)s et les habitants.

Les différentes réunions de travail organisées avec les élu(e)s ont permis notamment d'arbitrer sur la trajectoire de développement souhaitée pour le territoire, en particulier en ce qui concerne le nombre d'habitants à atteindre à l'horizon 2046, le nombre de logements à produire, les développements résidentiel et économique. Un travail étroit avec les élu(e)s a permis d'ajuster certains chiffres notamment ceux relatifs à la répartition du foncier économique, les objectifs de densité pour l'habitat, etc.

Les élu(e)s se sont également impliqués dans la construction du volet environnement du DOO en affirmant une ambition renforcée pour, notamment, protéger et valoriser le cadre de vie (bocage, trame verte bleue et noire, ...), prévenir l'exposition aux risques des personnes et des biens.

Les différents moyens mis à disposition du public pour être partie prenante de la révision du SCoT, et en particulier les échanges lors des réunions publiques, ont permis d'enrichir les travaux du SCoT sur certaines thématiques. Les différentes réunions publiques ont en effet fait ressortir des sujets récurrents, tels que la protection du bocage, l'évolution des bâtiments en zone agricole ou encore l'acceptabilité, en milieu rural, d'une densité plus importante. Ces sujets ont donc fait l'objet d'un traitement approfondi dans le SCoT.

II- ARRET DU PROJET DE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (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'Egalité 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 arbitré 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 SYNTHESE 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.

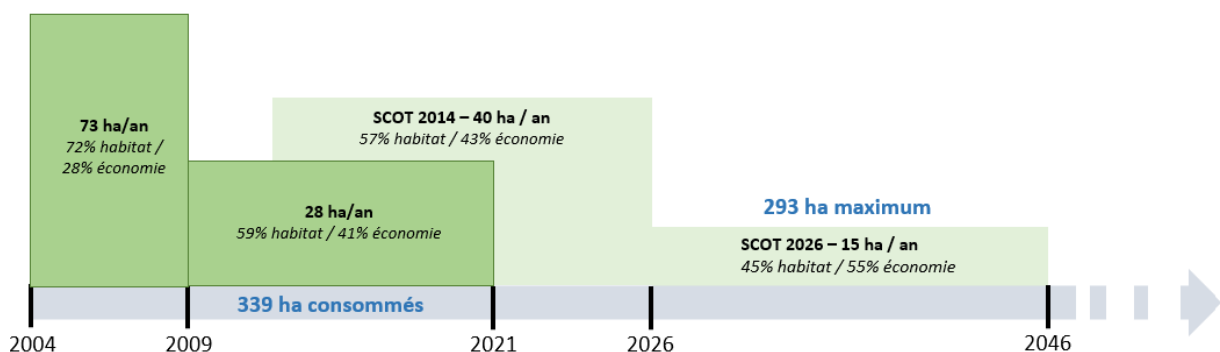
Cette volonté se traduit notamment par :

- 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.

▪ **Un territoire qui s'adapte aux risques et aux enjeux du changement climatique**

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.

- VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L101-2 et L101-2-1, L103-2 à L103-4 et L103-6, L 104-1 à L104-8, L141-4 dans sa rédaction antérieure au 1^{er} avril 2021, L143-10, L143- 16, et L 143-30, L143-20, L143-22 et R143-9, R143-3, R143-4 et R 143-7, R143-14 et R143-15
- VU le Code général des collectivités territoriales notamment l'article L2121-12
- VU les articles L 5211-1 et L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au Conseil Municipal et d'autre part, au Maire et aux Adjoints sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale.
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil Communautaire n°026C20250320 du 20 mars 2025 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil communautaire n°021C20142802 du 28 février 2014 relative à l'approbation du SCoT.
- 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)

- CONSIDERANT que les documents préparatoires du projet de SCoT révisé, à savoir le rapport de présentation, le PADD, le DOO ainsi qu'une note de synthèse et les annexes afférentes ont été transmis aux conseillers communautaires sous format numérique dans un délai de 5 jours francs avant le conseil communautaire, conformément à l'article L2121-2 du Code général des collectivités territoriales
- CONSIDERANT que le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale s'articule autour de 2 axes stratégiques principaux complémentaires et non hiérarchisés développés dans les documents, à savoir :
- ⇒ Un territoire rayonnant et équilibré / un territoire résilient
- CONSIDERANT que le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale, en s'appuyant sur l'organisation multipolaire croisée avec les dynamiques territoriales des 4 secteurs géographiques, définit des règles encadrant le développement du territoire dans une logique d'équilibre entre, d'une part, la réponse aux besoins en logements, en équipements et services, en espaces dédiés aux activités économiques et, d'autre part, la préservation du cadre de vie et la sobriété renforcée dans l'usage des ressources (foncier, eau, biodiversité, milieux naturels,...), l'adaptation du territoire aux risques et aux enjeux du changement climatique
- CONSIDERANT que, dans une logique de préservation des espaces agricoles et naturels, le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale formule des prescriptions quantitatives et qualitatives notamment sur l'aménagement des espaces économiques, la production de logements, la consommation d'espace maximale, la densité, la protection des ressources naturelles
- CONSIDERANT que, le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale, dans une approche d'accompagnement et de pédagogie à destination des communes et des porteurs de projets, formule des recommandations et propose des outils visant à permettre une appropriation plus aisée du DOO
- CONSIDERANT l'avis de la commission Aménagement du Territoire du 16 octobre 2025

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- adopte le bilan de la concertation ci-annexé,
- arrête le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis ci-annexé,
- précise qu'en application des dispositions des articles L 143-20, L 143-21 et R 142-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis sera transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées,
- précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la communauté de communes du Pays d'Ancenis et à la mairie des communes membres conformément à l'article R 143-7 du Code de l'urbanisme et qu'elle sera exécutoire à compter de sa transmission au contrôle de légalité et à l'accomplissement des mesures de publicité,
- précise que la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs des collectivités territoriales (article R 5211-41 du CGCT),
- précise que, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale tel qu'il est arrêté par la présente délibération sera tenu à la disposition du public à l'accueil de la COMPA aux heures d'ouverture. Il sera consultable sur le site internet de la COMPA.

Pour Extrait, le 18 DEC. 2025


Le Secrétaire de séance

Le Président

Jean-Yves JOUSSET



Jean-Pierre BELLEIL



-oOo-

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° de l'acte : 083C20250626

Classification : 2.1 Documents d'urbanisme

Le vingt-six juin deux mille vingt-cinq à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au Cinéma Eden 3 à Ancenis-Saint-Géréon, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre BELLEIL.

Etaient présent(e)s

Monsieur Jean-Pierre BELLEIL
Madame Christine BLANCHET
Monsieur Alain BOURGOIN
Monsieur Patrick BUCHET
Monsieur Patrice CHAPEAU
Monsieur Jean-Michel CLAUDE
Madame Anne-Marie CORDIER
Monsieur Michel CORMIER
Madame Sonia FEUILLATRE
Monsieur Daniel GARNIER
Monsieur Claude GAUTIER
Madame Sophie GILLOT
Madame Catherine HAMON
Madame Nelly HARDY
Monsieur Philippe JAHAN
Monsieur Philippe JOURDON
Monsieur Jean-Yves JOUSSET
Madame Isabelle LEAUTE
Madame Séverine LENOBLE
Monsieur Luc LEPICIER
Madame Mireille LOIRAT
Monsieur Xavier LOUBERT-DAVINE
Madame Sophie MENORET
Monsieur Laurent MERCIER
Madame Liliane MERLAUD
Monsieur Philippe MOREL
Monsieur Rémy ORHON
Monsieur Daniel PAGEAU
Monsieur Arnaud PAGEAUD
Madame Véronique PEROCHEAU-ARNAUD
Monsieur Maurice PERRION
Monsieur Jean-Yves PLOTEAU
Monsieur Maxime POUPART

Monsieur Jacques PRAUD
Monsieur Henri RABERGEAU
Monsieur André RAITIERE
Madame Myriam RIALET
Monsieur Philippe ROBIN
Madame Leïla THOMINIAUX
Madame Nadine YOU

Etaient absent(e)s et excusé(e)s avec pouvoir

Madame Laure CADOREL (pouvoir donné à Mme Myriam RIALET)
Madame Martine CATELIN (pouvoir à M Patrick BUCHET)
Monsieur Xavier COUTANCEAU (pouvoir à M Patrice CHAPEAU)
Monsieur Bruno de KERGOMMEAUX (pouvoir donné à M Rémy ORHON)
Monsieur David EVAIN (pouvoir donné à Mme Catherine HAMON)
Monsieur Gilles RAMBAULT (pouvoir donné à Mme Mireille LOIRAT)
Madame Valérie VERON (pouvoir donné à M Jean-Yves PLOTEAU)

Etaient absent(e)s et excusé(e)s

Madame Caroline AMIET
Monsieur Matthieu AVIS
Madame Sophie GUERINEAU
Madame Florence HALLOUIN-GUERIN
Monsieur Thierry RICHARD
Madame Catherine ROUIL
Madame Katia VAUMOURIN-TANOE
Monsieur Nabil ZEROUAL

Secrétaire de séance

Madame Sonia FEUILLATRE

Convocation le : 20 juin 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 55

Nombre de Conseillers présents et représentés : 47

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**URBANISME****REVISION GENERALE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) DU PAYS D'ANCENIS : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), structure porteuse du SCoT, a engagé la révision générale de ce document pour prendre en compte les évolutions du territoire, le nouveau cadre législatif et réglementaire, l'évolution du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) porté par la Région Pays de la Loire et répondre au défi des transitions.

Dans la continuité du PADD du SCOT en vigueur, le projet de PADD du SCOT en révision est organisé autour de deux axes complémentaires. 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.

Axe 1 : 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.

- Le développement du territoire s'appuie sur une « organisation multipolaire » mise en place dans le cadre du SCOT en vigueur qui croise les avantages de la « ville » et de la « campagne ». Pour tenir compte de l'évolution du périmètre du SCOT et des dynamiques territoriales à l'œuvre, cette armature est adaptée à la marge.
- L'économie productive est l'ADN du territoire. Pour consolider le modèle productif du territoire, en complément des démarches de requalification et d'optimisation du tissu économique existant, il est nécessaire de développer une offre adaptée, en volume et en localisation.

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 (Taux de Croissance Annuel Moyen de 1,1%).

Le territoire souhaite continuer à apporter sa contribution à l'effort régional d'accueil de population.

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 un passage de 69 998 habitants en 2021 à une population d'environ 82 000 habitants en 2045, selon une dynamique moyenne de +0,7 %/an.

Cet objectif implique un besoin en production de 7000 logements sur 20 ans.

Axe 2 : Un territoire résilient

L'enjeu est 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.

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,

Le présent rapport vise à engager le débat sur les orientations du PADD.

- VU les articles L 5211-1 et L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au Conseil Municipal et d'autre part, au Maire et aux Adjointes sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale.
- VU les articles L101-2 et L101-2-1 du code l'urbanisme
- VU l'article L141-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} avril 2021
- VU les articles L143- 16, L143-18, 143-29 à 143-30 du Code de l'urbanisme
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil Communautaire n°026C20250320 du 20 mars 2025 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du Conseil communautaire du 28 février 2014 relative à l'approbation du SCoT.
- VU la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019 prescrivant la révision générale du SCOT et fixant les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis.
- CONSIDERANT que l'article L143-18 du Code de l'urbanisme précise « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma ».
- CONSIDERANT que le PADD s'articule autour de 2 axes stratégiques principaux développés dans le document soumis au débat
- CONSIDERANT que depuis janvier 2023 et la validation en comité de pilotage, la présentation en commission Aménagement du Territoire puis en réunion des personnes publiques associées, le projet de PADD a constitué le socle des travaux sur le DOO du SCOT
- CONSIDERANT que le PADD a été présenté à la population dans le cadre de réunions publiques en mars et avril 2023,
- CONSIDERANT qu'à l'été 2024, compte tenu des dernières données statistiques disponibles, les élus ont revu à la baisse leur ambition démographique et les besoins en logements en résultant, pour faire mieux coïncider l'ambition avec la capacité d'accueil du territoire,
- CONSIDERANT qu'entre janvier 2023 et juin 2025, les élus ont, dans le cadre des différentes instances communautaires, été régulièrement informés et associés à l'avancement des travaux sur le SCOT,

CONSIDERANT les orientations générales du projet de PADD (cf.

CONSIDERANT de l'ouverture du débat en séance

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **prend acte du débat sur les orientations du PADD du SCOT du Pays d'Ancenis,**
- **prend acte que les 2 axes stratégiques et les orientations qui en découlent déclinés dans le PADD, ci-annexé, ont été abordés dans ce débat,**
- **précise que l'information du public sur l'avancement de la procédure va se poursuivre selon les modalités de concertation fixées dans la délibération du 19 décembre 2019 prescrivant la révision générale du SCoT :**
 - o Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA et sur le site internet de la COMPA des principaux documents élaborés dans le cadre de la procédure de révision du SCoT et, le cas échéant, des avis requis,
 - o Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA, d'un registre d'observations du public permettant de consigner les observations et proposition du public,
 - o La possibilité pour tout habitant d'adresser ses observations sur les travaux de révision du SCoT au moyen de l'adresse électronique suivante : scot@pays-ancenis.com; chaque observation électronique sera enregistrée et conservée par la COMPA
 - o Une information suivie dans le magazine de la COMPA et les comptes rendus du communautaire du déroulement de la procédure de révision du SCoT,
 - o La mise en place de réunions d'informations et d'échanges, avec les habitants et les élus du territoire.

Pour Extraire, le - 2 JUIL. 2025

La Secrétaire de séance

Sonia FEUILLATRE

Le Président

Jean-Pierre BELLEIL



Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB029-DE



R É V I S I O N G É N É R A L E D U

SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

du Pays d'Ancenis

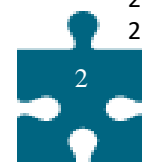
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)

pays-ancenis.com



SOMMAIRE

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 1 : 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 2 : 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.	Limitier 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.

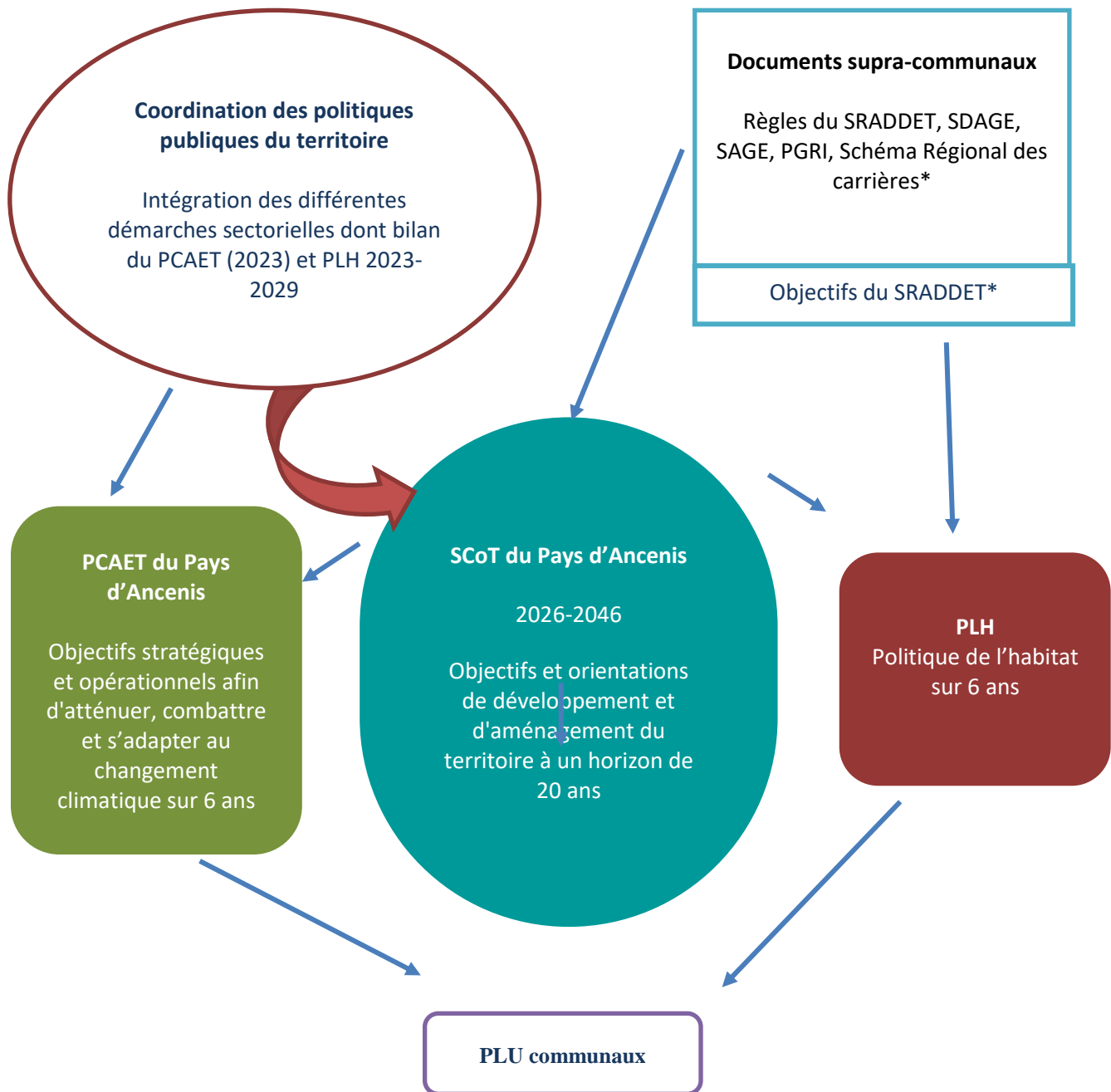
3. Approche et méthode

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 :

1

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.

2

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.

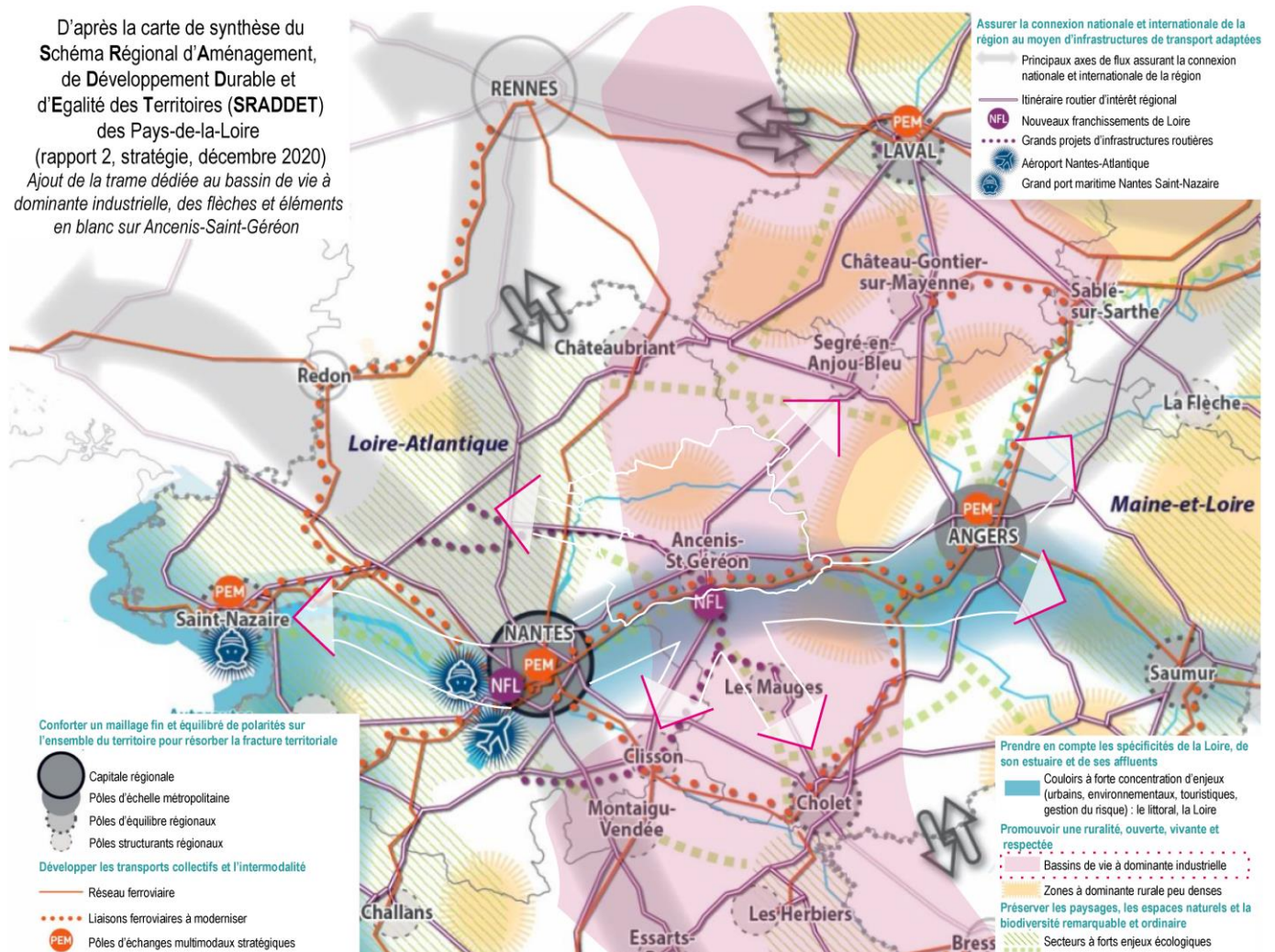
Ces axes visent à préciser les conditions de développement du territoire à long terme dans son environnement régional et à assurer les conditions de durabilité de ce développement. Les élus souhaitent une évolution du territoire empreinte de durabilité, de sobriété, de robustesse et d'équilibre.

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 1 : 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 :



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.

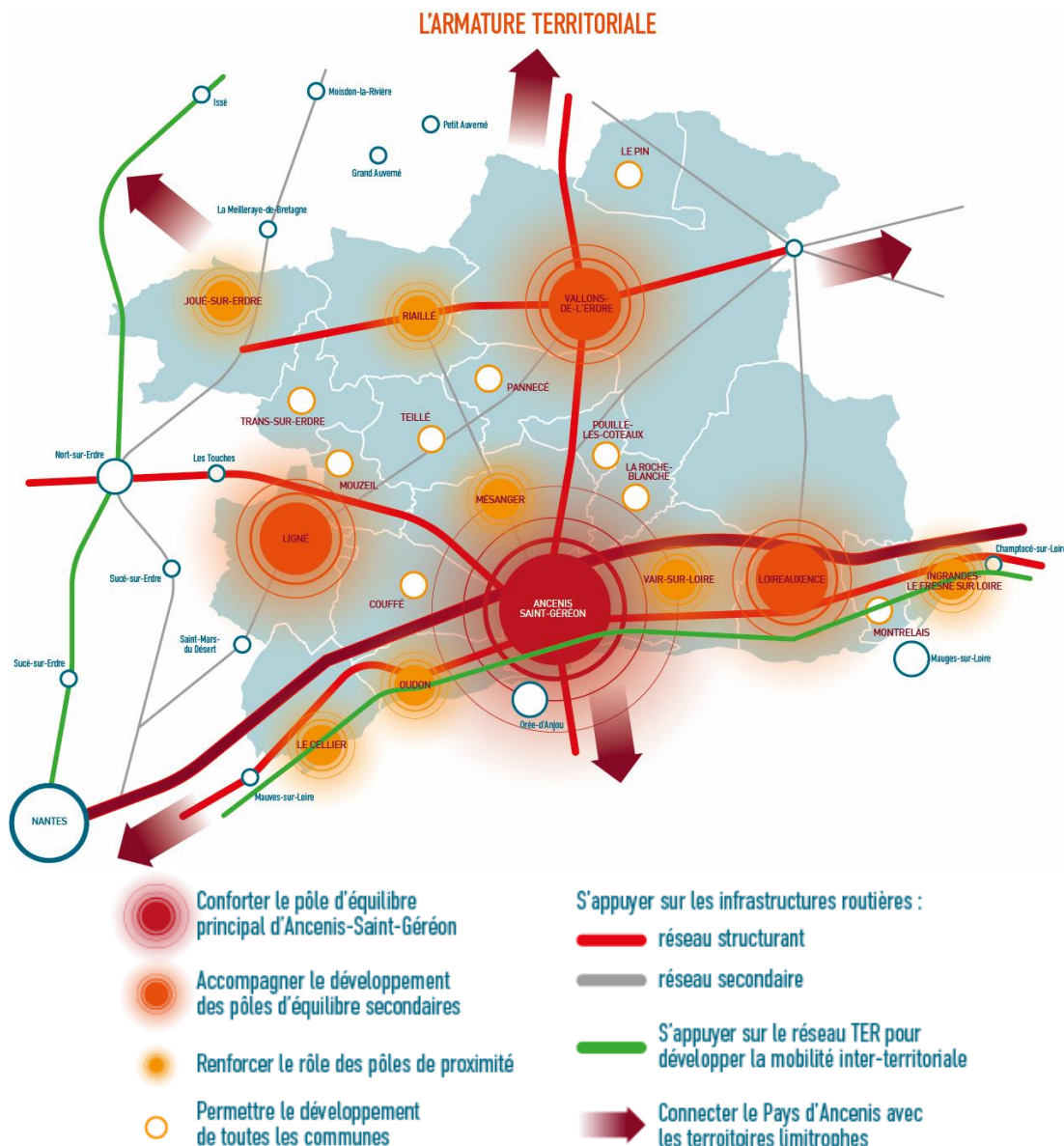
Le Pays d'Ancenis organise cet équilibre par des engagements forts sur des sujets incontournables en termes de logements, d'économie, d'énergie, d'environnement, de mobilités... où les trames du territoire, qu'elles soient naturelles avec les cours d'eau ou liées à des infrastructures de transport, viennent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

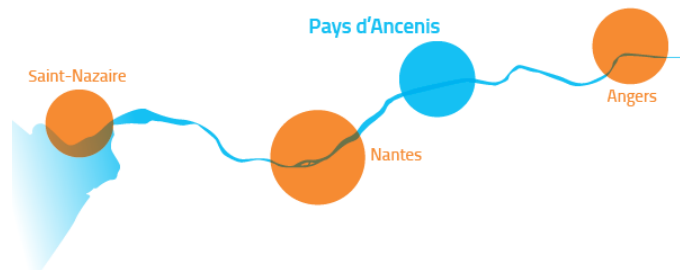
Le Pays d'Ancenis, en ce qui concerne les mobilités, doit faire face à un double enjeu de :

- 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 :

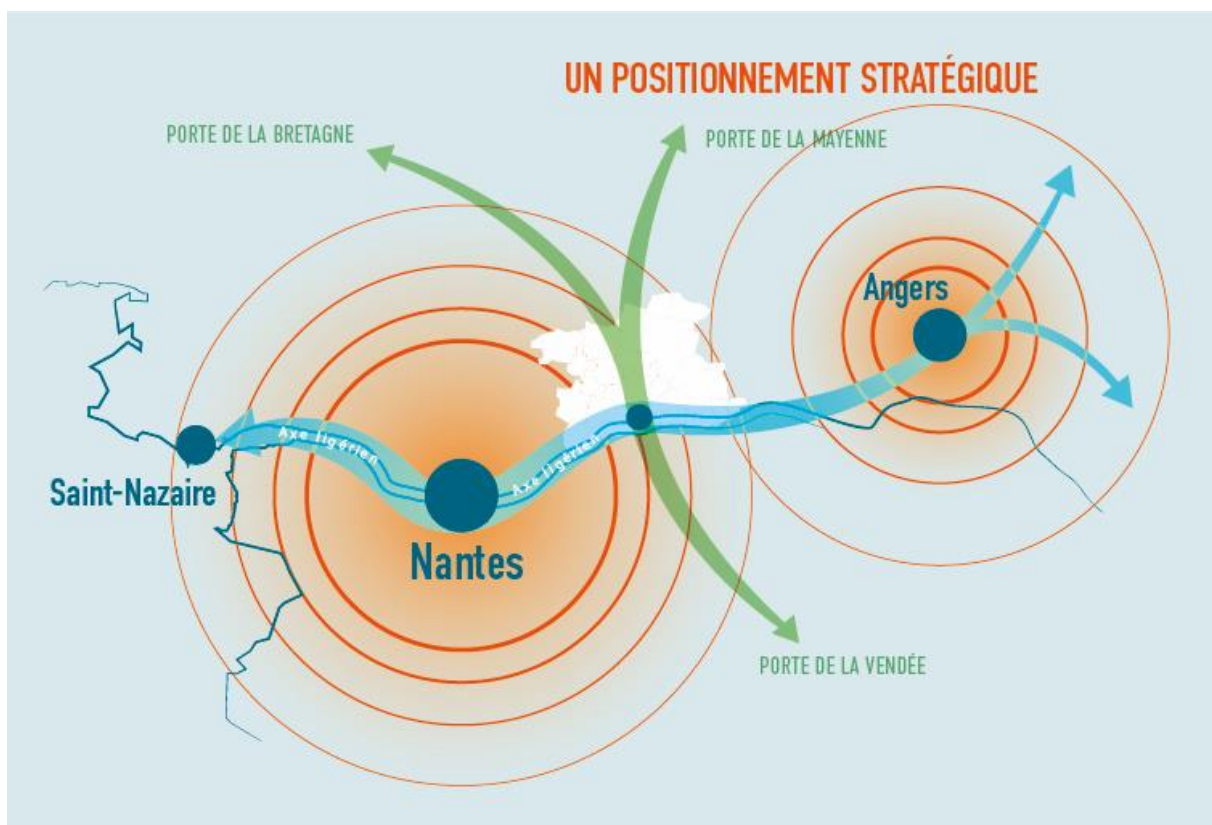
- Positionner le Pays d'Ancenis comme le 4ème maillon du réseau métropolitain régional autour de la Loire (Saint-Nazaire - Nantes - Pays d'Ancenis - Angers) ;



- 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 (p.14).

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 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 au 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 2 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 :
 - o 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 :

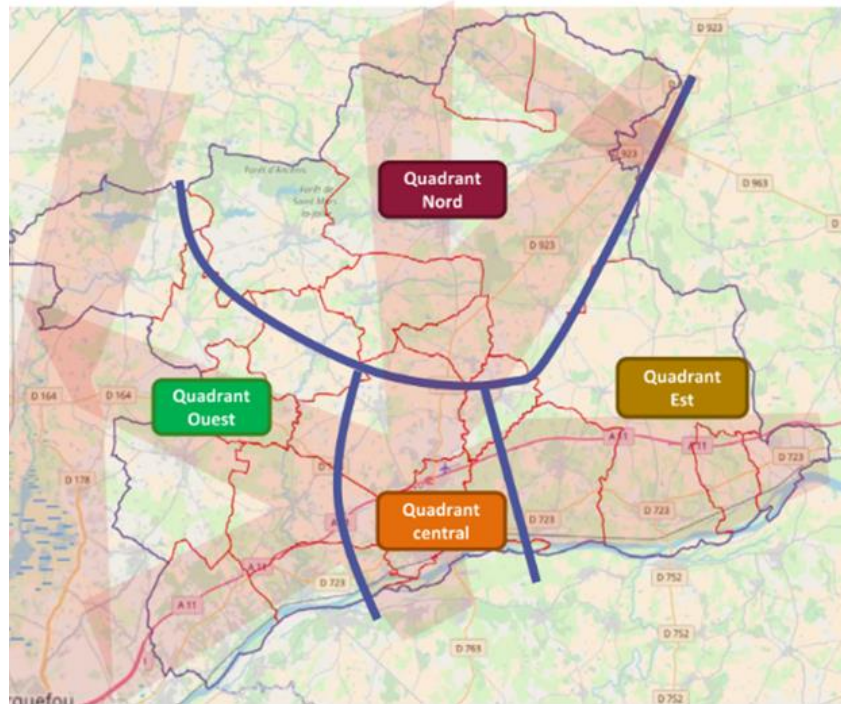
- l'équilibre de l'offre au sein du territoire avec la présence de zones d'activités sur chaque quadrant ;
- l'accessibilité des zones d'activités en lien avec la qualité de desserte des infrastructures routières pour la distribution de flux de marchandises ;
- la complémentarité des zones en adaptant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

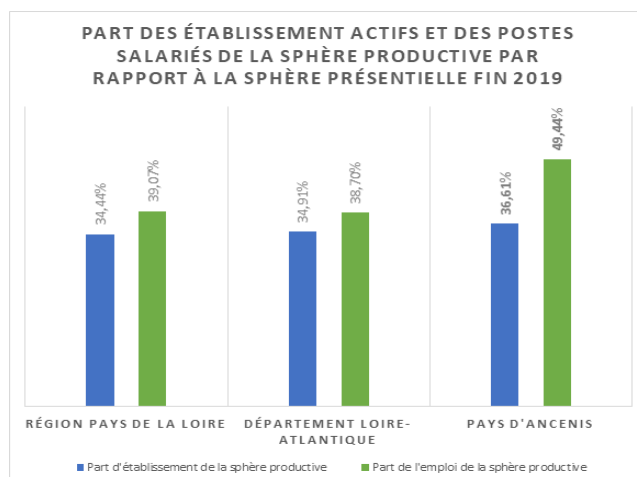
Quelques éléments de définition

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 présentielles 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 présentielle (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 2 (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 2ème 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^e 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.

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

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.

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 2 : 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 ce second axe du PADD du SCoT.

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

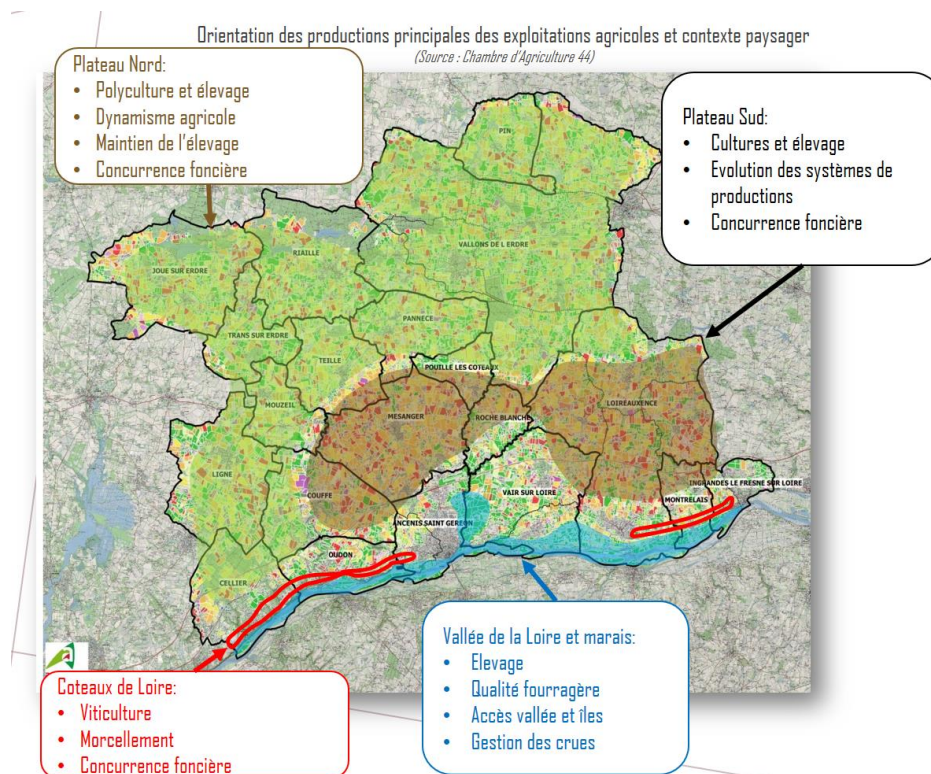
Le SCoT souhaite mettre en place les conditions favorables à la protection des espaces agricoles afin d'assurer le maintien d'une agriculture performante. Le secteur agricole joue aussi un rôle majeur dans l'organisation spatiale et paysagère du territoire. L'enjeu est aussi de pérenniser les terres 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 dans les hameaux et les villages ;
- 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 portée d'entrée pour le reste du territoire ;
- sur les espaces tampons entre zones économique 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 d'engager une 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.

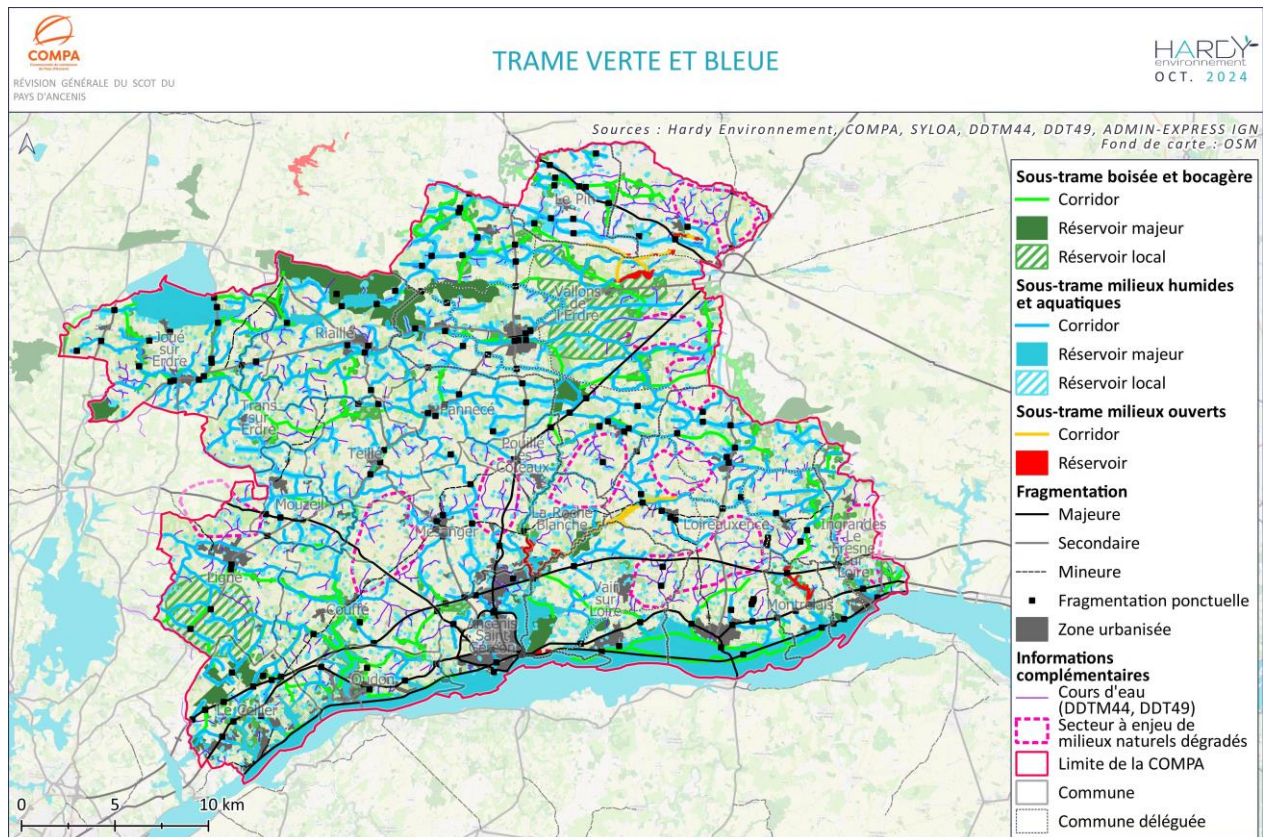
Leur identification et leur délimitation doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

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'Orientation 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

SCOT DU PAYS D'ANCENIS – SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

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% du baisse de la baisse de consommation énergétique par les ménages
 - 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'évolutions.

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 an 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 grandes 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 :

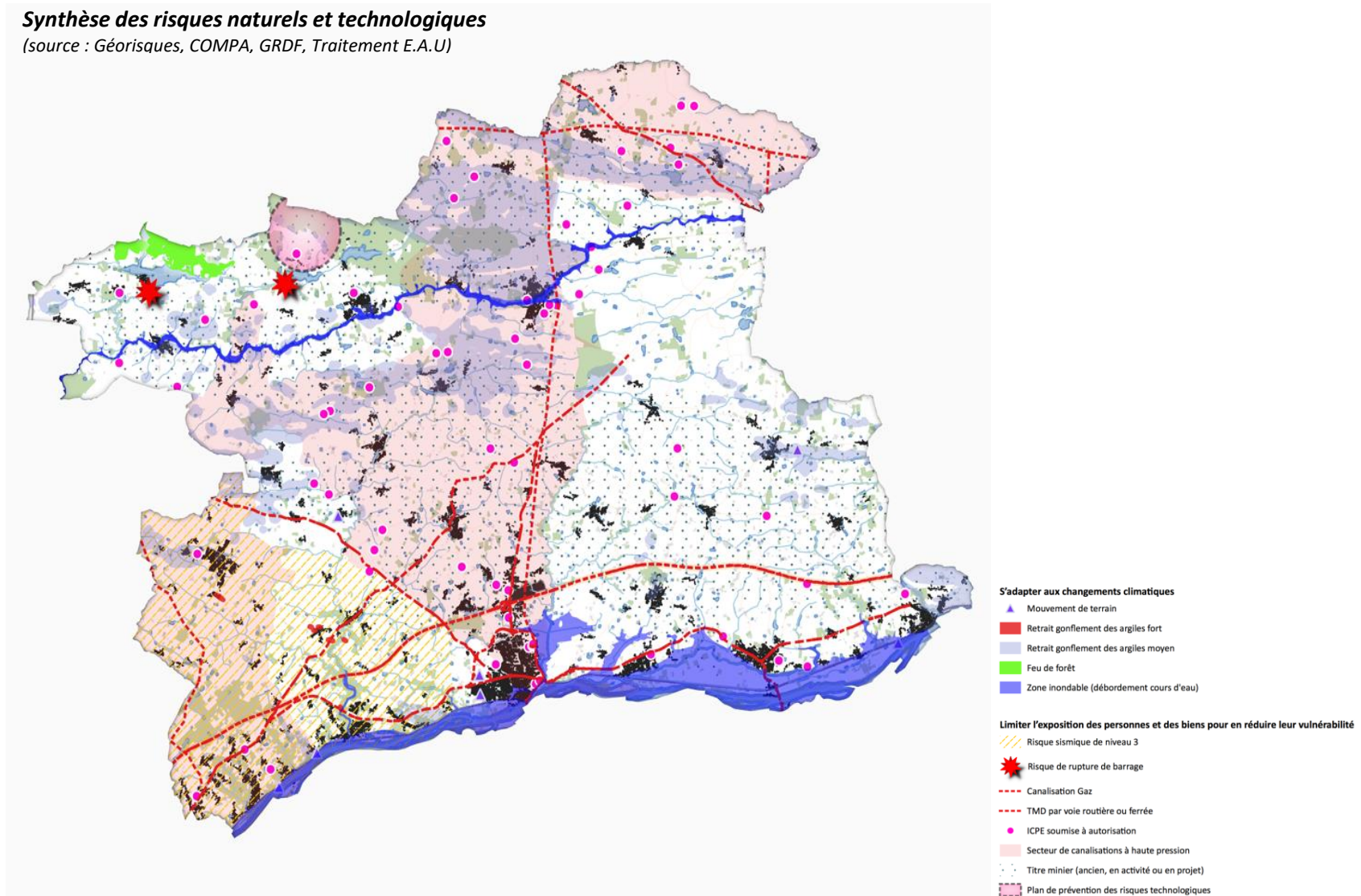
- Inondations, par débordement de cours d'eau (notamment en lien avec le PGRI Loire-Bretagne, les PPRI qui concernent la Loire et l'atlas des zones inondables de l'Erdre) et par ruissellement des eaux de pluie ;
- rupture de barrages (Vioreau à Joué-sur-Erdre, l'Étang de la Provostière à Riaillé) ;
- 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.

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.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB029-DE



FUTUROUEST
13, Cours de Chazelles
56100 LORIENT

Hardy Environnement
37, rue Pierre de Coubertin
44150 ANCENIS

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

Communauté de communes du Pays d'Ancenis
Centre administratif les Ursulines
44150 Ancenis-Saint-Géréon

pays-ancenis.com



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° de l'acte : 101C20191219

Classification : 2.1 Documents d'urbanisme

Le dix-neuf décembre deux mille dix-neuf, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel TOBIE.

Etaient présent(e)s

Madame Anne AZE
Monsieur Gérard BARRIER
Monsieur Jean-Pierre BELLEIL
Madame Françoise BENOIST
Monsieur Eric BERTHELOT
Madame Christine BLANCHET
Monsieur Alain BOURGOIN
Monsieur Hervé BREHIER
Monsieur Alain BRUNELLE
Madame Marie-Louise BU
Madame Monique CADORET
Madame Martine CHARLES
Monsieur Patrice CHEVALIER
Madame Martine CORABOEUF
Monsieur Philippe DELAUNE
Madame Sonia FEUILLATRE
Monsieur Jean-Bernard GARREAU
Monsieur Michel GASNIER
Madame Sophie GILLOT
Monsieur André GUIHARD
Madame Nelly HARDY
Monsieur Pierre LANDRAIN
Monsieur Bernard LAQUENAN
Madame Sylvie LERAY
Madame Sophie MENORET
Monsieur Laurent MERCIER
Monsieur Thierry MICHAUD
Monsieur Thierry MILLON
Monsieur Philippe MOREL
Monsieur Rémy ORHON
Madame Isabelle PELLERIN
Monsieur Maurice PERRION
Monsieur Jean-Yves PLOTEAU
Madame Chantal POTIRON

Monsieur Jacques PRAUD
Monsieur Alain RAYMOND
Monsieur Bertrand RICHARD
Madame Myriam RUCHE
Madame Josiane SOUFACHÉ
Monsieur Philip SQUELARD
Madame Marie-Madeleine TAILLANDIER
Monsieur Lucien TALOURD
Monsieur Daniel TERRIEN
Monsieur Jean-Michel TOBIE
Monsieur Michel VALLEE

Etaient absent(e)s et excusé(e)s avec pouvoir

Madame Anne-Marie CORDIER (pouvoir donné à Mme Sonia FEUILLATRE)
Monsieur Claude GAUTIER (pouvoir donné à Mme Marie-Madeleine TAILLANDIER)
Madame Muriel GUILLET (pouvoir donné à M Patrice CHEVALIER)
Monsieur Benoit HOUDAYER (pouvoir donné à M Maurice PERRION)
Monsieur Philippe JAHAN (pouvoir donné à M Jean-Bernard GARREAU)
Monsieur Eric LUCAS (pouvoir donné à Mme Monique CADORET)
Madame Nathalie POIRIER (pouvoir donné à M Eric BERTHELOT)

Etaient absent(e)s et excusé(e)s

Monsieur Jean-Noël CORNUAILLE
Monsieur Joël JAMIN
Madame Christelle JAUNASSE
Monsieur Bertrand PINEL
Monsieur Dominique TREMBLAY

Secrétaire de séance

Monsieur Patrice CHEVALIER

Convocation le : 12 décembre 2019
Nombre de Conseillers en exercice : 57
Nombre de Conseillers présents et représentés : 52

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**SCOT DU PAYS D'ANCENIS : ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION ET PRESCRIPTION DE SA REVISION GENERALE**

Le SCOT du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014, repose sur deux axes : un Pays rayonnant et équilibré et la préservation et la valorisation de l'espace et des ressources.

Axe 1 : Un pays rayonnant et équilibré :

- 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.

Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources :

- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources 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...).

En vertu de l'article L. 143-28 du Code de l'Urbanisme, six ans au plus après l'approbation du SCOT, la COMPA a l'obligation de procéder à l'analyse des résultats de son application et de délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision.

Aujourd'hui, la révision du SCOT est justifiée et motivée par plusieurs considérations, qui se distinguent comme suit :

1. Tenir compte des conclusions de l'analyse des résultats de l'application du SCOT

La mise en œuvre du SCOT s'est concrétisée au travers de l'adaptation des politiques intercommunales et, de manière principale, dans le cadre des plans locaux d'urbanisme. Sur le territoire, la majorité des communes, ont révisé leur document récemment. De ce fait, les résultats de l'application du SCOT sont difficiles à évaluer d'autant plus que les données statistiques ne sont pas toujours disponibles sur la période de référence.

Toutefois, l'analyse des résultats de l'application du SCOT met en évidence que :

- Le SCOT a eu, essentiellement, une influence sur la préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que sur l'optimisation foncière ; il a permis de faire évoluer les pratiques notamment à travers les PLU ;
- Certains objectifs fixés n'ont pas été totalement atteints (construction de logements, densité des opérations, objectif de renouvellement urbain pour le développement économique...) mais le suivi des indicateurs, sur une période courte, montre que la situation évolue positivement ;
- L'organisation multipolaire actuelle du Pays d'Ancenis apparaît cohérente par rapport aux réalités territoriales (flux, équipements, habitat, concentration d'emplois, commerce) ;
- Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé de sorte que le ratio emplois / actifs a lui aussi augmenté (0,87 en 2016), celui-ci est plus fortement marqué sur le pôle principal (2,87 en 2016) ;
- La consommation de foncier naturel ou agricole a diminué significativement, en particulier pour l'habitat, mais, en parallèle, l'objectif de construction neuve n'a pas été atteint (241,2 logements / an commencés entre 2014 et 2018 pour un objectif de 400 logements / an) et la demande s'est, semble-t-il, orientée davantage vers l'ancien ;
- Concernant la territorialisation des constructions, un phénomène de recentrage sur les pôles et plus spécifiquement sur le pôle principal est constaté au-delà des prévisions du SCOT ;
- Globalement, la COMPA bénéficie d'une offre commerciale satisfaisante, relativement stable. Sur le pôle central, les commerces se sont implantés dans les bâtiments les plus neufs (Espace 23, Bois Jauni) ; les outils règlementaires n'ont pas permis de restreindre l'accueil de « petits » commerces sur l'Espace 23 ;
- Globalement, un travail fin a été mené sur l'identification et la préservation des haies dans les PLU en concertation avec le milieu agricole conformément au SCOT qui prévoit la protection des haies à partir de la réalisation d'un inventaire.

2. Adapter le SCOT à l'évolution du contexte institutionnel

En vertu de l'article L. 143-10 dernier alinéa du code de l'urbanisme, la révision du SCOT doit être engagée pour couvrir l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et intégrer les communes historiques de Freigné et d'Ingrandes.

Le SCOT devra à cette occasion aussi tenir compte des dispositions propres au département de Maine-et-Loire auquel appartient la commune nouvelle d'Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire.

Par ailleurs, les orientations du SCOT ont été élaborées à des échelles communales qui, pour certaines ont évoluées en raison de la création des communes nouvelles.

En effet, depuis l'approbation du SCOT, 5 communes nouvelles ont été créées : Loireauxence, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre et Ancenis-Saint-Géréon.

3. Prendre en compte les enjeux locaux et les études en cours

Le SCOT devra veiller à prendre en compte les démarches stratégiques et sectorielles en cours dans le Pays d'Ancenis :

- L'actualisation du projet de territoire ;
- La démarche attractivité ;
- Le schéma directeur des zones d'activités ;
- Le schéma de secteur du pôle central ;
- L'étude sur l'Espace 23 ;
- L'étude sur le devenir du quartier de la Gare du Pays d'Ancenis ;
- Les réflexions menées dans le cadre des PLU communaux notamment sur l'analyse de la capacité de densification et de mutation...

Ces études permettront d'alimenter et d'approfondir certaines orientations du SCOT notamment concernant l'aménagement des zones d'activités et le devenir du pôle central.

4. Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires applicables au SCOT

Le Code de l'Urbanisme a connu des modifications depuis l'approbation du SCOT en 2014 et la révision du SCOT doit permettre de les prendre en compte. Le SCOT doit être rendu pleinement compatible avec les lois ALUR, LAAF et ELAN même si plusieurs dispositions sont déjà intégrées notamment en matière de consommation d'espaces.

Dans cette perspective, le SCOT devra notamment :

- Renforcer la prise en compte de la thématique des déplacements ;
- Préciser davantage les besoins en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique ;
- Identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation ;
- Intégrer un chapitre comportant des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal dessinant une armature commerciale ;
- Transformer le document d'aménagement commercial (DAC) en document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) ;
- Préciser davantage les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique.

La révision du SCOT tiendra compte des évolutions législatives et réglementaires sur le contenu du SCOT susceptibles d'intervenir après le lancement de la démarche de révision, notamment les ordonnances issues de la loi ELAN.

5. Mettre en compatibilité le SCOT avec les documents supra-communaux

La révision du SCOT doit permettre d'intégrer les dispositions des documents supra-communaux avec lesquels il doit être rendu compatible, à savoir notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire en cours d'élaboration qui intégrera le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Atlantique 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de La Loire en cours de révision et le SAGE Vilaine de 2015 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Loire-Amont en cours de révision.

Le SCOT prendra également en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la COMPA approuvé le 13 décembre 2018.

La révision du SCOT entend poursuivre l'ambition affirmée par le Projet de Territoire d'un « Pays rayonnant et équilibré ».

Dans cette perspective, la révision du SCOT sera l'occasion de répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer le positionnement du Pays d'Ancenis dans le paysage régional et notamment sur les ambitions d'un pôle péri-métropolitain qui s'affirme dans un réseau métropolitain ligérien Saint-Nazaire – Nantes – Pays d'Ancenis – Angers ;
- Se donner les moyens d'accueillir de la population et répondre aux besoins des entreprises ;
- Adopter une approche plus diversifiée dans la production de logements pour permettre un parcours résidentiel au sein du territoire et répondre à l'ensemble des besoins des habitants actuels et futurs (âge, composition familiale, moyens financiers,...) ;
- Définir les modalités de maintien et d'accueil des entreprises, travailler sur la vocation et la complémentarité des zones d'activités sur le territoire ;
- S'assurer de l'adéquation de l'armature commerciale avec les besoins de la population et s'interroger sur le positionnement de l'Espace 23 à l'échelle du Pays d'Ancenis en complémentarité avec les autres centralités commerciales ;
- Conforter l'activité agricole et mener une réflexion plus approfondie sur les espaces agricoles et naturels pérennes identifiés au SCOT ;
- Intégrer les enjeux et besoins dont la prégnance s'est affirmée depuis 2014 :
 - o Les impératifs environnementaux (énergie, atténuation et adaptation au changement climatique, consommation d'espaces, gestion de l'eau...),
 - o L'évolution des modes de vie (travail, habitat, consommation, numérique...),
 - o L'évolution de la mobilité et des déplacements (abandon du projet d'aéroport de Notre-Dame des Landes, développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,...)
 - o La prise en compte des risques (miniers, inondation, radon...)...
- Actualiser l'armature urbaine avec le nouveau périmètre de la COMPA et travailler sur la territorialisation des objectifs en tenant compte des communes nouvelles.

La révision du SCOT fera place à une concertation avec le public

Pendant la durée de l'élaboration du projet, une procédure de concertation avec le public sera mise en œuvre. Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante, au public d'accéder aux informations relatives au projet de SCOT et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

Il est proposé les modalités suivantes pendant :

- Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA et sur le site internet de la COMPA, des principaux documents élaborés dans le cadre de la procédure de révision du SCOT et, le cas échéant, des avis requis,
- Une mise à disposition du public, au siège de la COMPA, d'un registre d'observations du public permettant de consigner les observations et propositions du public,
- La possibilité pour tout habitant d'adresser ses observations sur les travaux de révision du SCOT au moyen de l'adresse électronique suivante : scot@pays-ancenis.com ; chaque observation électronique sera enregistrée et conservée par la COMPA,
- Une information suivie dans le magazine de la COMPA et les comptes rendus du conseil communautaire du déroulement de la procédure de révision du SCOT,
- La mise en place de réunions d'informations et d'échanges, avec les habitants et les élus du territoire.

VU l'article L. 143-28 du Code de l'Urbanisme fixant l'obligation de procéder à l'analyse des résultats de l'application du schéma au plus tard six ans après son approbation.

VU l'article L. 143-10 du Code de l'Urbanisme précisant que l'extension du périmètre de l'établissement public emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale et imposant que la révision du schéma soit prescrite pour couvrir l'intégralité du périmètre étendu de schéma de cohérence territoriale au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma.

VU les articles L. 103-2 et suivants, L. 143-17 à 27, L. 143-29 et L. 143-30 du Code de l'Urbanisme relatifs à la procédure de révision du schéma de cohérence territoriale.

VU les articles L 5211-1 et L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au Conseil Municipal et d'autre part, au Maire et aux Adjoints sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale.

VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016 et 26 décembre 2017 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU l'arrêté interpréfectoral du 15 février 2016 du Préfet de Pays de la Loire et Loire Atlantique et de la Préfète de Maine et Loire portant rattachement de la commune nouvelle d'Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis,

VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 de la Préfète de Pays de la Loire et Loire Atlantique portant création de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre et rattachement à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 février 2014 approuvant le SCOT du Pays d'Ancenis.

CONSIDERANT l'avis de la Commission Aménagement du Territoire des 15 octobre 2019 et 7 novembre 2019.

A l'unanimité, le Conseil Communautaire :

- **approuve l'analyse des résultats de l'application du SCOT, telle que synthétisée dans la présente délibération,**
- **décide de prescrire la révision complète du SCOT du Pays d'Ancenis sur le nouveau périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis ;**
- **approuve les objectifs poursuivis tels qu'énoncés ci-dessus ;**
- **approuve les modalités de concertation telles qu'énoncées ci-dessus ;**
- **autorise Monsieur le Président à engager les démarches et procédures de consultation correspondantes.**

Conformément à l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme, l'analyse des résultats de l'application du schéma sera communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-06.

Conformément aux dispositions de l'article L. 143-17 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 du même code, et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément aux dispositions aux alinéas 2° et 4° de l'article R. 143-14 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'informations prévues à l'article R. 143-15 du même code.

Date d'affichage au siège de la COMPA : 26 décembre 2019

Insertion au Recueil des Actes Administratifs du 2^{ème} semestre 2019



Pour Extrait, le 26 décembre 2019

Pour le Président,
Et par délégation,
Le Directeur Général des Services

François-Marie PROUST

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-044-244400552-20191219-101C2019121

SCOT

du Pays d'Ancenis

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB029-DE

S²LOW



BILAN DE L'APPLICATION DU SCoT DU PAYS D'ANCENIS



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
I Introduction – rappel	4
1 Le cadre réglementaire	4
2 Les objectifs du bilan	4
3 Rappel des principales orientations et de l’armature urbaine du SCOT 2014-2030	4
4 Les évolutions du contexte institutionnel	6
5 Les limites du bilan	7
6 La méthode d’élaboration du bilan	8
II La mise en œuvre du SCOT à travers les documents d’urbanisme et les politiques intercommunales	9
1 L’état d’avancement de la révision des documents d’urbanisme	9
2 Les outils et les moyens mis en œuvre	10
3 Les réflexions et politiques intercommunales	10
III Les évolutions du contexte réglementaire, les documents supra-communaux depuis 2014 à intégrer dans le SCOT	11
1 Les nouvelles dispositions s’imposant au SCOT depuis 2014	11
2 Les nouveaux documents supra-communaux à intégrer au SCOT	12
IV L’analyse des résultats de l’application du SCOT	13
1 Habiter et vivre en pays d’Ancenis	13
2 Développer activités et emplois	22
3 Connecter et mettre en réseau le territoire	39
4 Protéger la biodiversité et préserver et valoriser les ressources	50
V Conclusion : Synthèse et objectifs à poursuivre dans le cadre de la révision du SCOT	56
1 Synthèse de l’analyse des résultats de l’application du SCOT	56
2 Objectifs à poursuivre dans le cadre de la procédure de révision	56
VI Annexe : bilan synthétique des résultats de l’application du SCOT par le suivi des indicateurs	58

I INTRODUCTION – RAPPEL

1 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le SCOT du Pays d'Ancenis a été approuvé le 28 février 2014. L'article L. 143-28 Code de l'Urbanisme fait obligation de procéder, 6 ans après son approbation, à l'analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales.

Lors de ce bilan, le conseil communautaire délibère sur le maintien en vigueur du SCOT ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public et l'autorité environnementale.

2 LES OBJECTIFS DU BILAN

Le bilan du SCOT met en perspective les objectifs affichés dans le SCOT au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Cette analyse permet de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.

Ce bilan permet ainsi de vérifier la faisabilité de la mise en œuvre des orientations et d'analyser les effets des objectifs fixés pour réajuster si nécessaire.

3 RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS ET DE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT 2014-2030

Le SCOT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes : un Pays rayonnant et équilibré et la préservation et la valorisation de l'espace et des ressources.

Axe 1 : Un pays rayonnant et équilibré :

- 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.

Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources :

- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources 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...).

UN PAYS RAYONNANT ET EQUILIBRE

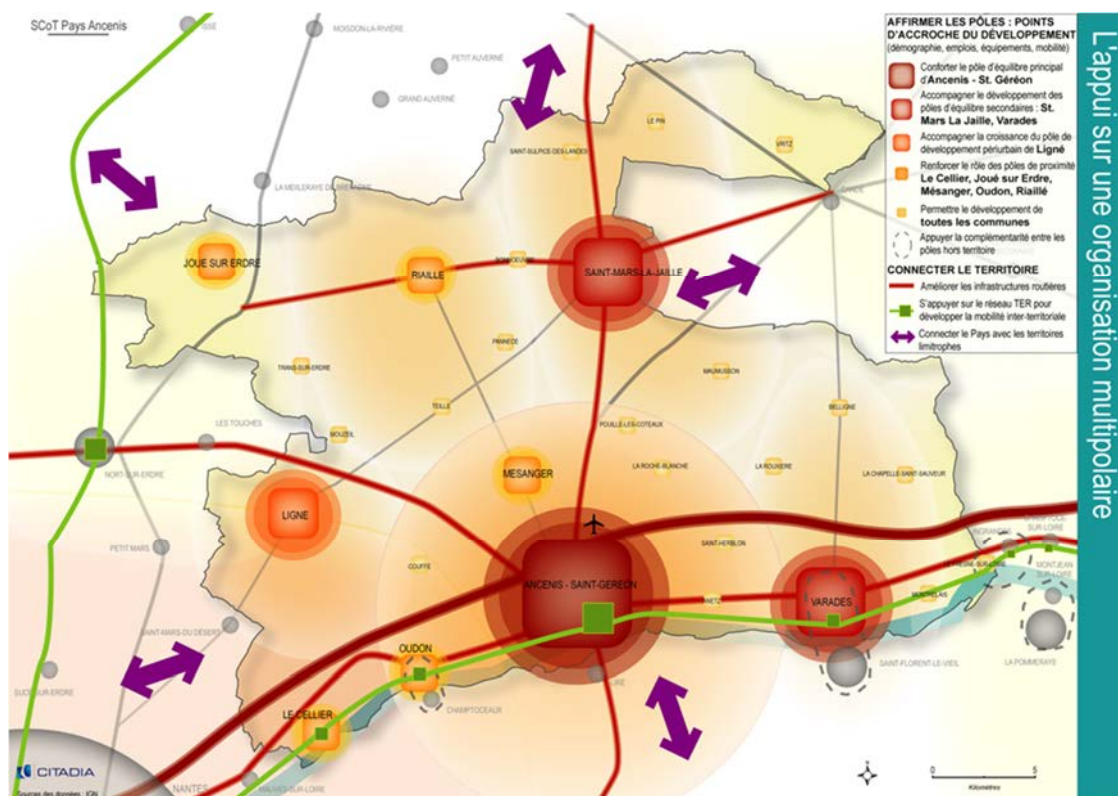
- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- Habiter et vivre en pays d'ancenis
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES

- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain
- Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local
- Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser les ressources

Le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur une organisation multipolaire du territoire :

- Le confortement et le renforcement des pôles d'équilibre d'Ancenis/Saint-Géréon (pôle d'équilibre principal), de Saint-Mars-la-Jaille et Varades (pôles d'équilibre secondaires) et de Ligné (pôle de développement périurbain),
- Le renforcement des pôles de proximité du Cellier, de Joué-sur-Erdre, de Mésanger, d'Oudon et de Riaillé,
- Le renforcement des bourgs dans toutes les communes, avec comme corollaire la limitation du mitage.

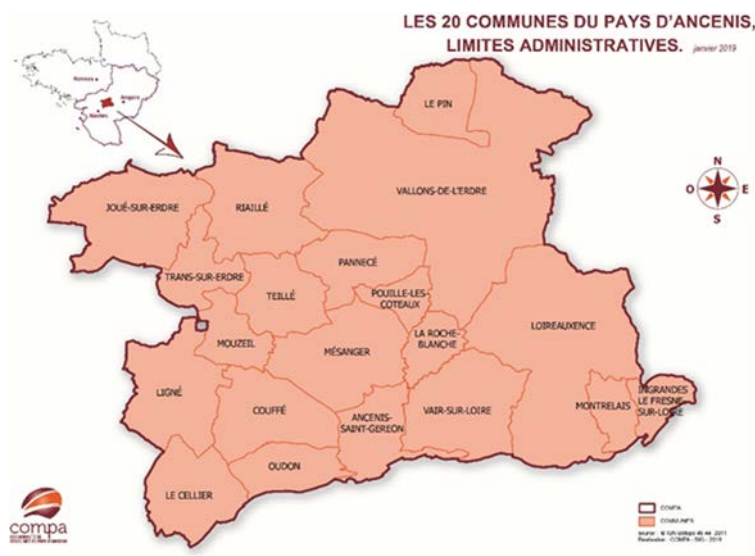


Le SCOT est construit à partir du scénario suivant :

Démographie	Croissance démographique maîtrisée , en retrait par rapport à la période précédente : Taux de croissance annuelle moyen : 1.1% Population 2030 : 75 000 habitants
Construction neuve (habitat)	Un besoin en construction neuve en fléchissement au regard de l'accueil de population attendu : 400 logements par an
Activités	Poursuite de l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires Maintien voire augmentation du ratio nombre d'emplois/population active
Maillage urbain	Confortement de la logique de pôles 38 % de construction dans les pôles d'équilibre principal ou secondaires ou assimilés 25 % de construction dans les pôles de proximité Confortement des bourgs Réduction du mitage
Consommation d'espaces	Réduction de la consommation d'espaces 40 ha/an maximum 41 % de réduction par rapport à 1999-2009 Priorité au renouvellement urbain par rapport à l'extension (habitat et activités) Densification des opérations Moyenne de 18 logements/ha pour l'habitat

4 LES EVOLUTIONS DU CONTEXTE INSTITUTIONNEL

Depuis l'approbation du SCOT en 2014, 5 communes nouvelles ont été créées (Loireauxence, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre et Ancenis-Saint-Géréon) et le périmètre de la COMPA a été élargi avec l'intégration des communes historiques de Freigné et d'Ingrandes.



La commune nouvelle d'Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire fait dorénavant partie, dans son intégralité, du département de Maine et Loire.

Conformément à l'article L.143-10 du Code de l'Urbanisme, la révision du SCOT doit être engagée pour couvrir l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

5 LES LIMITES DU BILAN

L'analyse des résultats de l'application du SCOT présente des limites puisque sa mise en œuvre s'inscrit dans un temps long et que ses effets sur le territoire ne sont pas encore pleinement perceptibles après 6 ans d'application.

D'une part, il est important de préciser que le SCOT produit essentiellement des effets à travers les PLU et que les documents d'urbanisme sont très récents voire encore en cours d'élaboration / révision sur le territoire.

D'autre part, certains indicateurs sont difficiles à suivre et les données statistiques ne sont pas assez récentes pour avoir du recul sur les effets du SCOT. Par exemple, la majorité des données de l'INSEE sont disponibles jusqu'en 2016 et sont agrégées pour les communes nouvelles, ce qui ne permet pas toujours de disposer de données à l'échelle du périmètre initial du SCOT (sans Ingrandes et Freigné) et par commune historique. Pour la consommation d'espaces, l'analyse a été réalisée par l'AURAN à partir des dernières photos aériennes disponibles (2017).

Par ailleurs, certains objectifs dépendent davantage de politiques sectorielles complémentaires puisque le SCOT et les PLU sont des outils réglementaires et de planification qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des objectifs.

Au regard de ces limites, le bilan du SCOT s'attache, en complément d'un suivi des indicateurs, à analyser essentiellement les impacts et les effets du SCOT à partir de sa traduction dans les PLU.

Cette analyse est réalisée à partir des PLU approuvés grenellisés et des projets de PLU arrêtés (cf. tableau ci-dessous).

PLU « Grenelle » approuvés au 1^{er} novembre 2019	PLU arrêtés au 1^{er} novembre 2019	PLU exclus de l'analyse (PLU non arrêtés ou hors du périmètre initial du SCOT)
Ancenis Belligné Bonnoeuve Le Cellier Le Pin Maumusson Mésanger Mouzeil Pannecé Teillé Trans sur Erdre Varades	Vair sur Loire Couffé Joué sur Erdre La Chapelle-Saint-Sauveur La Roche Blanche La Rouxière Ligné Montrelais Oudon Riaillé Saint-Mars-la-Jaille Saint-Sulpice-des-Landes Vritz	Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire Pouillé-les-Coteaux Saint-Géréon Freigné

Ainsi, le bilan du SCOT ne tient pas compte des PLU de Saint-Géréon, du Fresne-sur-Loire et de Pouillé-Les-Coteaux qui n'étaient pas arrêtés au 1^{er} novembre 2019, sauf pour l'analyse du stock économique et l'évolution des zonages des PLU (prise en compte des PLU en vigueur).

Les PLU des communes historiques situées hors du périmètre initial SCOT (Ingrandes et Freigné) ne sont également pas intégrés.

6 LA METHODE D'ELABORATION DU BILAN

Si le bilan du SCOT a nécessité un travail « en chambre » pour extraire et exploiter les données permettant de faire ressortir les principaux enseignements de l'application du SCOT, il a été élaboré selon une méthode participative avec les élus et les services de la COMPA.

En effet, sous forme participative et selon des modalités variables, les élus ont été régulièrement sollicités dans le cadre de la commission Aménagement du territoire pour :

- Proposer les questions évaluatives du SCOT (réunion du 25 avril 2019),
- Apprécier l'atteinte ou non des objectifs du SCOT et les raisons pour lesquelles ils ont été atteints ou non (réunion du 15 octobre 2019),
- Proposer le contenu de la délibération lançant la révision du SCOT et, en particulier les objectifs fixés pour cette révision (réunion du 7 novembre 2019).

Les élus ont également été associés régulièrement dans le cadre des réunions de l'équipe exécutive et de manière spécifique, dans le cadre de la Conférence des Maires (5 décembre 2019).

Sur la base de l'ensemble de ces travaux, ils seront amenés à se positionner sur le projet de délibération approuvant le bilan du SCOT et lançant officiellement sa révision, lors du conseil communautaire du 19 décembre 2019.

II LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT A TRAVERS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

1 L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA RÉVISION DES DOCUMENTS D'URBANISME

La mise en œuvre du SCOT s'est opérée à travers la mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme communaux.

Depuis l'approbation du SCOT en 2014, la quasi-totalité des communes ont lancé leur procédure d'élaboration ou de révision de leur PLU hormis les communes de Le Cellier et Mésanger qui ont approuvé leur PLU avant le SCOT et les communes de Mouzeil, Pannecé et Ancenis qui avaient une procédure en cours.

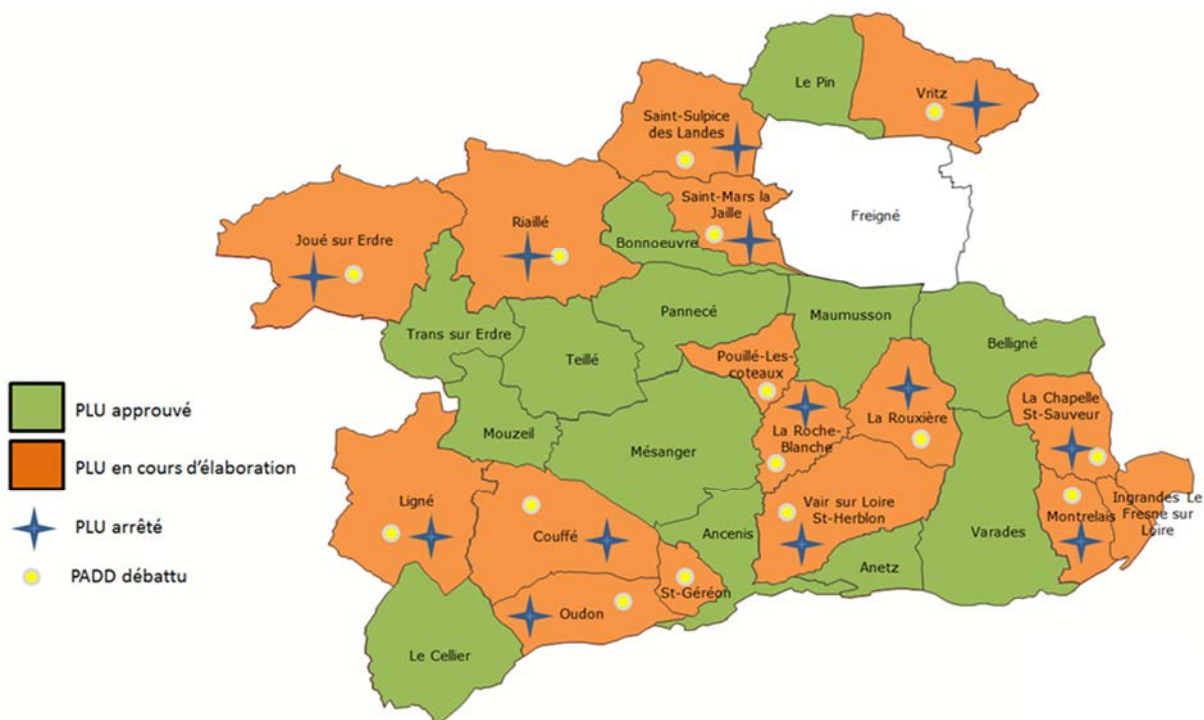
Au 1^{er} novembre 2019, sur les 24 procédures engagées après l'approbation du SCOT :

- 8 PLU ont été approuvés,
- 13 PLU ont été arrêtés,
- 3 documents sont en cours de révision et d'élaboration.

La carte ci-dessous présente l'état d'avancement des PLU.

Les communes nouvelles de Vair-sur-Loire et d'Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire ont engagé la révision d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle. Les autres communes nouvelles, au regard de l'avancement des procédures, ont poursuivi la révision de leur document d'urbanisme sur les périmètres des communes historiques.

Stade d'avancement des procédures d'élaboration / de révision des documents d'urbanisme au 1^{er} novembre 2019



2 LES OUTILS ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

Pour faciliter la mise en œuvre du SCOT, la COMPA a proposé un accompagnement fort pour suivre les procédures de révision / élaboration des PLU communaux.

Cet accompagnement s'est traduit par :

- La présence du service urbanisme à la majorité des réunions de travail relatives aux PLU mais également du SDAP (Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) ;
- La transmission d'un Porter à Connaissance comprenant la présentation des documents intercommunaux, des compétences de la COMPA et des données disponibles ;
- La mise à disposition d'outils pour faciliter la procédure : cahier des charges type, modèles de délibération, questionnaire pour interroger les besoins des entreprises... ;
- L'élaboration d'une charte d'harmonisation des documents d'urbanisme ;
- La fourniture d'un règlement écrit type régulièrement mis à jour avec les évolutions législatives et réglementaires et les réflexions conduites dans le cadre des réunions de travail en commune ;
- Un suivi approfondi des autorisations du droit des sols susceptibles de compromettre la mise en œuvre des PLU et *in fine* du SCOT avec des propositions de sursis à statuer pour les communes.

Ces moyens et outils ont contribué à l'avancement des procédures du PLU et ont favorisé l'évolution de certains projets vers davantage de cohérence avec les politiques conduites par la COMPA et les orientations du SCOT.

3 LES REFLEXIONS ET POLITIQUES INTERCOMMUNALES

La mise en œuvre du SCOT se traduit également à travers les politiques et actions intercommunales.

Plusieurs démarches permettent de mettre en œuvre le SCOT par le biais d'outils plus opérationnels tels que le Programme Local de l'Habitat, les opérations de restauration des cours d'eau, les schémas directeurs d'assainissement collectif...

Le SCOT a permis de faire évoluer les pratiques notamment en ce qui concerne l'aménagement, et en particulier l'aménagement des zones d'activités, ainsi que la mobilisation de l'immobilier vacant. Désormais, les actions entreprises visent de plus en plus à privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines et à urbaniser en continuité d'agglomération.

Plusieurs démarches permettent d'alimenter et d'approfondir certaines orientations du SCOT :

- L'actualisation du projet de territoire ;
- La démarche attractivité ;
- Le protocole « Territoires d'Industrie » ;
- Le schéma directeur des zones d'activités ;
- Le schéma de secteur du pôle central ;
- L'étude sur l'Espace 23 ;
- Le bilan à mi-parcours du PLH ;
- L'étude sur le devenir du quartier de la Gare du Pays d'Ancenis ;
- Le diagnostic mobilité.

Ces études et réflexions seront à intégrer dans le cadre de la révision du SCOT notamment concernant l'aménagement des zones d'activités et le devenir du pôle central.

III LES EVOLUTIONS DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE, LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DEPUIS 2014 A INTEGRER DANS LE SCOT

1 LES NOUVELLES DISPOSITIONS S'IMPOSANT AU SCOT DEPUIS 2014

Le Code de l'urbanisme a connu des modifications depuis l'approbation du SCOT en 2014 et la révision du SCOT doit permettre de les prendre en compte. Le SCOT doit être rendu pleinement compatible avec les lois ALUR, LAAF et ELAN même si plusieurs dispositions sont déjà intégrées notamment en matière de consommation d'espaces.

Dans cette perspective, le SCOT devra notamment :

- Renforcer la prise en compte de la thématique des déplacements ;
- Préciser davantage les besoins en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique ;
- Identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation ;
- Intégrer dans le DOO un chapitre comportant des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal dessinant une armature commerciale ;
- Transformer le document d'aménagement commercial (DAC) en document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) et, à ce titre, réglementer «les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux» dans les secteurs identifiés ;
- Préciser, par secteur géographique, les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Depuis l'approbation du SCOT, certaines thématiques sont plus prégnantes dans le code de l'Urbanisme, et notamment :

- La lutte contre l'étalement urbain,
- Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- La satisfaction des besoins de l'ensemble des modes d'habitat.

Le contenu du SCOT est encore susceptible d'évoluer, notamment avec les ordonnances issues de la loi ELAN.

2 LES NOUVEAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX A INTEGRER AU SCOT

Depuis la loi ALUR du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCOT a été renforcé ; il doit ainsi être compatible et prendre en compte des documents de planification de rang supérieur.

Sur le territoire, plusieurs documents supra-communaux ont été approuvés ou sont en cours de révision depuis l'approbation du SCOT. Ainsi, le SCOT devra intégrer les dispositions des documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire en cours d'élaboration qui intégrera le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Atlantique 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de La Loire en cours de révision et le SAGE Vilaine de 2015 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Loire-Amont en cours de révision.

Le SCOT prendra également en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la COMPA approuvé le 13 décembre 2018.

IV L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

Il est joint à ce dossier un bilan synthétique des résultats de l'application du SCOT par le suivi des indicateurs.

L'analyse a été établie à partir de questions évaluatives qui sont présentées ci-dessous.

Habiter et vivre en Pays d'Ancenis	<p>Comment spatialement les objectifs de construction du SCOT sont-ils atteints ?</p> <p>Le SCoT a-t-il contribué à favoriser le parcours résidentiel ?</p> <p>En quoi le SCoT a-t-il permis un développement cohérent des équipements et des services ? A-t-il bien joué son rôle d'incitateur ?</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation d'espaces à vocation résidentielle sont-ils respectés et réalistes ?</p>
Développer activités et emplois	<p>En quoi le SCoT a-t-il permis un développement équilibré des emplois ou un maintien de l'emploi dans les petites communes ?</p> <p>Le SCoT a-t-il favorisé l'aménagement des zones d'activités ou été un frein à cet aménagement ? La répartition des zones d'activités sur le territoire répond-elle aux besoins des entreprises ?</p> <p>Le SCoT a-t-il permis de structurer et de renforcer le commerce sur le territoire ?</p> <p>En quoi le SCoT a-t-il permis de maintenir l'activité agricole ?</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation d'espaces à vocation économique sont-ils respectés et réalistes ?</p>
Connecter et mettre en réseau le territoire	<p>En quoi le SCoT a-t-il permis de limiter les déplacements motorisés et de développer les mobilités douces ?</p> <p>Comment évoluent les projets d'infrastructures routières envisagés dans le SCOT ?</p> <p>Comment évolue la couverture numérique sur le territoire ?</p>
Protéger la biodiversité et préserver et valoriser les ressources	<p>Comment le SCoT a-t-il contribué à la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ?</p> <p>Quels sont les impacts du SCoT sur la qualité et les ressources en eau ?</p> <p>Quels sont les impacts du SCoT sur le développement des énergies renouvelables ?</p>

Pour chacune de ces questions, il est rappelé les objectifs du SCOT et présenté une analyse.

1 HABITER ET VIVRE EN PAYS D'ANCENIS

Comment spatialement les objectifs de construction du SCOT sont-ils atteints ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Construction d'environ **400 logements par an** soit 6900 logements à commencer dans le temps du SCoT

Objectifs territorialisés de construction de logements pour la période 2014-2030 :

- 38 % de construction dans les pôles d'équilibre ou assimilés
- 25 % de construction dans les pôles de proximité

Analyse des résultats

Les objectifs de construction neuve ne sont pas atteints sur la période 2014-2020 sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ce résultat. Toutefois, sans une expertise spécifique qui sera réalisée dans le cadre du prochain PLH, elles semblent difficiles à appréhender précisément. En première approche, l'analyse du marché foncier semble indiquer qu'il n'est pas lié à une insuffisance de l'offre. En effet, il reste de nombreuses disponibilités foncières au sein d'opérations d'aménagement en cours sur le territoire – constat à toutefois nuancer selon les communes (peu de terrains constructibles dans certaines communes, pas de zones à urbaniser ouvertes dans certains PLU...).

	Nombre de logements démarrés en moyenne /an entre 2014-2018	Objectif SCOT Constructions de logements /an	Atteinte de l'objectif
Pays d'Ancenis	241,2	400	60,3 %
Pôle principal	71,2	80	89 %
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	44,2	77	57,4 %
Pôles de proximité	66,6	131	50,8 %
Reste du territoire	59,2	149	39,7 %

Source : données SITADEL – année 2014-2018

Par ailleurs, la demande s'est semble-t-il davantage portée sur le parc existant. Sur la période 2011-2016, il y a eu 389 nouveaux logements par an en moyenne (incluant constructions neuves, changements de destination et évolution du parc existant).

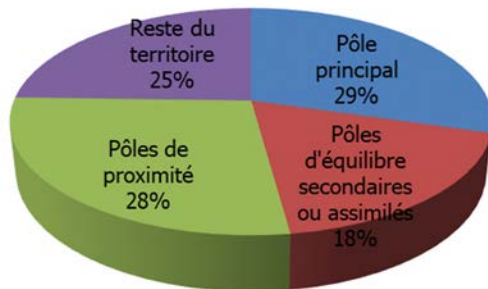
Pour les élus, l'attrait pour l'ancien s'explique par les raisons suivantes :

- Immédiateté dans la réponse au besoin de logement ;
- Taille de parcelle plus importante dans l'ancien (grande propriété pour un public demandeur) ;
- Coût sans doute moins élevé du parc ancien.

Par rapport aux objectifs territorialisés du SCOT, les nouvelles constructions se sont concentrées davantage que prévu sur le pôle principal (part d'environ 30 % par rapport à la production totale).

La répartition de la construction neuve sur le territoire reste cohérente avec l'armature urbaine définie dans le SCOT et en particulier avec le confortement du pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon et le renforcement des pôles d'équilibre secondaires et assimilés (Saint-Mars-la-Jaille, Varades et Ligné).

Répartition de la production de logements entre 2014-2018 par typologie de communes

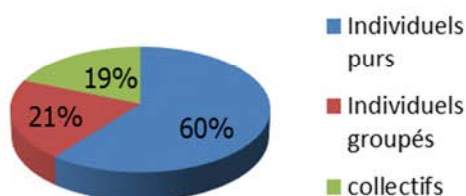


	Répartition 2014-2018	Répartition objectif SCOT
Pôle principal	30 %	20 %
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	18 %	19 %
Pôles de proximité	28 %	25%
Reste du territoire	25 %	37 %

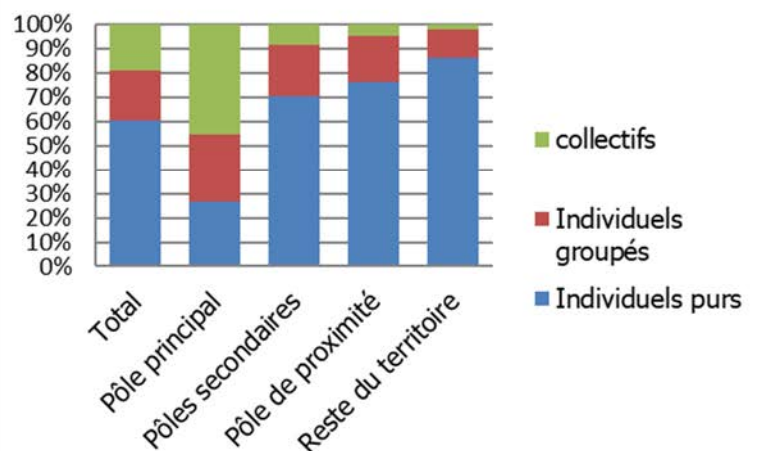
La répartition de la typologie des logements commencés sur le territoire montre que les formes urbaines sont plus diversifiées sur les communes pôles. En effet, les pôles attirent davantage les opérateurs en capacité de réaliser des opérations d'une taille conséquente, ce qui favorise une offre plus diversifiée de produits logement.

Ce constat tend à conforter les choix retenus dans le SCOT en terme d'armature urbaine.

Typologie des logements commencés entre 2014-2017 sur la COMPA



Typologie des logements commencés entre 2014 et 2017 par typologie de communes



Source : données SITADEL – année 2014-2017

Les prévisions de construction neuve envisagées dans les PLU sont cohérentes et compatibles avec les objectifs territorialisés du SCOT. D'après une analyse des PLU récents (arrêt ou approbation après 2013), **4285 logements neufs sont envisagés dans les PLU¹, ce qui équivaut à une production de 388 constructions par an en moyenne.**

¹ Les PLU en cours en novembre 2019 (cf. liste p.8 du présent document), ceux d'Ingrandes et Freigné ne sont pas inclus dans ces chiffres.

Le SCoT a-t-il contribué à favoriser le parcours résidentiel ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Diversification de l'offre en logements (locatif, accession à la propriété et habitat social) dans les pôles d'équilibre principaux, secondaires et de proximité

Objectifs de répartition des logements retenus dans le SCOT :

- 75 % en accession (libre et aidée)
- 12,5 % en locatif social (type PLUS, PLAI)
- 12,5 % en locatif privé

Mobilisation du parc ancien :

En luttant contre la vacance des logements

En résorbant les logements insalubres

En améliorant la performance énergétique du parc existant et réduisant la précarité énergétique des ménages

Analyse des résultats

Les actions en faveur de la diversification du parc de logements sont surtout liées à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé à la même date que le SCOT.

Concernant la production de logements locatifs sociaux (LLS), les objectifs du SCOT restent généraux et sont déclinés plus finement dans le PLH.

Au niveau de la COMPA, le soutien financier des communes (dispositif d'ailleurs renforcé après le bilan à mi-parcours du PLH) a sans doute contribué à l'augmentation du parc de logements sociaux.

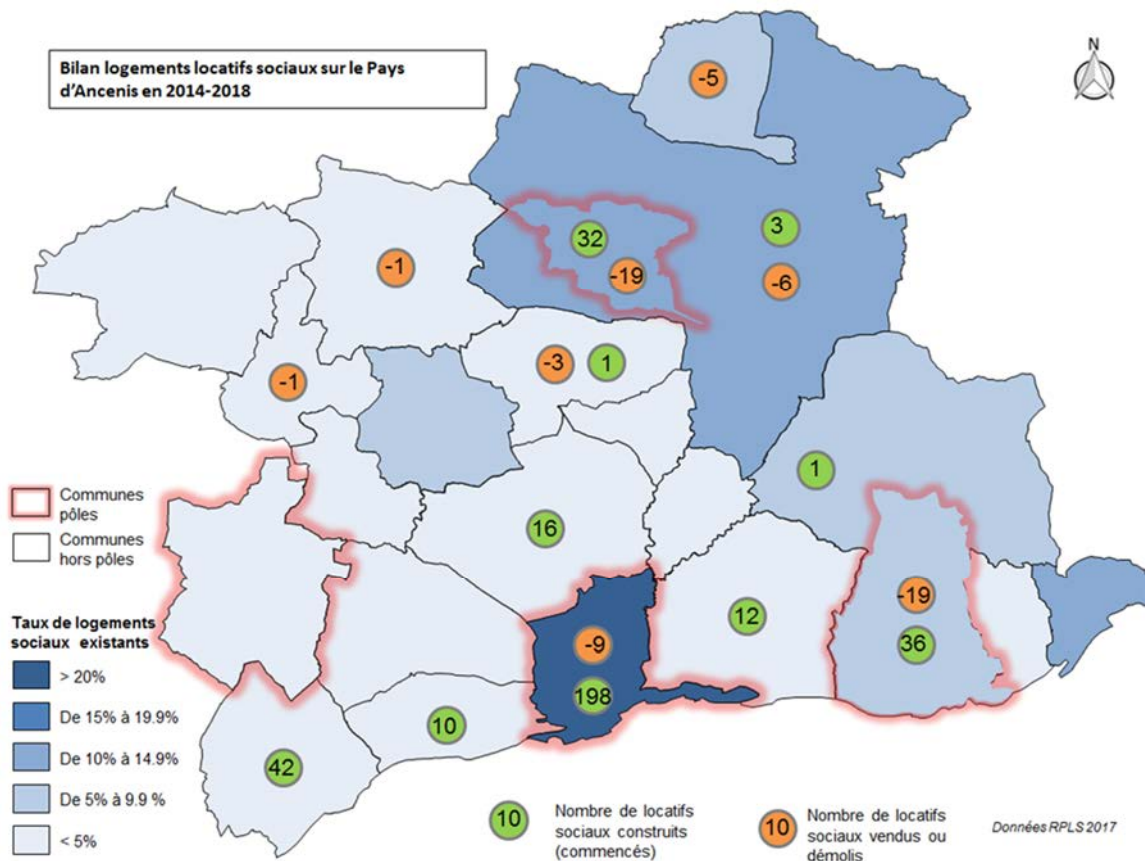
En 4 ans, le territoire a vu son offre de logements locatifs sociaux s'accroître de 288 unités, se déclinant sur le territoire de la manière suivante :

	Evolution de la production de logements sociaux 2014-2018	Part dans la production totale
Pôle principal Ancenis-Saint-Géréon	+ 189	66%
Pôles secondaires	+ 30	10%
Pôles de proximité	+ 67	23%
Reste du territoire	+ 2	1%
Total	+ 288	100%

Source : Service habitat de la COMPA d'après enquête auprès des bailleurs sociaux (chiffres prenant en compte les démolitions et ventes du parc) – année 2014-2018

L'accompagnement de la COMPA dans le cadre des procédures de PLU a également permis de favoriser la prise en compte de la production de logements sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La production de locatifs sociaux se situe quasi-exclusivement sur les communes pôles, l'équilibre financier des opérations s'avérant de plus en plus complexe dans les communes hors pôles (baisse des financements publics, recentrage des projets des bailleurs sociaux au détriment des petites opérations ou des petites communes).



Source : COMPA, service habitat, bilan 2018 du PLH.

Par ailleurs, concernant l'amélioration du parc existant, un certain nombre d'actions mises en oeuvre par la COMPA, en lien avec des partenaires, ont permis de répondre aux objectifs fixés :

- Le partenariat avec le Département dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental «Habitat insalubre» (mobilisation des acteurs, création d'une cellule intercommunale de repérage des situations d'habitat indigne) ;
- La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) intercommunal « Précarité énergétique » (programme « Habiter Mieux » : repérage et accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation thermique et aide aux travaux) ;

Toutefois, en dépit des moyens déjà mobilisés, le bilan à mi-parcours du PLH a mis en évidence que les actions engagées ne répondaient pas pleinement aux besoins du territoire sur les thématiques suivantes :

- La lutte contre la vacance en centre-bourg ;
- La production de logements locatifs sociaux ;
- L'accession abordable.

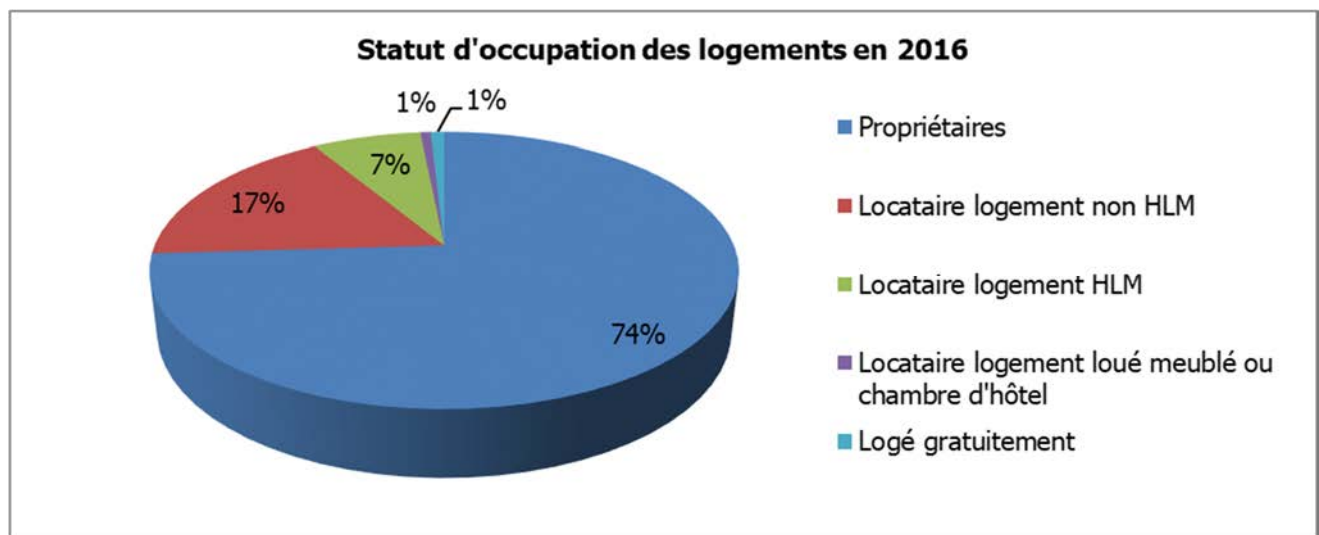
Dans un contexte de pression plus forte sur le marché du logement sur le territoire, les besoins de développer l'offre locative privée se font aujourd'hui ressentir au regard des besoins exprimés par les ménages et les entreprises.

En effet, la COMPA est de plus en plus interpellée par des entreprises qui recherchent des logements locatifs pour leurs salariés, notamment étrangers. A noter que la commune d'Ancenis n'est désormais plus éligible au dispositif Pinel.

L'occupation du camping de l'Île Mouchet à Ancenis (complet, même en hiver avec les mobil-homes occupés par des travailleurs) illustre les solutions palliatives trouvées par les salariés pour se loger.

En 2016, 74 % du parc de logement est occupé par des propriétaires, le parc locatif privé représente 7 % du parc.

Entre 2012 et 2016, le parc locatif privé a diminué. Si la transformation de logements locatifs du parc privé en location de meublés peut expliquer une partie de la contraction de ce segment du parc de logements, l'insuffisance de production de ce type de produit logement constitue sans doute un facteur essentiel.



Source : INSEE, PRINC2 – Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et statut d'occupation, 2016 (périmètre de la COMPA en 2019 incluant Ingrandes et Freigné).

Evolution du statut d'occupation entre 2012 et 2016 (INSEE)

	2012	2014	2016	Evolution 2016/2012
Propriétaires	18619	19110	19538	+ 4,70%
Locataire d'un logement non HLM	4595	4578	4553	-0,92%
Locataire d'un logement HLM	1740	1822	1876	+ 7,25%
Locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	146	134	179	+ 18,60%
Logé gratuitement	226	214	234	+ 3,55%

Depuis l'approbation du SCOT et du PLH, la demande de logements locatifs sur le territoire s'est fortement accrue. La démarche attractivité met en exergue l'enjeu prioritaire que constitue le logement, sur le territoire, pour accueillir de nouveaux actifs.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces à vocation résidentielle sont-ils respectés et réalistes ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

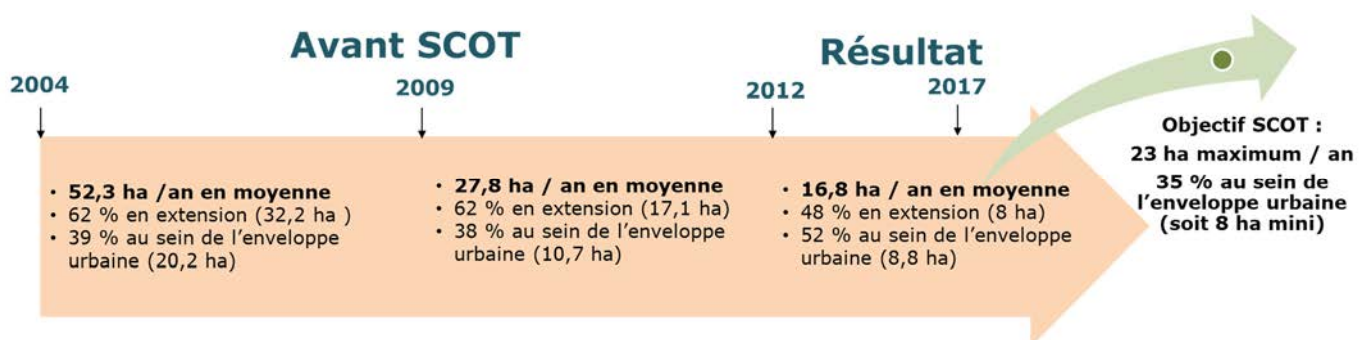
Consommation foncière maximale de **23 hectares par an** pour les besoins en logements

Objectif de renouvellement urbain de 35 % pour l'habitat

Densité moyenne à **18 logements par hectare** à l'échelle du SCOT

Analyse des résultats

Globalement, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour l'habitat sont respectés (consommation foncière maximale et objectif de renouvellement urbain). Il convient toutefois de relativiser ce constat puisque l'objectif de construction neuve n'a pas été atteint.



Source : Référentiel Parcellaire du Foncier et de l'Immobilier — AURAN, 2019

Consommation d'espaces 2012-2017		
Bourg	12.1 ha / an dont 5.9 ha en extension	72 %
Hors bourg	4.7 ha / an dont 2.1 ha en extension	28 %

*l'analyse de la consommation d'espaces a été réalisée sur la période 2012-2017 en raison de la disponibilité des photos aériennes. Les périodes précédentes sont présentées puisqu'elles ont permis de définir les scénarios du SCOT

Dans les PLU et projets de PLU en cours, sur les 4285 logements neufs envisagés dans les PLU²:

- 57 % sont envisagés en extension (2440 constructions)
- 43 % au sein de l'enveloppe urbaine (1847 constructions)

La consommation d'espaces hors des bourgs et notamment en extension s'explique en raison des « coups partis » possibles avec les PLU qui étaient en vigueur. A l'avenir, avec l'application des nouveaux PLU, la constructibilité dans les hameaux et les villages sera plus restreinte.

² Les PLU en cours en novembre 2019 (cf liste p.8 du présent document), ceux d'Ingrandes et Freigné ne sont pas inclus dans ces chiffres

La densité moyenne sur le territoire a tendance à augmenter mais l'objectif du SCOT n'est pas atteint. Les PLU qui ont été révisés ou élaborés respectent globalement les densités prescrites par le SCOT sur les secteurs d'OAP (sauf cas particulier en raison du contexte urbain ou des caractéristiques du foncier).



Source : Référentiel Parcellaire du Foncier et de l'Immobilier — AURAN, 2019

Il est intéressant de souligner que la densité moyenne sur le territoire a tendance à augmenter alors même que les nouveaux PLU n'ont pas encore produit leurs effets.

En quoi le SCOT a-t-il permis un développement cohérent des équipements et des services ? A-t-il bien joué son rôle d'incitateur ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Développer l'offre en équipements d'accueil de la petite enfance et de l'enfance jeunesse, offres mutualisées en services relatifs à la santé dans des locaux spécifiques, équipements et de services dédiés au troisième âge

Mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants (salles, bibliothèques...)

Renforcer l'offre en équipement cinématographique au niveau du pôle principal Ancenis-Saint-Géréon

Organiser la répartition des équipements et services en fonction des besoins et des attentes actuelles

Le SCOT n'a pas eu d'effet sur l'implantation des équipements, ce sont surtout les politiques publiques qui ont permis de développer les équipements sur le territoire en cohérence avec l'organisation multipolaire du Pays d'Ancenis, à savoir :

- L'implantation de grands équipements de rayonnement intercommunal sur le pôle d'Ancenis – Saint-Géréon ;
- L'implantation d'équipements et services structurants dans les pôles secondaires et Ligné ;
- L'accroissement de l'offre en équipements locaux dans les pôles de proximité.

Cette organisation multipolaire se confirme à travers les projets de PLU.

Depuis l'approbation du SCOT, des équipements de rayonnement intercommunal se sont implantés sur Ancenis Saint-Géréon (nouveau cinéma, implantation d'un nouvel office de tourisme).



Les compétences de la COMPA (promotion du tourisme, coordination et animation de la politique culturelle, création et gestion du réseau de lecture publique, coordination des écoles de musique associatives, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire : les piscines publiques, élaboration et le suivi d'une stratégie territoriale multi-partenariale pour la santé...) ont permis de structurer et coordonner l'offre de certains équipements sur le territoire. C'est donc bien plus la COMPA que le SCOT, en tant que tel, qui joue un rôle d'incitateur.

La COMPA intervient aujourd'hui essentiellement dans la cadre de l'ingénierie, la mise en réseau, et la gestion de services à la population. Les équipements culturels du Pays d'Ancenis (bibliothèques, salles de spectacle, sites culturels de visites commentées ou les lieux d'enseignement musicaux) sont de propriété communale.

Le SCOT prévoit de mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants en permettant l'application des schémas intercommunaux.

Aujourd'hui, il existe un schéma de cohérence des équipements sportifs (2012) mais ce schéma ne prévoit pas de dispositions particulières concernant l'implantation de ces équipements. Cette disposition du SCOT apparaît donc inopérante.

Les réflexions à engager dans le cadre du futur SCOT :

- La diversification du parc de logements pour répondre aux besoins de tous et permettre un parcours résidentiel au sein du territoire : à tous les âges de la vie, quelle que soit la composition familiale, quels que soient les moyens financiers. La révision du SCOT sera l'occasion de mener une réflexion sur la nécessité et les moyens de :
 - o Proposer des produits offrant une plus grande diversité et mixité sociale, sécurisant l'accession à la propriété particulièrement dans les communes où le coût du foncier apparaît élevé ;
 - o Développer l'offre locative privée, aujourd'hui très insuffisante au regard des besoins exprimés par les ménages et les entreprises.
- L'adéquation des objectifs avec les besoins sur le territoire (accession abordable sur les communes où le coût du foncier est élevé, hébergement des travailleurs...) avec une prise en compte des thématiques ressorties dans le bilan à mi-parcours du PLH :
 - o Lutte contre la vacance en centre-bourg pour remobiliser le parc ancien et contribuer à la revitalisation des centres bourgs ;
 - o La production de logement locatif sociaux ;
 - o L'accession abordable.
- La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024 (nouveau terrain de grands passages, aménagement de terrains d'accueil des gens du voyage, de terrains familiaux,...)
- La nécessité ou non d'un rééquilibrage de la production de logements et la pertinence de la répartition des objectifs (construction, densité) par pôle, notamment au regard de la création des communes nouvelles.

2 DEVELOPPER ACTIVITES ET EMPLOIS

Le PADD du SCOT affiche une ambition claire en terme de développement économique ³: « le positionnement du Pays d'Ancenis par rapport aux territoires voisins et notamment par rapport à la métropole nantaise s'avère être un enjeu crucial pour l'avenir économique du Pays d'Ancenis, afin de rester compétitive et de conforter sa place dans l'espace régional ».

Pour relever ce défi, le développement des zones d'activité économique constitue un axe majeur.

La reconnaissance en tant que Territoire d'Industrie (novembre 2019) montre que la stratégie du Pays d'Ancenis constitue un enjeu partagé avec de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire (Etat, Région, Banque des territoires, monde de l'entreprise).

Au regard des cycles économiques, la durée de 6 ans est un laps de temps court pour l'évaluation du volet économique du SCOT. Aussi, les observations réalisées doivent être analysées avec prudence, car elles ne permettent pas de déduire si les évolutions constatées relèvent de tendances structurelles ou conjoncturelles.

En quoi le SCOT a-t-il permis un développement équilibré des emplois sur le territoire ou un maintien de l'emploi dans les petites communes ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Développer et équilibrer l'économie (Maintien voire augmentation du ratio nombre d'emplois/population active)

En réponse à l'ambition des élus du territoire de rester un territoire productif, force est de constater que, depuis l'approbation du SCOT, globalement, l'emploi s'est développé sur le territoire.

En 2016, la COMPA (avec Ingrandes et Freigné) compte :

- 25 060 emplois (évolution de + 2 % sur la période 2012-2016) ;
- 28 671 actifs occupés de 15-64 ans (évolution de + 1,9 % sur la période 2012-2016) ;
- un ratio emplois / actifs de 0,87 (0,83 en 2009).

Les chiffres déclinés par commune mettent certes en exergue des évolutions contrastées sans toutefois révéler de phénomène particulièrement marqué d'envolée ou de décrochage.

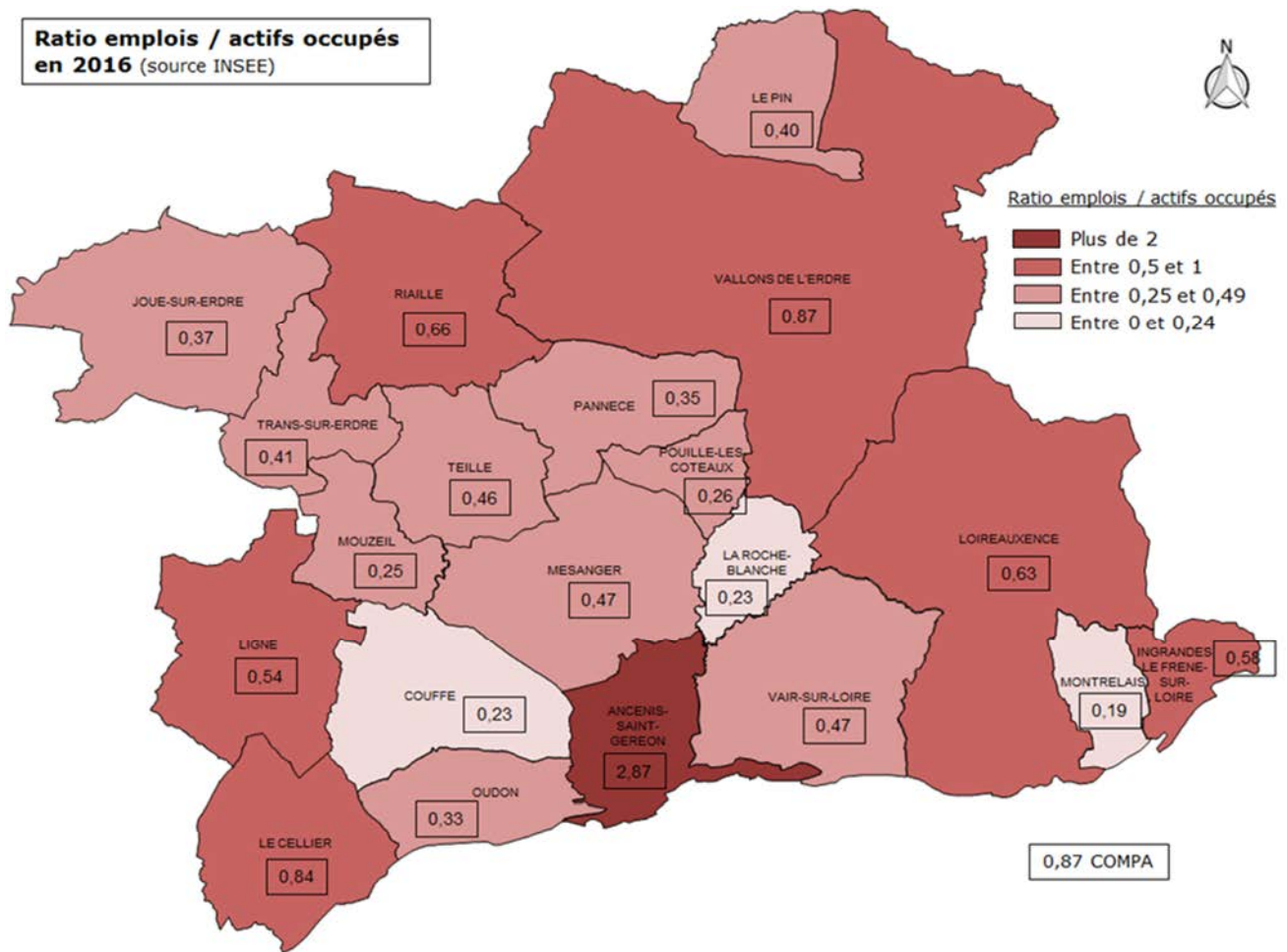
Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé de sorte que le ratio emplois / actifs a lui aussi augmenté (0.87 en 2016), celui-ci est plus fortement marqué sur le pôle principal (2,87 en 2016), traduisant ainsi la polarisation de l'emploi sur la ville-centre.

Si on relie ces chiffres aux flux domicile – travail, on remarque que le Pays d'Ancenis rayonne au-delà de ses habitants et ses limites administratives et qu'il constitue une zone d'emplois, notamment⁴, pour les habitants d'Orée d'Anjou (1169 flux entrants quotidiens).

³ P.18 du PADD du SCOT

⁴ Pour de plus amples précisions, cf 3. Connecter et mettre en réseau le territoire, pp.40 et s.

**Ratio emplois / actifs occupés
 en 2016** (source INSEE)



Attention : les communes nouvelles rendent moins visibles les particularités territoriales notamment pour les pôles d'emploi de Saint-Mars-la-Jaille et Varades

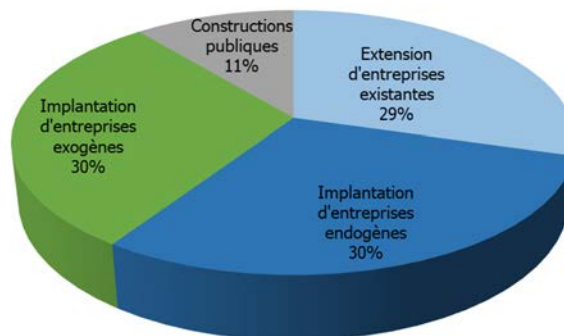
	Emplois				Actifs occupés			
	2012	2014	2016	Evolution 2014-2016	2012	2014	2016	Evolution 2014-2016
Ancenis-Saint-Géréon	11523	11696	12048	2,9%	4127	4099	4201	2,4%
Le Cellier	1488	1491	1382	-7,9%	1671	1648	1655	0,4%
Couffé	321	274	275	0,5%	1160	1172	1214	3,5%
Joué-sur-Erdre	335	355	375	5,4%	976	986	1015	2,9%
Ligné	1256	1298	1294	-0,3%	2199	2299	2380	3,4%
Mésanger	1004	1046	1020	-2,5%	2149	2130	2149	0,9%
Montrelais	88		76	/	406		406	/
Mouzeil	223	227	225	-0,7%	893	902	889	-1,4%
Oudon	496	510	539	5,3%	1650	1707	1656	-3,1%
Pannecé	214	218	216	-1,2%	616	606	609	0,6%
Le Pin	122	125	130	3,7%	325	329	323	-2,0%
Pouillé-les-Côteaux	128	129	130	0,7%	507	519	494	-5,0%
Riaillé	626	638	637	-0,2%	949	936	963	2,8%
Vair-sur-Loire	982	969	988	1,9%	2018	2065	2102	1,8%
Vallons-de-l'Erdre	2532	2587	2469	-4,8%	2862	2889	2825	-2,3%
Teillé	356	351	364	3,4%	759	769	799	3,6%
Trans-sur-Erdre	151	172	174	1,3%	383	415	429	3,4%
Loireauxence	1964	2004	1993	-0,6%	3012	3100	3157	1,8%
La Roche-Blanche	120	130	124	-5,3%	541	537	546	1,7%
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	608	595	603	1,3%	1035	1042	1038	-0,5%
COMPA	24539	24817	25060	1,0%	28238	28149	28851	2,4%

Source : INSEE, Emploi-population active 2012, 2014, 2016, COMPA (incluant Freigné et Ingrandes)

Le nombre de création d'entreprises et d'établissements sur la période 2014-2018 sur la COMPA (incluant Freigné et Ingrandes), respectivement 343 et 411 créations d'après l'INSEE, témoigne du dynamisme économique sur le territoire.

Entre 2012 et 2017, l'accueil d'entreprises exogènes au territoire a mobilisé 1/3 de la surface consacrée aux projets économiques alors que 2/3 ont permis le développement d'entreprises endogènes du territoire. A elles seules, les extensions d'entreprises existantes mobilisent plus de 30% de la surface dédiée aux projets économiques.

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



Source : COMPA, service Urbanisme prospectif, Analyse du profil des entreprises à partir de la consommation d'espace 2012-2017 réalisée par l'AURAN.

Pouvoir répondre aux besoins de ces entreprises est un enjeu fort pour éviter la fragilisation de l'appareil productif local et la délocalisation d'activités à l'extérieur du territoire.

En parallèle, il faut noter que les contacts, notamment exogènes, sur la période de référence pour le bilan du SCoT ont été moins nombreux que sur la période précédente. Toutefois, les signes d'une forte reprise sont sensibles, depuis quelques mois, générant une pression supplémentaire sur l'offre. On constate, entre autres, des demandes émanant d'entreprises qui ne trouvent plus de solutions d'implantation dans les grandes villes, certainement en raison de la pression exercée sur les plus grandes villes qui ne peuvent plus accueillir certaines activités.

Le SCoT a-t-il favorisé l'aménagement des zones d'activités ou été un frein à cet aménagement ? La répartition des zones d'activités sur le territoire répond-elle aux besoins des entreprises ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Structurer le parc foncier et immobilier en encourageant la création ou l'extension de zones d'activités (besoins estimés à environ **300 ha au total**) ainsi que la requalification de parcs d'activités

Permettre le développement des zones d'activités économiques stratégiques et l'installation d'entreprises à fort rayonnement (Ancenis, St-Géréon, St-Herblon, Mésanger, Saint-Mars-la-Jaille et Varades)

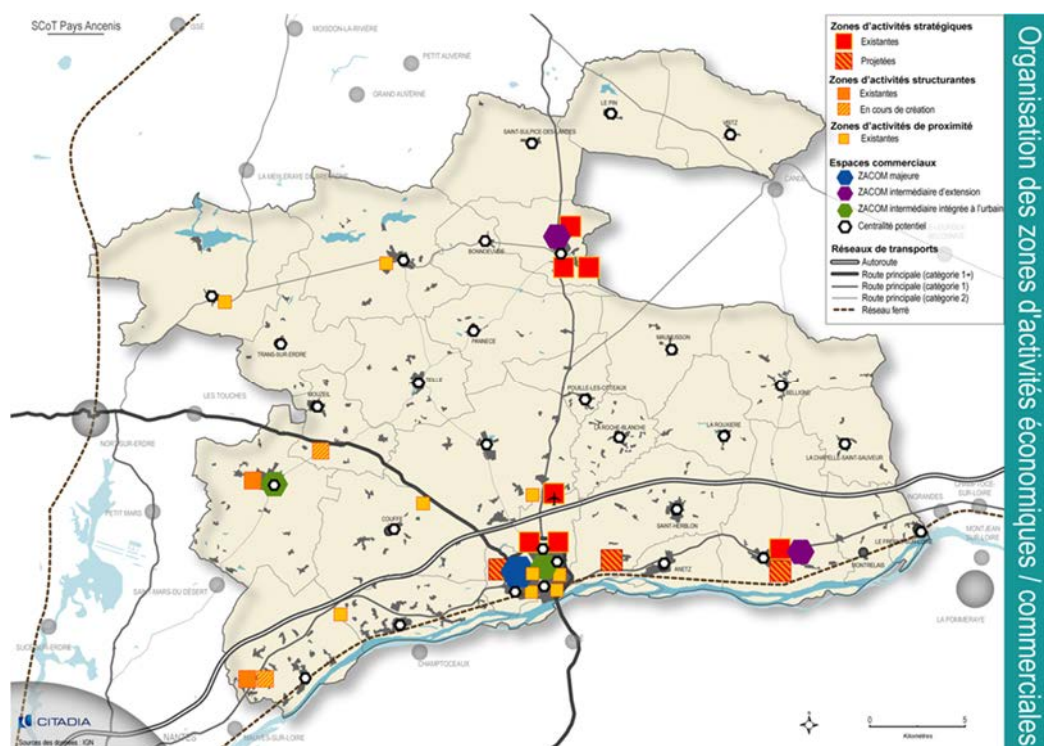
Permettre l'aménagement d'une zone structurante de 30 ha le long de la RD164 (Mouzeil)

Permettre l'extension de la zone des Relandières (Le Cellier)

Développer que de manière limitée les zones d'activités de proximité d'envergure intercommunale (Joué-sur-Erdre, Riaillé, Ligné, Le Cellier, Oudon, Mouzeil, Ancenis-St-Géréon)

Développer que de manière limitée les zones d'activités de proximité d'envergure communale sous réserve d'éligibilité aux critères définis par la COMPA

La carte ci-après illustre l'organisation retenue, par le SCoT, pour le développement économique et commercial du territoire, celle-ci s'inscrivant dans une logique de polarisation.

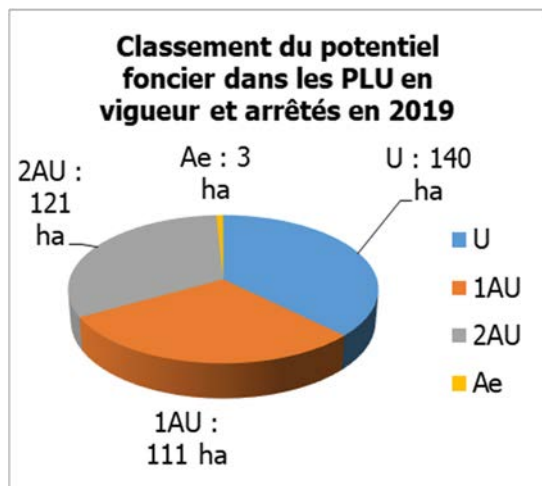


Du zonage à l'aménagement

Pour devenir opérationnelle, cette organisation devait dans un premier temps être traduite dans les PLU communaux, puis, dans un second temps engagée en termes opérationnels.

Une planification communale qui répond aux attentes du SCoT

A l'heure actuelle⁵, à l'échelle du Pays d'Ancenis, dans les PLU en vigueur et arrêtés en 2019⁶, les zonages mettent en évidence un potentiel théorique de 374 ha (en extension et renouvellement urbain).



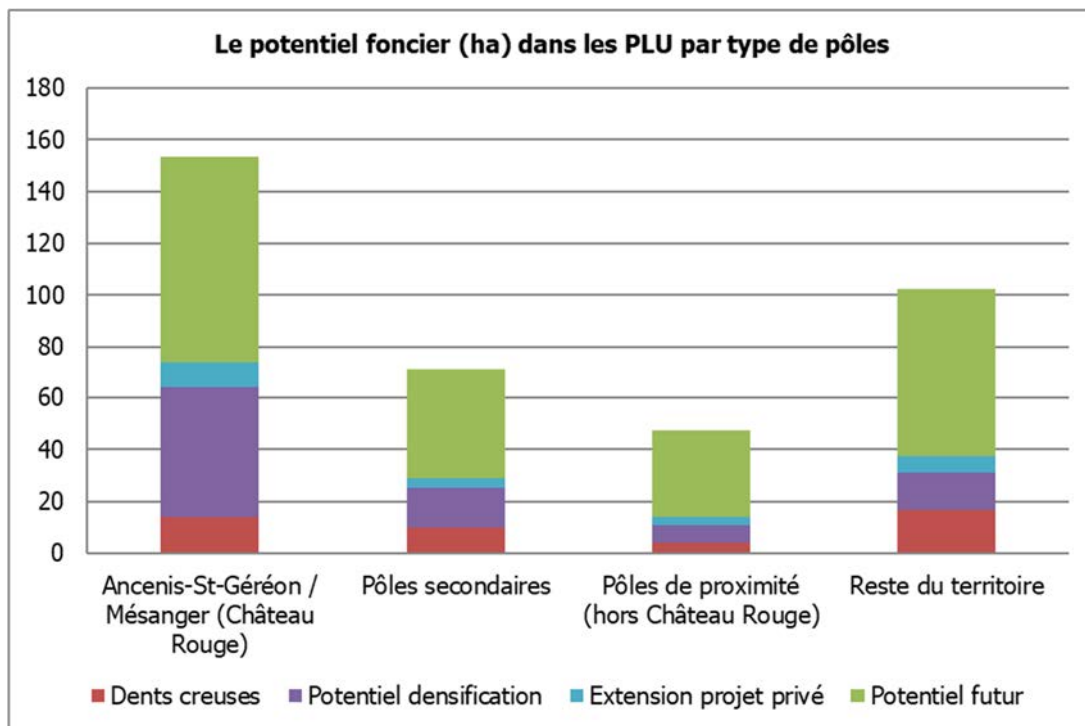
Ce potentiel théorique se décompose de la manière suivante :

- 220 ha sont envisagés comme des potentialités futures pour l'extension de zones d'activités ou l'aménagement de nouvelles zones d'activités ;
- 23 ha sont réservés en extension urbaine pour des sites économiques existants (hors zones d'activités), généralement pour les besoins d'une seule entreprise à fort développement ;
- 46 ha correspondent à des dents creuses dans le tissu urbain (pas uniquement les zones d'activités) ;
- 87 ha correspondent à des potentialités de densification sur des parcelles déjà bâties ou occupées.

A une échelle infra, on observe une forte disparité des potentialités foncières identifiées dans les PLU.

⁵ En novembre 2019

⁶ Incluant les PLU en vigueur de Saint-Géréon, Pouillé-les-Coteaux et le Fresne sur Loire



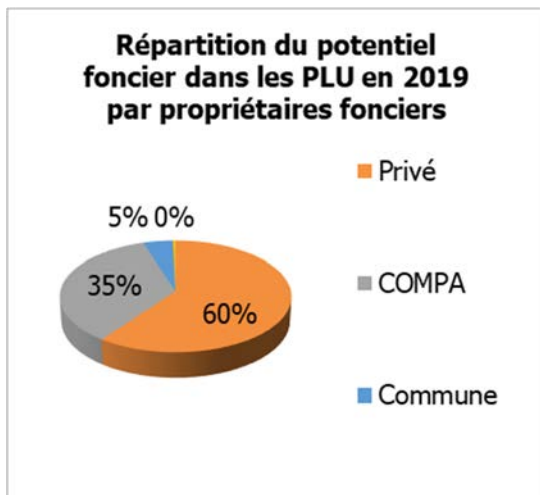
Il convient cependant de relativiser l'importance de cette ressource foncière car elle n'est que partiellement mobilisable et, ce pour plusieurs raisons.

D'une part, ce potentiel théorique s'appuie sur une étude des gisements fonciers dans les PLU qui ne tient pas compte des parcelles vendues qui ne sont pas encore construites, ni des réserves foncières des entreprises.

Ainsi, au 1^{er} novembre 2019, on comptabilise sur le Pays d'Ancenis 24,4 ha de lots appartenant à la COMPA restants à vendre (hors lots réservés) au sein des zones d'activités aménagées, principalement dans les zones de proximité (hors pôle central).

D'autre part, il recense l'ensemble des potentialités, y compris le potentiel de densification sur les parcelles bâties situées dans les zones à vocation économique des PLU (qui ont une vocation plus large que l'accueil de zones d'activités).

De plus, à l'exception notable des dents creuses situées dans le tissu urbain (dont la COMPA est propriétaire à hauteur de 85%), pour l'essentiel de ce stock, la COMPA ne dispose pas de la maîtrise foncière (*cf graphique ci-dessous*).



Sont détenus majoritairement par des propriétaires privés :

- les secteurs classés en 1AU ou 2AU (60 %);
- les secteurs en extension hors zones d'activités pour le développement d'entreprises spécifiques
- les potentialités sur des parcelles déjà bâties ou occupées

En outre, les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels au sens large ont complexifié l'aménagement des zones d'activités.

En effet, le développement de plusieurs zones d'activités se trouve freiné par des contraintes et coûts liés à leur aménagement : en particulier, prix de foncier plus élevé à proximité des centralités, problèmes d'accès, coût de la viabilisation, présence de zones humides nécessitant des études environnementales plus importantes,...

Par ailleurs, en pratique, la mobilisation des disponibilités dans les PLU (zones 1 AU et 2 AU) nécessite le plus souvent un certain laps de temps : les zones ne sont généralement pas aménagées et, environ 1/3 de ces potentialités sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation (zonage 2AU), leur disponibilité réelle impliquant l'engagement préalable d'une procédure et d'études environnementales pré-opérationnelles.

En conséquence, l'emprise ou la réalisation de certaines zones d'activités initialement envisagées dans le SCOT ne sont aujourd'hui plus d'actualité ou incertaines.

Une inadéquation entre offre et demande

Depuis quelques mois, les signes d'une forte reprise sont sensibles. Entre juin 2018 et avril 2019, 47 demandes pour du foncier⁷ et 24 pour des locaux ont été formulées auprès du pôle développement économique de la COMPA.

Des disparités sont observées tant au niveau temporel que géographique avec des secteurs très demandés, en particulier autour de l'échangeur autoroutier (mais pas uniquement), notamment pour les projets exogènes.

Aujourd'hui, certains secteurs sont très proches de la saturation avec très peu d'offre disponible voire complets, en particulier sur le pôle central du Pays d'Ancenis.

Or, il n'est aujourd'hui pas possible de satisfaire plusieurs demandes d'envergure (supérieures à 5 ha) du fait du manque de disponibilités d'un seul tenant sur le secteur central. Les demandes de plus de 5000 m² sont également difficiles à satisfaire.

Pourtant, ce type de demande n'est pas exceptionnel sur le territoire du fait de l'attractivité d'Ancenis et des infrastructures (positionnement stratégique le long de l'A11, en deuxième choix après Nantes et Angers).

⁷ Correspondant à environ 71 ha

Il convient de noter que la typologie des entreprises présentes sur le territoire a un impact sur la stratégie économique du territoire : il est impératif de pouvoir concilier les besoins économiques qui sont souvent de court terme avec la capacité à proposer une offre adaptée dans un laps de temps court. Cela implique de disposer d'un stock réel de disponibilités foncières mobilisable dans une logique de court terme.

En effet, ces entreprises industrielles produisant des biens à forte valeur ajoutée, positionnées sur un marché international très concurrentiel doivent pouvoir s'adapter rapidement aux évolutions et, pour cela, pouvoir s'agrandir si nécessaire, sans attendre plusieurs années, pour maintenir leurs capacités de recherche et développement, d'innovation, de production,...

Etat d'avancement de la commercialisation des zones d'activités d'envergure intercommunale

Nom et typologie de la zone	Communes	Etat d'avancement de la commercialisation					Emprise totale (ha)
		0%	25%	50%	75%	100%	
Zones d'activités stratégiques autour du pôle central							
Aéropôle	Ancenis/Mésanger	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>					

Evolution depuis l'approbation du SCOT

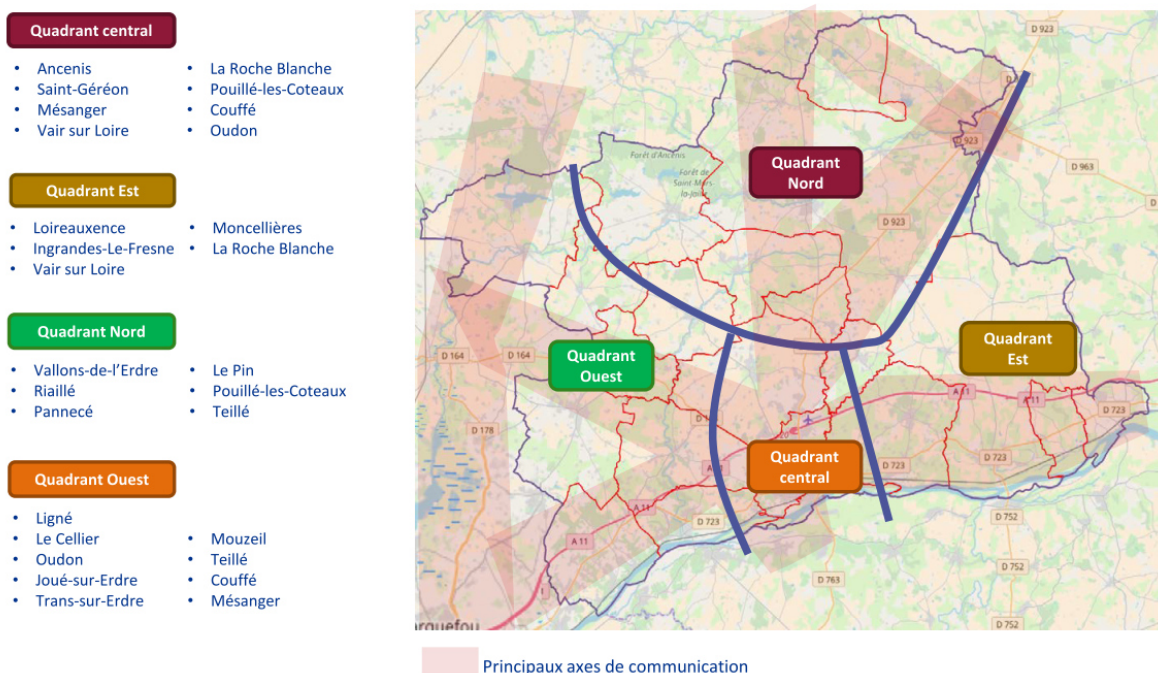
Il convient de noter, qu'un grand nombre de zones sont aujourd'hui quasi complètes sur le territoire, particulièrement sur le pôle central.

Ceci implique de réserver à court, moyen et long terme, sur ce secteur, des espaces pour les activités économiques.

Des localisations à faire évoluer ?

Afin d'organiser sur l'ensemble du territoire communautaire l'offre foncière en matière de foncier économique et répondre aux différents besoins et types de demandes, la COMPA a établi un schéma directeur des zones d'activités qui repose sur les principes suivants :

- Une offre de 3 types de zones d'activités sur le territoire :
 - Les zones de proximité aménagées en continuité urbaine à destination d'implantations de taille modeste (lots inférieurs à 5000 m²) pour des artisans dont l'activité est compatible avec la proximité d'habitations ;
 - Les zones mixtes situées sur des axes de communications majeurs, à proximité d'un pôle central ou secondaire, à destination d'implantations de lots de taille modeste mais aussi plus importantes (jusqu'à 5 ha) pour des PME et artisans pour lesquels les zones de proximité ne seraient pas adaptées ;
 - Les zones mixtes avec des réserves stratégiques situées autour du pôle central, à une faible distance de l'échangeur autoroutier pour l'implantation de lots de taille conséquente (supérieurs à 5 ha).
- L'organisation du territoire en quadrants (quadrant central, quadrant ouest, quadrant nord et quadrant est) avec en permanence des disponibilités sur, au moins :
 - Une zone mixte ;
 - Une zone de proximité (au moins une disponibilité à moins de 6 à 8 km de chaque centre-bourg).



Source : Etude KPMG, Schéma directeur des zones d'activités économiques, janvier 2019

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la structuration de l'offre économique sur le territoire envisagée dans le SCOT ne permet pas de répondre aux différents besoins et demandes. Il sera nécessaire de la revoir dans le cadre de la révision du SCOT en cohérence avec les principes du schéma directeur des zones d'activités et en tenant compte des besoins sur le pôle central.

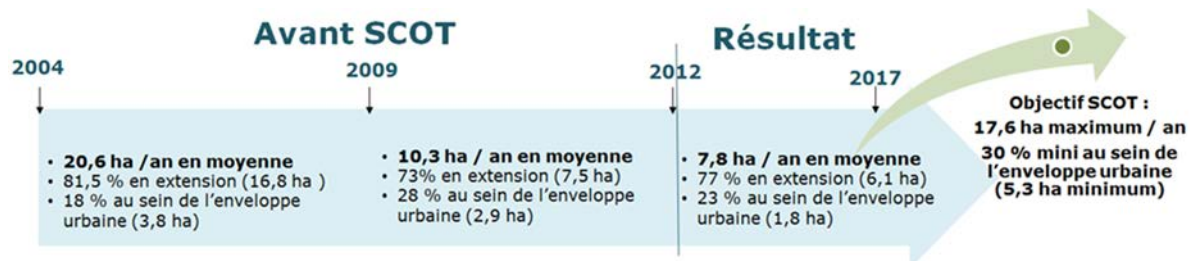
Les objectifs de modération de la consommation d'espaces à vocation économique sont-ils respectés et réalistes ?

Rappel des objectifs du SCOT

Consommation foncière maximale de **17,6 hectares par an** pour les activités économiques

Objectif de renouvellement urbain de 30 % pour l'économie

Analyse des résultats



Source : Référentiel Parcellaire du Foncier et de l'Immobilier — AURAN

A la lecture brute des chiffres, on peut constater que l'objectif de consommation foncière à vocation économique a été largement respecté, mais que l'objectif de renouvellement urbain, lui, n'a pas été atteint.

Toutefois, il ressort des propos précédents, que ces chiffres ne sauraient être analysés seuls, sans tenir compte de la conjoncture économique globale et des évolutions structurelles à l'œuvre actuelle, au risque de compromettre la mise en œuvre de l'ambition d'un territoire plus productif qui implique de créer un environnement favorable au développement des entreprises et partant, de l'emploi sur le territoire.

Ainsi, si le faible chiffre de consommation de foncier économique est à corrélérer, en grande partie, à la conjoncture économique, il faut noter des évolutions structurelles importantes dans la mobilisation du foncier économique au sein de l'enveloppe urbaine.

L'obligation de pérenniser les espaces agricoles identifiés dans le SCOT a permis de faire évoluer les pratiques d'aménagement des zones d'activités, en privilégiant le renouvellement urbain aux extensions urbaines, en adéquation avec les besoins des entreprises.

Cette dynamique se traduit notamment par la réalisation de plusieurs OAP visant à optimiser le potentiel au sein des zones d'activités, y compris sur l'existant (site rue de la Loire et rue du Capitaine Etienne sur Belligné, zones d'activités de la Ferté et du Point du Jour, zone de l'Erraud à Saint-Herblon, secteur entre le cimetière et la rue des Tourtelles au Pin, zone d'activités des Fuseaux à Riaillé) et des périmètres d'attente de projet (zone de la Fontaine à Anetz, zone du Croissel à Saint-Mars la Jaille).

De plus, les modes opératoires de commercialisation du foncier économique évoluent :

- La COMPA réalise systématiquement un travail avec les futurs acquéreurs sur leur projet afin de s'assurer de l'adéquation du volume de foncier envisagé par rapport au volume de foncier nécessaire au projet d'implantation.
- Les actes de vente de la COMPA prévoient la possibilité de récupérer le foncier en cas de non réalisation du projet immobilier.
- Un fichier des biens immobiliers de seconde main est tenu à jour pour pouvoir les proposer aux porteurs de projets lors des contacts pour des implantations ou des réimplantations.

Les effets de ces évolutions positives porteront leur fruit dans les prochaines années. Mais d'autres raisons peuvent expliquer également que l'objectif de renouvellement urbain n'ait pas été atteint.

- La requalification de zones s'inscrit dans la durée, elle est tributaire de la nature des demandes d'implantation. En effet, au-delà de la question de l'espace disponible, il faut intégrer la problématique des conflits d'usages potentiels avec l'habitat à proximité. Aussi, l'objectif de renouvellement urbain pour le développement économique est moins maîtrisable que pour l'habitat.
- Le territoire comporte très peu de friches du fait de son dynamisme économique et la quasi-totalité des potentialités foncières en densification est détenue par des propriétaires privés.

Le pôle développement économique de la COMPA mène toutefois quelques actions de requalification sur le territoire (acquisition-démolition de maisons insérées dans le tissu économique existant, étude de faisabilité et d'optimisation foncière).

- Avant l'application de la loi NOTRe et le transfert des zones d'activités communales, la COMPA ne disposait pas de zones « anciennes ». Il n'existait pas de possibilité d'effectuer des requalifications ou du renouvellement urbain sur les zones gérées par la COMPA. Dans le cadre du schéma directeur précité, intégrant désormais les zones d'activités historiques, ce volet est pleinement intégré.

Dans le cadre du Protocole « Territoire d'Industrie », signé en novembre 2019 avec le Préfet de la Région Pays de la Loire, la Présidente du Conseil régional des Pays de la Loire, la Banque des Territoires et les représentants des entreprises, la COMPA a d'ailleurs réaffirmé avec force cette volonté de requalification de ses zones d'activités économiques.

Pour illustrer les actions engagées en ce sens, il convient de signaler qu'un recrutement dédié à cette mission est aujourd'hui en cours.

En conclusion, sur la période 2012-2017, plus de 5 ha / an en moyenne ont été nécessaires pour maintenir l'économie sur le territoire (sans accueil de nouvelles entreprises), répondre aux besoins des entreprises déjà installées et ainsi conforter l'activité économique.

A l'avenir, pour rester un territoire rayonnant, répondre à l'ensemble des besoins économiques et se donner les moyens de mettre en œuvre le Protocole « Territoires d'Industrie » précité, le Pays d'Ancenis doit prévoir un foncier économique suffisant en volume et adapté en localisation.

Les réflexions à engager dans le cadre du futur SCOT :

- la structuration de l'offre économique sur le territoire pour répondre aux différents besoins et demandes en cohérence avec les principes du schéma directeur des zones d'activités et en tenant compte des besoins sur le pôle central,
- la nécessité de ne pas ralentir le développement économique en anticipant l'aménagement des zones d'activités (développement d'une stratégie d'acquisition foncière), notamment pour la mise en œuvre du protocole « Territoires d'industrie »,
- les types d'entreprises à accueillir et la capacité du territoire à accueillir un développement économique exogène (équilibre habitat / emplois),
- la localisation et la délimitation des espaces agricoles et naturels pérennes, notamment au regard du potentiel agronomique des sols,
- la délimitation et la localisation des ZACOM et la réglementation dans ces espaces (types d'activités autorisées, surface de vente maximale...)

Le SCoT a-t-il permis de structurer et de renforcer le commerce sur le territoire ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Structurer l'offre commerciale

Renforcement des espaces commerciaux existants (ZACOM, centralités) : conforter le pôle majeur Ancenis-Saint-Géréon, Ligné, Saint-Mars-la-Jaille et Varades comme pôles intermédiaires et maintenir le commerce de proximité dans les communes rurales

Interdiction de bâtiments à usage commercial de surfaces de plancher inférieures à :

- 300m² dans l'espace 23 (ZACOM majeure)
- 200m² dans les ZACOM intermédiaires d'extension de la route de Châteaubriant à Saint-Mars-la-Jaille et du Point de Jour à Varades.

Analyse des résultats

Globalement, l'offre commerciale est bien structurée sur le Pays d'Ancenis même s'il existe des disparités territoriales sur la vitalité commerciale.

Le nombre de commerces est relativement stable à l'échelle de la COMPA et on constate un gain de surface commerciale.

Evolution du nombre de commerces et de la surface commerciale sur la COMPA (hors Ingrandes et Freigné, données OLC au 31 décembre 2016 – CCI)

Nombre total de commerces (points de vente)				Surface commerciale totale (en m ²)			
2010	2013	2016	Evolution 2010-2016	2010	2013	2016	Evolution 2010- 2016
375	388	372	- 0.8 %	93 293	100 078	104 281	+ 10,5 %

La taille des communes permet de maintenir une activité commerciale ; le nombre et la diversité de commerces apparaissent suffisants et adaptés pour le territoire.

Si on observe l'évolution des commerces de moins de 300 m² dans les ZACOM et centres-villes des pôles d'équilibre principal, secondaires et assimilé (cf. tableau ci-dessous), on constate que, hormis sur Ancenis, le nombre de commerces est relativement stable.

	2014	2018	Evolution 2014-2018 en nombre
ANCENIS - Les Arcades	14	13	- 1
ANCENIS - Bois Jauni	11	14	+ 3
ANCENIS - Centre-Ville	40	36	- 4
ANCENIS - Grands Champs	9	11	- 2
ANCENIS - SAINT-GEREON Espace 23	82	96	+ 14
SAINT-GEREON - Centre-ville	2	2	0
VARADES - Centre-ville	22	21	-1
VARADES - La Ferté	7	8	+ 1
SAINT MARS LA JAILLE - Centre-ville	15	14	-1
SAINT MARS LA JAILLE - Zone commerciale	2	1	-1
LIGNE - Centre-Ville	15	14	-1

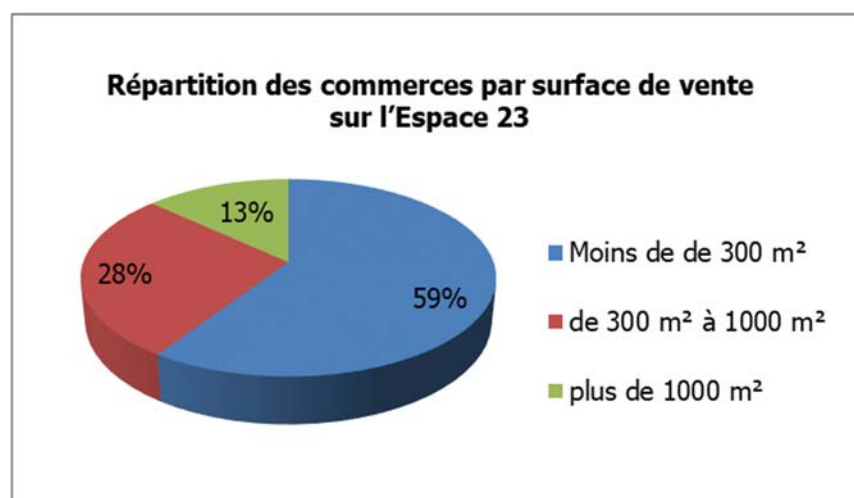
Source : données OLC – CCI, commerces de moins de 300 m² de surface de vente, 2018

Parmi les différentes centralités commerciales de la commune historique d'Ancenis, l'Espace 23 et le Bois Jauni se sont développés, contrairement aux autres centralités commerciales apparaissant en léger recul sur un laps de temps court.

En effet, ces dernières années, les commerces se sont implantés dans les bâtiments les plus neufs (Espace 23, Bois Jauni).

L'Espace 23 accueille des plus petits commerces que ceux souhaités dans le SCOT, ce constat peut s'expliquer par deux raisons :

- Les collectivités ne disposent pas d'outils pour réglementer la surface de vente des commerces à l'intérieur d'un bâtiment ;
- Les bâtiments sont divisés *a posteriori*. Une étude sur l'Espace 23 constate en particulier un fort phénomène de division sur la partie Est, pour des raisons variées (attractivité, loyer, chalandise,...).



Attention : les données CCI concernent la surface de vente alors que la SCOT réglemente la surface de plancher.

Le SCOT a favorisé les implantations commerciales dans les ZACOM et les centralités. La notion de «centralités» reste toutefois peu appréhendée dans les PLU.

Le SCOT a permis de renforcer les réflexions sur la complémentarité des centralités et des zones commerciales. Néanmoins, la révision des PLU a mis en évidence, à la marge, des situations spécifiques qui mériteront d'être réanalysées dans le prochain SCOT, notamment équipements commerciaux des pôles secondaires.

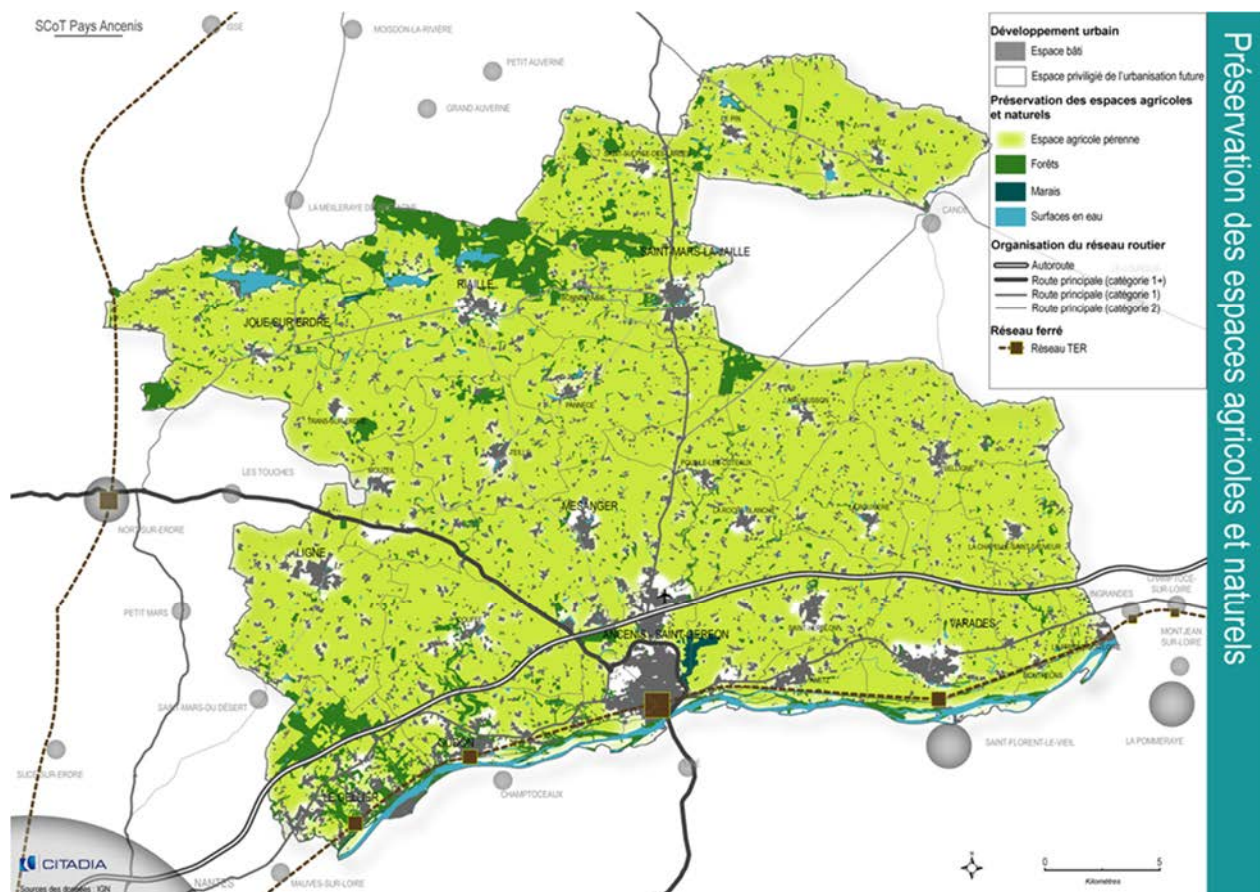
Conformément aux dispositions du SCOT, l'ensemble des ZACOM sont couvertes par des OAP pour, notamment, optimiser l'espace et reprendre les dispositions du SCOT sur les surfaces de commerce.

La COMPA a initié une démarche de plan-guide comprenant une orientation d'aménagement et de programmation, visant à l'aménagement optimal et plus qualitatif de l'Espace 23. La révision du SCOT intégrera cette réflexion.

En quoi le SCOT a-t-il permis de maintenir l'activité agricole ?

Rappel des objectifs du SCOT 2014-2030

Préserver les **69 400 ha** d'espaces **agricoles pérennes et naturels**
 Conforter les espaces agricoles et leurs productions



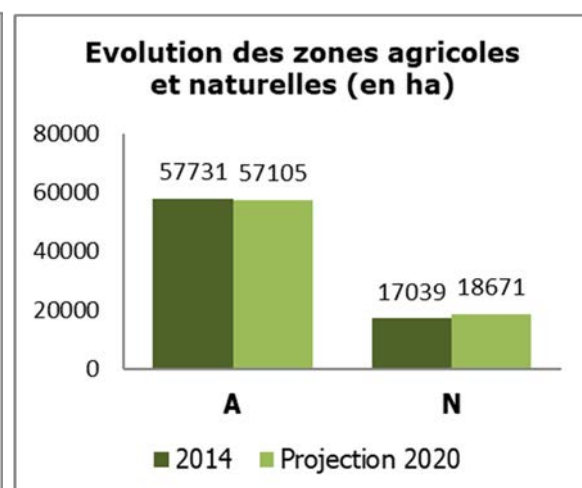
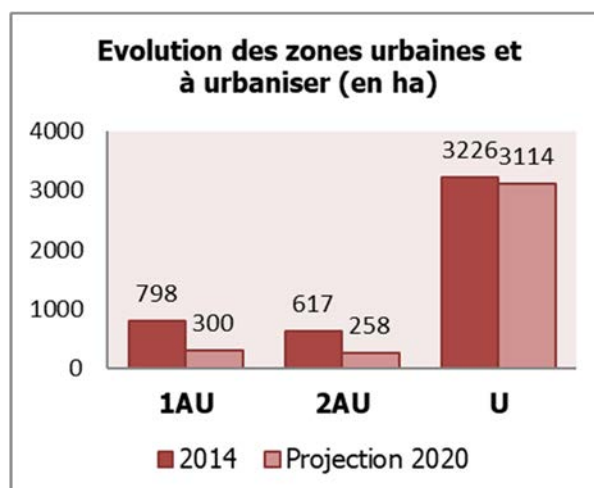
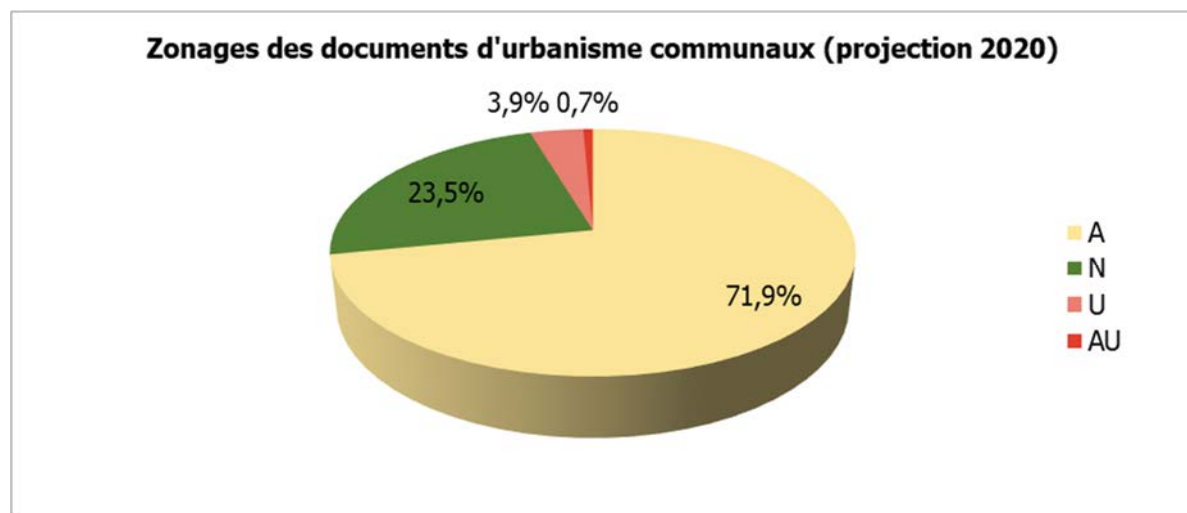
On constate qu'entre 2014 et 2016, les actifs agriculteurs, les agriculteurs exploitants et les emplois agricoles ont progressé sur le territoire mais ce n'est pas le même constat si on regarde les statistiques sur une période plus longue (2012-2016).

	2012	2014	2016	Evolution 2012-2016	Evolution 2014-2016
Actifs agriculteurs Exploitants	935	864	876	- 6,71%	+ 1,39%
Agriculteurs exploitants	940	886	893	-5,34%	+ 0,74%
Emplois agricoles	1345	1324	1349	+ 0,33%	+ 1,88%

Source : INSEE, Emploi-population active 2012, 2014, 2016, COMPA (incluant Freigné et Ingrandes)

Le SCOT ne semble pas avoir d'impact sur l'emploi agricole. Le SCOT a surtout permis de favoriser la préservation des espaces agricoles à travers les PLU, en encourageant l'optimisation des potentialités d'urbanisation, la réduction des zones à urbaniser en extension et en privilégiant l'urbanisation dans les bourgs.

Environ 72 % du territoire de la COMPA (hors Ingrandes et Freigné) est classé en zone agricole dans les PLU approuvés et arrêtés en 2019, ce qui témoigne du caractère rural du territoire.



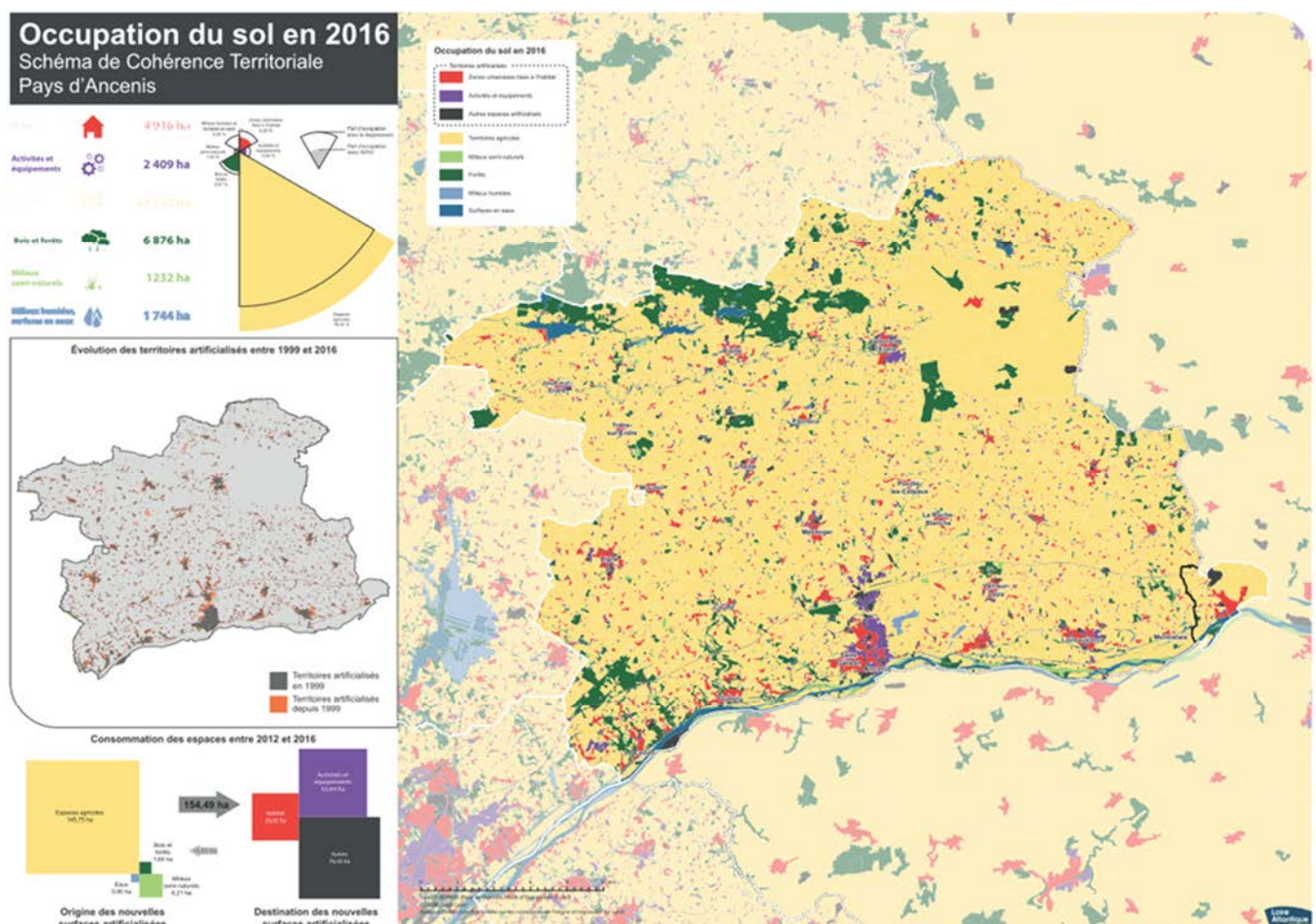
Les zones à urbaniser ont été réduites significativement sur le territoire (1415 zones AU en 2014 contre 558 en prévision 2020). Les zones à urbaniser se situent quasi-exclusivement en continuité des agglomérations, réduisant ainsi les impacts sur les espaces agricoles et naturels.

Il existe toutefois des pressions sur les espaces agricoles et naturels identifiés dans le SCOT.

Conformément aux dispositions du SCOT, les communes ont globalement cherché à optimiser les principales potentialités foncières dans les zones urbaines comme en témoignent les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sur la base des PLU approuvés et ceux arrêtés en 2019, on recense 131 OAP à vocation d'habitat dont 81 au sein de l'enveloppe urbaine⁸, soit plus de 60 % des OAP.

Les communes ont, par ailleurs, globalement, réduit significativement les hameaux constructibles et les extensions de villages et sélectionné avec finesse les changements de destination dans les PLU, limitant ainsi les conflits d'usage avec l'agriculture.

L'analyse de l'évolution de l'occupation des sols montre que 155 ha ont été artificialisés entre 2012 et 2016 dont 25,42 ha pour l'habitat, 52,64 ha pour les activités et équipements.



⁸ Ce chiffre n'inclut pas les PLU qui n'ont pas encore été arrêtés en novembre 2019 à savoir Saint-Géréon, Le Fresne-sur-Loire, Pouillé-
 Les-Coteaux et les PLU hors périmètre SCOT.

En 2016, le territoire est occupé par 72 377 ha de zones agricoles et naturelles.

	Surfaces COMPA en hectares		Evolution	
	2009	2016	%	ha
<i>Activités et Equipements</i>	1126	1308	16,20%	182
<i>Autres espaces artificialisés</i>	311	345	10,64%	33
<i>Zones urbanisées liées à l'habitat</i>	4835	4924	1,83%	89
<i>Espaces verts artificialisés, non agricoles et zones de loisirs</i>	417	454	8,77%	37
<i>Sous-Total zones artificialisées</i>	6690	7031	5,09%	341
<i>Bois et forêts</i>	5006	6887	37,58%	1881
<i>Cultures permanentes</i>	2619	1020	-61,05%	-1599
<i>Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation</i>	221	360	62,66%	138
<i>Infrastructures de transport</i>	280	307	9,40%	26
<i>Milieus à végétation arbustive et/ou herbacée</i>	771	867	12,46%	96
<i>Prairies naturelles</i>	21957	29158	32,80%	7201
<i>Terres arables</i>	39958	32041	-19,81%	-7917
<i>Eaux continentales</i>	1689	1563	-7,47%	-126
<i>Zones humides</i>	188	175	-7,08%	-13
<i>Sous-Total zones agricoles et naturelles</i>	72689	72377	-0,43%	-312

3 CONNECTER ET METTRE EN RESEAU LE TERRITOIRE

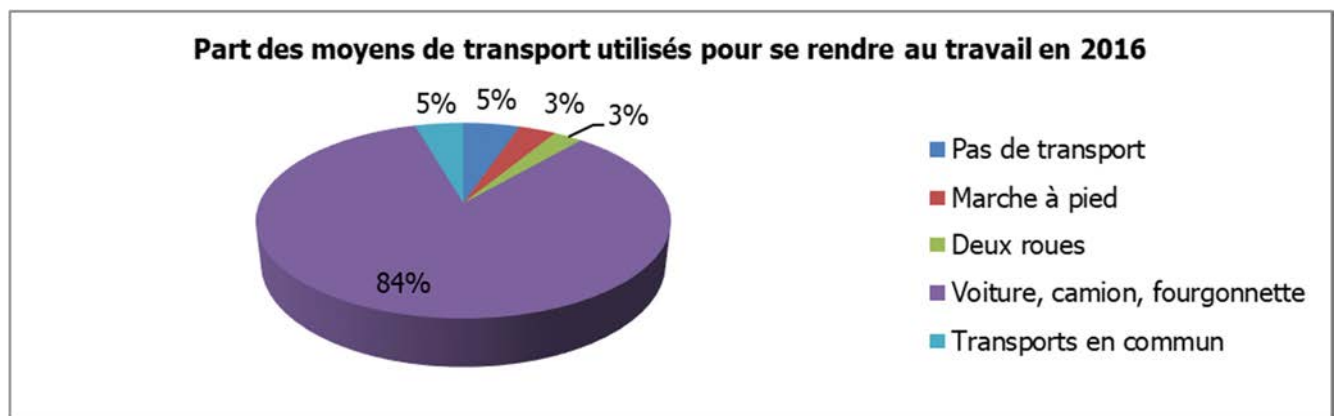
En quoi le SCoT a-t-il permis de limiter les déplacements motorisés et de développer les mobilités douces ?

Rappel des objectifs du SCOT

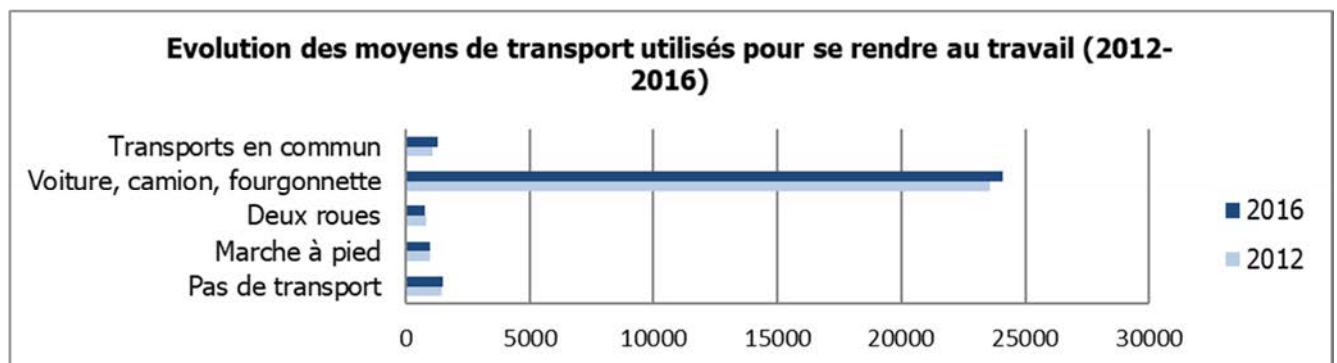
Permettre le développement des mobilités douces
 S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs
 Articuler offre de mobilité et développement urbain
 S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternative adaptées au contexte du Pays d'Ancenis

Analyse des résultats

Sur le Pays d'Ancenis, la voiture individuelle est le moyen le plus utilisé pour se rendre au travail et son utilisation a progressé entre 2012 et 2016.



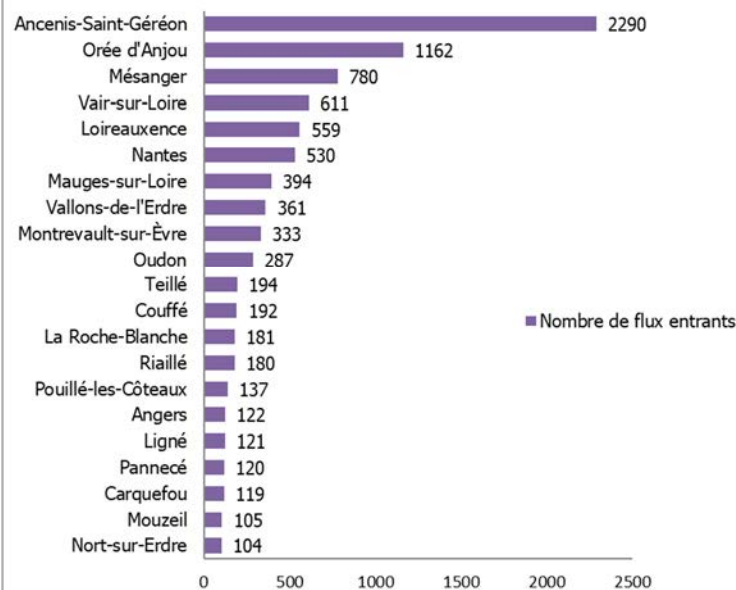
Source : INSEE, déplacement domicile/travail en 2016, COMPA (incluant Freigné et Ingrandes)



Source : INSEE, déplacement domicile/travail en 2012, 2014 et 2016, COMPA (incluant Freigné et Ingrandes)

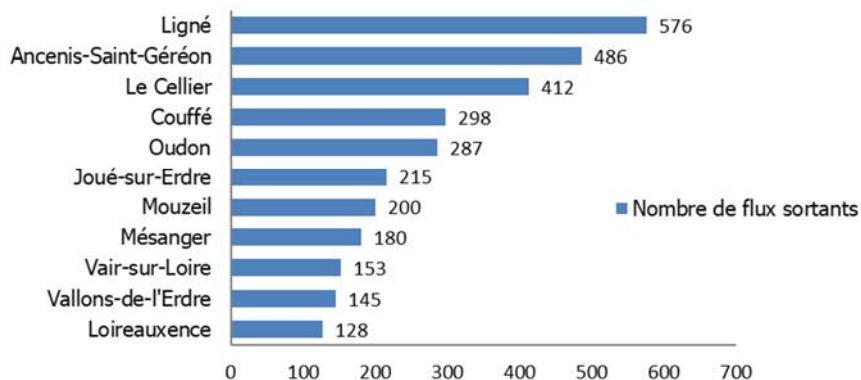
La majorité des flux de déplacement domicile-travail a pour origine ou destination la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

Sur le pôle principal Ancenis-Saint-Géréon, les actifs viennent majoritairement du Sud Loire, des communes proches d'Ancenis-Saint-Géréon et, dans une moindre mesure, de l'agglomération nantaise (cf. schéma ci-dessous). Le territoire étant peu pourvu de transports collectifs en dehors de l'offre ferroviaire, les actifs se déplacent majoritairement en voiture.

Nombre de flux entrants (supérieurs à 100) à destination d'Ancenis-Géréon en 2016


Source : INSEE, Mobilités professionnelles en 2016, flux de mobilité - déplacements domicile-travail

L'analyse des flux montre, par ailleurs, que les flux sortants du territoire sont majoritairement à destination de Nantes et concernent majoritairement l'ouest du territoire (cf. schéma ci-dessous). A l'inverse, les flux en provenance de ou vers l'agglomération angevine sont peu importants en volume. En effet, pour les flux sortants à destination d'Angers, seulement 3 communes sont concernées par des flux supérieurs à 100 : Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire (171), Ancenis-Saint-Géréon (136) et Loireauxence (107).

Nombre de flux sortants (supérieurs à 100) à destination de Nantes en 2016


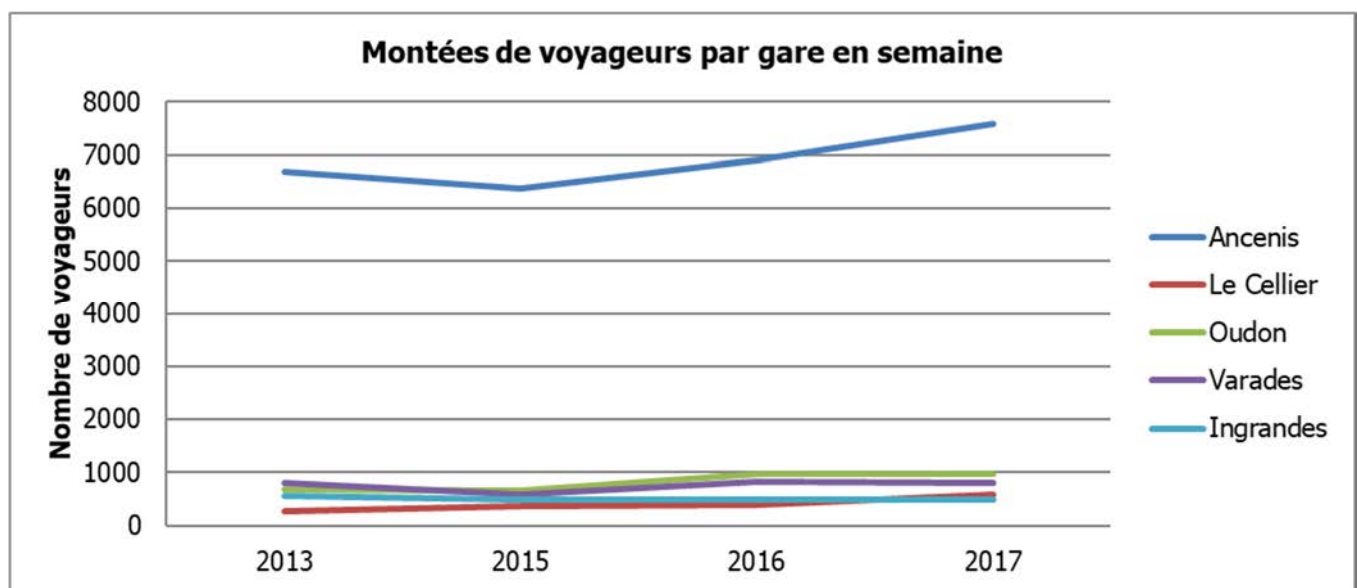
Source : INSEE, Mobilités professionnelles en 2016, flux de mobilité - déplacements domicile-travail

Depuis l'approbation du SCOT, la fréquentation des trains et l'offre ferroviaire progressent sur le territoire.

Nombre de trains par jour en partance des gares du Pays d'Ancenis

Gare	2012	2016	2018
Le Cellier	14	16	22
Oudon	14	17	22
Ancenis	46	47	69
Varades – St Florent le Vieil	14	13	13
Ingrandes sur Loire	Non connu	12	13

Source : diagnostic du SCOT, Région Pays de la Loire et diagnostic Mobilité de 2018



Source : Région Pays de la Loire, comptage de 2013 à 2017

Gare	Total Voyageurs 2016	Total Voyageurs 2017	Evolution 2016 -2017	
			nombre	pourcentage
Ancenis	891 399	962 078	+ 70679	+ 7,35%
Oudon	108 203	117 188	+ 8985	+ 7,67%
Le Cellier	33 435	41 106	+ 7671	+ 18,66%
Ingrandes	66 840	62 185	- 4655	-7,49%
Varades	93 003	97 251	+ 4248	+ 4,37%

Source : SNCF, estimation de la fréquentation des voyageurs en 2017 et 2016. L'estimation prend en compte la valorisation des voyages effectués par les abonnés TER et les voyageurs des bus TER, les données de billetterie pour les trains Grandes Lignes et les clients comptabilisés sont : Partants, Arrivants et Correspondants.

Le SCOT prévoit d'améliorer l'intermodalité autour des gares et des haltes ferroviaires (Ancenis, Le Cellier, Oudon et Varades) : en complément d'une offre de stationnement pour véhicules individuels, les projets d'aménagement des accès à l'infrastructure ferroviaire comprennent des abris vélos et des stationnements réservés pour le covoiturage.

Depuis 2014, le projet de « Pôle d'échange Multimodal » (PEM) « Gare d'Ancenis 2020 » a été engagé et les aménagements suivants ont été réalisés :

- Extension du parking à l'ouest à la place des bâtiments démolis ;
- Nouveaux abris à vélos vers l'espace Corail ;
- Réaménagement du bâtiment Voyageurs et ses abords avec plus d'accessibilité pour les PMR, ...

Les études pour le choix du parking silo ont permis de retenir un site mais les études opérationnelles ne sont pas engagées.



Les études pour l'aménagement de la halte ferroviaire du Cellier sont programmées pour 2020.

En dehors du périmètre actuel du SCOT, il est à souligner que des aménagements ont été réalisés sur la halte ferroviaire d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire, en y intégrant également abri vélos, places de covoiturage.

Avant l'approbation du SCOT, des travaux avaient déjà été réalisés sur les haltes ferroviaires de Varades et Oudon (achèvement en 2013).

Les travaux d'amélioration des gares visent à faciliter l'accès et la fréquentation des trains et limiter les déplacements motorisés pour les flux entre Nantes et Angers. Ils permettent également le développement des déplacements alternatifs vers l'infrastructure ferroviaire.

Concernant les autres transports en commun, en l'absence de compétence intercommunale sur le sujet, le SCoT fixe le cadre et les objectifs permettant à la COMPA d'intervenir auprès des autorités organisatrices des transports.

Le SCOT prévoit de réfléchir à la création de lignes express ou de transports en commun à haut niveau de service vers l'agglomération nantaise notamment depuis les pôles situés dans l'Ouest du territoire (Ligné). Cette ligne a été renforcée avec une offre comprenant 10 allers-retours quotidiens vers Nantes, aux heures de pointe. Pour le reste, les améliorations envisagées par le Schéma Départemental des Transports et des nouvelles mobilités, approuvé par le conseil départemental en 2014, sont restées inopérantes.

Une ligne régulière entre Saint-Mars-la-Jaille et Ancenis a fonctionné pendant 18 mois avant d'être abandonnée pour fréquentation insuffisante, malgré les protestations locales.

De plus, le transfert de la compétence à l'échelon régional (loi NOTRE) a engendré une remise à plat des projets. La Région conduit actuellement une étude mobilités.

Enfin, les perspectives offertes par la loi LOM sont susceptibles d'offrir à la COMPA la possibilité d'intervenir de manière plus forte sur le sujet à l'avenir.

L'offre de transports en commun sur le territoire, en dehors de réseau ferroviaire, est, de ce fait, principalement constituée des transports scolaires. On dénombre 4177 inscrits au transport scolaire sur l'année scolaire 2018-2019, soit environ 3 % de plus par rapport à l'année 2013-2014 (4055 en 2013-2014 d'après les chiffres du service transports scolaires de la COMPA) sur le périmètre initial du SCOT (hors Freigné et Ingrandes).

Globalement, le SCOT a, pour le moment, peu d'impact sur les moyens de transports utilisés pour se déplacer.

Le SCOT a surtout permis de privilégier, à travers les PLU, le développement urbain dans le bourg, à proximité des équipements et des services ce qui, à terme, peut contribuer à la limitation des déplacements motorisés sur le territoire (« la ville des courtes distances »). En effet, le SCOT (reprenant les lois Grenelle) a conduit à diminuer significativement la constructibilité dans les hameaux et les villages.

Les dispositions en faveur des mobilités douces sont assez limitées dans le SCOT. Le DOO prévoit principalement de mettre en œuvre un schéma de liaisons douces à l'échelle du Pays et de permettre l'aménagement de liaisons douces depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines.

La prise en compte des liaisons douces dans les PLU est très disparate sur le territoire. Quelques outils sont utilisés pour conforter et développer les liaisons douces à travers les PLU (protection sur le plan de zonage et le règlement, emplacements réservés et OAP).

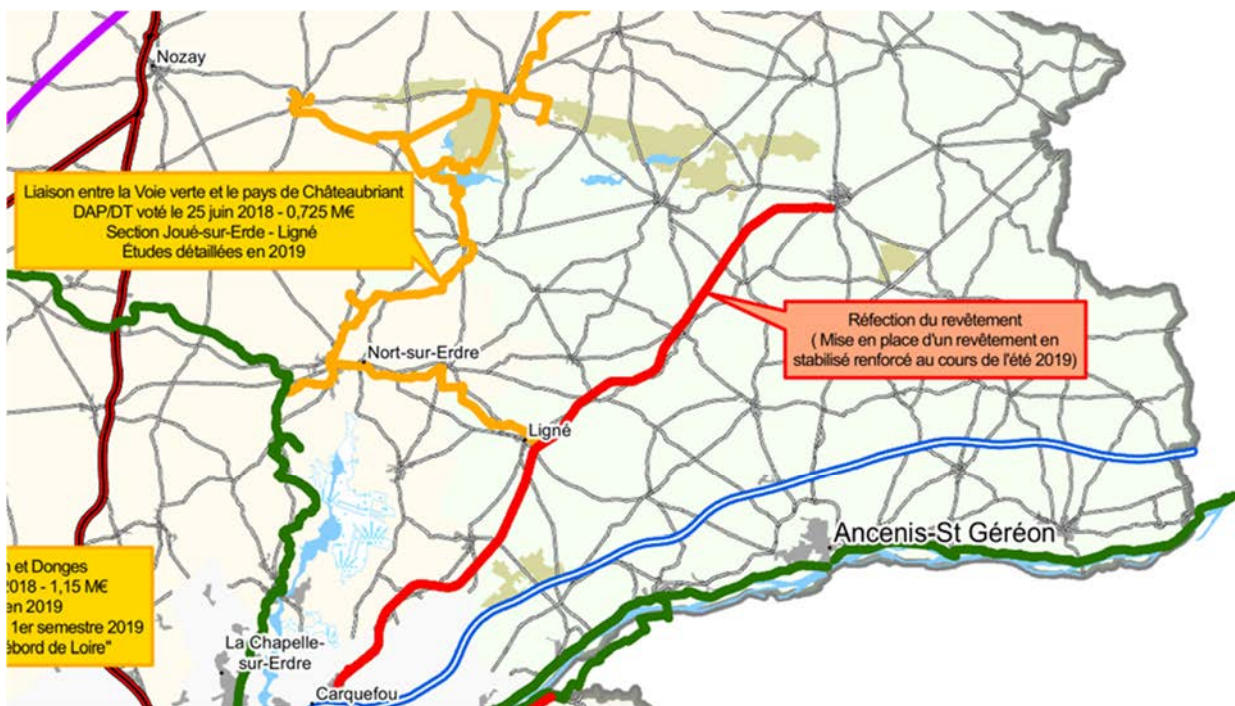
Toutefois, cette thématique reste globalement peu affinée dans les PLU (peu d'inventaires et de diagnostics exhaustifs).

Sous l'égide du Conseil Départemental, des réalisations et des expérimentations ont été menées en faveur du développement des mobilités alternatives (*cf. tableau et extrait de carte ci-dessous*).

Réalisations, projets du département et expérimentations en faveur des mobilités alternatives

Réalisations et projets départementaux	Aménagement de l'itinéraire « La Loire à vélo » La section entre Ancenis et Le Fresne a été finalisée en fin 2016 Voie verte entre Carquefou et Saint-Mars la Jaille Réfection du revêtement pour courant 2019
Future liaison départementale entre Ligné et Châteaubriant	Itinéraire d'une longueur de 120 kms environ permettant de relier Carquefou - Saint-Mars la Jaille, le canal de Nantes à Brest, la base de Vioreau, Chateaubriant et le Maine et Loire Début des travaux dès 2020 sur la section entre les communes de Ligné et Nort-sur-Erdre
Expérimentations pour le développement des mobilités alternatives	Les 4 points stop Retour après 16 mois d'expérimentation : 433 personnes « prises » par des automobilistes : 14 à Manitou, 64 à l'Espace 23, 100 au rond-point de Bel-Air et 255 à Varades 211 personnes ont indiquées ne pas avoir été prises Un retour très favorable des usagers : 82 % avec les boîtiers et 92 % en ligne Les chaussées à voie centrale banalisée (CVCB)

Source : Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCOT, septembre 2019



Source : Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCOT, extrait de la carte des opérations d'aménagements cyclables, Etat d'avancement des études et travaux, juin 2019

Comment évoluent les projets d'infrastructures routières envisagés dans le SCOT ?

Rappel des objectifs du SCOT

Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures.

Permettre l'amélioration ou l'aménagement des infrastructures routières identifiées dans le Schéma Départemental Routier de Loire Atlantique et l'établissement d'un nouveau franchissement sur la Loire en lien avec l'aménagement de la RD 164

Analyse des résultats

Depuis l'approbation du SCOT, des travaux et des études ont été engagés pour améliorer les infrastructures routières (sécurisation des infrastructures, fluidité du trafic), à savoir :

Travaux réalisés sur les routes départementales :

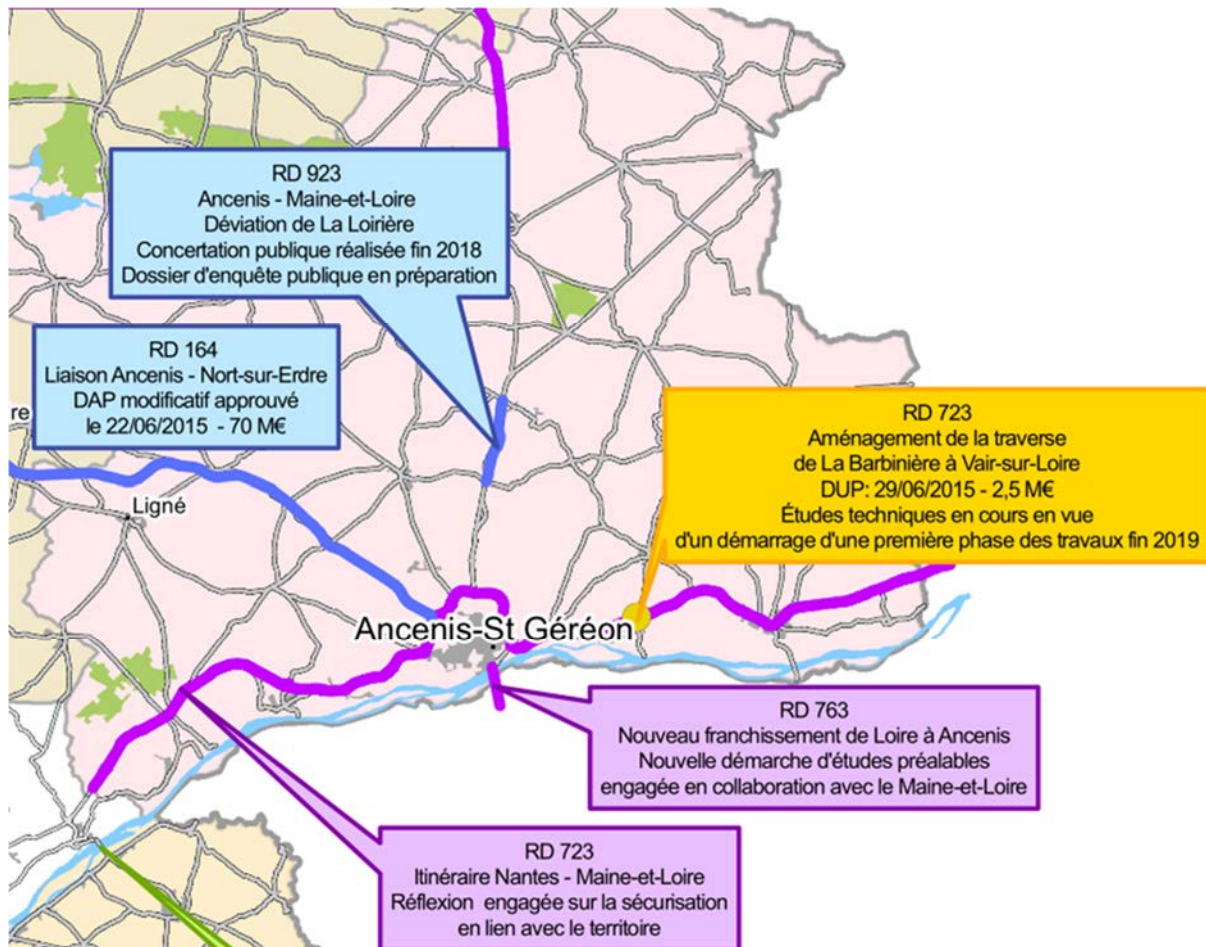
- RD923 – Ancenis / Maine et Loire : déviation de la Mondaire – avril 2014 ;
- RD923 – Ancenis / Maine et Loire : La Régèserie (carrefour avec la RD 878) – mars 2015 ;
- RD 723 – Carrefour de la Joie – avril 2016.

Etudes / travaux en cours :

- RD723 – Aménagement de la traverse de la Barbinière – fin 2019 ;
- RD923 – Projet de déviation de la Loirière ;
- Nouveau franchissement de la Loire en amont d'Ancenis (études de trafics) ;
- Itinéraire Ancenis – Châteaubriand ;
- Itinéraire Ancenis – Nort sur Erdre.

Des études complémentaires sont engagées par les Départements 44 et 49 pour le nouveau franchissement sur la Loire. L'abandon de l'aéroport de Notre Dame des Landes est susceptible d'avoir un impact sur les projets d'infrastructure du territoire.

Dans le cadre des réflexions conduites pour l'élaboration du SRADDET Pays de la Loire, la COMPA et Mauges Communauté ont affirmé leur volonté de voir aboutir la réalisation d'un nouveau franchissement sur la Loire pour favoriser le lien nord-sud entre les deux rives de la Loire, participer à l'amélioration de la desserte et conforter l'accès aux territoires voisins.



Source : Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCOT, extrait de la carte des opérations d'aménagements routiers, Etat d'avancement des études et travaux, juin 2019.

Il est à souligner que globalement, les PLU reprennent les dispositions du schéma routier départemental (marge de recul, visibilité...) sauf exceptions. La COMPA, en concertation avec le Conseil Départemental, a travaillé sur l'intégration des dispositions du schéma routier départemental dans le règlement écrit type qui est fourni aux communes lors de l'élaboration de leur PLU.

Le trafic routier est globalement en hausse sur le territoire. Une carte en annexe reprend les données trafic fournies par le département et le tableau ci-dessous reprend quelques données trafic sur des routes départementales qui traversent le territoire.

Evolution du trafic routier (données Conseil Départemental)

	2008	2016	2017	2018	Evolution
Pont d'Ancenis	13631	-	-	14304	+ 673
D723 entre Mauves sur Loire et Le Cellier	15030	-	-	15776	+ 746
D 923 (contournement Ancenis)	8798	-	10180	-	+ 1382
D923 (Pouillé-les-Côteaux)	6745	-	-	7771	+ 1026
D164 (vers Couffé)	4250	-	5296	-	+ 1046
Pont de Varades / St-Florent (D752)	7477	7432	-	-	-45

Source : diagnostic du SCOT et Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCOT, données trafic des années 2014 à 2018.

Comment évolue la couverture numérique sur le territoire ?

Rappel des objectifs du SCOT

Développer le réseau de transport des informations : les communications électroniques

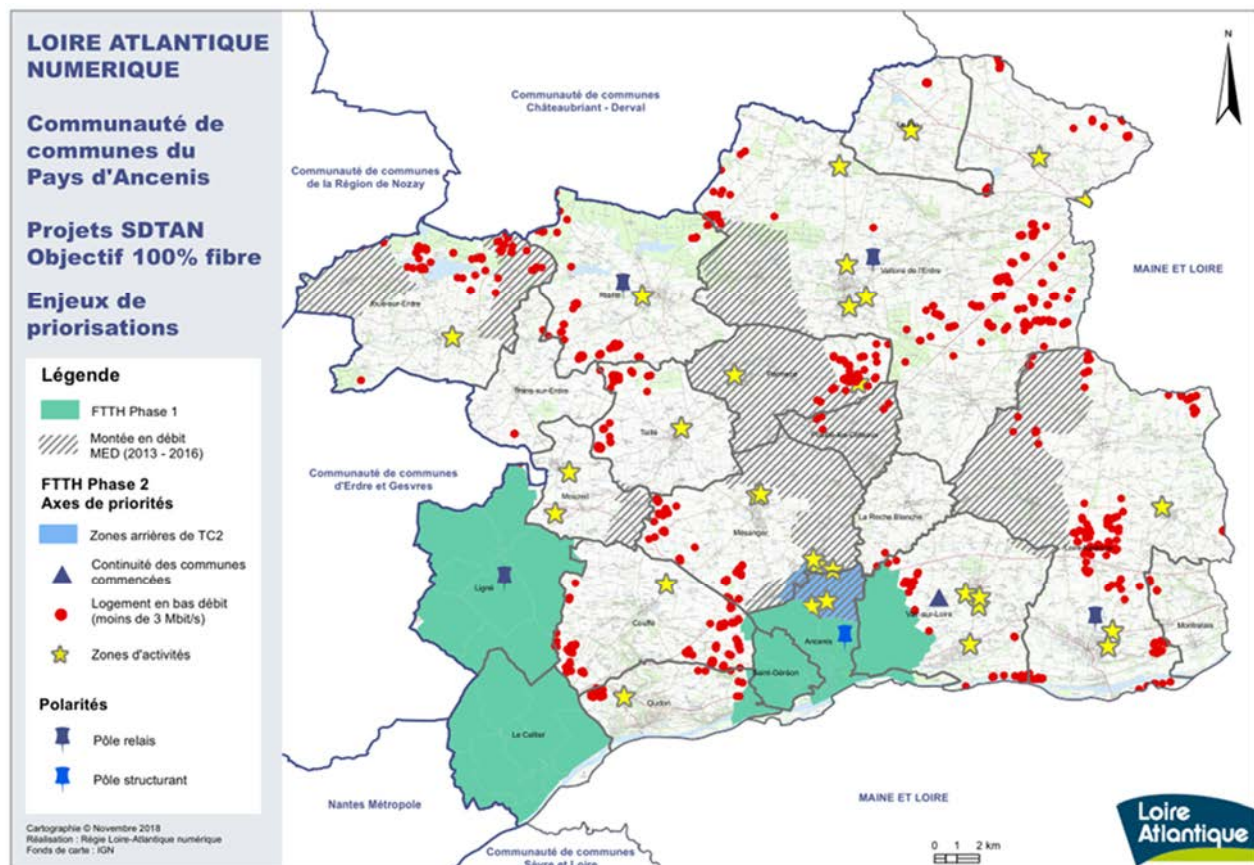
Analyse des résultats

Le SCOT ne constitue pas un levier adapté pour développer les communications électroniques. Cette thématique relève du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN), pour lequel la COMPA est consultée.

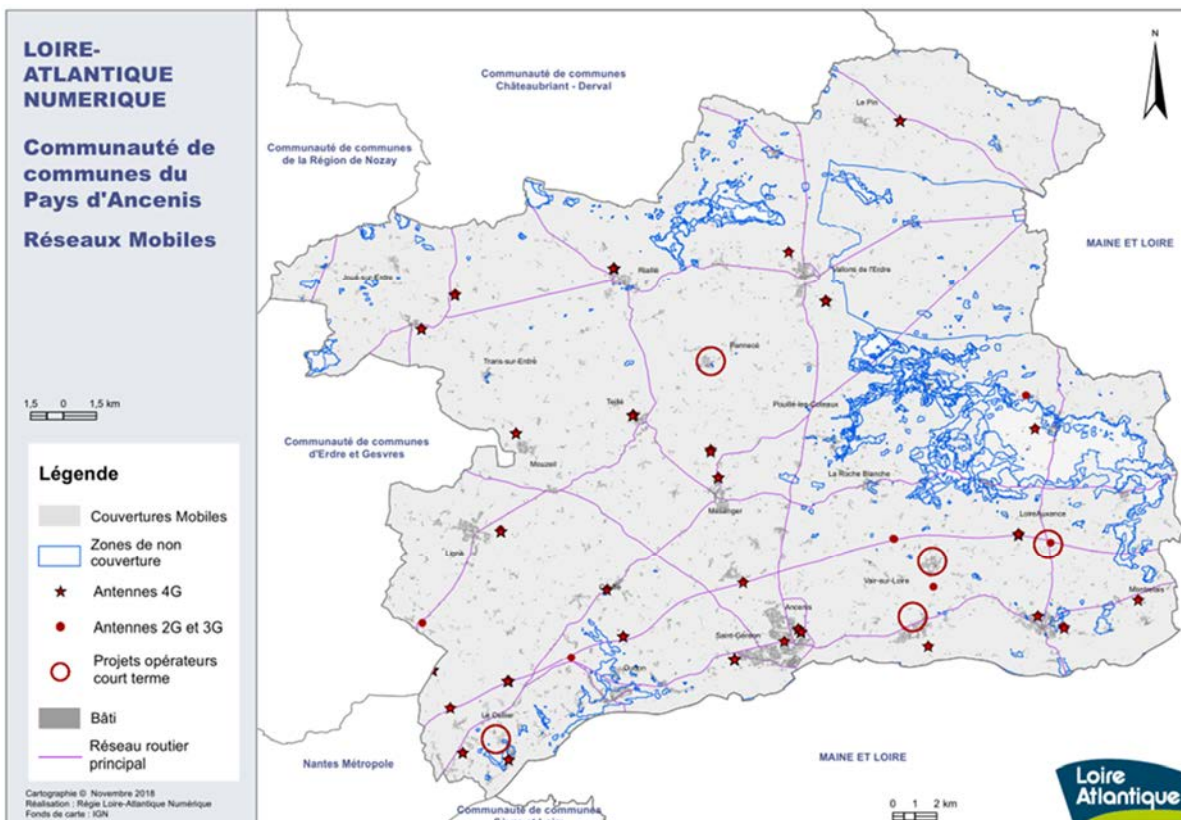
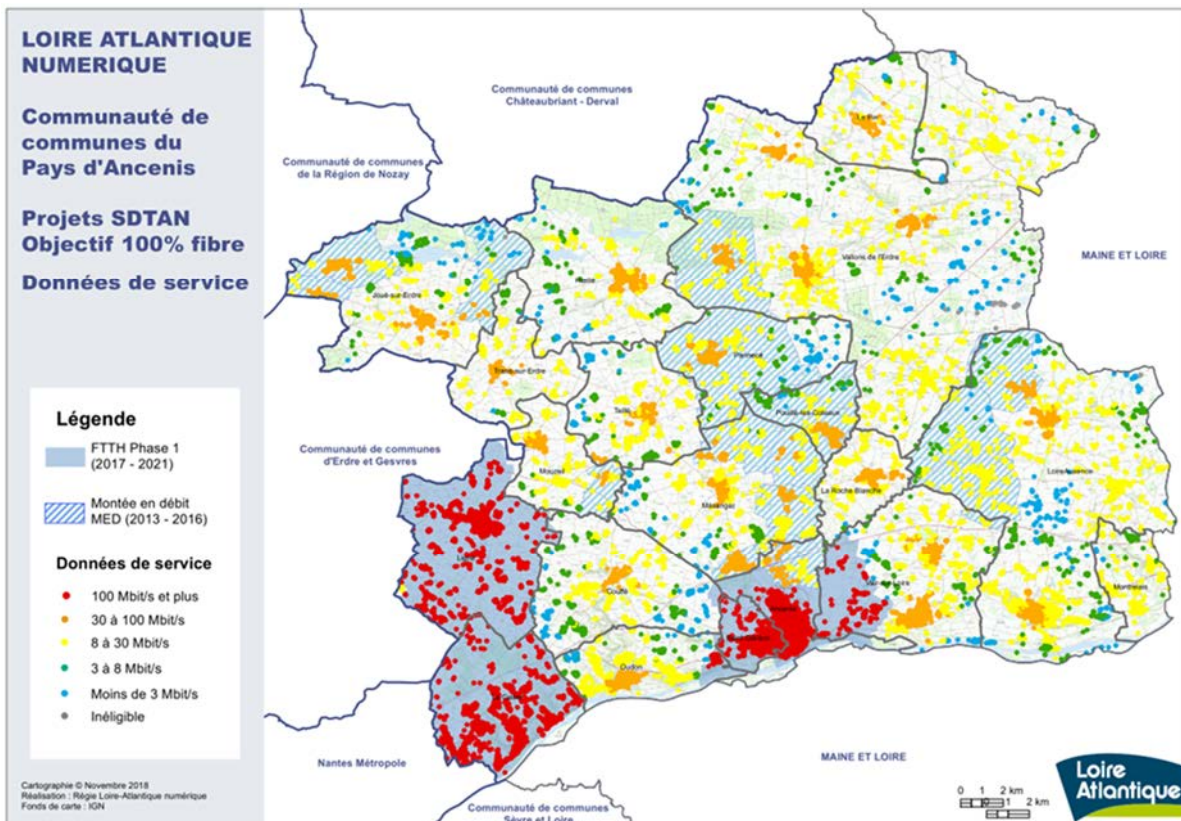
La politique d'aménagement numérique du territoire repose sur le département. Son ambition est d'atteindre le 100 % FTTH (Fibre optique jusqu'au domicile) à l'horizon 2025. Une première étape 2017-2021 est en cours.

Sur la COMPA (hors Ingrandes-Le Fresne sur Loire qui se situe dans le 49), quelques chiffres :

- 31 000 locaux sont à rendre raccordables ;
- 10 400 locaux sont concernés sur la phase 2017-2021 (+ 3400 locaux en montée en débit entre 2013 et 2016) soit environ 25 000 usagers ;
- 18 zones d'activités (dont 6 en tranche conditionnelle).



Le déploiement de la fibre sur le territoire sur la phase 2017-2021 est prévu sur Ancenis, Saint-Géréon, Le Cellier, Ligné et en partie sur Vair sur Loire.



Il existe une disparité entre l'ouest et l'est du territoire concernant la couverture des réseaux mobiles ; l'est du territoire est moins bien couvert.

Les réflexions à engager dans le cadre du futur SCOT :

- Les besoins en matière de mobilité ;
- Les impacts de l'abandon du projet d'aéroport Notre Dame des Landes ;
- Les besoins en infrastructures sur le territoire, en particulier le nouveau franchissement sur la Loire.

4 PROTEGER LA BIODIVERSITE ET PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

Comment le SCOT a-t-il contribué à la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ?

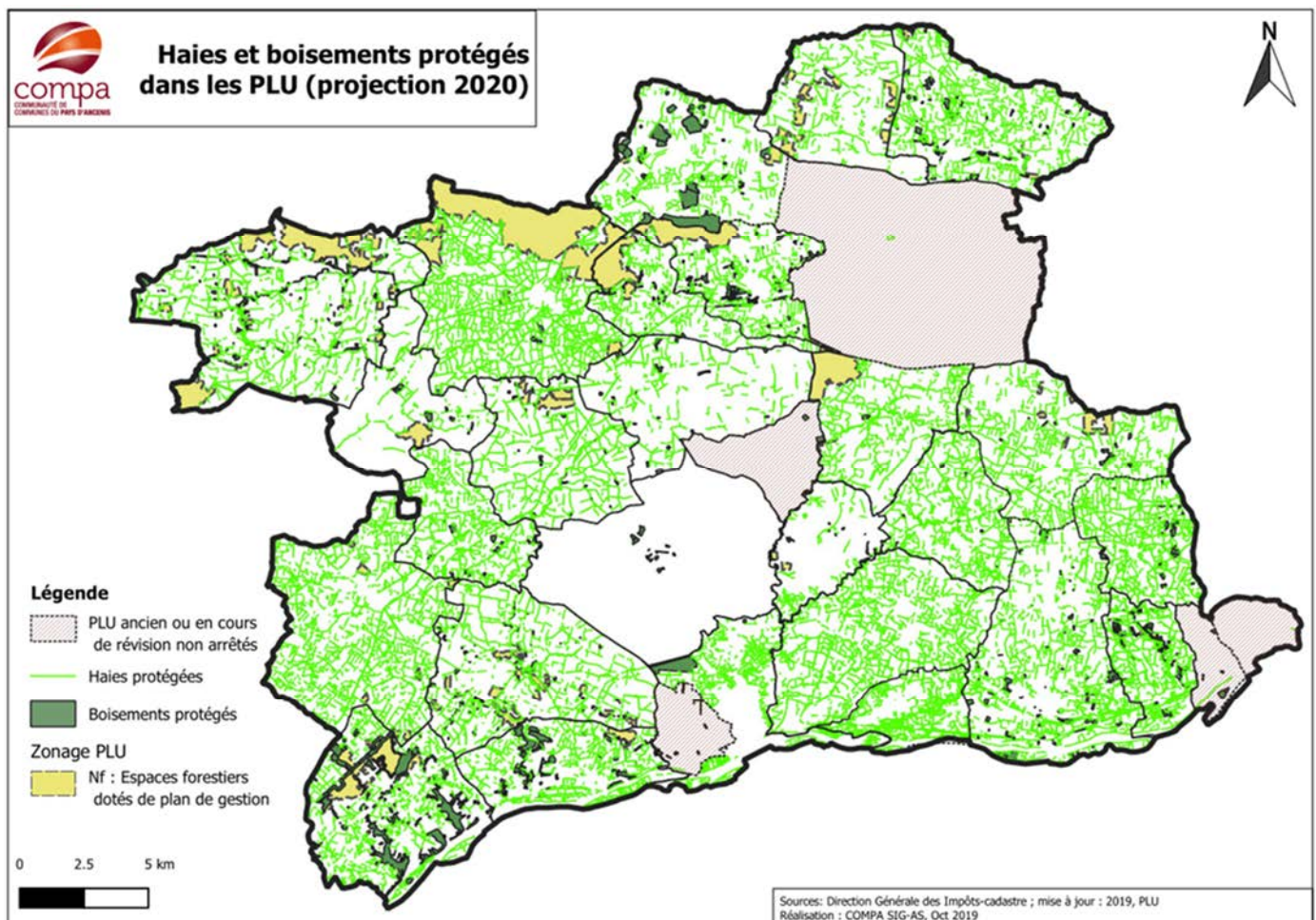
Rappel des objectifs du SCOT

Affiner, compléter à l'échelle des communes le travail d'identification de la trame verte et bleue (TVB) et protéger les éléments constitutifs.
 Réaliser un inventaire des haies et bois qui sera reporté sur le plan de zonage avec un règlement adapté.

Analyse des résultats

Le SCOT a eu un impact positif sur la préservation de la biodiversité, en particulier par la traduction dans les PLU. Globalement, les PLU assurent la préservation des éléments constitutifs de la TVB. L'identification et la prise en compte de la trame verte et bleue restent toutefois très disparates sur le territoire. Les études sont peu affinées sur cette thématique et les analyses se basent essentiellement sur les données du SCOT et du SRCE.

Les haies sont assez bien protégées sur le territoire et le travail qui a été réalisé dans le cadre des études de PLU a permis, dans une majorité des cas, une concertation avec le milieu agricole. Ce travail a été moins développé pour la protection des boisements.



Sur 4282 km de haies identifiés en 2009, 3594 km sont protégés dans les PLU approuvés et ceux arrêtés en 2019 (hors Pouillé les Coteaux, Saint-Géréon et Le Fresne qui n'ont pas de PLU arrêté en novembre 2019 et Ingrandes et Freigné).

Les surfaces boisées ont progressé sur le territoire, elles sont passées de 5006 ha en 2009 à 6887 ha en 2016 (BD MOS). Sur ces espaces :

- 1886 ha sont protégés dans les PLU approuvés et arrêtés en 2019 (au titre du paysage et en EBC) ;
- 3914 ha sont classés en zones Nf dans les PLU (espaces forestiers dotés de plans de gestion).

Il est à souligner que le territoire est concerné par des phénomènes d'embroussaillage et d'emboisement, notamment en périphérie des zones urbaines.

Les inventaires des zones humides et des cours d'eau validés en 2011 sont globalement repris dans les PLU et les règlements assurent leur préservation. Conformément au SCOT, les PLU annexent la liste des plantes invasives.

Dans le cadre de la révision ou l'élaboration de leur PLU, la plupart des communes ont réalisé des prospections plus fines des zones humides sur les secteurs envisagés pour l'urbanisation future.

Quels sont les impacts du SCOT sur la qualité et les ressources en eau ?

Rappel des objectifs du SCOT

Préserver et valoriser les ressources et réduire les nuisances
Préserver et améliorer la ressource en eau
Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau
Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)

Analyse des résultats

Le suivi des paramètres physico-chimiques et biologiques ont permis de constater une dégradation de la qualité de l'eau malgré les différentes opérations menées récemment pour restaurer les continuités écologiques. La qualité de l'eau est considérée comme médiocre sur la totalité du territoire, sachant que moins de 10% des masses d'eau sont considérées en bon état en région Pays de la Loire.

Le SCOT a mis l'enjeu « ressource en eau » en avant, en visant à la fois :

- La protection vis à vis de la construction (PLU) ;
- L'intervention directe de la COMPA au titre de la compétence GEMAPI, en reprenant les orientations du SDAGE et du SAGE approuvés antérieurement.

Les travaux réalisés sur les cours d'eaux sont en lien avec les contrats signés avec l'Agence de l'Eau.

Néanmoins, du fait de l'important travail mené dans le cadre des diagnostics de ruissellement, des eaux pluviales urbaines et de l'assainissement, le territoire a gagné en connaissance.

Le SCOT, en optimisant les potentialités d'urbanisation, en privilégiant le développement dans les bourgs et limitant les extensions des zones à urbaniser, a permis de maintenir des zones d'infiltration, des zones de ruissellement, de maintenir des zones humides assurant tout de même une rétention de ces eaux de surface et souterraines.

En 2017 et 2018, la COMPA a mené différents travaux de restauration sur les cours d'eau des bassins-versants Havre Grée Donneau et de l'Erdre.

Restauration du lit et des berges : - 28738 ml sur le bassin-versant Havre Grée Donneau - 22080 ml sur le bassin-versant de l'Erdre	Restauration continuité : - 46 ouvrages sur le bassin-versant Havre Grée Donneau - 24 ouvrages sur le bassin-versant de l'Erdre
---	---

Le tableau ci-dessous présente de quelle manière les mesures du SCOT ont été déclinées, depuis son approbation, dans les PLU en révision.

Mesures prises dans le SCOT	Analyse de l'application dans les PLU
Protéger les cours d'eau et les milieux aquatiques associés	Le SCOT a permis d'imposer une zone d'inconstructibilité le long des cours d'eau.
Anticiper et mieux gérer les eaux pluviales Garantir l'adéquation entre objectif d'accueil et bon traitement des eaux pluviales Etablir un schéma directeur des eaux pluviales	26 schémas directeurs d'assainissement pluvial (SDAP) ont été engagés sur le territoire. La plupart des communes ont conduit ce schéma simultanément à l'élaboration de leur PLU, ce qui a permis de garantir l'adéquation des projets de développement avec le traitement des eaux pluviales. Des communes ont fait le choix d'imposer des coefficients d'imperméabilisation dans certains secteurs quand des problèmes ou des risques de saturation sont identifiés. Par ailleurs, un travail fin est souvent mené, dans les PLU récents, pour intégrer les dispositions du zonage pluvial dans les pièces réglementaires des PLU.
Garantir l'adéquation entre objectif d'accueil et bon traitement des eaux usées Conditionner l'urbanisation à l'existence d'un assainissement adapté Etablir un zonage d'assainissement eaux usées Imposer l'assainissement collectif dans toute nouvelle opération d'aménagement et réserver l'assainissement non collectif aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés	Depuis 2019, la COMPA s'est engagée dans la démarche schémas directeurs d'assainissement des eaux usées sur l'ensemble du territoire. Ces études toujours en cours permettront de vérifier l'adéquation entre les projets de développement et la capacité des ouvrages et d'établir un programme de travaux avec une priorisation en termes de planning de réalisation. Elles sont conduites par bassins-versants Les PLU imposent l'assainissement collectif dans les opérations d'aménagement, ces dernières étant localisées dans le bourg ou à proximité ne nécessitent pas forcément d'extension ou de renforcement de réseaux. Dans les zones urbaines, l'assainissement non collectif est parfois admis, quand des contraintes techniques et financières sont identifiées. Généralement, ces secteurs font l'objet d'un sous-secteur sur le plan de zonage des PLU.

Quels sont les impacts du SCoT sur le développement des énergies renouvelables ?

Rappel des objectifs du SCOT

Développer les énergies renouvelables

Analyse des résultats

Pour développer les énergies renouvelables, le SCOT prévoit de :

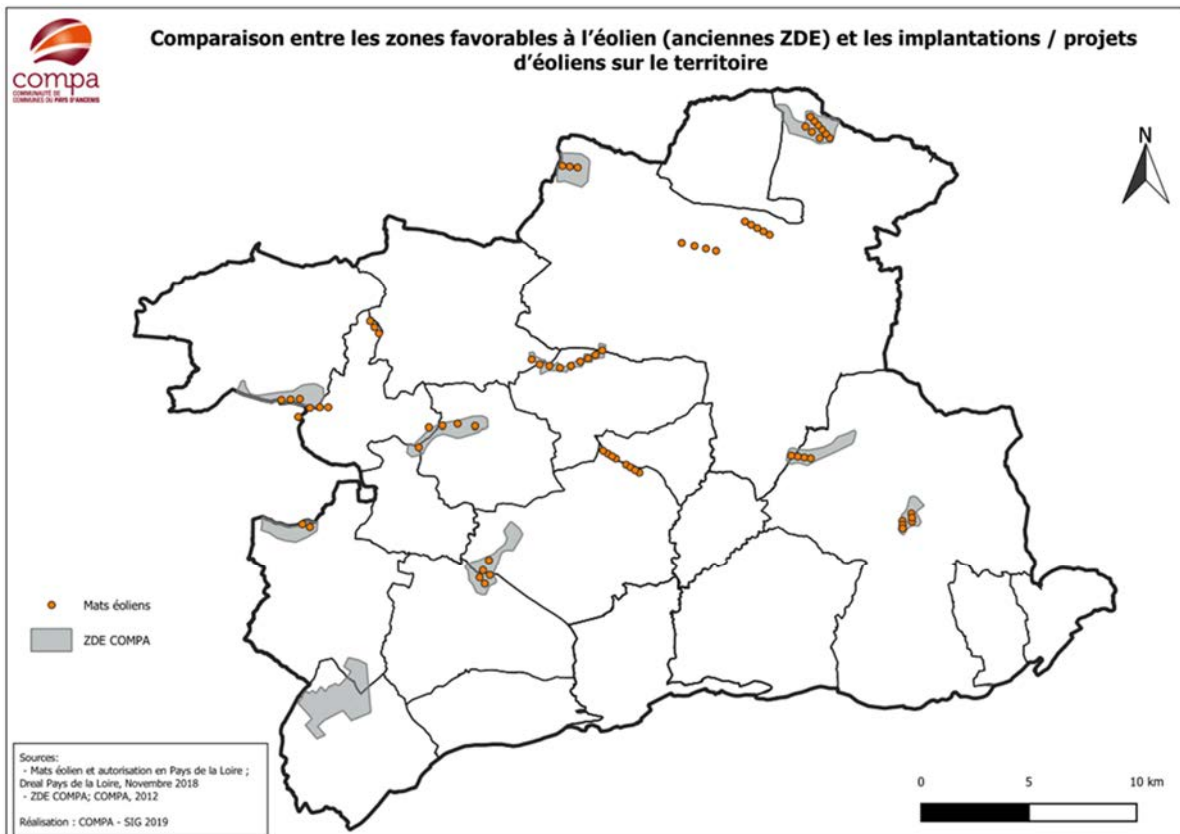
- Rendre possible le recours aux énergies renouvelables ;
- D'intégrer et prendre en compte les zones favorables à l'éolien répertoriées dans l'EIE (Etat initial de l'Environnement) ;
- Identifier une ressource en bois potentiellement mobilisable dans le cadre d'une filière bois-énergie, liée à des plans de gestion ;
- Rendre possible un potentiel en matière de méthanisation ;
- Identifier les bois et haies présentant un potentiel énergétique exploitable.

Les objectifs du SCOT se traduisent essentiellement grâce aux actions menées sur le territoire et aux projets d'énergies renouvelables qui se développent sur le territoire. Généralement, les PLU ne restreignent pas le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

En effet, dans les PLU, les éoliennes et certains projets de méthanisation sont souvent possibles en zone agricole voire en zone naturelle. La COMPA ayant travaillé sur la reconnaissance de Zones de Développement Eolien avant le SCoT, celui-ci a repris les zonages issus de l'étude, requalifiés en « zones favorables à l'éolien » répertoriées dans l'EIE. A défaut, d'une réglementation spécifique associée à celles-ci, leur positionnement cartographique permettait de localiser les secteurs à fort potentiel.

De nombreux parcs éoliens se sont développés sur le territoire, notamment dans ces zones, sauf sur la commune du Cellier⁹. A noter, la présence de deux parcs éoliens sur la commune historique de Freigné (hors SCoT). Il est à souligner que la puissance de production éolienne installée a plus que doublé entre 2012 et 2019 sur le territoire (88,4 MW en 2019 contre 36.4 MW en 2012). En 2016, l'éolien représente 88 % de la production d'électricité renouvelable du territoire (*source Air Pays de la Loire, Téo*).

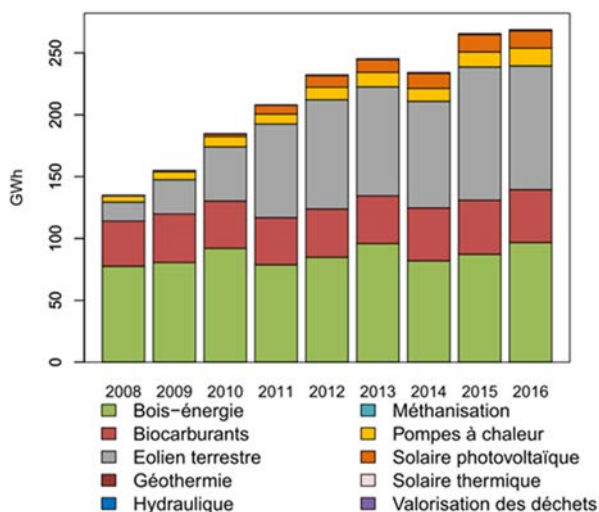
⁹ Le Schéma Régional Eolien (SRE) terrestre des Pays de la Loire de 2013 ne considère pas la Loire comme propice au développement de l'éolien. Ainsi, les communes situées en bord de Loire sont très peu ou pas concernées par les zones favorables au développement de l'éolien.



En 2016, la part de l'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale est de 15 % sur le territoire
 (source : Air pays de la Loire, Téo)

Certaines OAP des PLU intègrent des principes généraux pour favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables mais c'est essentiellement lors des autorisations d'urbanisme que cet aspect est traité.

Les PLU identifient peu les bois et haies présentant un potentiel énergétique exploitable, cette mesure du SCOT n'est pas vraiment appliquée mais le bois-énergie constitue une part importante dans la production d'énergie totale sur le territoire (cf. graphique ci-dessous).

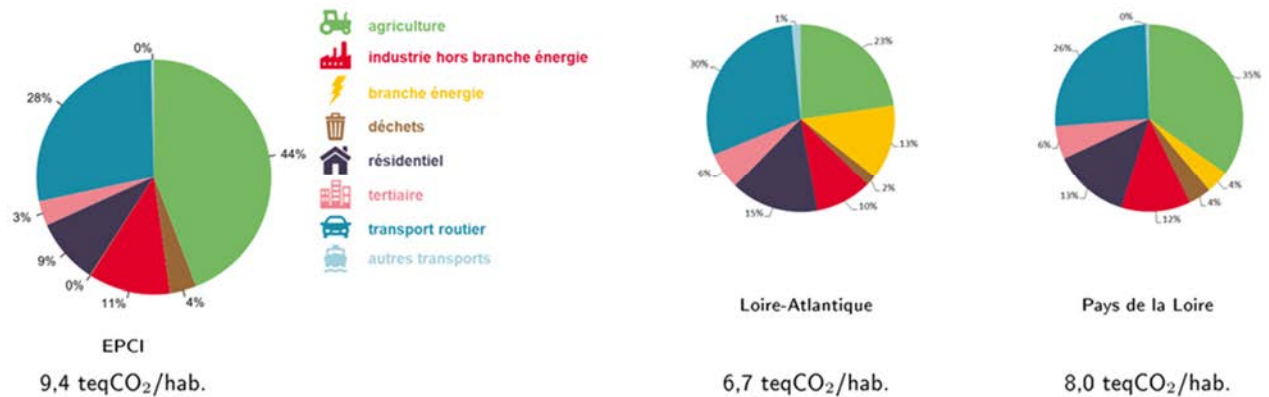


Source : Air pays de la Loire, Téo (2016)

Le gisement des autres énergies renouvelables n'est pas traité au travers du SCOT (potentiel photovoltaïque et solaire, géothermie, méthanisation, ...).

En 2016, les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire s'élèvent à 628 kilo tonnes équivalent CO₂ (soit 2% des émissions régionales de GES). Le secteur Agriculture constitue le premier secteur émetteur sur le territoire, suivi par le secteur Transport routier et le secteur Industrie hors branche énergie.

Contribution des secteurs aux émissions de GES en 2016



Source : Air pays de la Loire, Téo (2016)

Les réflexions à engager dans le cadre du futur SCOT :

- L'identification des évolutions liées à la protection de la ressource en eau et à l'intégration des documents supra-communaux (SDAGE et SAGE),
- Les enjeux sur la réhabilitation des réseaux et des ouvrages d'assainissement collectif,
- La gestion de l'eau sur le territoire, notamment par rapport à la production agricole,
- La prise en compte des enjeux globaux du Plan Climat Air Energie Territorial : la sobriété énergétique, les perspectives de développement de l'ensemble de la production d'énergies renouvelables sur le territoire, le potentiel de séquestration Carbone des sols et la qualité de l'air...

V CONCLUSION : SYNTHÈSE ET OBJECTIFS A POURSUIVRE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU SCOT

1 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

L'analyse des résultats de l'application du SCOT met en évidence que :

- Le SCOT a eu, essentiellement, une influence sur la préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que sur l'optimisation foncière ; il a permis de faire évoluer les pratiques notamment à travers les PLU ;
- Certains objectifs fixés n'ont pas été atteints (accueil de population, construction de logements, densité des opérations, objectif de renouvellement urbain pour le développement économique...) mais le suivi des indicateurs, sur une période courte, montre que la situation évolue positivement ;
- L'organisation multipolaire actuelle du Pays d'Ancenis apparaît cohérente par rapport aux réalités territoriales (flux, équipements, habitat, concentration d'emplois, commerce) ;
- Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé de sorte que le ratio emplois / actifs a lui aussi augmenté (0,87 en 2016), celui-ci est plus fortement marqué sur le pôle principal (2,87 en 2016) ;
- La consommation de foncier naturel ou agricole a diminué significativement, en particulier pour l'habitat, mais, en parallèle, l'objectif de construction neuve n'a pas été atteint (241,2 logements / an commencés entre 2014 et 2018 pour un objectif de 400 logements / an) et la demande s'est, semble-t-il, orientée davantage vers l'ancien ;
- Concernant la territorialisation des constructions, un phénomène de recentrage sur les pôles et plus spécifiquement sur le pôle principal est constaté au-delà des prévisions du SCOT ;
- Globalement, la COMPA bénéficie d'une offre commerciale satisfaisante, relativement stable. Sur le pôle central, les commerces se sont implantés dans les bâtiments les plus neufs (Espace 23, Bois Jauni) ; les outils règlementaires n'ont pas permis de restreindre l'accueil de « petits » commerces sur l'Espace 23 ;
- Globalement, un travail fin a été mené sur l'identification et la préservation des haies dans les PLU en concertation avec le milieu agricole conformément au SCOT qui prévoit la protection des haies à partir de la réalisation d'un inventaire.

2 OBJECTIFS A POURSUIVRE DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION

La révision du SCOT répond à une nécessité réglementaire et devra permettre *a minima* de :

- Etendre son périmètre aux communes historiques de Freigné et d'Ingrandes ;
- Intégrer les nouveaux documents supra-communaux ;
- Intégrer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis l'approbation du SCOT (ALUR, LAAF, ELAN...).

Cette procédure tiendra compte des conclusions du bilan de l'application du SCOT présentées dans ce dossier et des différentes réflexions et démarches engagées à l'échelle intercommunale et par les communes depuis l'approbation du SCOT.

L'ambition affirmée par le projet de territoire d'un « Pays rayonnant et équilibré », dynamique sur les plans économique et démographique, au contact des métropoles, a été récemment confirmée par la reconnaissance du Pays d'Ancenis en « Territoires d'Industrie ». Aussi, la révision du SCOT entend poursuivre cette ambition.

Dans cette perspective, la révision du SCOT sera l'occasion de poursuivre les objectifs suivants :

- Affirmer le positionnement du Pays d'Ancenis dans le paysage régional et notamment sur les ambitions d'un pôle péri-métropolitain qui s'affirme dans un réseau métropolitain ligérien Saint-Nazaire – Nantes-Pays d'Ancenis – Angers ;
- Se donner les moyens d'accueillir de la population et répondre aux besoins des entreprises ;

- Adopter une approche plus diversifiée dans la production de logements pour permettre un parcours résidentiel au sein du territoire et répondre à l'ensemble des besoins des habitants actuels et futurs (âge, composition familiale, moyens financiers, ...) ;
- Définir les modalités de maintien et d'accueil des entreprises, travailler sur la vocation et la complémentarité des zones d'activités sur le territoire ;
- S'assurer de l'adéquation de l'armature commerciale avec les besoins de la population et s'interroger sur le positionnement de l'Espace 23 à l'échelle du Pays d'Ancenis, en complémentarité avec les autres centralités commerciales ;
- Conforter l'activité agricole et mener une réflexion plus approfondie sur les espaces agricoles et naturels pérennes identifiés dans le SCOT ;
- Intégrer les enjeux et besoins dont la prégnance s'est affirmée depuis 2014 :
 - o Les impératifs environnementaux (énergie, atténuation et adaptation au changement climatique, consommation d'espace, gestion de l'eau...) ;
 - o L'évolution des modes de vie (travail, habitat, consommation, numérique...) ;
 - o L'évolution de la mobilité et des déplacements (abandon du projet d'aéroport de Notre-Dame des Landes, développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,...) ;
 - o la prise en compte des risques (miniers, inondation, radon...) ...
- Actualiser l'armature urbaine avec le nouveau périmètre de la COMPA et travailler sur la territorialisation des objectifs en tenant compte des communes nouvelles.

La COMPA doit ainsi engager la révision générale de son SCOT.

VI ANNEXE : BILAN SYNTHETIQUE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT PAR LE SUIVI DES INDICATEURS

Ce suivi des indicateurs a été réalisé à partir des indicateurs listés dans l'évaluation environnementale du SCOT et adapté en fonction des données statistiques disponibles.

Point d'attention :

Certaines données ne sont pas toujours disponibles sur la période de mise en œuvre du SCOT (2014-2019) ou/et à l'échelle du périmètre initial (sans Ingrandes et Freigné).

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Population	Nombre d'habitants (INSEE, AURAN les données sur les communes nouvelles)	58 868 habitants en 2009	75 000 habitants à l'horizon 2030 soit environ 15 000 habitants supplémentaires	63 818 habitants en 2016 (66 442 avec Ingrandes et Freigné) + 4950 habitants entre 2009 et 2016 + 732 habitants par an en moyenne entre 2011 et 2016	La croissance démographique est positive, le rythme de croissance annuel moyen (1,19%) est conforme au scénario retenu dans le SCOT.
Habitat	Constructions neuves (SITADEL)	430 logements par an entre 2003 et 2009 Répartition : - 32 % de construction dans les pôles d'équilibre ou assimilés - 26 % dans les pôles de proximité	400 logements par an Répartition : - 38 % de construction dans les pôles d'équilibre ou assimilés - 25 % dans les pôles de proximité	241,2 logements / an commencés entre 2014 et 2018 Répartition sur 2014-2018 : - 48 % de construction dans le pôle principal - 28 % de construction dans les pôles de proximité	L'objectif de constructions neuves n'est pas atteint sur la période 2014-2020. La demande s'est - semble-t-il - davantage portée sur le parc ancien (immédiateté dans la réponse aux besoins, taille de parcelles plus importantes, peu de terrains constructibles dans certaines communes) Concernant la territorialisation des constructions, le pôle principal se démarque (30 % de la construction).
	Nombre de logements (INSEE, AURAN les données sur les communes nouvelles)	25 521 logements en 2012	32 500 logements	28 236 en 2016 (29600 avec Ingrandes et Freigné) + 389 logements en moyenne par an entre 2011-2016	
Equipements et services	Nombre d'équipements dans les pôles (INSEE, BPE)	458 équipements et services dans le pôle principal et 313 dans les pôles secondaires et assimilés en 2009	Développement d'équipements et services structurants dans les pôles secondaires et implantation de grands équipements sur le pôle principal	516 équipements et services dans le pôle principal et 386 dans les pôles secondaires et assimilés en 2018	Cet indicateur est difficilement interprétable car il n'est pas très fiable. Les équipements se sont développés sur le territoire en cohérence avec l'armature urbaine du SCOT : on peut mentionner, notamment, la construction du nouveau cinéma et l'office de tourisme intercommunal sur Ancenis-Saint-Géréon

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Commerce	Nombre de commerce (OLC)	376 commerces en 2010 et 388 en 2013	Structuration de l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles	371 commerces en 2016	Un nombre de commerces relativement stable à l'échelle de la COMPA, et sur les pôles, avec un gain de surface commerciale entre 2013 et 2016.
	Surface commerciale totale (OLC)	93 361 m² en 2010 et 100 078 m² en 2013		104 281 m² en 2016	
Déplacements et mobilité	Parts modales pour les trajets domicile-travail (INSEE)	En 2012 (avec Ingrandes et Freigné) : Pas de transport : 1448 (5,2%) Marche à pied : 995 (3,6%) Deux roues : 844 (3%) Voiture : 23 583 (84,3%) Transport en commun : 1107 (4%)	Développement des mobilités douces Valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs	En 2016 (avec Ingrandes et Freigné) : Pas de transport : 1509 (5,3%) Marche à pied : 999 (3,5%) Deux roues : 766 (2,7%) Voiture : 24 085 (84%) Transport en commun : 1289 (4,5%)	Aujourd'hui, la COMPA n'a pas de compétence pour agir sur cette thématique. Les communes souhaitent un accompagnement pour travailler sur les liaisons douces (thématique aujourd'hui peu traitée dans les PLU). La loi mobilité récemment votée offre un nouveau cadre et, potentiellement, de nouveaux leviers d'actions. Le schéma de liaisons douces prévu dans le SCOT à l'échelle du Pays n'a pas été réalisé mais un diagnostic mobilité a été fait en 2018. Les transports collectifs sur le territoire sont constitués principalement des transports scolaires et de l'offre ferroviaire. Globalement, l'offre ferroviaire et la fréquentation des trains progressent.
	Nombre d'inscriptions au transport scolaire	4055 inscriptions en 2013-2014 (4192 avec Ingrandes et Freigné)		4177 inscriptions en 2018-2019 (4205 avec Ingrandes et Freigné)	
	Nombre de trains desservants les gares par jour (Région)	En 2012 : Ancenis : 46 Oudon : 14 Le Cellier : 14 Varades : 14 Ingrandes : -		En 2018 : Ancenis : 69 Oudon : 22 Le Cellier : 22 Varades : 13 Ingrandes : 13	

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Déplacements et mobilité	Nombre de voyageurs dans les gares (SNCF)	En 2016 : Ancenis : 891 399 Oudon : 108 203 Le Cellier : 33 435 Varades : 93 003 Ingrandes : 66 840		En 2017 : Ancenis : 962 078 Oudon : 117 188 Le Cellier : 41 106 Varades : 97 251 Ingrandes : 62 185	
Emplois activités	Nombre d'emplois (INSEE)	24 539 emplois en 2012 (incluant Ingrandes et Freigné)	Maintien voire augmentation du ratio emplois / actifs	25 060 emplois en 2016 (incluant Ingrandes et Freigné)	L'objectif est atteint. Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé (+2 % entre 2012 et 2016) de sorte que le ratio emplois / actifs a lui aussi augmenté (0.87 en 2016), celui-ci est plus fortement marqué sur le pôle principal (2,87 en 2016) .
	Ratio emplois /actifs	0.83 en 2009		0.87 en 2016 (incluant Freigné et Ingrandes)	
Consommation d'espaces	Surface consommée pour l'habitat (AURAN)	Consommation foncière moyenne annuelle : 2004 – 2009 : 52.3 ha (dont 62 % en extension) 2009 – 2012 : 27,8 ha (dont 62 % en extension)	Consommation foncière maximale de 23 ha/an maximum Objectif de renouvellement urbain de 35 % minimum (soit 8 ha minimum / an) Maîtriser le développement des hameaux et villages	Consommation foncière moyenne annuelle de 16,8 ha entre 2012 et 2017 : - 48 % en extension - 52 % en renouvellement urbain - 72 % dans les bourgs - 28 % hors bourgs	Globalement, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour l'habitat sont respectés. Il convient toutefois de relativiser ce constat puisque l'objectif de construction neuve n'a pas été atteint. A l'avenir, la constructibilité dans les hameaux et les villages va être plus restreinte avec l'application des nouveaux PLU.
	Densité moyenne de l'habitat neuf (AURAN, SITADEL)	9,3 logements / ha entre 1999 et 2009 10,8 logts / ha entre 2004 et 2009 11,3 logts / ha entre 2009-2012	18 logements / ha	13,7 logts / ha entre 2012 et 2017	L'objectif du SCOT n'est pas atteint mais les PLU qui ont été révisés ou élaborés respectent globalement les densités prescrites par le SCOT. Il est à souligner que la densité moyenne sur le territoire a tendance à augmenter alors même que les nouveaux PLU n'ont pas encore produit leurs effets.

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Consommation d'espaces	Surface consommée pour l'activité (AURAN)	Consommation foncière moyenne annuelle : 2004 – 2009 : 20.6 ha (dont 81.5 % en extension) 2009 – 2012 : 10.3 ha (dont 73 % en extension)	Consommation foncière maximale de 17,6 hectares par an Objectif de renouvellement urbain de 30 % (soit 5.3 ha minimum)	Consommation foncière moyenne annuelle de 7,8 ha entre 2012 et 2017 : - 77 % en extension - 23 % en renouvellement urbain	La plus faible consommation d'espaces est liée à la conjoncture économique.
Espaces agricoles et naturels	Zones agricoles et naturelles dans les PLU	74 770 ha en 2014	69 400 ha de surfaces agricoles et naturels pérennes	75 776 ha dont 260 ha de secteur Ab (projection 2020 sur la base des PLU approuvés et arrêtés)	Le SCOT a eu un réel impact sur la préservation des espaces agricoles et naturels par sa traduction dans les PLU. La surface globale des zones à urbaniser a baissé significativement : 1415 ha en 2014 contre 558 ha estimés en 2020. Il existe une pression sur les espaces agricoles et naturels pérennes identifiés dans le SCOT. Aussi, ces espaces nécessiteront d'être affinés, notamment au regard du potentiel agronomique des sols.
	Occupation des sols des zones agricoles et naturelles (BDMOS)	72689 ha en 2009		72377 ha en 2016 (-312 ha entre 2012 et 2016)	
Haies et bois	Linéaire de haies sur le territoire	4 182 km en 2009	Réalisation d'inventaire des haies et bois dans le cadre des PLU qui sera reporté sur le plan de zonage avec un règlement adapté	Pas de nouvel inventaire à l'échelle de la COMPA mais 3594 km de haies protégées dans les PLU approuvés et arrêtés en 2019	Les haies sont assez bien protégées sur le territoire et le travail qui a été réalisé dans le cadre des études de PLU a permis, dans une majorité des cas, une concertation avec le milieu agricole. Ce travail a été moins développé pour la protection des boisements.
	Surface boisée (BDMOS)	5006 ha en 2009		6887 ha en 2016 (+1881 ha entre 2009 et 2016)	
Zones humides	Zones humides (BDMOS)	188 ha en 2009	Préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)	175 ha en 2009 (-13 ha entre 2009 et 2016)	Les zones humides seront mieux préservées à l'avenir puisque les inventaires sont globalement repris et les zones humides protégées dans les PLU.

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Réseau hydrographique	Nombre d'opérations de reconquête de la continuité écologique (COMPA)	/	Préservation et amélioration de la ressource en eau	En 2017 et 2018 : Restauration du lit et des berges : 28 738 ml pour le Havre Grée Donneau et 22 080 ml pour l' Erdre Restauration continuité : 46 ouvrages pour le Havre Grée Donneau et 24 pour l'Erdre	La qualité de l'eau s'est plutôt détériorée malgré les différentes opérations menées récemment pour restaurer les continuités écologiques.
	Linéaire de cours d'eau dégradé (recalibrage, busage, plan d'eau) (COMPA)	833 km		782 km en 2018	Les travaux réalisés sur les cours d'eau sont en lien avec les contrats signés avec l'Agence de l'Eau. Le SCoT, à lui seul, a peu d'impact sur la qualité et les ressources en eau. Néanmoins, du fait de l'important travail mené dans le cadre des diagnostics de ruissellement, des eaux pluviales urbaines et de l'assainissement, le territoire a gagné en connaissance.
	Qualité de l'eau pour le paramètre MOOX	Moyenne à Médiocre		Médiocre	Le SCoT, en optimisant les potentialités d'urbanisation, en privilégiant le développement dans les bourgs et limitant les extensions des zones à urbaniser, a permis de maintenir des zones d'infiltration, de ruissellement des zones humides assurant tout de même une rétention de ces eaux de surface et souterraines. Le SCOT a surtout permis d'imposer une zone d'inconstructibilité le long des cours d'eau dans le cadre des PLU.

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Eaux usées	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique (COMPA)	7 en 2012	Adéquation entre objectif d'accueil de population et d'activités et bon traitement des eaux usées	7 en 2018 6 stations classées en surcharge hydraulique et 1 station en surcharge organique	Depuis 2019, la COMPA s'est engagée dans une démarche de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées sur l'ensemble du territoire. Ces études permettront de vérifier l'adéquation entre les projets de développement et la capacité des ouvrages puis d'établir un programme de travaux avec une priorisation en terme de planning de réalisation.
	Pourcentage de la population raccordée à une STEP (COMPA)	68 % en 2012	Assainissement collectif dans toute nouvelle opération d'aménagement	69,7 % (47 067 habitants raccordés)	
	Nombre d'installations d'Assainissements Non Collectifs sur le territoire	8 293 en 2009 dont 5 595 classés en non acceptables		9816 installations en 2018 dont 5595 classés en non acceptables	
Eau potable	Volume moyen domestique annuel consommé (SIAEP)	89.07 m ³ en 2011 sur le SIAEP de la Région d'Ancenis 87.09 m ³ en 2011 sur le SIAP de Nort-sur-Erdre	Equilibre entre les différents usages de l'eau (Eau potable, débit minimum biologique des cours d'eau, irrigation...).	110 m ³ en 2018 sur le SIAEP de la Région d'Ancenis 99 m ³ en 2011 sur le SIAP de Nort-sur-Erdre	Le SCOT n'a pas d'impact sur cette thématique – la gestion de l'eau potable reste toutefois un enjeu majeur face au changement climatique et l'intensification des phénomènes de sécheresse. Cette compétence est transférée au 1er janvier 2020 à la COMPA qui la transfère à Atlantic'eau.

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Energie et GES	Puissance de production éolienne installée (Air Pays de la Loire)	36.4 MW en 2012	Intégration et prise en compte des zones favorables à l'éolien, répertoriées dans l'Etat initial de l'Environnement	88,4 MW en 2019	<p>La puissance de production éolienne a plus que doublé entre 2012 et 2019 sur le territoire. En 2016, l'éolien représente 88 % de la production d'électricité renouvelable.</p> <p>Les zones favorables à l'éolien correspondaient aux ZDE (Zones de Développement Eolien). De nombreux parcs éoliens se sont développés sur le territoire, notamment en dehors de ces zones.</p> <p>Les futurs enjeux concernent le développement des énergies photovoltaïques, solaires, géothermiques, issues de la biomasse....</p>
	Emissions de gaz à effet de serre (Air Pays de la Loire) –par énergie	En 2012 : 652 kteq CO₂/an (hors industries d'Anetz)	réduction des consommations énergétiques et les gaz à effet de serre	En 2016 : 628 teqCO₂/an (hors industries d'Anetz))	<p>Les émissions de gaz à effet de serre ont diminué de 3,6 % entre 2012 et 2016. Toutefois, en 2016, la production de GES de la COMPA par habitant est supérieure aux moyennes départementale et régionale : 9,4 teqCO₂/hab sur la COMPA, 6,7 teqCO₂/hab en Loire-Atlantique, 8 teqCO₂/hab en Pays de La Loire.</p> <p>Le secteur de l'agriculture est le premier secteur émetteur du territoire avant le transport routier.</p> <p>Le futur SCOT devra prendre en compte les enjeux globaux du Plan Climat Air Energie Territorial.</p>

Thématique	Indicateurs	Etat zéro	Objectifs SCOT 2014-2030	Résultats	Analyse de l'atteinte de l'objectif
Déchets	Ordures ménagères non recyclables (COMPA)	en 2012 : 8 756 tonnes soit 149 kg/an/hab	Bonne gestion des déchets	En 2018 : 7 510,24 tonnes soit 113,89 kg/an/hab	<p>Le volume total de déchets a nettement augmenté entre 2012 et 2018. Toutefois, la production des ordures ménagères non recyclables a diminué sur le territoire du fait des politiques de réduction des déchets via la redevance incitative et les actions de prévention des déchets menées par la COMPA.</p> <p>Par ailleurs, les apports en déchèteries ont fortement augmenté avec la mise en place des filières spécialisés (DEEE, filière meuble...), la collecte des déchets verts, bois, gravats et tout venant.</p>
	Emballages Ménagers Recyclables Verre Papier	En 2012 : 5225.43 T Soit 88.76 kg/hab/an		En 2018 : 5939.38 T soit 90.07 kg/hab/an	
	Déchets collectés en déchèteries	En 2012 : 12919.38 T Soit 219,47 kg/hab/an		En 2018 : 16 589,19 T Soit 251,56kg/hab/an	

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB029-DE



COMPA
Communauté de Communes du Pays d'Ancenis
Centre administratif Les Ursulines BP 50201
44156 ANCENIS CEDEX
Tél. : 02.40.96.31.89.- Fax : 02.40.98.82.90
scot@pays-ancenis.com
www.pays-ancenis.com

