

SCOT

du Pays d'Ancenis

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Réception en Préfecture le :

Préfecture de la Loire-Atlantique
Arrivé, le

10 MARS 2014

SERVICE DU COURRIER - 7



DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

Préambule	5
Rappel des axes stratégiques du PADD	8
AXE 1 / Un pays rayonnant et équilibré	9
1.1. S'appuyer sur une organisation multipolaire	9
1.1.1. Les pôles d'équilibre principaux et secondaires ou assimilés	9
1.1.2. Les pôles de proximité	10
1.1.3. Structurer l'organisation urbaine des communes	11
1.2. Habiter et vivre en Pays d'Ancenis	12
1.2.1. Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins spécifiques de la population en place	12
1.2.2. Mobiliser le parc ancien	12
1.2.3. Participer à l'équilibre territorial	13
1.2.4. Maîtriser le rythme de croissance	15
1.2.5. Renforcer la qualité des projets résidentiels	17
1.2.6. Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif	17
1.3. Connecter et mettre en réseau le territoire	18
1.3.1. Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures	18
1.3.2. Développer le réseau de transport des informations : les communications électroniques	18
1.3.3. S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs	19
1.3.4. S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternatives adaptées au contexte du Pays d'Ancenis	19
1.3.5. Articuler offre de mobilité et développement urbain	20
1.3.6. Permettre le développement des mobilités douces	20
1.4. Développer activités et emplois	23
1.4.1. Développer et équilibrer l'économie	23
1.4.2. Structurer l'offre commerciale	26
1.4.3. Conforter les espaces agricoles et leur production	26
1.4.3.1. Valoriser les productions agricoles	26
1.4.3.2. Protéger l'espace agricole et naturel et valoriser les paysages	26
1.4.4. Concilier développement économique et développement durable	30
1.4.5. Accroître l'attractivité du pays en développant les coopérations territoriales	30
AXE 2 / La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources	31
2.1. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain	31
2.1.1. Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques	31
2.1.1.1. Le renouvellement urbain comme préalable aux extensions urbaines	31
2.1.1.2. La définition d'objectifs en surfaces et en densités	33
2.1.1.3. L'intensification urbaine autour des gares et des centralités	38
2.1.2. Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces	38
2.2. Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local	40
2.2.1. Valoriser les paysages du pays d'Ancenis	40
2.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de ville	40
2.2.3. Préserver le patrimoine bâti	41
2.3. Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la Trame Verte et Bleue	42
2.3.1. Identifier la trame verte et bleue à l'échelle des communes	43
2.3.2. Prise en compte et transcription de la TVB dans les PLU	47
2.3.3. Incitation à la restauration et à la confortation de la TVB	50
2.4. Préserver et valoriser les ressources	52
2.4.1. Préserver et améliorer la ressource en eau	52
2.4.2. Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau	54
2.4.3. Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)	54
2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre	55
2.4.5. Prendre en compte les risques et les nuisances	56
2.4.6. Assurer la gestion des déchets	57

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) constitue la troisième partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Ancenis. Il s'agit de la déclinaison opérationnelle du projet politique retenu et exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu en Conseil Communautaire le 22/02/13.

UNE TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables a été décliné en deux grands axes rappelés page 8.

C'est à partir de ce projet que les orientations générales présentées ont été définies pour préciser les modalités d'application des objectifs affichés.

Extrait de l'article L.122-1-4 et L 122-1-5 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs 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. »

UN DOCUMENT OPPOSABLE AUX DOCUMENTS DE RANG INFÉRIEUR

Le DOO pose les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec le SCoT, et notamment : les programmes locaux de l'habitat (PLH) ; les plans de déplacements urbains (PDU), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales, les opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissements portant sur plus de 5000 m² de surface de plancher...)...

Pour rappel, désormais et faisant suite à la loi Grenelle 2, le SCoT sera réévalué tous les 6 ans.

Celui-ci pourra être modifié à tout moment par délibération du Syndicat Mixte, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables définie au deuxième alinéa de l'article L. 122-1. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 122-8. Dans le cas d'une atteinte à l'économie générale du PADD, une mise en révision serait nécessaire.

Le principe de compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCoT

Les PLU et cartes communales (comme les autres documents mentionnés en page 5) doivent être **compatibles** avec les orientations du SCoT, contenues dans le présent DOO. Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais **la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité**.

Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

Le rapport de compatibilité exige donc simplement que **les dispositions d'un PLU ou d'une carte communale ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT** correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCoT.

LE CONTENU DU DOO

Le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de **prescriptions** et de **recommandations** permettant la mise en œuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

Les Prescriptions

- Elles 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 inférieurs. Les prescriptions **s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur**.

Les Recommandations

- Elles correspondent à des **intentions générales**, des **grands principes** parfois illustrés de bonnes pratiques. La COMPA veillera à ce que les communes prennent en compte ces recommandations lors de l'élaboration / la révision de leur document d'urbanisme.

Les prescriptions et recommandations peuvent être accompagnées, le cas échéant, d'illustrations permettant d'explicitier les méthodes préconisées dans la mise en œuvre du SCoT à l'échelle communale.

Ces illustrations ont une **valeur pédagogique** et ne revêtent pas à proprement parler de caractère prescriptif. Elles serviront de **base méthodologique** au travail que conduira la COMPA avec les communes au moment des évolutions des documents d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme précise le contenu du DOO à son article L.122-1-5. Le tableau présenté ci-après rappelle ce contenu et renvoie au chapitre concerné dans le présent DOO.

Rubriques de l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme	Axes concernés dans le DOO
I. — Il définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.	Axes 1 et 2
II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces et arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Axe 2
III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.	Axes 1 et 2
IV. — Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : <ul style="list-style-type: none"> - 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ; - 2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; - 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. 	Axe 2
V. — Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter : <ul style="list-style-type: none"> - 1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ; - 2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 	Axe 2
VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.	Axe 1
VII. — Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	--
VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.	Axe 2
IX. — Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.	Axe 2

RAPPEL DES AXES STRATEGIQUES DU PADD

Sur la base des différentes réflexions et débats ayant eu lieu pour l'élaboration du projet de territoire et sur la base des éléments clés issus du diagnostic, deux axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se dessinent :

1

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.

2

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...).



AXE 1 / UN PAYS RAYONNANT ET EQUILIBRE

Afin de rechercher un équilibre territorial dans son développement, le Pays d'Ancenis se doit de :

- > Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les bourgs, en lien notamment avec le développement des équipements et services à la population ;
- > Considérer l'ensemble des habitants et usagers, actuels et futurs, et favoriser leur accès aux transports, au logement, à l'emploi, aux services quotidiens, aux communications électroniques...
- > Se connecter aux grands axes de transports régionaux et assurer le maillage interne en déplacements et transports
- > Développer activités et emplois locaux de proximité

1.1. S'APPUYER SUR UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE

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

- > Des pôles d'équilibres principaux et secondaires ou assimilés :
 - Ancenis – Saint-Géréon : pôle d'équilibre principal,
 - Saint-Mars-la-Jaille, Varades : pôles d'équilibre secondaires,
 - Ligné : pôle de développement péri-urbain.
- > Des pôles de proximité :
 - Le Cellier, Joué-sur-Erdre, Mésanger, Oudon, Riaillé.

1.1.1. Les pôles d'équilibre principaux et secondaires ou assimilés

Le SCot vise au renforcement des pôles d'équilibre principaux et secondaires. Ils sont considérés comme le lieu d'accueil privilégié du développement urbain et comme le point d'accroche de la politique de développement du territoire.

Prescriptions

- **Les PLU d'Ancenis et de Saint-Géréon détermineront les conditions permettant d'assurer :**
 - > le développement d'une **offre en logements adaptée aux besoins** exprimés tout en répondant à la nécessaire **maîtrise de la consommation d'espace** : optimisation des potentiels existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses, identification des îlots mutables...) densification autour des axes de transports collectifs ;
 - > le développement des **activités tertiaires et de services** liées au statut du pôle d'Ancenis – Saint-Géréon ;
 - > le développement d'une **offre commerciale**, diversifiée et orientée vers des enseignes attractives (cf DAC) ;

- > l'implantation de **grands équipements de rayonnement intercommunal**. A ce titre, il conviendra de **permettre l'application des schémas intercommunaux** (sport, culture...) ;
- > la **mise en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du pôle** (paysages, trame verte en ville...).
- **Les PLU de Saint-Mars-la-Jaille, Varades et Ligné détermineront les conditions permettant d'assurer :**
 - > le **développement urbain des centralités en y assurant une mixité des fonctions et en renforçant le caractère urbain des secteurs les plus stratégiques** : commerces, services, offre résidentielle diversifiée et adaptée au caractère urbain de cet espace. Les opérations de renouvellement urbain doivent concourir au renforcement de l'attractivité exercée par ces polarités sur les habitants de son territoire et des bourgs de proximité voisins ;
 - > la **qualité architecturale et le cadre de vie de ces centralités** en veillant à atteindre une **densité urbaine** moyenne égale ou supérieure aux seuils définis par type de polarité (voir axe 2).
 - > l'**implantation d'équipements et services structurants** permettant d'asseoir le poids des pôles secondaires et la politique de développement du territoire à l'échelle locale.

Recommandation

- **Un schéma d'agglomération à l'échelle du pôle d'équilibre principal** (cf. carte dans le Rapport de présentation) devra être réalisé sous pilotage de la COMPA.

1.1.2. Les pôles de proximité

Les pôles proximité organisent l'espace rural et offrent les services et équipements de proximité. Ils sont confortés dans le SCoT grâce au développement de services et d'équipements de proximité, à la diversification de l'offre en logements et au développement d'activités commerciales et artisanales de proximité.

Prescription

- **Les PLU des pôles de proximité détermineront les conditions permettant d'assurer :**
 - > la promotion d'une **qualité résidentielle** par l'**accroissement de l'offre de commerces de proximité, services, équipements locaux, modes doux** dans les quartiers ;
- **Le développement des pôles de proximité devra être réfléchi de manière associée ou concertée avec le pôle principal ou structurant le plus proche** notamment en ce qui concerne l'offre de commerces de proximité, en services et en équipements.

Recommandation

- Le SCoT encourage à **mutualiser les services et équipements** afin de favoriser leur mise en réseau.

1.1.3. Structurer l'organisation urbaine des communes

Le SCoT tend à préserver les villages et hameaux en maîtrisant leur croissance et en maintenant les services et équipements de première nécessité.

Les bourgs : les bourgs, cœurs des communes, sont caractérisés par la présence d'éléments pouvant drainer une population venue des villages et hameaux alentours : marché, centralité administrative, commerces variés...

Les villages : secteur aggloméré possédant une organisation spatiale offrant ou ayant offert des lieux communs permettant ou ayant permis le lien social.

Les hameaux : secteur d'habitat peu ou pas structuré pouvant avoir plusieurs formes : hameaux constitué / hameau linéaire.

L'habitat isolé : bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route.

Une carte dans le Rapport de Présentation présente cette organisation.

Prescriptions

- **Le SCoT affirme la nécessité de la maîtrise de la croissance urbaine, à décliner à l'intérieur des communes tel que suit :**
 - **Le bourg est le lieu privilégié du développement urbain** dans le souci de confortation et de proximité des équipements et des services
 - **Dans les hameaux, les extensions sont proscrites mais le comblement des dents creuses est permis.**
 - **Dans les villages, les extensions sont autorisées à se faire uniquement de manière limitée** en fonction du niveau d'équipements de la zone et de la taille des extensions envisagées. Dans tous les cas, elles devront se faire en continuité de l'existant et sans remettre en cause l'équilibre avec le bourg.
- **Le SCoT établit des critères cumulatifs permettant de justifier les possibilités d'extension des villages :**
 - **Village raccordé à un système d'assainissement collectif permettant l'extension.** Ceci ne devant pas générer une extension du réseau ou un recalibrage de la STEP.
 - **Village, sans siège d'exploitation agricole pérenne, dont les extensions ont des impacts réduits sur les activités agricoles.**
 - **Village desservi par des voies sécurisées.**

Ainsi les villages dont les critères exposés ci-dessus sont respectés ont la possibilité de se développer tout en respectant les principes de bases : développement prioritaire du bourg, développement prioritaire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, développement en continuité du bâti existant, respect de la densité minimale.

1.2. HABITER ET VIVRE EN PAYS D'ANCENIS

Le SCoT prévoit d'accueillir environ 15 000 nouveaux habitants d'ici à 2030. A travers cet objectif démographique, il s'agira de :

- Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins spécifiques de la population en place,
- Mobiliser le parc ancien,
- Construire des logements neufs s'intégrant dans des opérations de qualité et économe en foncier (400 logements / an),
- Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif.

1.2.1. Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins spécifiques de la population en place

Le SCoT soutient un objectif de mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logement afin de disposer d'un parc de logements socialement accessible et adaptés aux besoins de la population récente et de celle à venir. A travers cet objectif, le SCoT entend anticiper les besoins à venir liés à l'évolution du profil de la population du Pays (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...) en renforçant la part du locatif, les petits logements, et en produisant un habitat plus accessible.

Prescriptions

- *Sur l'ensemble des logements neufs à construire chaque année et sur les logements réintroduits dans le parc, le SCoT retient la répartition suivante (répartition qui sera affinée dans le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis) :*
 - **75 % de logements en accession à la propriété** (dont accession abordable)
 - **12,5 % de logements locatifs abordables** (de type PLUS, PLA-I)
 - **12,5 % de logements locatifs privés**
- *Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage dans les documents d'urbanisme.*

Recommandations

- *Rechercher la **diversité des tailles et des types de logements** afin d'assurer l'accueil de la population et de répondre à ses besoins.*
- *Adapter les logements au phénomène de **vieillissement de la population** en privilégiant leur localisation à proximité des transports collectifs ainsi que des services et équipements de proximité.*

1.2.2. Mobiliser le parc ancien

En 2008, près de 50% du parc de logements datait d'avant 1975 (INSEE). Par ailleurs, la part de logements vacants reste significative (6,5% selon l'INSEE). Aussi, l'optimisation du parc existant et l'amélioration de la qualité des logements anciens est à rechercher afin d'utiliser au maximum le parc de logements existants et de viser à améliorer leurs performances énergétiques.

Recommandations

- Encourager la mise en œuvre d'outils et d'actions afin de **lutter contre la vacance et résorber les logements insalubres** : Opérations Programmées d'Amélioration d'Habitat (OPAH), Droit de Prémption Urbain (DPU)...
- **Promouvoir les dispositifs concourant à l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements et la réduction de la précarité énergétique.**

1.2.3. Participer à l'équilibre territorial

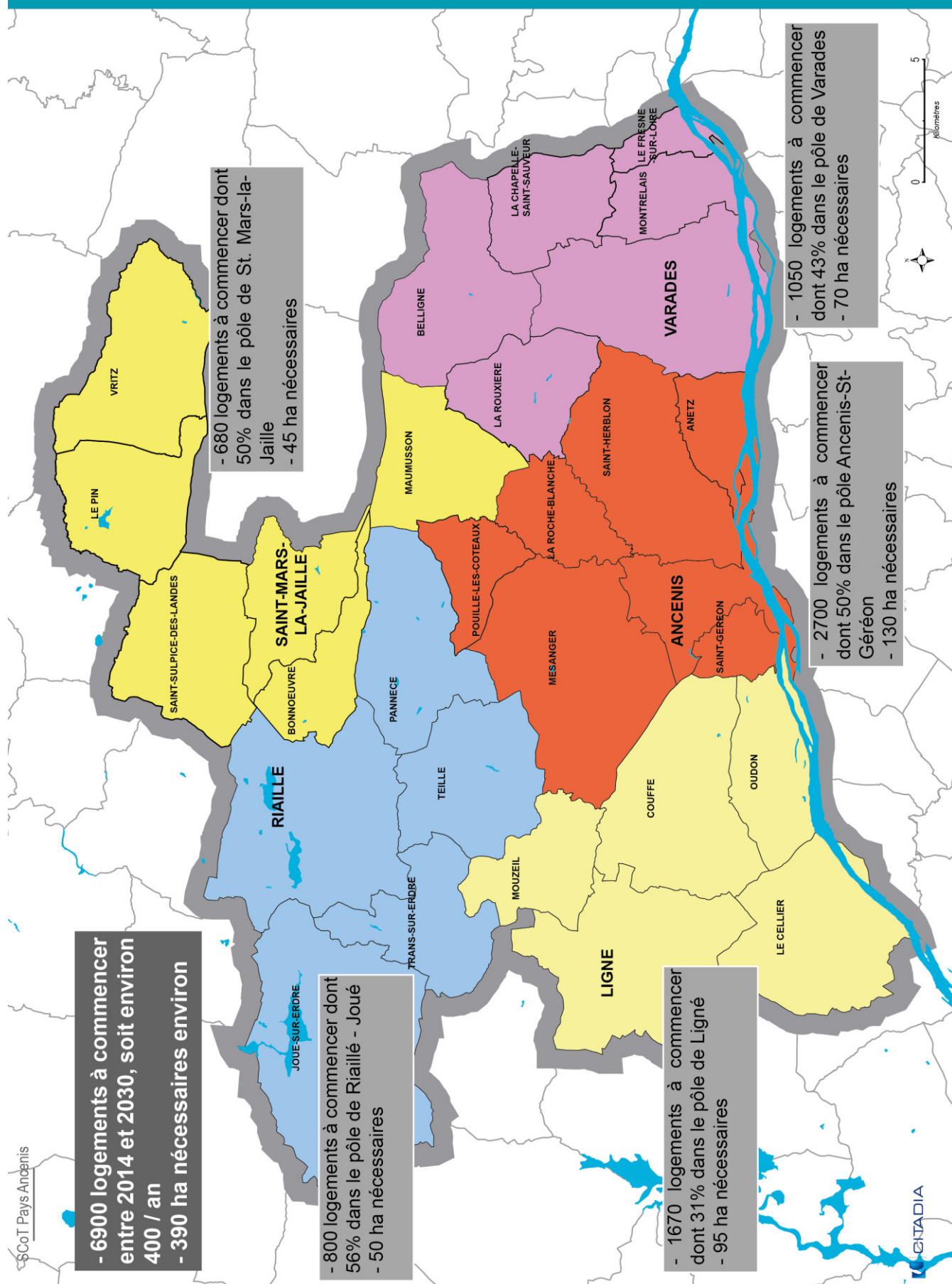
Afin d'accueillir les nouveaux habitants et faire face aux besoins en logements de la population actuelle, le SCoT retient un objectif de construction d'environ 400 logements par an.

Prescription

- Le SCoT fixe les objectifs de construction de logements listés ci-contre : environ **400 logements / an**. La carte ci-après identifie les regroupements de communes par secteur.

Secteur	Répartition	construction de logements		
		2014 - 2030	Annuel	%
Ancenis	Ancenis - Saint-Géréon	1360	80	50%
	Mésanger	510	30	19%
	Reste du secteur	850	50	31%
Nord-Est	Saint-Mars-la-Jaille	340	20	50%
	Reste du secteur	340	20	50%
Nord-Ouest	Riaillé	227	13	28%
	Joué sur Erdre	227	13	28%
	Reste du secteur	354	21	44%
Sud-Est	Varades	453	27	43%
	Reste du secteur	595	35	57%
Sud-Ouest	Ligné	510	30	31%
	Le Cellier	425	25	25%
	Oudon	340	20	20%
	Reste du secteur	397	23	24%
Pays		6928	408	

Répartition de la construction de logements (2014 - 2030)



1.2.4. Maîtriser le rythme de croissance

La construction de ces 400 logements par an sur le territoire devra se faire tout en maîtrisant le développement urbain et en réduisant la consommation d'espace. Ceci passera par l'adaptation des rythmes d'ouverture à l'urbanisation et par la promotion de pratiques d'urbanisation optimisant au maximum la ressource foncière existante.

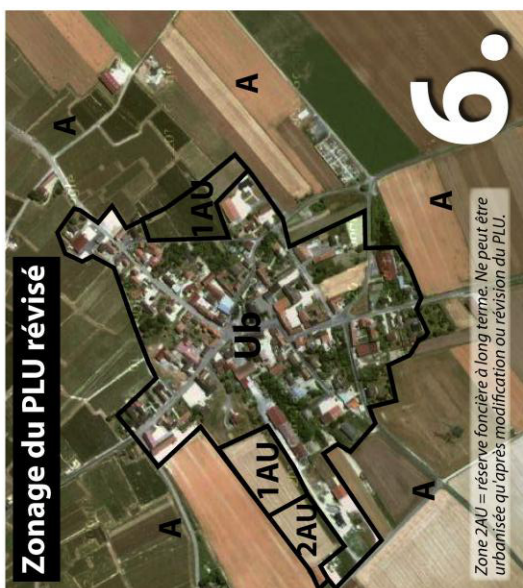
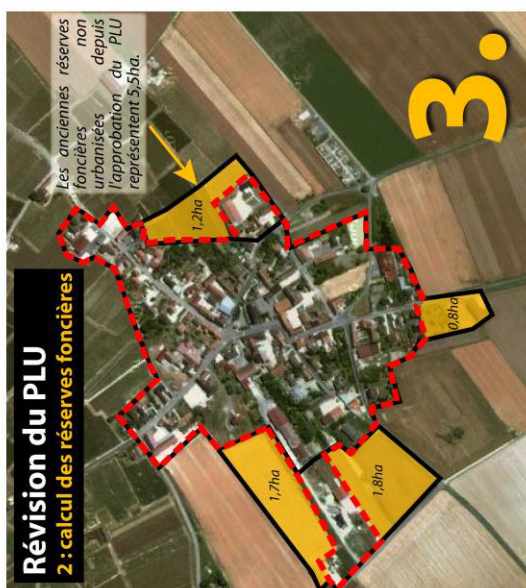
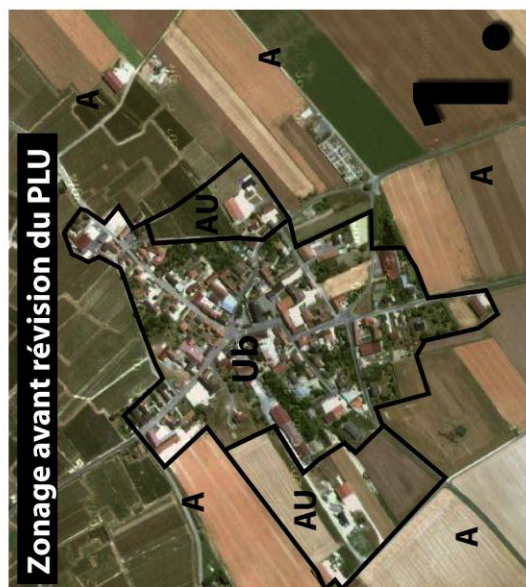
Prescriptions

- Les **potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine** (friches, dents creuses...) devront être identifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. L'**optimisation de ces potentiels** devra être prise en compte lors de la construction du projet de PLU (ils devront privilégier la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ou situées au sein de l'enveloppe urbaine à l'ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles en extension).
- Les documents d'urbanisme devront s'attacher à **réduire la superficie des zones AU en extension en fonction des stocks fonciers** présents au sein de l'enveloppe urbaine (foncier mutable).
- L'ouverture de zones à l'urbanisation devra se faire en **adéquation avec la capacité de traitement des eaux usées et pluviales** de la commune.

Recommandation

- Lors de la révision ou de l'élaboration des PLU, **une écriture du règlement, adaptée à chaque contexte urbain**, pourra permettre de maîtriser l'urbanisation diffuse à travers les règles de construction (limites d'implantation, gabarit, CES, ...).

MÉTHODE DE PRISE EN COMPTE DES STOCKS FONCIERS DANS LES PLU



1.2.5. Renforcer la qualité des projets résidentiels

Le développement de l'urbanisation doit s'accompagner de la préservation de l'identité du territoire et de la qualité de vie (paysages, structures urbaines).

Dans ce contexte, le SCoT recherche à la mise en place d'un urbanisme économe en foncier et en énergie et bien intégré à son environnement. En ce sens, il prône :

- > La diversification des formes urbaines ;
- > Le respect des espaces et des paysages ;
- > La maîtrise de l'énergie ;
- > La réduction des impacts sur les ressources naturelles.

Les prescriptions et recommandations relatives à la qualité des projets résidentiels sont développées dans l'Axe 2 « Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces » (p.33) et « Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis » (p.35).

1.2.6. Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif

L'accueil d'une nouvelle population et la volonté de répondre aux besoins des populations anciennement installées nécessite d'adapter les services et les équipements.

L'organisation de ces infrastructures s'appuie sur les pôles et l'organisation urbaine du Pays : services et équipements d'envergure communautaire dans le pôle principal d'Ancenis – Saint-Géréon, services et équipements structurants dans les pôles d'équilibre, mise en réseau des services et équipements entre les pôles de proximité.

Prescriptions

- Les communes devront **adapter leur offre en équipements au regard des prévisions démographiques** envisagées sur le Pays d'Ancenis (accueil petite enfance, jeunesse, troisième âge).
- Les documents d'urbanisme devront **mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants**. A ce titre, il conviendra de **permettre l'application des schémas intercommunaux** (sport, culture...).
- Les documents d'urbanisme des communes d'Ancenis et de Saint-Géréon devront **permettre de renforcer l'offre en équipements cinématographique**. L'accessibilité par les transports collectifs et par les modes doux devra être recherchée.

1.3. CONNECTER ET METTRE EN RESEAU LE TERRITOIRE

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

La constitution d'un réseau routier performant demeure un enjeu stratégique pour le Pays d'Ancenis. L'accomplissement de ce réseau devra s'établir au regard du schéma routier départementale de Loire Atlantique et de ses aménagements programmés.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme des communes concernés par **l'amélioration ou par l'aménagement des infrastructures routières identifiées dans le Schéma Départemental Routier de Loire Atlantique** devront permettre ces réalisations :
 - Amélioration des RD 33 et RD 723
 - Aménagement des RD 164 et 923/878
 - Etablissement d'un nouveau franchissement sur la Loire (sous réserve de faisabilité économique, juridique, environnementale).
- Les documents d'urbanisme des communes devront comporter une analyse de leur fonctionnement urbain et prévoir, le cas échéant, les infrastructures routières nécessaires à son amélioration.

Recommandation

- Par ailleurs, le SCoT encourage à la mise en place de **coopérations inter-territoriales en termes de transports avec les territoires voisins au Pays** : liaisons douces, rabattement vers les gares et principaux équipements (notamment Métropole nantaise, Mauges, Segréen, Châteaubriant).

1.3.2. Développer le réseau de transport des informations : les communications électroniques

Le SCoT affirme la volonté de créer un véritable maillage numérique afin d'accroître la compétitivité du pays d'Ancenis et ses liens avec les territoires extérieurs.

Recommandation

- La desserte en Très Haut Débit (THD) devra **respecter les orientations du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique** de Loire Atlantique (SDTAN) :
 - Apporter le THD pour tous les foyers et entreprises du territoire à l'horizon 2025-2030,
 - Apporter des solutions de qualité et pérennes pour les foyers inéligibles au 2Mbit/s et les entreprises inéligibles au 8Mbit/s d'ici à 2025,
 - Développer le THD dans les zones d'activités et les principaux équipements publics à moyen terme.

- A ce titre, le SCoT encourage à la mise en place du Très Haut Débit dans les zones d'activités stratégiques.

1.3.3. S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs

Les gares TER et les pôles disposant de transports collectifs structurants et performants constituent des points d'accroche urbaine privilégiés pour développer l'intermodalité.

Quatre gares ferroviaires ponctuent le Pays d'Ancenis (Le Cellier, Oudon, Ancenis et Varades). Elles sont le lieu privilégié pour organiser la mobilité des espaces ruraux ainsi que pour développer l'intensité urbaine (densité, mixité des fonctions).

Prescriptions

- *L'intermodalité autour des gares et des haltes ferroviaires devra être améliorée : permettre l'aménagement de parkings relais, de places réservées aux covoitureurs, d'espaces de stationnement dédiés aux vélos et l'accessibilité piétonne.*
- *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 notamment).*

Recommandation

- *Le SCoT soutient l'amélioration des lignes TER et départementales en termes de fréquence et de service*
- *Dans la même logique, le SCoT soutient l'accessibilité aux gares desservies par le tram-train Nantes – Châteaubriant (notamment depuis Joué-sur-Erdre).*

1.3.4. S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternatives adaptées au contexte du Pays d'Ancenis

Le SCoT encourage le Pays d'Ancenis à poursuivre les réflexions entamées concernant les mobilités alternatives. Ces dernières, en complément des réseaux de transports collectifs ordinaires, permettront au territoire de se doter d'un solide et performant système de mobilité et de rivaliser avec les modes de déplacement individuels.

Recommandations

- *Le SCoT cherche à promouvoir des solutions innovantes et durables en termes de déplacements : transport solidaire, auto-stop de confiance, vélos électriques...*

- L'aménagement **d'aires de covoiturages**, de **parking relais bien reliés aux réseaux de transports collectifs** structurants est encouragé (notamment autour des gares et autour des carrefours importants : le long des RD 723 et 923) tout comme le développement des **plans de déplacements des entreprises ou inter-entreprises** (PDE – PDIE).

1.3.5. Articuler offre de mobilité et développement urbain

Le SCoT pose les conditions permettant d'articuler le développement urbain avec les mobilités. Il s'agit de rapprocher les différents espaces de la vie quotidienne (logements, entreprises, commerces / services...) en les connectant par des services de déplacements adaptés et durables tout en aménageant des espaces qualitatifs favorisant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Prescriptions

- Les PLU des communes concernées par une desserte ferroviaire (notamment Ancenis) favoriseront la **densification autour de leur gare** et ménageront les **possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants** le cas échéant en prenant en compte la gestion des risques (inondation notamment).
- En cas de projet sur les secteurs situés à proximité des gares, la **mixité urbaine devra systématiquement être recherchée** (logements, activités, services, espace public...).
- La desserte et l'**accessibilité des équipements publics**, notamment par des **liaisons douces**, devront être assurées.

Recommandations

- De manière générale, les **liens entre urbanisation et dessertes en transports collectifs** devront être recherchés afin de **développer la « ville des courtes distances »**. En ce sens, l'aménagement d'espaces publics favorables à la pratique des modes doux et la mixité des espaces sont recommandés.
- Le **maintien des dessertes par les transports collectifs**, notamment ferroviaires demeure stratégique pour le développement du territoire.

1.3.6. Permettre le développement des mobilités douces

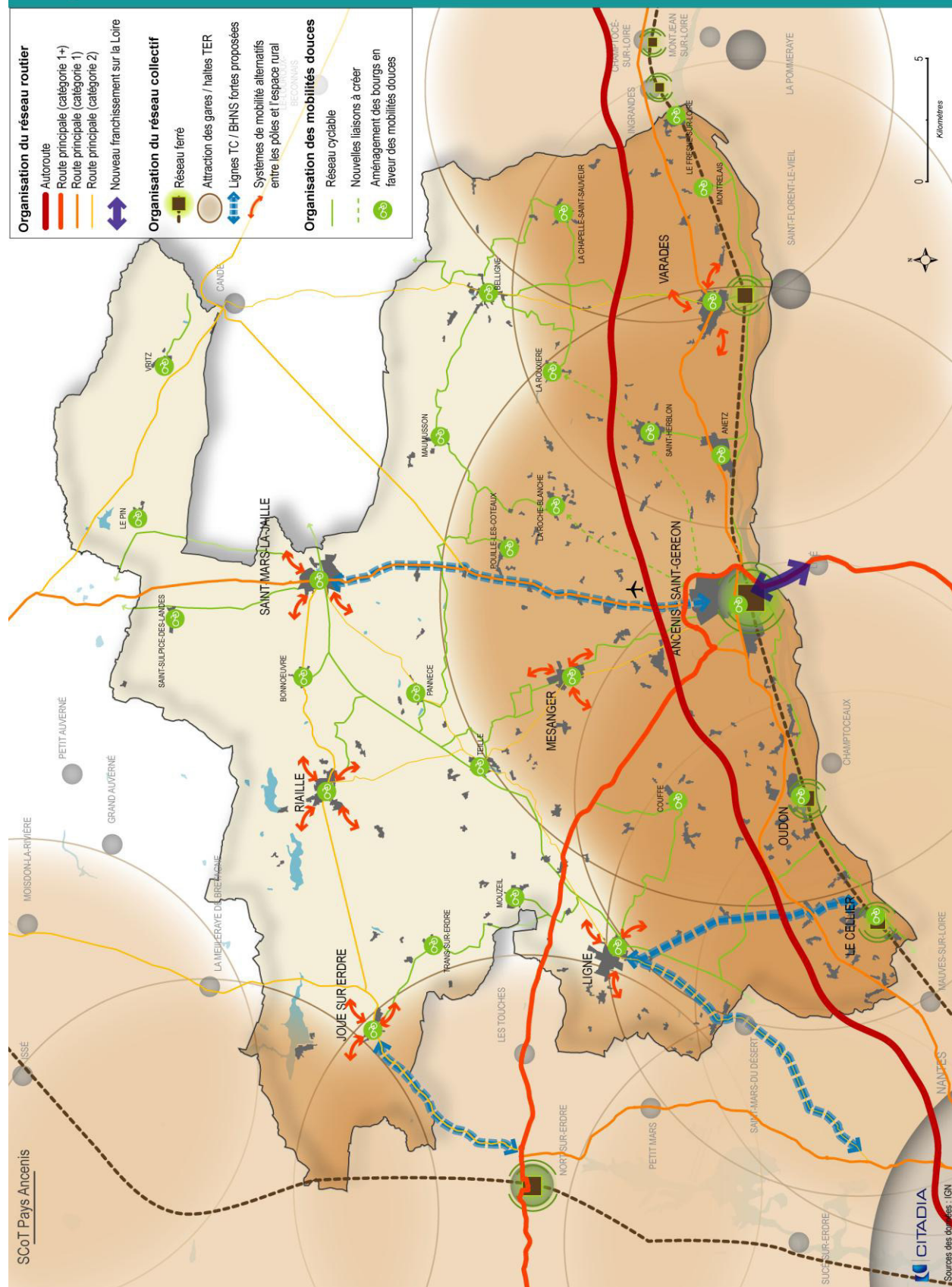
Le développement des mobilités douces passe par :

- > la structuration d'un réseau cyclable et de voies vertes maillant l'ensemble du territoire permettant les déplacements utiles, le développement des loisirs et du tourisme vert ;
- > leur intégration dans les projets d'aménagement et la connexion entre les zones d'habitat / les équipements majeurs / les espaces économiques et commerciaux.

Prescriptions

- Le SCoT impose la **mise en œuvre d'un schéma de liaisons douces à l'échelle du Pays**, basé sur les premières réflexions et les inventaires réalisés dans le cadre du diagnostic du SCoT.
- Le SCoT encourage la **mise en œuvre de schémas de liaisons douces et leur intégration dans les documents d'urbanisme** dans le double objectif du développement touristique et de l'adaptation du réseau aux besoins des habitants (Itinéraires cyclables de Loire Atlantique, Schéma Directeur Cyclable du Pays d'Ancenis, liaisons douces interterritoriales entre les communes du SCoT et les communes limitrophes).
- Les documents d'urbanisme devront permettre l'**aménagement de liaisons douces depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines** (zones d'emplois, lieux de consommation). Pour se faire, ils pourront faire appel aux outils existants (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...).

Organisation des mobilités



1.4. DEVELOPPER ACTIVITES ET EMPLOIS

1.4.1. Développer et équilibrer l'économie

Les espaces privilégiés pour l'accueil d'activités économiques s'appuient sur l'organisation urbaine du territoire (pôles d'équilibre ou assimilés) :

- > Des zones d'activités économiques d'envergure intercommunale, comprenant :
 - Les zones d'activités économiques stratégiques. Il s'agit des zones :
 - autour du pôle principal d'Ancenis – Saint-Géréon,
 - autour du pôle secondaire de Varades
 - autour du pôle secondaire de Saint-Mars-la-Jaille
 - Les zones d'activités structurantes. Il s'agit des zones présentes autour du pôle de développement périurbain de Ligné.
 - Les zones d'activités de proximité présentes autour des pôles de proximité.
- > Des zones d'activités d'envergure communale présentes dans les autres communes du territoire.
- > Les tissus urbains des pôles, pour les activités non polluantes et non nuisantes.

Prescriptions

- **Au sein des zones d'activités économiques d'envergure intercommunale :**
 - **Les zones d'activités économiques stratégiques**
 - Les documents d'urbanisme des communes d'Ancenis, Saint-Géréon, Saint-Herblon, Mésanger, Saint-Mars-la-Jaille et Varades, devront **permettre le développement des zones d'activités économiques stratégiques et l'installation d'entreprises à fort potentiel économique.**
 - **Les zones d'activités structurantes**
 - Le PLU de Mouzeil devra **permettre l'aménagement d'une zone d'activités structurante d'une trentaine d'hectares** le long de la RD 164 et l'installation d'entreprises au potentiel économique important.
 - Le PLU du Cellier devra **permettre l'extension de la zone d'activités des Relandières**
 - **Les zones d'activités économiques de proximité**
 - **Les zones d'activités de proximité ne peuvent se développer que de manière limitée.**
- Pour les zones d'activités économiques d'envergure communale, le développement est possible mais de manière limitée, sous réserve d'éligibilité aux critères définis par la COMPA dans la mise en œuvre de sa compétence « développement économique ».
- L'aménagement des zones d'activités est conditionné par la sécurisation de leur desserte.
- **La COMPA** disposant de la compétence « élaboration du SCoT » sur l'ensemble du territoire et « développement économique » sur les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique, elle **émettra un avis systématique sur les permis d'aménager et les permis de construire à vocation économique.**

Recommandations

- Dans les **zones d'activités économiques d'envergure communale**, le SCoT privilégie l'**installation des activités artisanales et de services de proximité**.
- Le SCoT encourage à la **mobilisation des zones existantes** pour l'implantation des activités économiques lorsque celles-ci sont compatibles avec les activités et l'environnement alentour.
- La **localisation des zones d'activités et des zones commerciales**, puis leur aménagement devront être réfléchis en fonction de leur **capacité à être desservies par des modes de transport alternatifs** à la voiture individuelle (modes doux, transports en commun le cas échéant) et de leur **impact environnemental et agricole**.

Le Schéma de Développement Economique de la COMPA

La stratégie de développement économique a été élaborée, en 2010-2011 par la COMPA dans un cadre partenarial.

Un Schéma de Développement des zones d'activités fixe les orientations à un horizon 20 ans, en terme de localisation, de quantification des besoins et de méthodologie.

Les zones d'activités économiques d'envergure intercommunale (cf tableau ci-dessous) sont ciblées et font l'objet d'une maîtrise d'ouvrage totale de la COMPA.

		Etat d'avancement au 1er janvier 2014 (source : Conseil Communautaire déc 2013 - DOB)				
Nom et typologie de la zone	Commune	étude de faisabilité	acquisitions foncières	études opérationnelles	travaux	commercialisation
zones d'activités stratégiques autour du pôle principal						
Aéropôle	Ancenis/Mésanger					
rue St Exupéry						
extension Nord						
extension Château Rouge						
Fouquetièrre	Ancenis					
Savinière/Aubinière	Ancenis					
Merceries	St Herblon					
La Bricauderie	St Géréon					
zones d'activités stratégiques autour des pôles secondaires						
Les Molières	St Mars la Jaille					
Le Croissel/L'Erdre	St Mars la Jaille					
La Ferté/Le Point du Jour	Varades					
Ferté/Point du Jour						
extension Ferté						
extension Point du Jour						
zones d'activités structurantes						
Les Coudrais	Ligné					
Les Mesliers	Mouzeil					
Les Relandières	Le Cellier					
zones d'activités de proximité						
Les Fuzeaux	Riaillé					
Les Vallons d'Erdre	Joué sur Erdre					
La Joie	Le Cellier					
Les Brûlis	Oudon					



réalisé

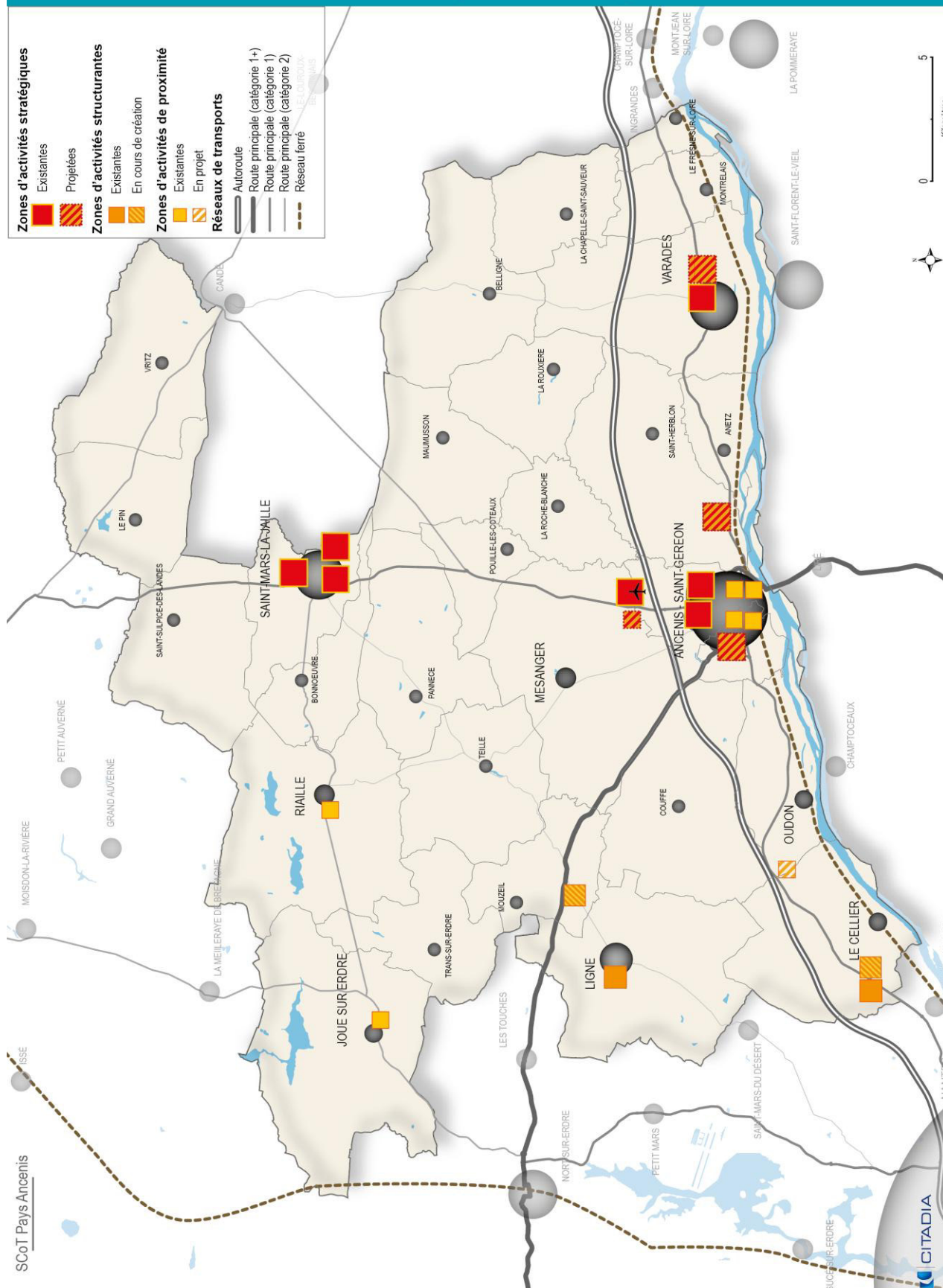


en cours

Pour les zones économiques d'envergure communale, le Schéma établit une méthodologie précise, en lien avec les communes, pour garantir l'opportunité et la faisabilité de projets de création ou d'extension de zone :

- les communes candidates proposent des sites à la COMPA.
- après validation de la COMPA, la commune modifie son document d'urbanisme et acquiert les terrains.
- lorsque la commune est en mesure de présenter des promesses d'achat fermes correspondant aux 2/3 de la surface de la zone, la COMPA rachète les terrains et procède aux aménagements.

Les zones d'activité économique d'envergure intercommunale



1.4.2. Structurer l'offre commerciale

Il s'agit de :

- > Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres ;
 - > Concilier développement commercial et développement durable ;
 - > Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants
- ⇒ **Se référer au Document d'Aménagement Commercial**

1.4.3. Conforter les espaces agricoles et leur production

1.4.3.1. Valoriser les productions agricoles

Le SCoT affiche la volonté de conforter les espaces agricoles existants et leurs productions par le renforcement de ses liens avec les industries agro-alimentaires et par la promotion de pratiques agricoles et de modes de productions diversifiés.

Recommandations

- *Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, il s'agit de **pérenniser les espaces cohérents d'exploitation**.*
- *Le SCoT encourage à la **diversification des activités agricoles** permettant de conserver la fonction identitaire de l'élevage (circuits courts, agrotourisme...).*
- *Le SCoT encourage au développement de **pratiques agricoles raisonnée et biologiques**.*

1.4.3.2. Protéger l'espace agricole et naturel et valoriser les paysages

Le SCoT affiche aussi pour objectif de limiter la consommation d'espace agricole et naturel en utilisant de façon optimale l'espace pour le développement résidentiel et économique et en protégeant les espaces agricoles et naturels les plus sensibles.

L'agriculture participe aussi à l'identité du Pays, en ce sens le SCoT soutient le développement d'une agriculture respectant les paysages et les milieux naturels.

Environ 69.400 ha sont considérés comme espaces agricoles pérennes et naturels dans le SCoT soit 87% du territoire. Ils regroupent les forêts et milieux naturels, les espaces agricoles et les zones humides tels que définis dans la BD MOS.

Prescriptions

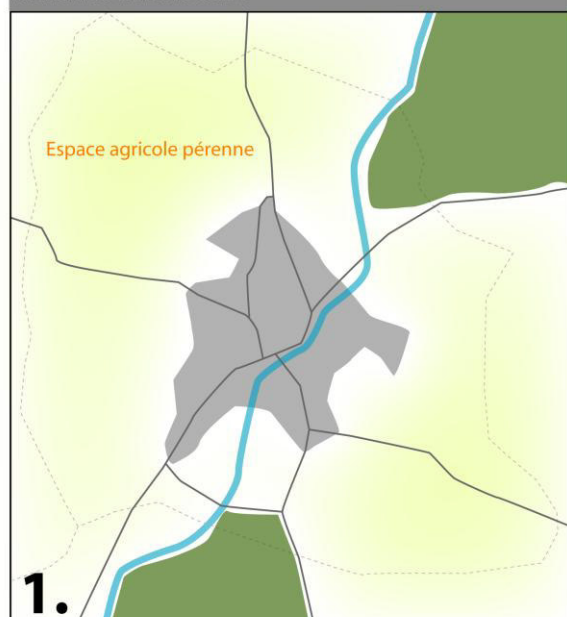
- **Les documents d'urbanisme communaux délimiteront de manière fine l'espace agricole à protéger** pour permettre, au minimum, la pérennité des 69 400 ha présentés ci-dessus. Ce travail devra se faire **en lien avec la profession agricole** en veillant à l'unité des zones agricoles, en protégeant les sièges d'exploitation en activité du développement urbain et en prenant en compte les déplacements liés à la pratique des activités agricoles. Ceci permettra d'assurer la pérennité des exploitations situées au sein de ces espaces.
- Le caractère naturel ou agricole de ces espaces devra être préservé.
- Les carrières, ainsi que leurs aménagements et extensions, demeurent possibles au sein des espaces agricoles pérennes identifiés au SCoT. Les communes, en prenant appui sur le Schéma Départemental et sur l'identification des besoins qui leur aura été communiquée, délimiteront les emprises nécessaires dans le zonage du PLU, établiront le(s) règlement(s) y afférant, en se référant à la nomenclature communautaire en vigueur.

Recommandations

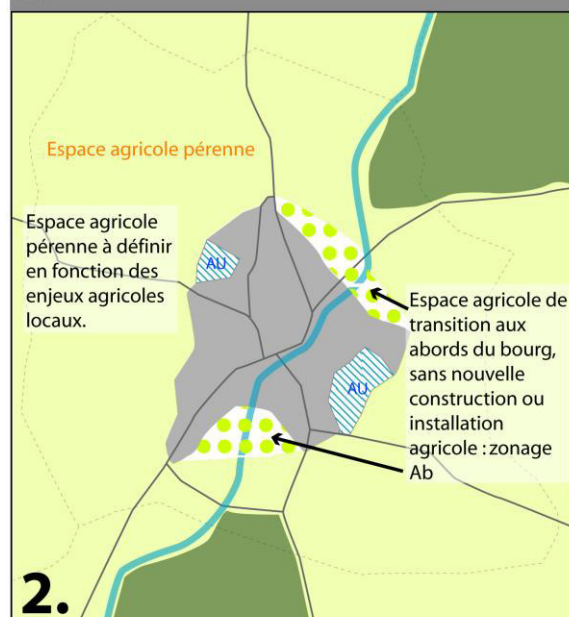
- **Dans un objectif de compacité de l'enveloppe urbaine, le SCoT recommande aux communes de privilégier l'urbanisation des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine**, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, selon les recommandations et prescriptions au 2.1.1.
- Compte tenu de la surface des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme actuels, le SCoT estime cette surface suffisante pour permettre le développement projeté des communes.
- Le SCoT recommande aussi de **préserver les exploitations agricoles intervenant dans les espaces naturels sensibles** dans un objectif de préservation et de valorisation des paysages et des milieux.
- Le SCoT rappelle l'existence d'outils de protection des espaces agricoles (périmètres de protection des espaces agricoles périurbains, ZAP) pouvant conforter le caractère pérenne des espaces susvisés.

MÉTHODE D'INTÉGRATION DES ESPACES AGRICOLES PÉRENNES DANS LES PLU

Localisation des espaces agricoles pérennes identifiés dans le SCoT



Délimitation des espaces agricoles pérennes dans le PLU

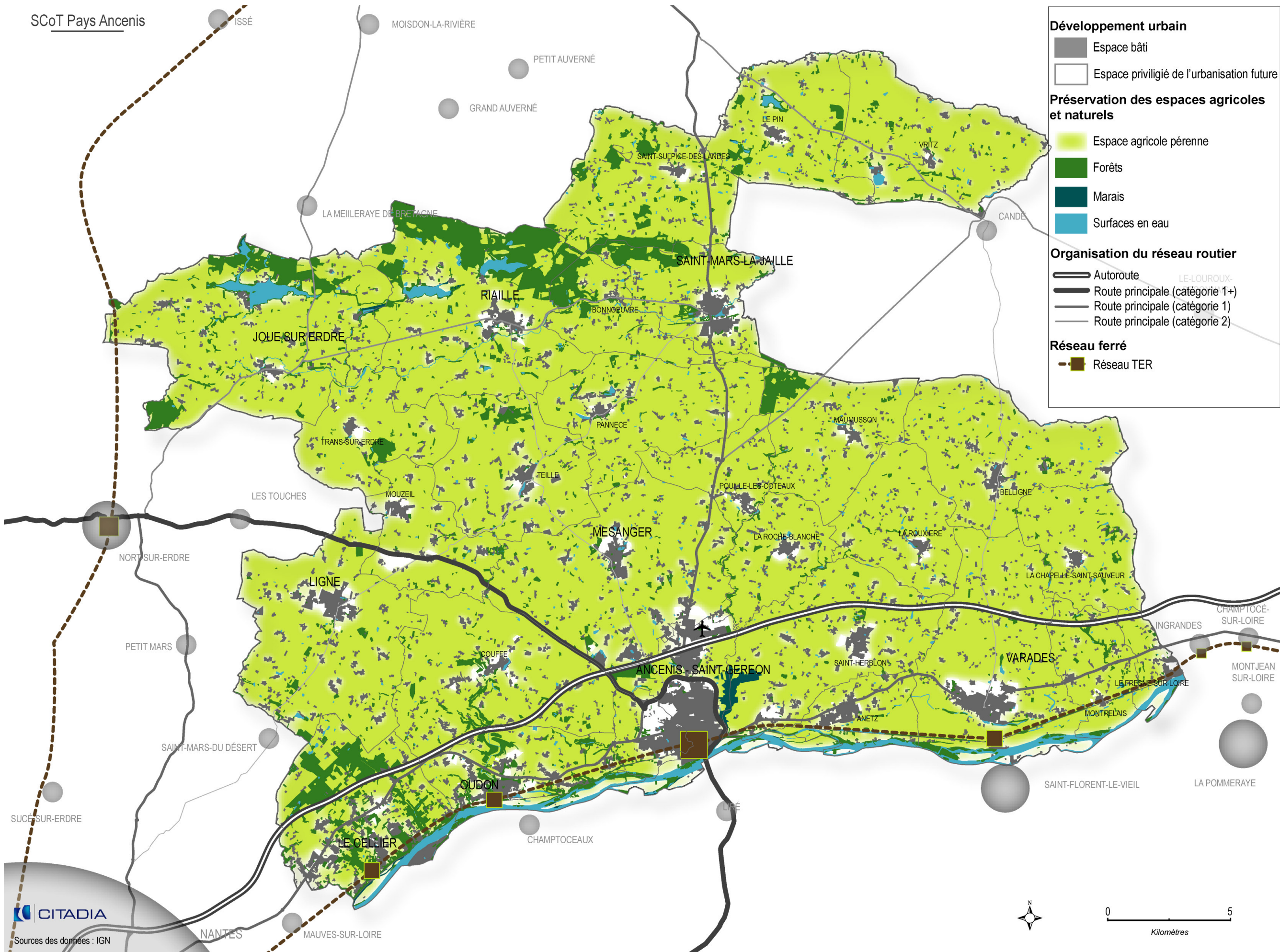


La carte des Espaces Agricoles Pérennes présentée en page suivante localise (sans les délimiter) des « espaces privilégiés de l'urbanisation future », autrement dit des « zones tampon », autour des espaces bâtis des différentes communes du Pays dont le développement est envisageable.

Ces « zones tampon » représentent des surfaces importantes, qui n'ont pas toutes vocation à devenir urbanisées. Elles constituent des espaces au sein desquels les communes peuvent mener une réflexion afin d'identifier les secteurs privilégiés pour le développement urbain.

En tout état de cause, le volume de zones à urbaniser en extension de l'urbanisation au sein de ces « zones tampon » ne saurait excéder les prescriptions du SCoT en matière de modération de la consommation d'espaces (nombre d'hectares affichés en objectifs pour le résidentiel et les zones d'activités économiques).

La délimitation des espaces agricoles pérennes à une échelle fine doit être menée à l'échelle locale de la commune, en particulier lors de l'élaboration des PLU.



1.4.4. Concilier développement économique et développement durable

Le SCoT soutient le développement de zones d'activités bien intégrée à leur environnement. Le respect des paysages et l'intégration de ces zones dans l'espace urbain demeure essentielle pour l'attractivité économique du Pays et conformément au respect des principes soulevés par le développement durable.

Les prescriptions et recommandations relatives aux liens entre développement durable et développement économique sont développées dans l'Axe 2 « Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques » (p.28) et « Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces » (p.33)

1.4.5. Accroître l'attractivité du pays en développant les coopérations territoriales

Les relations avec les territoires alentours identifiées dans le SCoT (Métropole nantaise, Pays des Mauges, Pays Segréen, Pays de Châteaubriant) interviennent dans l'organisation et dans la pérennité du développement économique du Pays d'Ancenis.

Recommandation

- *Le SCoT recommande de développer les coopérations économiques avec les territoires voisins notamment dans les domaines de l'innovation et de la recherche & développement. Dans cet objectif, il s'agirait d'adapter l'offre en formation*

AXE 2 / LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT du Pays d'Ancenis se doit de :

- > 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,
- > Préserver et valoriser les ressources.

2.1. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1.1. Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques

Le SCoT affirme la volonté de modérer la consommation d'espace liée au développement urbain. Cette volonté passe par la promotion de pratiques économes en espace, plus denses et utilisant au maximum les potentiels fonciers existants.

2.1.1.1. Le renouvellement urbain comme préalable aux extensions urbaines

L'urbanisation des terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine existante valorisant au maximum les gisements fonciers (dents creuses, espaces en friches ou pollués) et immobiliers (bâti vacants, abandonnés ou délabrés) est un préalable à toute urbanisation en extension urbaine.

Prescriptions

- *Pour le développement de l'habitat, des services et l'accueil d'activités :*
 - Les documents d'urbanisme devront **identifier les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine** (friches, dents creuses...) lors de leur élaboration afin d'optimiser ces potentiels lors de la construction du projet de PLU.
 - Les communes devront **privilégier la réalisation d'opération de renouvellement urbain** à celles nécessitant la consommation de nouveaux espaces non urbanisés.
 - Dans le cas d'opérations nouvelles hors de l'enveloppe urbaine, leur **aménagement en continuité de l'existant et en profondeur** devra systématiquement être recherché afin de promouvoir une bonne intégration urbaine.
 - **Les conditions d'extensions des hameaux et villages** sont exposées dans l'Axe 1 (p. 11)
 - La prise en compte des enjeux agricoles devra systématiquement s'effectuer afin de limiter les impacts sur les activités agricoles.
- La **COMPA**, au titre de sa compétence « **développement économique** », **interviendra systématiquement lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme** à propos notamment de la localisation et du règlement des zones d'activités.

- La **COMPA**, au titre de sa compétence « **Aménagement de l'espace** » transmettra aux communes, dans le cadre d'un *Porter à Connaissance*, les éléments dont elle dispose pour l'identification des potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine.

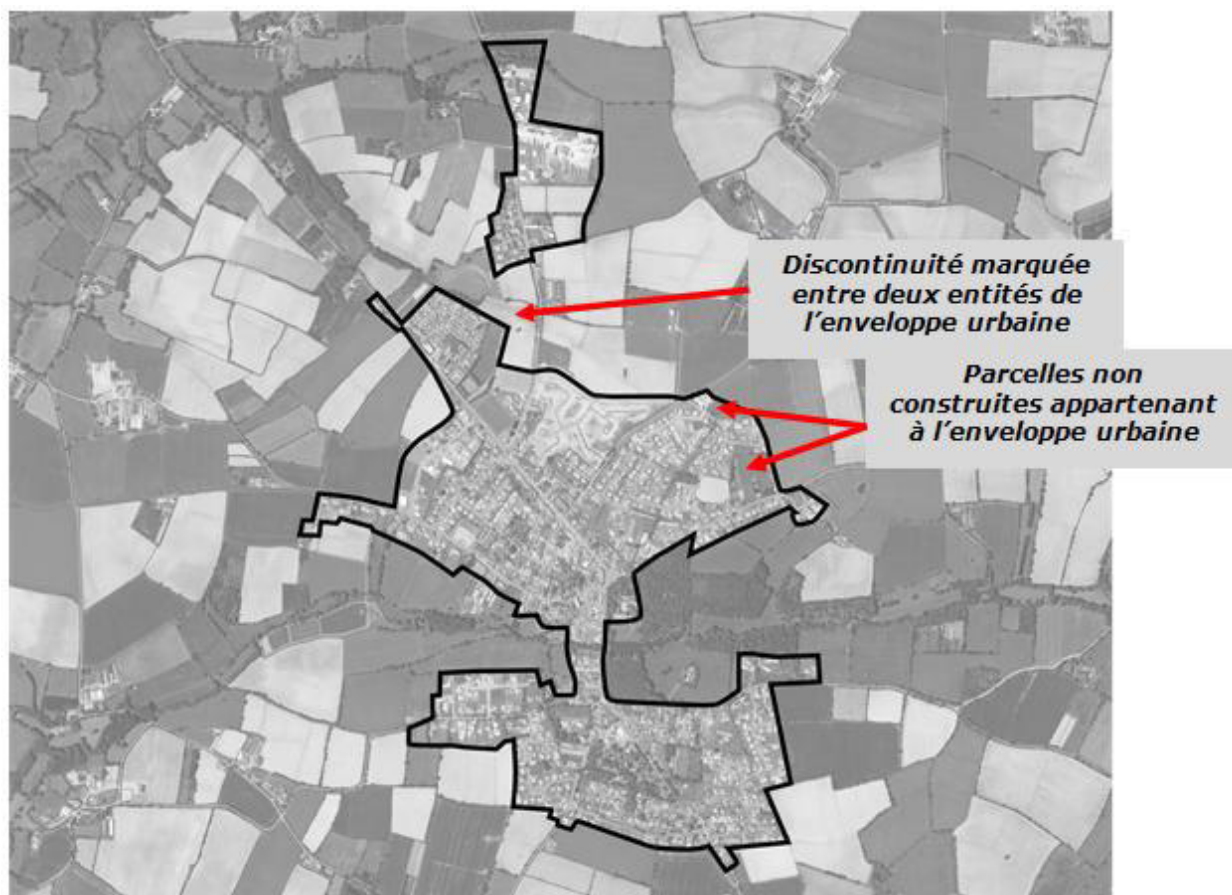
Recommandations

- Le SCoT recommande **l'établissement à l'échelle intercommunale d'un référentiel foncier pour l'identification des potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine et des espaces mutables**, à vocation logement ou économique.
- Dans un objectif de modération de la consommation d'espace, le SCoT recommande de **valoriser les espaces mutables** (friches, bâtiments vacants...). A ce titre, des réflexions sur le devenir des zones économiques anciennes pourront être menées (requalification, densification, mutation...).

L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu des agglomérations, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents locaux d'urbanisme devront veiller à mettre en œuvre leur politique de renouvellement urbain.



Exemple d'application de la notion d'enveloppe urbaine (enveloppe au sein de laquelle les PLU devront définir les objectifs de renouvellement urbain (part des surfaces du développement résidentiel à effectuer au sein de l'enveloppe urbaine pendant la durée d'application du SCoT)).

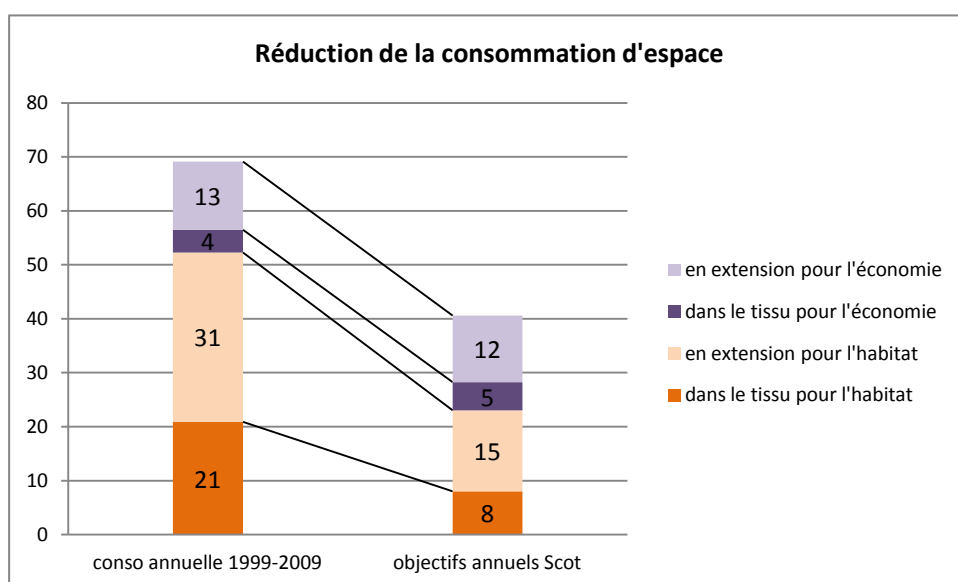
2.1.1.2. La définition d'objectifs en surfaces et en densités

La diminution de la consommation d'espace passe par une élévation de la densité moyenne des constructions nouvelles.

L'objectif étant, **pour le logement**, de passer d'une densité moyenne de 11 logements par hectare (densité moyenne observée au cours de la période 2004 – 2009) à une **densité moyenne d'environ 18 logements par hectare**.

Ainsi, au regard du nombre de logements à produire nécessaire à l'accueil et au maintien de la population et au regard de la densité moyenne envisagée, le SCoT du Pays d'Ancenis fixe **un objectif maximal de consommation foncière de 23 hectares par an pour les besoins en logements** (soit une consommation de 390 hectares sur 17 ans).

Pour les besoins liés aux activités économiques, le SCoT fixe un objectif maximal de 300 hectares sur 17 ans (soit une consommation annuel d'environ 17,6 hectares).



Prescriptions

- Le SCoT retient un **objectif maximal de consommation foncière d'environ 690 ha sur 17 ans pour les besoins en logements et pour les activités économiques** (soit un objectif annuel de 41 ha). **Cette estimation inclut aussi bien l'extension urbaine que le renouvellement urbain.**
 - Cet objectif maximal de consommation d'espace n'implique pas exclusivement une consommation de terres à vocation agricole mais aussi une consommation d'espaces de secteurs déjà urbanisés (gisements fonciers et immobiliers).
 - Ces besoins sont exprimés comme de la surface artificialisée, le calcul intègre les voies et espaces publics liées aux opérations.
- Le SCoT affirme le **principe de l'implantation préférentielle des projets dans l'enveloppe urbaine** (cf illustration p32).
 - Aussi, **pour l'habitat**, il retient un **objectif de renouvellement urbain de 35%**. De ce fait, sur les 390 ha nécessaires pour l'habitat, environ **140 ha devront être réalisés en renouvellement urbain et 260 ha en extension**.
 - **Pour l'économie**, compte tenu de la disparité des projets pouvant être accueillis et de l'hétérogénéité des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine, **l'objectif de renouvellement urbain est fixé à 30%**. De ce fait, sur les 300 ha nécessaires pour l'économie, environ **90 ha devront être réalisés en renouvellement urbain et 210 ha en extension**.
- **Dans les opérations nouvelles d'habitat**, qu'il s'agisse d'opération en extension ou en comblement de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elles revêtent une taille suffisante, **le SCoT impose une densité minimale à respecter à l'échelle de l'ilot.**
 - Ces objectifs sont détaillés dans le tableau ci-contre par secteur géographique et en fonction de la typologie des communes.

Secteur	Répartition	Densité	Besoins en foncier maximal pour l'habitat	
			Annuel	2014 - 2030
Ancenis	Ancenis - Saint-Géréon	30 et 25	2,8	48,2
	Mésanger	20	1,5	25,5
	Reste du secteur	15	3,3	56,7
Nord-Est	Saint-Mars-la-Jaille	20	1,0	17,0
	Reste du secteur	12	1,7	28,3
Nord-Ouest	Riaillé	17	0,8	13,3
	Joué sur Erdre	17	0,8	13,3
	Reste du secteur	15	1,4	23,6
Sud-Est	Varades	20	1,3	22,7
	Reste du secteur	12 et 15	2,8	46,8
Sud-Ouest	Ligné	20	1,5	25,5
	Le Cellier	20	1,3	21,3
	Oudon	15	1,3	22,7
	Reste du secteur	15	1,6	26,4
Pays		17,7	23,0	391

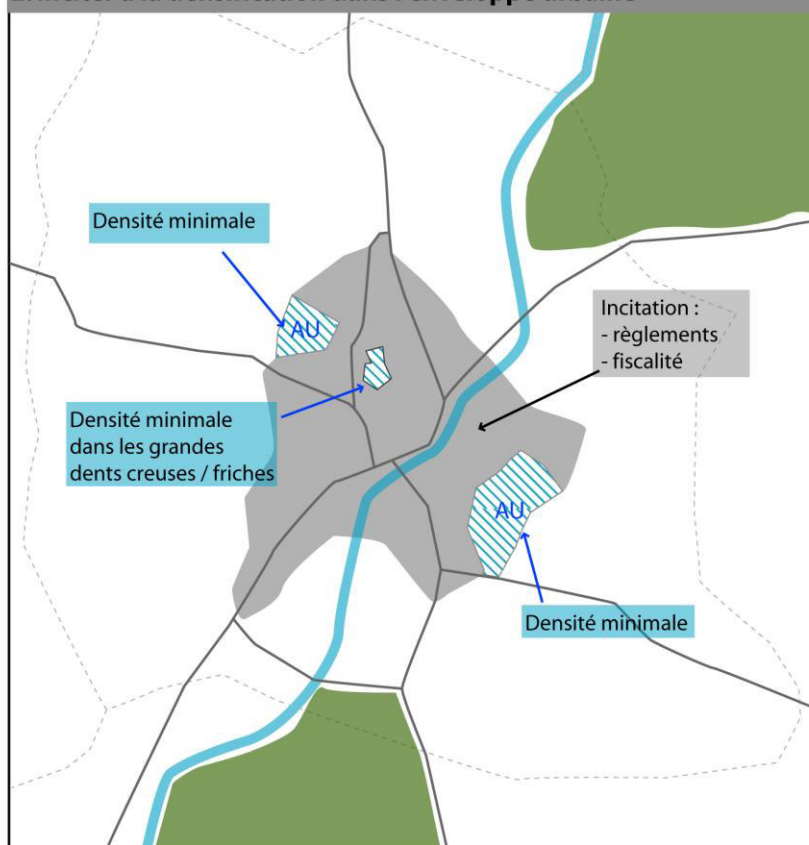
Recommandations

- Afin de **respecter les objectifs de densité dans les opérations nouvelles**, qu'il s'agisse d'opération en extension ou en comblement de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elles revêtent une taille suffisante, le SCoT encourage à la mise en place d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Ces opérations pourront prévoir une densité supérieure au minimum imposé de manière à améliorer leur intégration dans le tissu urbain proche.
- Le SCoT considère qu'une **potentialité d'urbanisation** au sein de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elle offre une capacité au sol **supérieure à 2500m²** peut entrer dans le champ d'**application de la densité minimale**.
- De manière générale, **dans l'enveloppe urbaine**, le SCoT encourage les communes à mettre en place des **règlements incitatifs** ainsi que des **fiscalités** afin de favoriser la densification :
 - seuils suffisamment élevés pour les CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et les hauteurs des bâtiments notamment ;
 - versements de sous densité.

Densité minimale

1. Imposer une densité minimale dans les opérations nouvelles et les grandes dents creuses / friches

2. Inciter à la densification dans l'enveloppe urbaine



Modalités de calcul de la densité dans les opérations nouvelles

Le choix s'est porté sur la méthode de calcul de la densité à l'échelle de l'îlot.

Cette méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement de l'opération.

En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs) ainsi que les infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération.

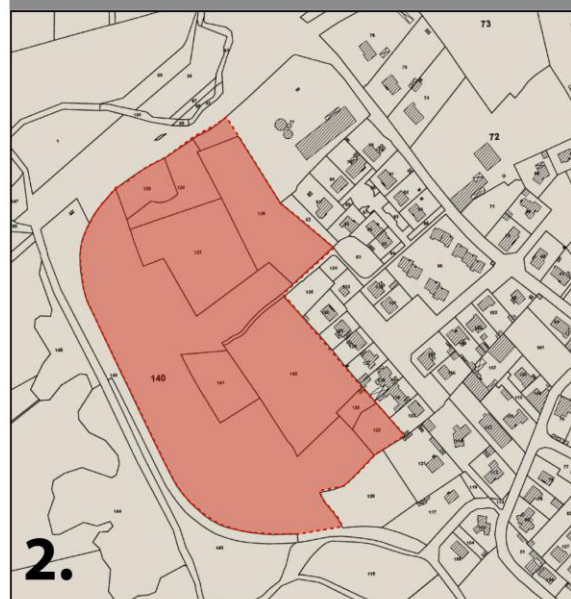
Il appartient au promoteur de l'opération d'explicitier le calcul.

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ

**Périmètre de l'opération
Orthophotographie**



**Périmètre de l'opération
Fond cadastral**



Définition du périmètre de calcul de la densité



Périmètre final de calcul de la densité



Mobilisation du foncier économique

En s'appuyant que la stratégie de développement économique intercommunale (cf p24), l'ensemble des outils figurant au SCoT en matière de réduction de la consommation d'espace (densification et renouvellement des zones, formes urbaines...) et de prise en compte du développement durable permettront d'améliorer la qualité urbaine des futures zones d'activités et d'en minorer l'impact sur l'environnement.

La mise en œuvre d'un référentiel foncier permettant de proposer aux porteurs de projets des terrains ou bâtis au sein du tissu urbain sera également de nature à orienter les implantations d'entreprises vers autre chose que du « tout zone d'activités ».

300 ha pour le développement économique		
120 ha dans les zones déjà aménagées ou dans le tissu urbain	90 ha en extension à court terme	90 ha en extension à long terme

Etat d'avancement de la commercialisation des zones d'activités d'envergure intercommunale (cf diagnostic)

Nom et typologie de la zone	Commune	état d'avancement de la commercialisation					emprise totale
		0%	25%	50%	75%	100%	
zones d'activités stratégiques autour du pôle principal							
Aéropôle	Ancenis/Mésanger						93
Château Rouge (extension)							10
Fouquetière	Ancenis						6
Savinière/Aubinière	Ancenis						70
Merceries	St Herblon						35
La Bricauderie*	St Géréon						80
zones d'activités stratégiques autour des pôles secondaires							
Les Molières	St Mars la Jaille						25
Le Croissel/L'Erdre	St Mars la Jaille						63
La Ferté/Le Point du Jour	Varades						41
Ferté/Point du Jour extension							24
zones d'activités structurantes							
Les Coudrais	Ligné						10
Les Mesliers	Mouzeil						32
Les Relandières (extension)	Le Cellier						22
zones d'activités de proximité							
Les Fuzeaux	Riaillé						6
Les Vallons d'Erdre	Joué sur Erdre						5
La Joie**	Le Cellier						9
Les Brûlis**	Oudon						10

* pour les zones en projet, l'emprise est une estimation permettant une anticipation en terme de zonage PLU

** il s'agit de localisations alternatives, le choix entre les deux localisations sera fonction des études de faisabilité

2.1.1.3. L'intensification urbaine autour des gares et des centralités

Le SCoT identifie les gares et les centralités¹ comme espaces privilégiés de promotion de l'intensité urbaine. A ce titre, il promeut la densification et la mobilisation des potentiels fonciers et immobiliers.

Prescriptions

- Les **densités des secteurs situés dans les centralités** (telles que définies dans le Document d'Aménagement Commercial), où à **proximité des réseaux de transports collectifs structurants** (gare TER, arrêts LILA) **devront être plus élevées que sur le reste de la commune** (sous réserve de prise en compte des contraintes et des risques).
- Les **dessertes des nouvelles opérations par les modes de transports alternatifs à la voiture** devront être privilégiées lors de leur conception.

2.1.2. Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces

Le SCoT s'engage à promouvoir un urbanisme durable s'appuyant sur :

- > la diversification des formes urbaines afin de rendre opérationnelle la mise en place des objectifs de densité et de modération de la consommation d'espace ;
- > le respect des espaces et des paysages prenant en compte les éléments urbains / paysagers préexistants et constitutifs de l'espace (cf : 2.2. Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local).
- > la maîtrise de l'énergie en recherchant la performance énergétique de l'habitat et en valorisant les énergies renouvelables ; (cf : 2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre).
- > la réduction des impacts sur les ressources naturelles en promouvant une utilisation raisonnée et économe des ressources (cf : 2.4. Préserver et valoriser les ressources).

¹ Le DAC (Document d'Aménagement Commercial) définit la notion de centralité comme un espace urbain concentrant sur un même lieu des activités commerciales, des équipements et services et des habitations. La densité urbaine qui la caractérise et la mixité des activités qui peuvent s'y développer confèrent à ce lieu un sentiment de convivialité et de sociabilité.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme devront **permettre la diversification des formes urbaines** (règlements, institution de servitudes particulières) et **permettre le recours aux énergies renouvelables** sous réserve de la protection des sites et des paysages (architecture bioclimatique, énergies renouvelables).
- Afin de mieux s'intégrer dans le tissu existant, les opérations nouvelles devront **s'appuyer sur les éléments préexistants** : le réseau viaire existant, les perspectives visuelles, le découpage parcellaire en lien avec le parcellaire existant (ancien parcellaire agricole parcouru de chemins vicinaux), les éléments paysagers marqueurs et identitaires (patrimoine naturel et bâti).
- Les documents d'urbanisme communaux devront **viser à la modération de la consommation d'espace à vocation économique**. Une optimisation du foncier disponible devra ainsi être recherchée : réduction de la taille des parcelles, règlements assouplis...
- Lors de l'aménagement d'opérations nouvelles, une **analyse préalable de leurs potentialités et contraintes en matière de paysage, environnement, de contexte urbain** (distance par rapport aux centralités...) devra être effectuée.

Recommandations

- Les documents d'urbanisme communaux veilleront à la **qualité paysagère** de ces zones en prescrivant des orientations spécifiques : bandes paysagées, maintien de haies bocagères...
- Dans l'ensemble des zones d'activités, les documents d'urbanisme veilleront à **permettre et favoriser la mise en œuvre de principes de qualité** : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, qualité des constructions et de la signalétique, traitement des abords, clôtures...
- Le SCoT recommande que les communes identifient les possibilités d'**urbanisation en second rideau** et le cas échéant, envisagent la réalisation d'études de faisabilité et/ou l'édiction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE LOCAL

2.2.1. Valoriser les paysages du pays d'Ancenis

Le SCoT affiche une réelle volonté dans la préservation des paysages, qu'ils soient naturels, agricoles ou encore lié aux villes et villages.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme devront rechercher une **compacité des villes et villages** en évitant l'urbanisation linéaire. A ce titre, les ouvertures à l'urbanisation devront se faire **en continuité du tissu bâti existant**.
- Ils rechercheront la mise en œuvre d'**opérations urbaines et de zones d'activités respectueuses de l'environnement** : orientation du bâti, intégration paysagère, espaces verts, ...
- Ils rechercheront **l'intégration du bâti** par la préservation de la trame végétale, des profondeurs de champs visuels. Une attention particulière sera portée sur la préservation des éléments de maillage et de continuité : alignements d'arbres, chemins, ruisseaux, ...
- Ils devront **assurer la pérennité et la lisibilité des paysages dans le temps** : maintenir et valoriser les vues vers le lointain, vers les espaces naturels, ruraux depuis les espaces urbains et les sites de projets.

Recommandations

- L'intégration géographique des projets devra être prise en compte en veillant notamment à **ne pas dénaturer la qualité paysagère des vallons ou des coteaux** (prise en compte du relief).
- Les documents d'urbanisme pourront identifier et protéger des cônes de vue au titre de la loi Paysage (L. 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme).

2.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de ville

Le SCoT entend :

- > Apporter un soin à l'aménagement des espaces (d'habitat et d'activités) situés en entrée de ville ;
- > Endiguer le développement urbain en linéaire le long des axes routiers qui impacte fortement les paysages, l'activité agricole et coûte cher aux collectivités (réseaux).

Sept entrées de villes sont repérées dans le SCoT :

- > Entrée Nord d'Ancenis
- > Entrée Ouest d'Ancenis – Saint-Géréon
- > Entrées Sud et Ouest de Ligné
- > Entrée Ouest de Riaillé
- > Entrée Sud de Saint-Mars-la-Jaille
- > Entrée Est de Varades.

Prescription

- Les documents d'urbanisme devront veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes
 - harmonie dans le traitement des constructions,
 - création des conditions permettant une bonne intégration paysagère des zones d'activités et des opérations d'urbanisme en mobilisant les outils existants appropriés (orientations d'aménagement et de programmation par exemple).

Recommandation

- Le long des voies à grande circulation, le SCoT recommande **d'optimiser les reculs soulevés par la Loi Barnier, par l'élaboration d'un projet urbain.**
 - Les marges de recul peuvent accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales et des zones de stationnements sous réserve d'un aménagement et d'une intégration paysagère qualitatifs. Une fois définies, ces orientations pourront être reprises dans une OAP du PLU et mises en œuvre dans le cadre des permis d'aménager ou de construire.
- De manière plus générale, pour les voies nécessitant, pour des raisons de sécurité, la mise en place de marges de recul, le SCoT préconise d'optimiser les marges de recul dans le souci de la réduction de consommation d'espace et de la qualité urbaine et paysagère. La mise en œuvre d'OAP pourra être envisagée après concertation avec les gestionnaires de voirie.

2.2.3. Préserver le patrimoine bâti

Afin de garantir le maintien de l'identité du territoire, le SCoT affiche pour objectif la préservation du patrimoine bâti non reconnu.

Recommandation

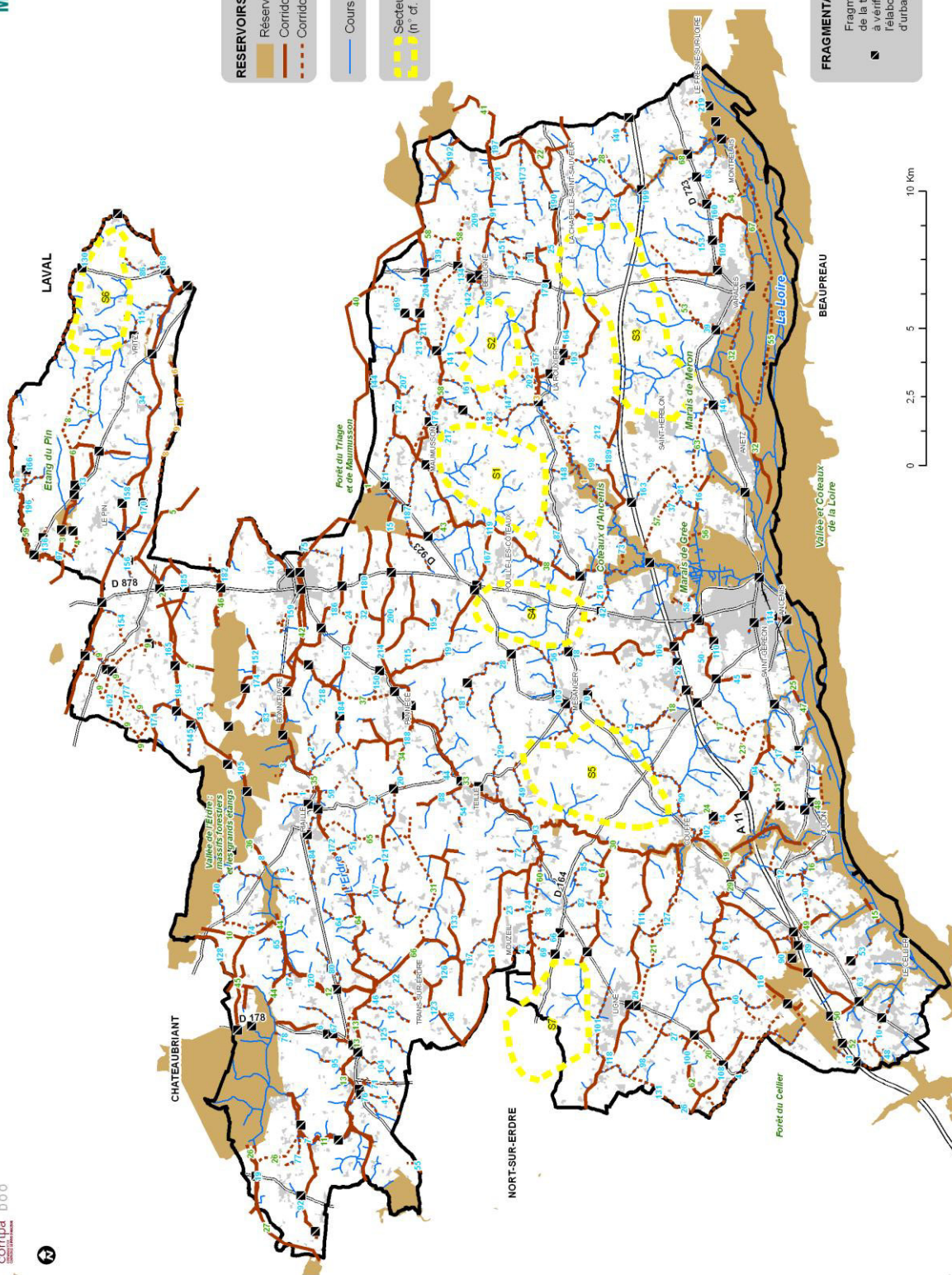
- Le SCoT encourage à la **préservation et la protection des éléments du patrimoine bâti** dans les documents d'urbanisme : patrimoine archéologique, industriel, religieux, monumental, rural, Les documents d'urbanisme pourront **recenser ces éléments** et **définir les modalités d'évolution ou de transformation** de ce bâti au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme. (cf carte dans le Rapport de Présentation).

2.3. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ PAR LA RECONNAISSANCE ET LA CONFORTATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le ScoT affirme la volonté de protéger la biodiversité qui se traduit par les 3 étapes suivantes :

- l'identification fine des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors) à l'échelle communale,
- leur prise en compte et leur transcription dans les PLU,
- l'incitation à la restauration et à la confortation de la trame verte et bleue.

La carte ci-après présente la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le cadre du SCOT, à l'échelle du Pays d'Ancenis. L'ensemble des éléments constitutifs de cette Trame Verte et Bleue identifiés à l'Etat Initial de l'Environnement pourront être fournis aux communes au format SIG pour le travail d'identification à l'échelle communale.



Sources : X. HARDY, IFN, Conseil Général de Loire-Atlantique, IGN, RGE, COMPA, DREAL Pays de Loire

Conception & réalisation
X. HARDY

JANVIER 2014

* Inventaire COMPA 2010-2012

2.3.1. Identifier la trame verte et bleue à l'échelle des communes

Sur la base de la cartographie de la Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle du Pays d'Ancenis dans l'état initial de l'environnement, le SCoT propose une méthodologie pour affiner cette Trame Verte et Bleue à l'échelle des PLU.

Prescriptions

- Les communes devront **affiner et compléter à l'échelle de leur territoire le travail d'identification de la trame verte et bleue** effectuée dans le cadre du SCOT.

Recommandations

- La méthodologie proposée ci-après peut servir de guide pour le travail détaillé à mener sur les communes en matière d'identification de la TVB.

Méthodologie d'identification de la trame verte et bleue à l'échelle des PLU

Reprise des éléments du SCOT :

La cartographie à l'échelle du territoire du SCOT ne peut être reprise directement à l'échelle communale et nécessite d'être affinée et complétée. En effet, certains milieux (boisements, zones humides, zones de bocage préservé, habitats de taille restreinte non cartographiables) ne ressortant pas comme réservoir de biodiversité à l'échelle du SCOT peuvent présenter un intérêt à une échelle plus locale. Il en est de même pour les corridors. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) devra être pris en compte comme base de travail lorsqu'il sera validé.

- Reprise des éléments issus de la cartographie de la TVB du SCOT (*ZNIEFF, cartographie Natura 2000, inventaires des zones humides et des cours d'eau, milieux naturels d'intérêt majeur, zones nodales, corridors, zones de fragmentation, maillage bocager, boisements...*).
- Sur la base de ces données, définition de secteurs à prospecter lors des passages de terrain : réservoirs de biodiversité à vérifier, recherche d'éventuels nouveaux réservoirs de biodiversité, corridors ou zones de fragmentation, tracés alternatifs de corridors existants, nouveaux corridors, secteurs de reconquête à visiter, zones AU...

Réunion de concertation et de présentation de la démarche :

Ces zones à vérifier seront présentées à un groupe d'acteurs locaux définis au préalable. Ce groupe pourra être composé :

- d'élus
- d'agriculteurs
- d'associations naturalistes,
- d'associations de chasse ou de pêche,
- de l'ONCFS...

Les zones de prospection de terrain pourront être modifiées sur proposition du groupe d'acteurs. Cette réunion sera également l'occasion de présenter la démarche à chacun dans un souci de transparence.

Visites de terrain :

Des visites de terrain sont nécessaires pour vérifier la pertinence des réservoirs de biodiversité et les corridors du SCOT ainsi que ceux proposés lors de l'étape précédente. Ses inventaires ont pour objectifs :

- de vérifier les potentialités d'accueil des réservoirs de biodiversité (petits réservoirs de biodiversité, nouvelles zones proposées...),
- de vérifier la fonctionnalité de l'ensemble des corridors (*présence de milieux favorables, d'obstacles aux déplacements, de traces de passage de la faune..*),
- d'évaluer les fragmentations potentielles pour définir les possibilités (*ou non*) de franchissement pour les groupes de faune concernés (*amphibiens, micromammifères, mammifères semi-aquatiques, grande faune, chiroptères...*).
- d'identifier les zones à restaurer en priorité dans les secteurs de reconquête.

Recherche des espèces et habitats de cohérence nationale :

La présence d'une espèce de la liste de cohérence régionale est l'un des moyens les plus fiables de vérifier la fonctionnalité d'un réseau écologique. Lorsque ces espèces sont mentionnées dans la bibliographie ou si des milieux favorables sont présents, des inventaires spécifiques peuvent être menés pour vérifier leur présence. La présence d'une espèce ou d'un habitat de la liste de cohérence nationale pourrait permettre de :

- valider la fonctionnalité d'un corridor,
- valider un nouveau réservoir de biodiversité proposée à l'échelle du PLU,
- compléter les connaissances sur les secteurs à enjeux identifiés à l'échelle du SCoT et les délimiter ainsi plus précisément,
- motiver la restauration d'une zone de reconquête.

Les espèces et habitats de cohérence régionale des Pays de la Loire et potentiellement présents sur le territoire du SCoT sont rappelés en annexe de l'Etat Initial de l'Environnement.

A l'échelle communale, des habitats et des espèces de la liste de cohérence régionale peuvent être ajoutées au regard des particularités du territoire.

Le cas particulier des cours d'eau :

Le guide méthodologique sur la Trame verte et bleue stipule que la cohérence nationale de la TVB repose sur « les procédures de classement de cours d'eau qui relèvent de la compétence des préfets coordonnateurs de bassin et à travers lesquels les besoins concernant les migrations piscicoles sont appréhendés » (MEDDTL, Guide 2 TVB). Le PLU prendra donc en compte ces informations pour sa sous-trame des cours d'eau.

Réunion de validation :

Le travail final sera soumis au groupe d'acteurs locaux. Il s'agira dans le cadre de cette étape d'aboutir à une cartographie validée et partagée par tous.

Efforts de prospections, estimation de la charge de travail :

Le travail réalisé doit être adapté pour chaque commune en fonction d'une part de sa superficie, et d'autre part des enjeux concernant la Trame Verte et Bleue présents sur la commune (présence d'un réseau écologique dense, de nombreuses zones de ruptures, d'enjeux spécifiques...)

2.3.2. Prise en compte et transcription de la TVB dans les PLU

Le SCoT du Pays d'Ancenis propose une transcription des différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue dans le zonage et le règlement des PLU afin d'assurer leur prise en compte, leur protection et leur confortement.

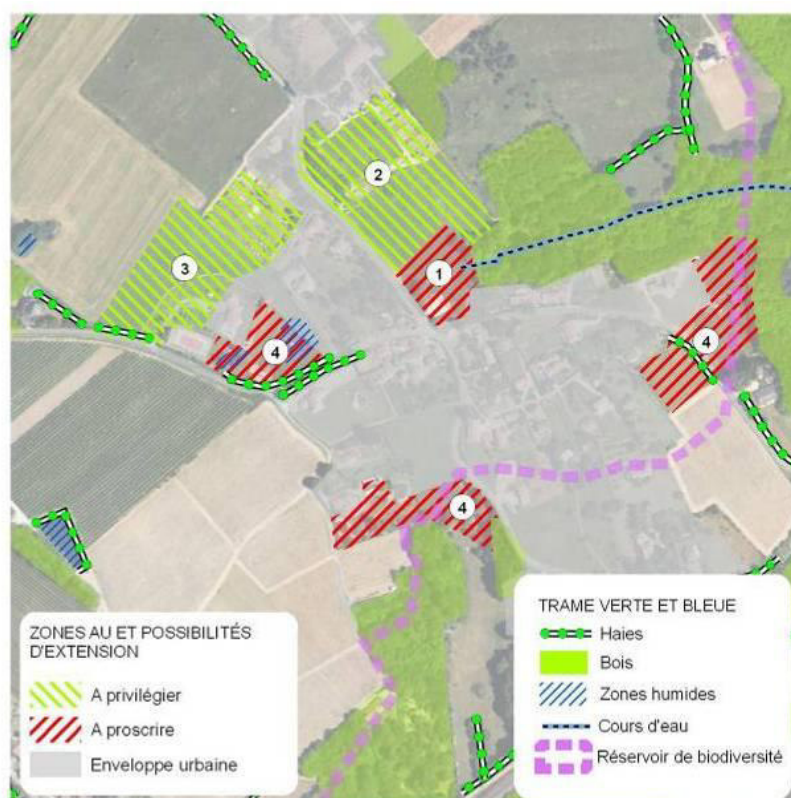
Prescriptions

- Les documents d'urbanisme communaux devront **mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour garantir la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue** (cf figure 2).
- Les PLU devront **prendre en compte la nomenclature communautaire** de définition des intitulés de zonages des PLU afin de protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- **Les atteintes à la Trame Verte et Bleue devront être évitées.** Toute atteinte devra être justifiée selon le principe « éviter, réduire, compenser ». Si toutefois, pour des raisons techniques justifiées, des éléments de la TVB doivent être supprimés, une compensation devra être mise en place (exemples : replantation de haie sur un linéaire et une emprise au moins équivalente, création de mares, restauration de zones humides...).
- Lors de l'élaboration des PLU, **la TVB devra constituer une base de réflexion pour la localisation des zones d'extension d'urbanisation** : le positionnement et la délimitation des zones AU devront, dans la mesure du possible, exclure les éléments de la TVB. Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée (risque inondation, risque technologique, présence d'un siège d'exploitation... limitant l'extension d'urbanisation sur un secteur en continuité du bourg), des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) devront être élaborées. Les éléments constituant la TVB à protéger, les connexions avec l'extérieur à maintenir et les éléments à mettre en place pour leur protection (bande tampon, plantations) devront y figurer.

Recommandations

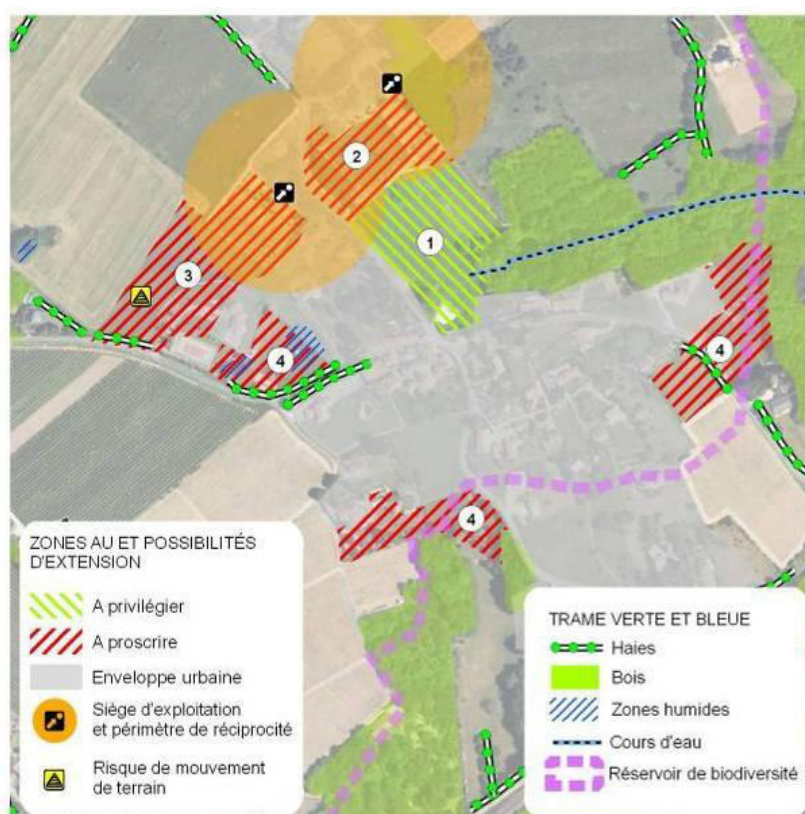
- Une attention particulière sera apportée à la transcription dans les documents d'urbanisme pour la protection de ces éléments bocagers. En effet, le niveau de protection devra prendre en compte la gestion et l'exploitation actuelle et future des haies et des bois.

Cas n°1 : Possibilité de positionner des zones AU en dehors de corridors écologiques



Cas n°1	
1	A proscrire car présence d'un corridor
2	Possibilité d'extension (pas de corridor, pas de milieu protégé...)
3	Possibilité d'extension (pas de corridor, pas de milieu protégé...)
4	A proscrire car présence de milieux protégés, de réservoirs de biodiversité

Cas n°2 : Présence de nombreuses contraintes en bordure du bourg, impliquant la délimitation d'une zone AU dans un secteur de trame verte et bleue

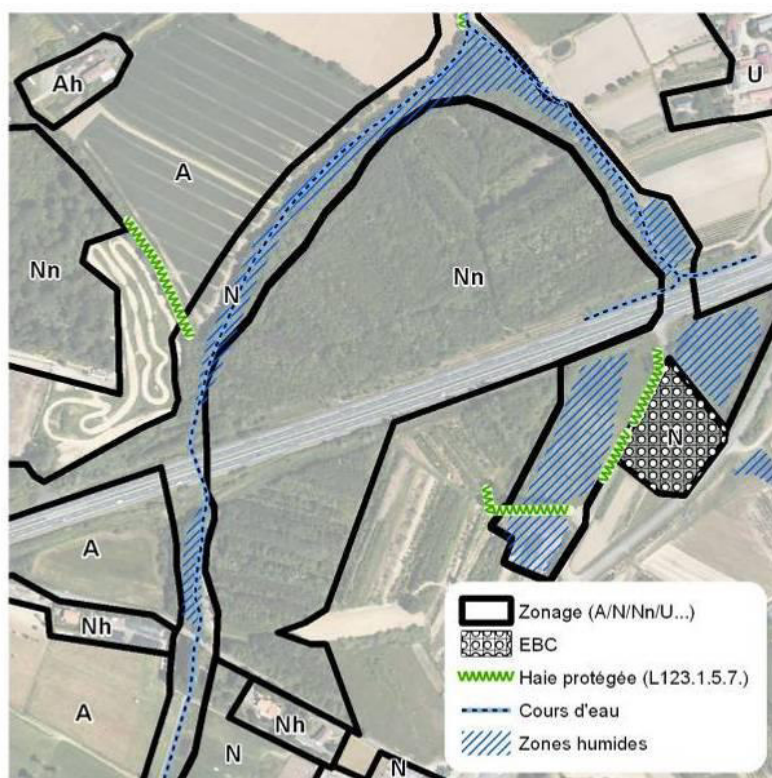


Cas n°2	
1	Possibilité d'extension unique mais présence d'un corridor écologique → obligation d'une OAP
2	A proscrire car contraintes liées à un siège d'exploitation
3	A proscrire car contraintes liées à un siège d'exploitation et à un risque de mouvement de terrain
4	A proscrire car présence de milieux protégés, de réservoirs de biodiversité

Figure 1 : Prise en compte de la TVB dans le zonage des zones AU



Carte Trame Verte et Bleue à l'échelle communale



Exemple de traduction dans le zonage d'un PLU

Figure 2 : Prise en compte de la TVB dans les PLU

2.3.3. Incitation à la restauration et à la confortation de la TVB

Le SCoT affiche sa volonté à reconstituer les continuités écologiques sur son territoire par la reconstitution d'un maillage bocager, notamment.

Prescriptions

- Lors de l'élaboration des PLU, les communes devront **réaliser un inventaire des haies et bois de leur territoire**. Cet inventaire devra être reporté, en partie (selon le niveau de hiérarchisation de la haie choisi) ou en totalité, sur le plan de zonage. **Le règlement devra assurer leur protection et leur gestion en fonction de leur intérêt écologique et paysager.**
- La liste des **plantes invasives à proscrire dans les plantations** devra être annexée aux documents d'urbanisme ou projet.

Recommandations

- Une **hiérarchisation des haies et des bois à protéger** pourra être élaborée en fonction de leur typologie (haie à plat/sur talus, strate arborée/arborescente/herbacée), de leur fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle anti-érosif, rôle biodiversité, rôle paysage...), de leur intérêt écologique et paysager, de leur localisation et de leur état (cf méthodologie ci-après).
- Afin de respecter les objectifs de confortement de la TVB, le SCoT encourage les communes à :
 - reconstituer les continuités écologiques sur les secteurs de reconquête de la TVB (en jaune sur la carte p 39),
 - s'appuyer sur ces secteurs à enjeux pour mettre en œuvre des mesures compensatoires,
 - fixer un objectif de densité bocagère communale minimale à atteindre,
 - mettre en œuvre, imposer des plantations lors d'opérations d'aménagement (boisement des délaissés, emplacements réservés à la plantation ...),
 - sensibiliser les habitants sur le maintien des haies, bosquets et bois et les modalités d'entretien,
 - imposer dans les opérations d'aménagement un traitement paysager dominé par les essences arborées des cheminements piétons et cycles en site propre.
- Pour l'ensemble des aménagements paysagers réalisés sur le territoire, le SCoT préconise de recourir à des essences végétales locales, adaptées aux conditions locales (climatiques, édaphiques...) et de proscrire les plantes figurant dans la liste des plantes invasives. Ces deux listes figurent au rapport de présentation.

Méthodologie proposée pour l'inventaire des haies et des bois et hiérarchisation

Bibliographie et collecte des données

Les données listées ci-après sont disponibles auprès du service SIG de la COMPA ou sur les sites publics (GEOPAL, DREAL...) :

- BD Topo / MNT,
- Prélocalisation des haies réalisée en 2009 par l'IFN et la fédération National des Chasseurs,
- Occupation des sols (BD_MOS, Corinne Land Cover),
- Inventaire des cours d'eau (COMPA),
- Ortho photos,

Les plans de gestion forestière sur l'ensemble du territoire devront également être collectés.

Les Orientations Régionales Forestières (ORf) et les Orientations du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) devront être prises en compte.

Photo-interprétation des haies

Cette étape a pour but de vérifier la pré-localisation des haies réalisée par l'IFN et de la compléter par l'analyse des photos aériennes plus récentes.

Vérification terrain

Une vérification de terrain peut être effectuée afin de relever :

- la présence effective des haies et des bois,
- leur typologie (*à plat, sur talus*),
- leur état et leur composition (espèces, *différentes strates présentes, densité, état sanitaire*),
- leur fonction (*hydraulique, anti-érosif, biodiversité, paysage...*)

Réunions de concertation

Des réunions de concertation avec un groupe d'acteurs locaux pourront être organisées. Leurs objectifs seraient de :

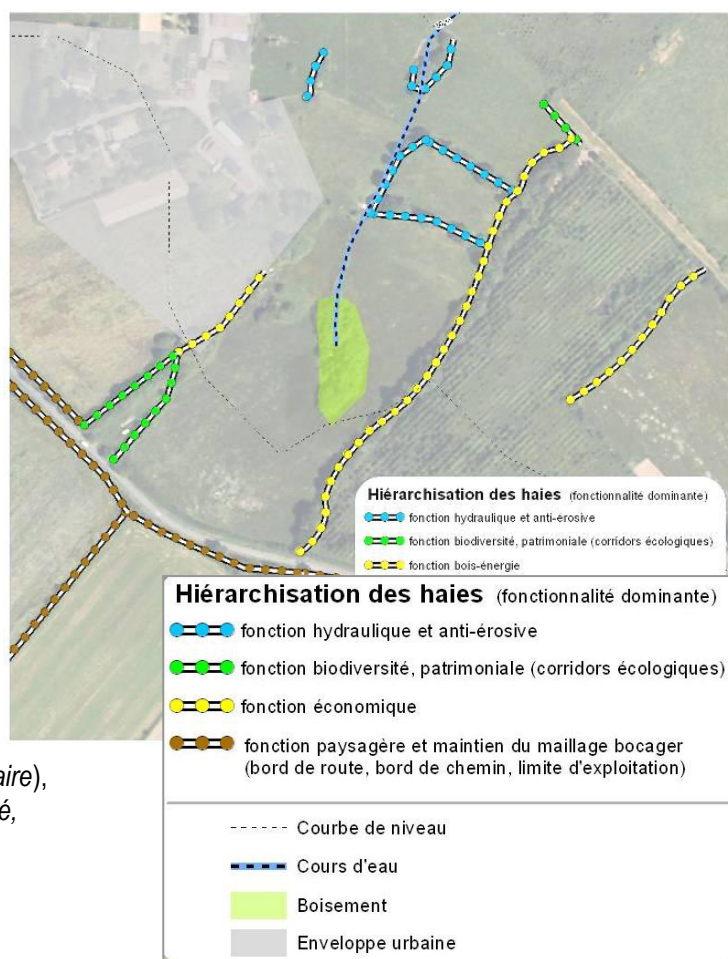
- présenter la démarche et valider le protocole de hiérarchisation,
- exposer les résultats des inventaires

Ce groupe pourra être composé d'élus, d'agriculteurs, d'associations naturalistes, d'associations de chasse ou de pêche, de l'ONF, d'un représentant de la forêt privée...

Hiérarchisation et fonctions des haies

Quatre grandes fonctions des haies sont proposées :

- **fonction hydraulique et/ou anti-érosive** (positionnement de la haie par rapport à la pente, localisation aux abords de cours d'eau, de fossés...),
- **fonction biodiversité et intérêt patrimonial** (appartenance à la TVB, présence d'arbres à cavité, ...),
- **fonction économique** (valeur énergétique du bois, exploitation du bois),
- **fonction paysagère et maintien du maillage bocager** (connectivité, maillage : haie en bord de route, de chemin, de limite d'exploitation,...).



2.4. PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

Le SCoT souhaite inscrire l'aménagement de son territoire dans une perspective de développement durable. Quatre thématiques ressortent plus particulièrement :

- l'eau,
- les énergies,
- les risques et nuisances,
- les déchets

2.4.1. Préserver et améliorer la ressource en eau

Le SCoT s'inscrit dans les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Estuaire de la Loire et du SAGE Vilaine qui fixent des objectifs en matière de préservation de la ressource en eau.

Prescriptions

- La protection des **abords du réseau hydrographique** sera assurée par un classement en **zone strictement inconstructible**, en se référant à la nomenclature communautaire en vigueur.
- Les projets d'urbanisation **s'attacheront à ne pas porter atteinte aux éléments de la trame bleue** à proximité desquelles ils s'implantent. A ce titre, ils devront respecter la séquence « **éviter / réduire / compenser** ».

Recommandations

- Dans le cadre des projets urbains, **des actions de restauration de cours d'eau et milieux aquatiques favorables à la reconquête de la qualité de l'eau** (mise en valeur du cours d'eau, débusage, plantation de ripisylve, reméandrage, diversification du lit mineur, suppression de remblais...) pourront être réalisés. Pour cela, les études liées aux opérations d'urbanisme (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau) devront intégrer les travaux de restauration des cours d'eau et des milieux associés.
- Lors de la conception de projets urbains, les élus veilleront à **limiter l'imperméabilisation des sols**. Ils pourront proposer aux aménageurs des principes d'aménagement comme par exemple :
 - limitation des voies en impasse nécessitant des raquettes de retournement aux surfaces imperméables importantes et consommatrices d'espace,
 - limitation de la largeur de voirie,
 - utilisation de revêtements plus perméables pour les voiries de desserte, les parkings, les sentiers piétons,
 - gestion des eaux à la parcelle, au projet, au bassin versant,
 - gestion des eaux pluviales par noues,
 - ...

Exemples illustrés de limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets urbains

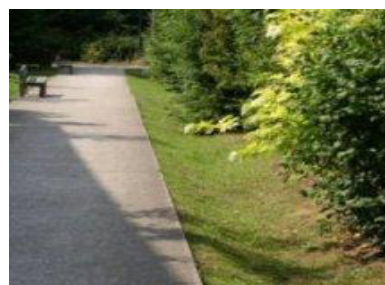
Utilisation de revêtements plus perméables :



Réduction de la largeur des voiries :



Mise en place de noues enherbées à la place d'un réseau busé :



Mise en place de toitures végétalisées :



2.4.2. Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau

En cohérence avec les objectifs de la Directrice Cadre sur l'Eau, du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Estuaire de la Loire et du SAGE Vilaine, le SCoT affiche la volonté de promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau.

Recommandations

- Le SCoT rappelle la nécessité de **trouver un équilibre entre les différents usages de l'eau** (Eau potable, débit minimum biologique des cours d'eau, irrigation, retenues colinéaires, plans d'eau...).
- Pour cela, le SCoT encourage le **développement des techniques et des pratiques économes en eau** pour les bâtiments et espaces publics notamment. (récupération des eaux de pluies, réflexion sur la gestion des espaces verts composés de plantes moins consommatrices d'eau...)

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

Dans le respect des orientations du SDAGE, le SCoT conditionne le développement urbain en fonction des capacités épuratoires du territoire afin de limiter les risques de pollution des milieux.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu essentiel pour le Pays d'Ancenis (*présence de risques d'inondation, sensibilité du milieu récepteur, absence de gestion globale des eaux pluviales et des réseaux*).

Le SCoT encadre la gestion des rejets afin d'en limiter l'impact sur l'environnement et de ne pas augmenter les niveaux de risque (*pollution, inondation*).

Prescriptions

- Lors de l'élaboration des PLU, les communes devront **garantir l'adéquation entre leur objectif d'accueil de population et d'activités et le bon traitement des eaux usées et des eaux pluviales**.
- **L'ouverture à l'urbanisation des zones est donc conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées des réseaux et stations d'épuration, à leur rendement** (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) **et à l'existence de filières de prise en charge des boues**. L'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation effective de ces capacités de traitement des eaux.
- Un **schéma directeur des eaux pluviales et un zonage d'assainissement eaux usées** doivent être établis.
- **L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement** (en extension ou renouvellement urbain).
- **L'assainissement non collectif est réservé aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés** (constructions agricoles notamment) ou aux zones où le raccordement au réseau collectif est difficile à réaliser. L'aménagement de ces zones est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Recommandations

- Le Scot encourage les communes à **réhabiliter les réseaux d'eaux usées** afin de réduire les volumes d'eaux parasites et garantir ainsi un bon fonctionnement des stations d'épuration.
- Le SCoT recommande que le schéma directeur des eaux pluviales et le zonage d'assainissement mentionnés ci-dessus, soient élaborés **en préalable à toute ouverture de secteur à l'urbanisation ou à la révision d'un document d'urbanisme communal**.

2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre

Le SCoT accorde une place importante aux enjeux de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables et de lutte contre le changement climatique.

Prescriptions

- Les **bois et haies présentant un potentiel énergétique exploitable** devront être identifiés afin de permettre leur exploitation dans le cadre d'une éventuelle filière Bois-Energie.
- Les **zones favorables à l'éolien**, répertoriées dans l'EIE, devront être intégrées et prises en compte dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement.
- En zone urbaine, l'ensemble des **dispositifs de limitation de consommation d'énergie ou de production d'énergies renouvelables ne pourront être interdits** hors sites classés, inscrits, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)...
- **Les documents d'urbanisme ne devront pas empêcher les innovations architecturales sources de gains énergétiques** (tant dans les constructions neuves que dans les projets de réhabilitation) même si celles-ci modifient l'aspect initial des bâtiments.
- Les **caractéristiques bioclimatiques des terrains** devront être prises en compte lors du choix des zones à urbaniser
- Les projets d'aménagement d'ensemble devront intégrer dès la phase de conception les problématiques **d'orientation bioclimatique** (orientation solaire, ombre portée...) et de performance thermique des bâtiments.

Recommandations

- Le SCoT encourage la **valorisation des délaissés urbains par la plantation d'arbres** lorsque la surface et les conditions d'accès aux parcelles le permettent. (abords des voiries et échangeurs autoroutiers, espaces interstitiels, terrains non urbanisables en raison des risques et nuisances auxquels ils sont soumis...)

- Le SCoT encourage le **développement des constructions en mitoyenneté en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles.**
- Le SCoT incite au développement des énergies renouvelables, aux démarches de type AEU et HQE dans les projets d'aménagement et à la réalisation de bâtiments énergétiquement performants (architecture bioclimatique, production d'énergies renouvelables...).
- Le développement des installations au sol doit répondre à des objectifs énergétiques limités avec des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et de gestion économe de l'espace agricole et naturel. Les sites déjà artificialisés, voire pollués, seront à privilégier pour de telles installations.

2.4.5. Prendre en compte les risques et les nuisances

Le SCoT a identifié de nombreux risques naturels et technologiques ainsi que de nombreuses nuisances sur son territoire. Afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, dans un contexte aggravé pour cause de changement climatique, il affiche une réelle volonté de prendre en compte les risques et les nuisances de son territoire et de veiller à ne pas les amplifier, voire de les réduire.

Prescriptions

- Les communes concernées par l'Atlas cartographique des zones inondables de l'Erdre devront le prendre en compte, au même titre qu'un PPRI.
- Lors de l'élaboration des PLU, **la présence de risques et de nuisances devra constituer une base de réflexion pour la localisation des zones d'extension d'urbanisation et le devenir des zones déjà urbanisées.** Le positionnement et la délimitation des zones AU devront, dans la mesure du possible, exclure les éléments à risque ou source de nuisance. Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) devront être élaborées. Les éléments de protection (talus, bande tampon inconstructible conséquente, plantations) devront y figurer.
- Les **risques et nuisances actuels ou futurs devront être intégrés et anticipés dans la conception des projets urbains**, notamment dans le contexte de changement climatique. L'évolution des zones d'habitat notamment aux abords des zones de risques naturels, de zone d'activités, d'infrastructures routières et de manière générale de toute source potentielle de nuisances ou de risques devra être maîtrisée. De même, une démarche auprès des entreprises devra être menée pour prendre en compte et gérer les risques et les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer.
- Concernant le risque inondation, il conviendra de **laisser les zones inondables « en l'état », de ne pas les urbaniser et de retrouver les vocations agricoles et naturelles les plus adaptées à ce risque.** Pour cela, le SCoT interdit toutes interventions de recalibrage et de busage des cours d'eau et protège les milieux qui y sont associés. De plus, le SCoT encourage les techniques alternatives permettant de limiter les débits d'évacuation des eaux pluviales et de maîtriser les eaux de ruissellement.

2.4.6. Assurer la gestion des déchets

Le SCoT affiche sa volonté d'assurer une bonne gestion des déchets sur son territoire afin de limiter son impact sur l'environnement.

Prescriptions

- *La COMPA et ses communes devront respecter le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.*
- *La conception des projets d'urbanisation devra intégrer dès le départ la problématique de la collecte des ordures ménagères et pour ce faire se référer au règlement intercommunal de collecte.*

Recommandations

- *Les communes devront garantir l'adéquation entre leur objectif d'accueil de population et d'activités et la bonne gestion des déchets (collecte et traitement).*

CITADIA

Responsable: Christopher RUTHERFORD
7 Rue Alexandre Fleming 49066 ANGERS cédex 01
09 65 10 52 24
scot-paysancenis@citadia.com



XAVIERE HARDY

Responsable: Xavière HARDY – Sandrine DUCHELER
165 Rue Georges Guynemer
44150 ANCENIS
02 40 83 27 28
hardy.environnement@wanadoo.fr



COMPA

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



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



SCOT

du Pays d'Ancenis

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

APPROUVÉ LE 28 FEVRIER 2014

Réception en Préfecture le :

Préfecture de la Loire-Atlantique
Arrivé, le

10 MARS 2014

SERVICE DU COURRIER - 7



DAC



compa
COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

Préambule	5
Contexte législatif et objectifs du Document d'Aménagement Commercial	5
Le rapport Charié qui a alimenté les réflexions sur l'urbanisme commercial	5
La loi de Modernisation de l'Economie et le Grenelle l'Environnement	5
Une démarche inscrite dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale.....	7
 Préconisations et prescriptions générales d'aménagement commercial	 8
1.1. Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres.....	8
1.1.1. Structurer l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles	8
1.1.2. Développer les centralités	9
1.1.3. Orienter les modalités de développement des grandes surfaces périphériques	10
1.1.4. Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des ZACOM	11
1.2. Concilier développement commercial et développement durable	12
1.2.1. Optimiser l'utilisation du foncier	12
1.2.2. Réduire les déplacements motorisés liés aux motifs achat et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux	12
1.2.3. Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie.....	13
1.2.4. Valoriser le rôle social du commerce et développer l'économie de proximité	13
 Identification des ZACOM	 14

CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJECTIFS DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Le rapport Charié qui a alimenté les réflexions sur l'urbanisme commercial

Le rapport final Charié a été rendu en mars 2009. Il a été établi en vue d'alimenter les réflexions sur l'urbanisme commercial et l'intégration de celui-ci dans les documents d'urbanisme. Il a été finalisé entre la promulgation de la Loi de Modernisation de l'Economie en 2008 et celle de la Loi Portant Engagement National pour l'Environnement en 2010, dite Grenelle 2.

Les enjeux qui ont guidé le rapport Charié visent à la fois les **équilibres territoriaux**, la **préservation et le renforcement des commerces de centres ville** et la **diversité commerciale**. Afin d'inciter les implantations commerciales, tout en les maîtrisant, en réponse à ces enjeux, des niveaux d'envergure sont définis en tant qu'outils d'aide à la décision. En effet, l'implantation d'un commerce de plus de 1 000m² dans une petite commune ou bien dans une commune métropolitaine a des conséquences différentes sur les équilibres territoriaux.

Les niveaux d'envergure proposés par le rapport Charié en faveur de ces équilibres territoriaux et commerciaux déterminent l'étendue des prescriptions et critères d'implantation qui seront fixés dans les documents d'urbanisme. Plus le niveau d'envergure est élevé, plus les conditions d'implantation prescrites sont étendues.

La loi de Modernisation de l'Economie et le Grenelle l'Environnement

La Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 a pour objectif de renforcer le rôle des SCoT et des PLU en matière de commerce. Elle impulse une nouvelle approche du commerce en le considérant comme un volet à part entière de l'aménagement du territoire, inclut dans le droit commun de l'urbanisme.

Le Grenelle II de l'Environnement (loi portant Engagement National pour l'Environnement promulguée le 12 juillet 2010) renforce l'urbanisme commercial dans la continuité de la LME et précise le contenu du Document d'Aménagement Commercial. Les SCoT comportent désormais un **Document d'Aménagement Commercial, qui fixe les orientations et les prescriptions en matière d'urbanisme commercial, dans le respect des principes du développement durable** (et non plus seulement de critères concurrentiels et d'opportunité économique).

Il en résulte que le DAC a pour rôle de déterminer les conditions que devront respecter les implantations commerciales pour pouvoir être autorisées.

Le DAC ne substitue pas aux dispositions du code du commerce, notamment sur le plan du champ de compétence de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Article L 752-1-II du Code du Commerce

Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique. [...]

Le document d'aménagement commercial est communiqué dès son adoption au préfet.

Article L 122-1-9 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au [II de l'article L. 752-1 du code de commerce](#), qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

UNE DEMARCHE INSCRITE DANS LE CADRE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le Pays d'Ancenis connaît une croissance démographique soutenue qui donne un élan économique certain au territoire. Cette dynamique a de nombreuses conséquences en termes de dimensionnement global de l'offre commerciale, de déplacement, de consommation foncière, de paysage urbain et de qualité architecturale. L'analyse, réalisée dans le cadre du diagnostic du SCoT, du tissu économique et commercial de la COMPA met en évidence les particularités de l'appareil commercial du territoire, notamment :

- Une offre essentiellement organisée autour d'un pôle principal d'Ancenis – Saint-Géréon ;
- Des pôles commerciaux secondaires bien identifiés (Ligné, Saint-Mars-la-Jaille, Varades) ;
- Un développement important de l'appareil commercial en périphérie au détriment du centre-ville (notamment sur Ancenis) entraînant une certaine concurrence des activités commerciales entre la périphérie et le centre-ville ;
- Une volonté des élus de mener une véritable politique commerciale : Une charte d'orientation commerciale approuvée.

Le volet commercial du SCoT repose sur les orientations développées dans la charte commerciale :

- Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres ;
- Concilier développement commercial et développement durable ;
- Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants.

Le Document d'Aménagement Commercial s'inscrit dans une logique de déclinaison des orientations d'aménagement fixées par le SCoT.

PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS GENERALES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

1.1. CREER UN AMENAGEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE RESPECTUEUX DES EQUILIBRES

1.1.1. Structurer l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles

Le PADD promeut un développement équilibré de l'offre commerciale en fonction de l'armature urbaine et commerciale du Pays. L'enjeu réside dans le **renforcement des espaces commerciaux existants** et dans le **maintien des activités commerciales dans toutes les communes** du territoire.

Un travail préalable d'identification des pôles commerciaux a été entrepris par la Chambre de Commerce et de l'Industrie donnant lieu à la réalisation d'une **charte d'urbanisme commerciale**. Cette dernière distingue quatre types de pôles commerciaux sur le territoire du Pays d'Ancenis :

Pôles majeurs

- Espace 23 (Saint-Géréon)

Pôles intermédiaires

- Ancenis (centre-ville, zone des Grands Champs)
- Ligné (centre-ville)
- Saint-Mars-la-Jaille (centre-ville, route de Châteaubriant)
- Varades (centre-ville, Point du jour)

Pôles intermédiaires en projet

- Riaillé
- Mésanger

Pôles de proximité / de quartier

- Centre bourg des autres communes du territoire
- Le Bois Jauni (Ancenis)
- Les Arcades (Ancenis)

Les pôles identifiés dans le cadre de cette charte sont présentés à titre indicatif. La définition des espaces commerciaux dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial s'appuie sur l'organisation multipolaire du territoire, telle que développée dans le PADD et le DOO.

1.1.2. Développer les centralités

Le PADD entend conforter les centralités commerciales existantes.

Centralité : espace urbain concentrant sur un même lieu des activités commerciales, des équipements et services et des habitations. La densité urbaine qui la caractérise et la mixité des activités qui peuvent s'y développer confèrent à ce lieu un sentiment de convivialité et de sociabilité.

Ce sont les zones préférentielles d'implantation du commerce. Toute création de projet (magasin ou ensemble de magasins) y est autorisée.

Prescriptions

- **Les communes identifient au sein de leur document d'urbanisme leur(s) centralité(s) et peuvent y associer des règles spécifiques :**
 - stationnement,
 - caractéristiques du bâti,
 - espaces publics,
 - linéaires commerciaux.
- **Les commerces seront accueillis de manière préférentielle en centralité** sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...). Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat.

Recommandations

- **Le SCoT recommande aux communes :**
 - de **poursuivre la requalification et la mise en valeur des espaces publics des centres-bourgs et du centre-ville d'Ancenis** afin de favoriser leur attractivité (espaces dédiés aux piétons, cheminements doux, cohérence dans la signalétique...)
 - **d'anticiper les besoins en espaces pour les locaux commerciaux de petite et moyenne surface.**
- **De nombreux outils sont disponibles afin de maintenir les commerces dans les centralités et de préserver une diversité commerciale.** Le SCoT encourage à leur utilisation :
 - Droit de préemption sur les fonds de commerce
 - Déclaration d'Utilité Publique
 - Maintien des linéaires commerciaux dans les PLU
 - Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).
- **Pour conforter l'animation des centralités, il est possible de prendre appui sur des formes de commerce non sédentaires** (marchés par exemple).

1.1.3. Orienter les modalités de développement des grandes surfaces périphériques

Le SCoT identifie les ZACOM suivantes (leur délimitation et caractéristiques sont présentées p.14 et suivantes). Leur identification repose l'organisation multipolaire du territoire, telle que développée dans le PADD et le DOO. A ce titre, et compte tenu de l'engagement pris pour le renforcement des pôles d'équilibre principaux, secondaires ou assimilés, ces derniers sont considérés comme les espaces exclusifs de l'implantation des grandes surfaces périphériques.

ZACOM majeure

- *Saint-Géréon (Espace 23)*

ZACOM Intermédiaires d'extension (aménagée en dehors du bourg)

- *Saint-Mars-la-Jaille (Route de Châteaubriant)*
- *Varades (Point du Jour)*

ZACOM Intermédiaires intégrées à l'urbain (aménagées à proximité du centre-bourg)

- *Ancenis (zone des Grands Champs)*
- *Ligné (Rue du Souvenir)*

Prescriptions

- **Les ZACOM accueillent les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités** (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...).
- **Les implantations de bâtiments à usage commercial dont la surface de plancher est inférieure :**
 - **à 300m² sont interdits dans la ZACOM majeur « Espace 23 ».**
 - **à 200m² sont interdits dans les ZACOM intermédiaires d'extension de la Route de Châteaubriant à Saint-Mars-la-Jaille et du Point du Jour à Varades.**
- **Dans les autres ZACOM, du fait de leur localisation en contact direct avec les centralités, le DAC ne définit pas de seuils plancher pour l'implantation de bâtiments à usage commercial.**
- Les ZACOM seront couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant notamment à garantir une gestion économe du foncier et une gestion optimale des flux de déplacements.
- Pour les projets de bâtiment à usage commercial comportant une surface de vente supérieure à 300 m², le conseil communautaire de la COMPA statuera systématiquement sur une demande de saisine de la CDAC.
- **La COMPA disposant de la compétence « élaboration du SCoT » sur l'ensemble du territoire et « développement économique » sur les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique, elle émettra un avis systématique sur les permis d'aménager et les permis de construire à vocation économique.**

Recommandation

- Dans les ZACOM majeure et intermédiaires, l'implantation des activités commerciales doit être privilégiée afin d'éviter un remplissage prématuré qui, à terme, ne permettrait pas le développement de la vocation commerciale dominante.

Nom de la ZACOM	Commune	Niveau de la fonction commerciale	Sont interdits les bâtiments à usage commercial dont la surface de plancher est inférieure à
Espace 23	Saint-Géréon	Majeure	300m ²
Route de Châteaubriant	Saint-Mars-la-Jaille	Intermédiaire d'extension	200m ²
Point du Jour	Varades		200m ²
Grands Champs	Ancenis	Intermédiaire intégrée à l'urbain	pas de seuil
Rue du Souvenir	Ligné		pas de seuil

1.1.4. Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des ZACOM

Le SCoT identifie les centralités et les ZACOM comme espaces privilégiés du développement commercial afin de limiter la dispersion des espaces commerciaux sur le territoire en promouvant la concentration sur les pôles identifiés.

Cependant, afin de garantir la pérennité des secteurs commerciaux déjà aménagés, le SCoT n'interdit pas l'implantation de commerces de proximité.

Prescriptions

- ***En dehors des centralités et des ZACOM, l'implantation ou l'extension de commerces de proximité reste autorisée mais devra se faire de façon limitée :***
 - *là où une synergie de flux est déjà présente afin de conforter et de densifier les regroupements commerciaux existants.*
 - *si ces derniers répondent à l'enjeu de mixité fonctionnelle indispensable au maintien d'un dynamisme social et économique d'un quartier.*
- ***Toutefois, l'extension des surfaces commerciales concernées devra se faire en continuité des bâtiments existants.***

1.2. CONCILIER DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE

1.2.1. Optimiser l'utilisation du foncier

Afin de réduire la consommation d'espace due aux activités commerciales, le SCoT affiche l'ambition de limiter le mitage commercial en favorisant la concentration de l'activité commerciale.

Prescriptions

- Les documents d'urbanisme devront **viser à la modération de la consommation d'espace** au sein des espaces commerciaux. Une optimisation du foncier disponible à vocation commerciale devra ainsi être recherchée : réduction de la taille des parcelles, règlements assouplis...
- Ainsi, les documents d'urbanisme devront **prévoir des seuils suffisamment élevés, pour les CES** (Coefficient d'Emprise au Sol) et **les hauteurs des bâtiments**, pour permettre l'intensification des espaces occupés, ainsi que des **règles permettant de mutualiser les espaces** (stationnements groupés...).

1.2.2. Réduire les déplacements motorisés liés aux motifs achat et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux

La concentration des activités commerciales favorise la réduction des déplacements liés aux achats. De ce fait, elle a également un impact sur la réduction globales des déplacements et ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Prescriptions

- Afin de développer une animation urbaine à l'échelle des lieux de vie, de limiter les déplacements automobiles et leurs nuisances, les documents d'urbanisme devront **privilégier le rapprochement de l'offre en « achats quotidiens » des espaces d'habitat dense** lors de l'aménagement de projets commerciaux.
- Néanmoins, afin que le fonctionnement urbain des centralités urbaines ne soit pas perturbé, **les activités commerciales génératrices de flux importants ou nécessitant d'importantes surfaces de logistique devront prioritairement être localisées en périphérie.**
- Les documents d'urbanisme devront **faciliter la desserte des espaces commerciaux par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle** :
 - Création de liaisons douces internes aux espaces commerciaux et en direction des centralités et des zones d'habitat,
 - Réflexion sur la desserte en transports collectifs, pour l'Espace 23 notamment.

1.2.3. Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie

La lutte contre la détérioration des paysages (notamment des entrées de ville) et la maîtrise des incidences de l'urbanisation commerciale sur l'environnement (pollution, rupture des continuités écologiques, etc.) sont les principaux engagements pris par le SCoT afin de concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Recommandations

- Les documents d'urbanisme communaux veilleront à la **qualité paysagère et urbaine** de ces zones en prescrivant des orientations spécifiques, par exemple :
 - bandes paysagères, haies bocagères,
 - matériaux utilisés / couleurs,
 - encadrement des volumes et des gabarits,
 - % d'espaces verts à respecter,
 - règlement de publicité,
 - limitation de l'imperméabilisation des sols (plafonnement du coefficient d'imperméabilisation, création d'une surface ou d'un pourcentage minimum d'espaces verts...)
- Dans l'ensemble des zones d'activités, les documents d'urbanisme veilleront à **permettre et favoriser la mise en œuvre de principes de qualité** : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, qualité des constructions et de la signalétique, traitement des abords, clôtures...

1.2.4. Valoriser le rôle social du commerce et développer l'économie de proximité

Outre son rôle purement économique, le commerce joue aussi un rôle social non négligeable que le SCoT soutient et encourage à développer :

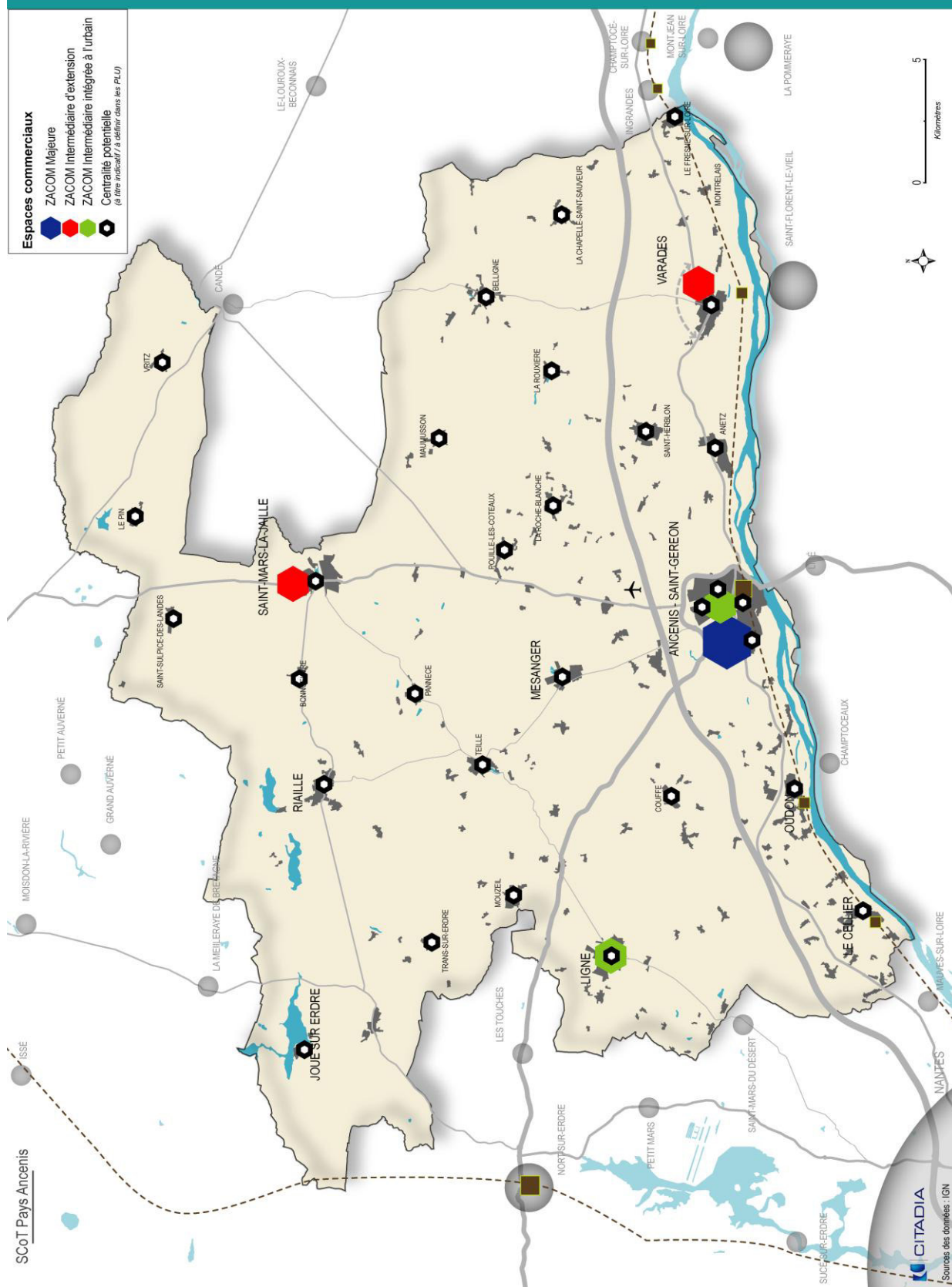
- Formes de commerces alternatives au commerce traditionnel dans les zones où la densité de population ne rend pas rentable leur implantation ;
- Liens entre les commerçants / la population / les fournisseurs.

Recommandations

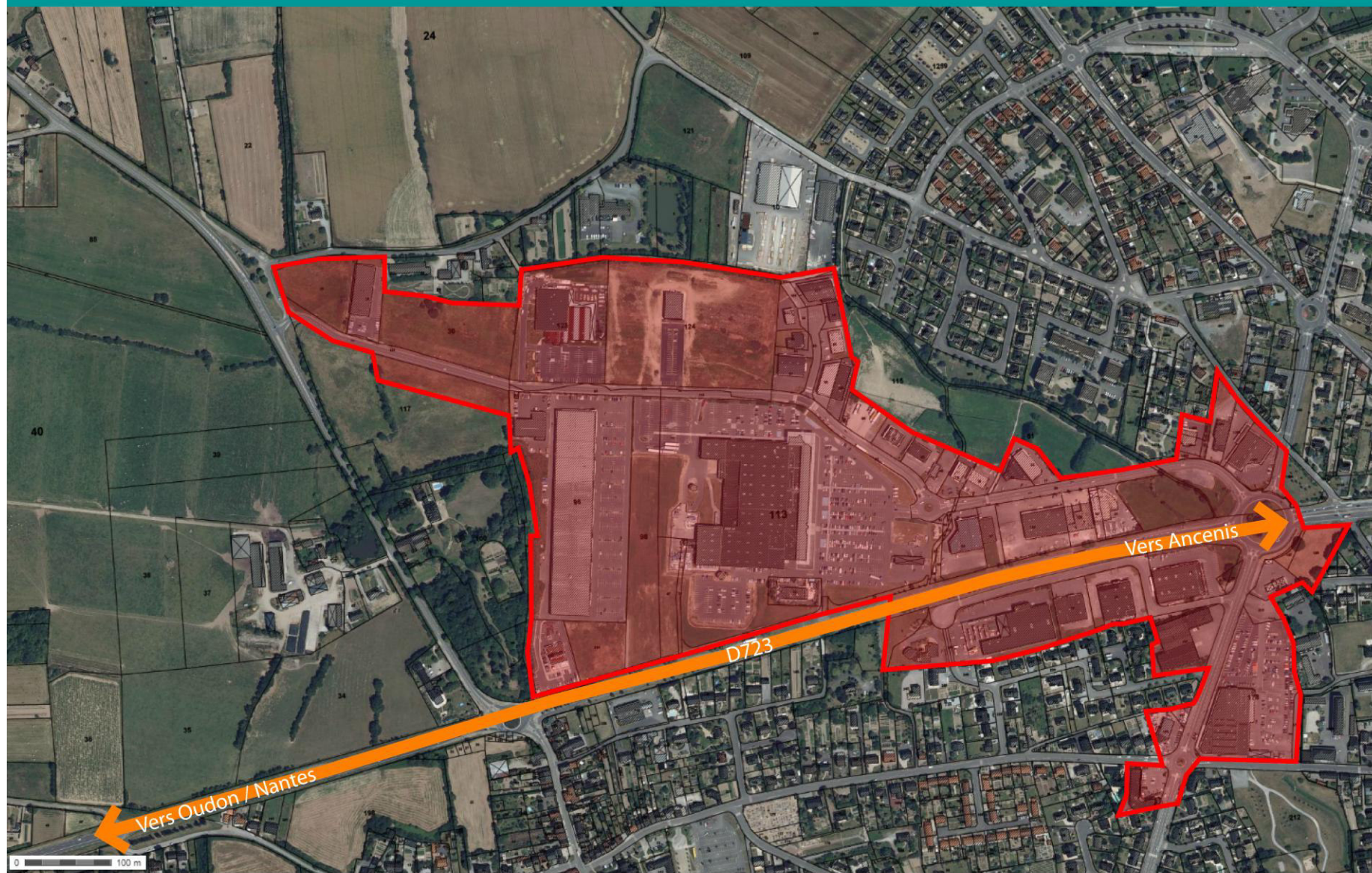
- Les communes pourront **envisager la possible création de commerces multiservices et de commerces itinérants dans les zones rurales.**
- Mettre en œuvre des **démarches permettant aux professionnels de collaborer avec les fournisseurs locaux.**
- Soutenir les **initiatives d'animation, de promotions commerciales ou de mise en valeur des points de vente.**
- Soutenir le **marché**, qui conforte le rayonnement des centre-bourgs.

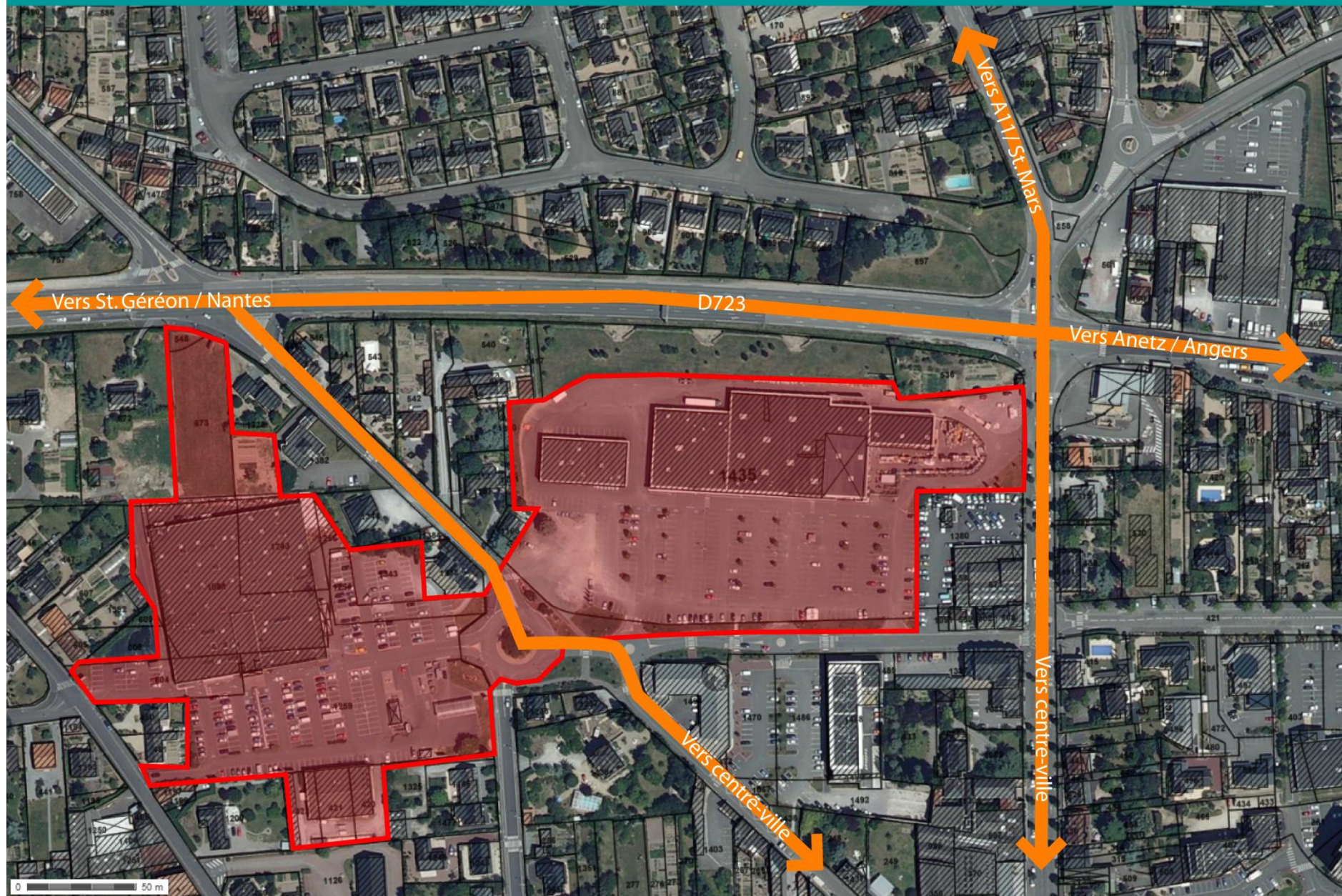
IDENTIFICATION DES ZACOM

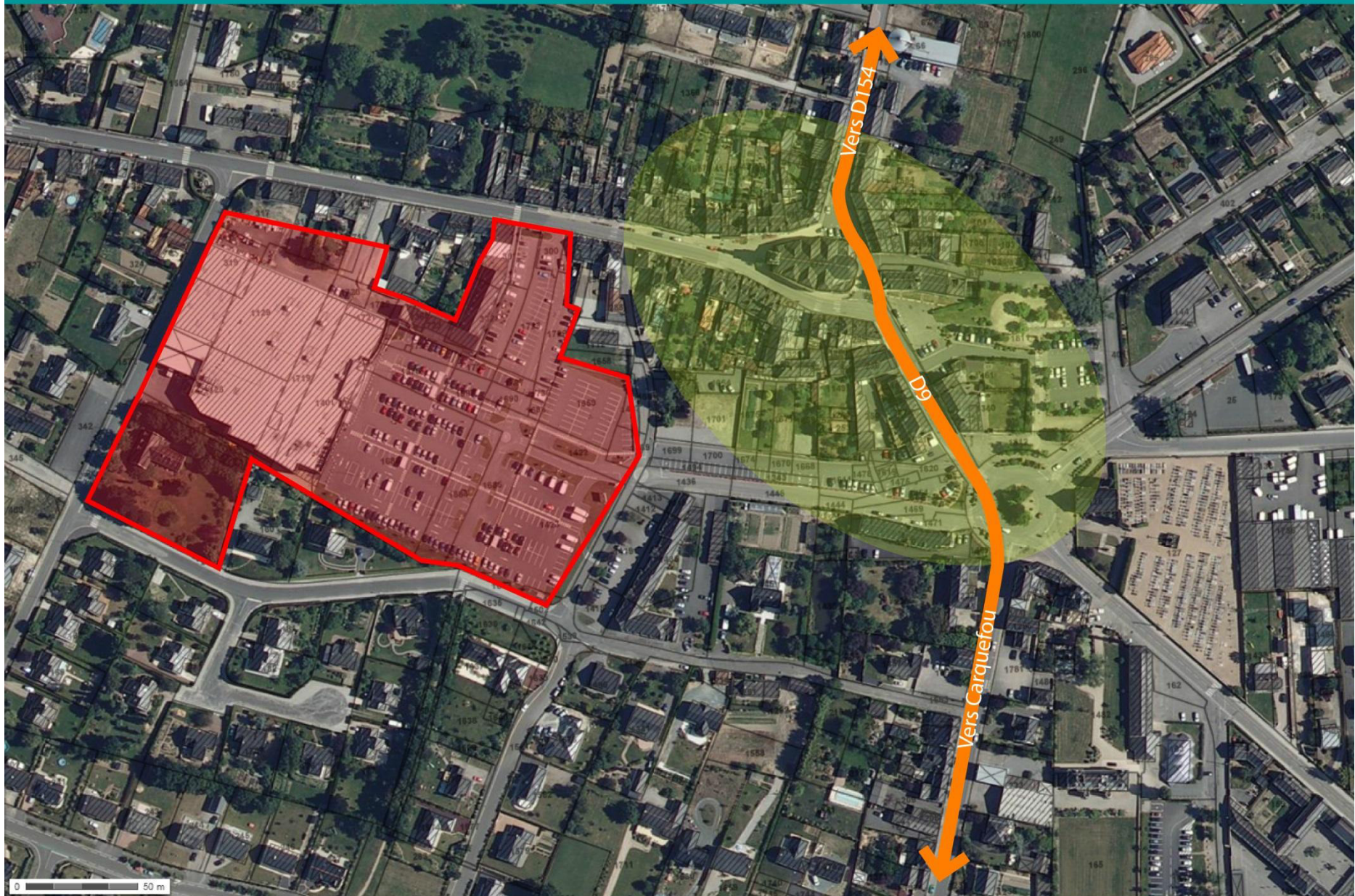
DAC - Localisation des espaces commerciaux



IDENTIFICATION			ELEMENTS DE DIAGNOSTIC				ENJEUX
Nom de la ZACOM	Commune	Niveau de la fonction commerciale	Offre	Rayonnement / Attractivité	Insertion urbaine / Paysagère	Accessibilité	Enjeux
Espace 23	Saint-Géréon	Majeure	- Alimentaire et spécialisée - Achats quotidiens / occasionnels / exceptionnels	Echelle du Pays d'Ancenis et au-delà (Mauges)	- Espace structuré le long de la D723 (entrée Ouest d'Ancenis). - Imbrication dans un espace résidentiel donnant un caractère hétérogène. - Profil architectural du lieu banalisé par l'imbrication de "boîtes commerciales" malgré le traitement paysager de la D723.	- Zone commerciale accrochée à la D723. - Même si de larges trottoirs ont été aménagés, le caractère périphérique de la zone n'encourage pas à l'accessibilité piétonne.	- Renforcement du rayonnement commercial de l'Espace 23 à l'échelle du Pays et au-delà. - Valorisation des connexions modes doux et transports en commun avec le centre-ville d'Ancenis. - Renforcement des complémentarités commerciales avec le centre-ville d'Ancenis. - Valorisation urbaine, architecturale et paysagère de ce lieu d'entrée de ville.
Route de Châteaubriant	Saint-Mars-la-Jaille	Intermédiaire d'extension	- Alimentaire et diversifiée - Achats quotidiens et occasionnels	Echelle cantonale / bassins de vie / attraction locale	- Espace situé en entrée de ville, sur la route de Châteaubriant. - Limite brutale entre la zone et le paysage agricole. Insertion dans un tissu urbain peu dense (proximité d'un nouveau lotissement).	- Espace aménagé le long de la D878 (route de Châteaubriant) et disposant d'un large espace de stationnement. - Accès piéton de la zone difficile en raison de sa localisation en périphérie du centre-bourg.	- Qualité des extensions de la zone d'un point de vue urbain (si extensions). - Complémentarité des extensions avec les commerces du centre-bourg (si extensions). - Valorisation de l'entrée de ville depuis la route de Châteaubriant (valorisation des limites avec le paysage agricole).
Point du Jour	Varades				- Espace structuré autour de deux entités distinctes. Une première en continuité de l'enveloppe urbaine de la commune (Super U) et une seconde à l'extérieure de l'enveloppe (Point du Jour). - Espace essentiellement animé par la voiture. - Coupure naturelle et paysagère entre les deux entités constituées autour d'un ruisseau.	- Espace aménagé en entrée de ville, le long de la D723 (route d'Angers) et disposant des larges espaces de stationnement. - Accès piéton de la zone difficile en raison de sa localisation en périphérie du centre-bourg.	- Intégration paysagère de la zone (coupure paysagère liée au ruisseau). - Qualité urbaine associée au statut d'entrée de ville de la zone (entrée de ville Ouest). - Complémentarité commerciale avec les commerces du centre-bourg.
Grands Champs	Ancenis				- Espace commerciale situé en prolongement du centre-ville et du quartier de la gare. - Intégration architecturale peu qualitative ("boîtes commerciales" posées dans l'espace) déstabilisant l'unité urbaine du quartier.	- Accès routier facile depuis la D723. - Accessibilité piétonne rendue possible par l'utilisation des trottoirs.	- Intégration urbaine et connexion avec le centre-ville d'Ancenis et le quartier de la gare. - Complémentarités avec l'Espace 23. - Valorisation urbaine de l'espace : entrée du centre-ville depuis la D723.
Rue du Souvenir	Ligné				- Espace commercial intégré au centre-bourg. - Perspectives visuelles ouvertes sur le Super U depuis la rue des palmiers conférant un statut particulier à la zone.	- Accès routier facilité par une offre en stationnements relativement importante. - Accès piéton facile depuis le centre-bourg du fait de sa localisation.	- Intégration au centre-bourg de Ligné (urbaine et commerciale). - Valorisation des connexions douces (piétonnes notamment).



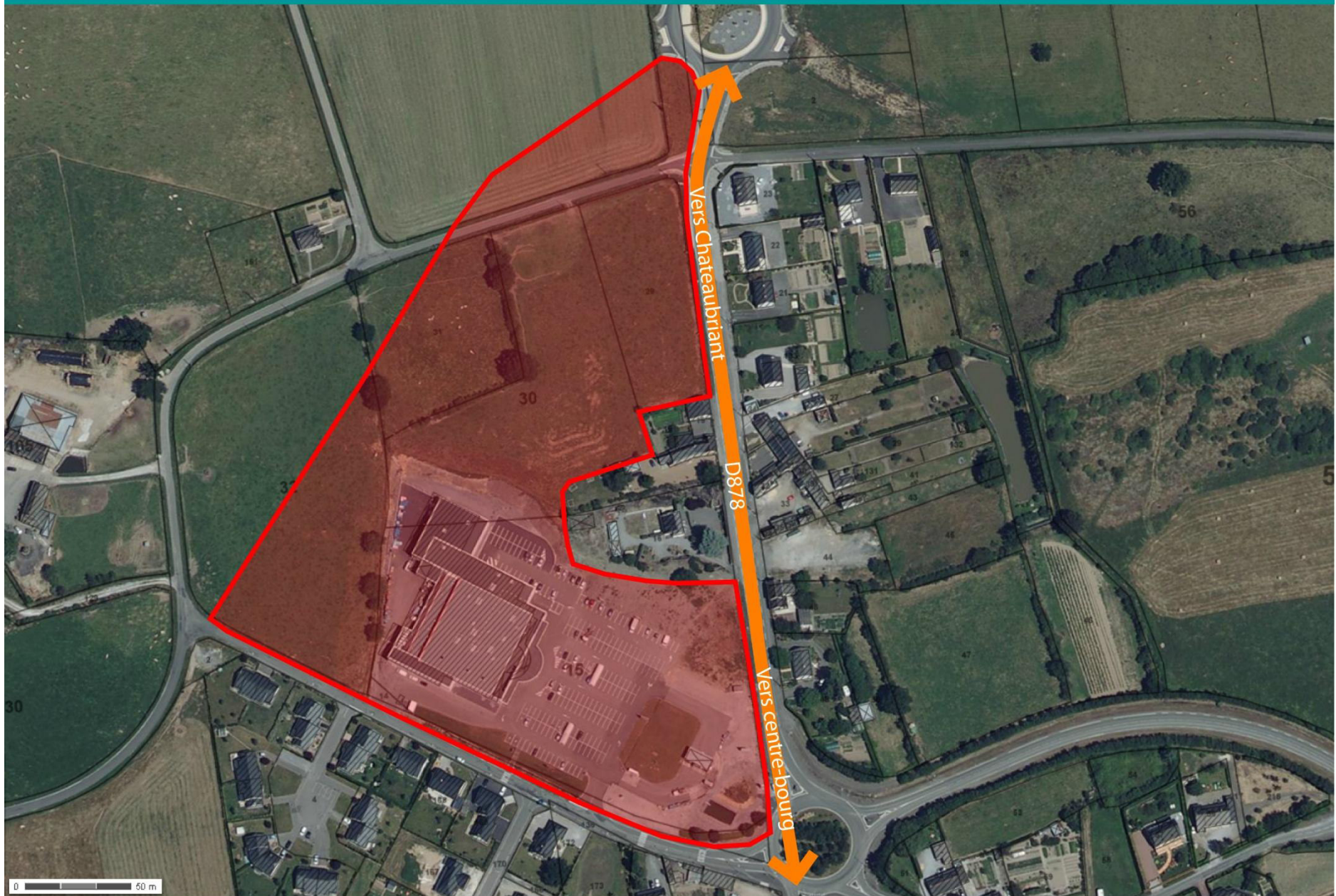




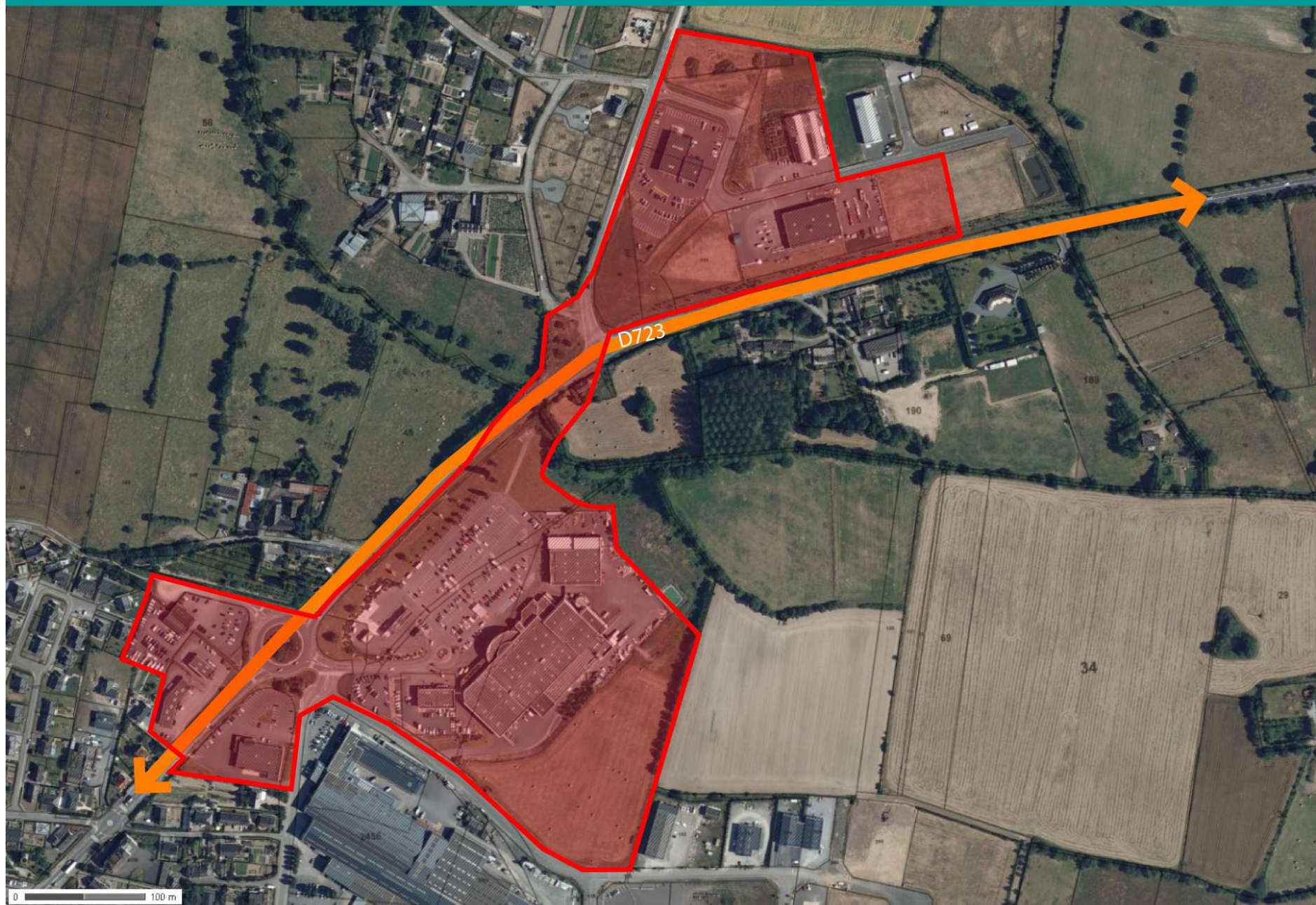
ZACOM



Centre-bourg



ZACOM



CITADIA

Responsable: Christopher RUTHERFORD
7 Rue Alexandre Fleming 49066 ANGERS cedex 01
09 65 10 52 24
scot-paysancenis@citadia.com



XAVIERE HARDY

Responsable: Xavière HARDY – Sandrine DUCHELER
165 Rue Georges Guynemer
44150 ANCENIS
02 40 83 27 28
hardy.environnement@wanadoo.fr



COMPA

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



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

