

# SCOT

du Pays d'Ancenis

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



# DOO



**compa**  
COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS



<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
Une traduction des objectifs du PADD.....	5
Un document opposable aux documents de rang inférieur.....	5
Le contenu du DOO.....	6
<b>Rappel des axes stratégiques du PADD</b> .....	<b>8</b>
<b>AXE 1 / Un pays rayonnant et équilibré</b> .....	<b>9</b>
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.....	18
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.....	19
1.3.6. Permettre le développement des mobilités douces.....	20
1.4. Développer activités et emplois.....	22
1.4.1. Développer et équilibrer l'économie.....	22
1.4.2. Structurer l'offre commerciale.....	24
1.4.3. Conforter les espaces agricoles et leur production.....	24
1.4.3.1. Valoriser les productions agricoles.....	24
1.4.3.2. Protéger l'espace agricole et naturel et valoriser les paysages.....	24
1.4.4. Concilier développement économique et développement durable.....	28
1.4.5. Accroître l'attractivité du pays en développant les coopérations territoriales.....	28
<b>AXE 2 / La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources</b> .....	<b>29</b>
2.1. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain.....	29
2.1.1. Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques.....	29
2.1.1.1. Le renouvellement urbain comme préalable aux extensions urbaines.....	29
2.1.1.2. La définition d'objectifs en surfaces et en densités.....	31
2.1.1.3. L'intensification urbaine autour des gares et des centralités.....	35
2.1.2. Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces.....	35
2.2. Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local.....	37
2.2.1. Valoriser les paysages du pays d'Ancenis.....	37
2.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de ville.....	37
2.2.3. Préserver le patrimoine bâti.....	38
2.3. Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la Trame Verte et Bleue.....	39
2.3.1. Identifier la trame verte et bleue à l'échelle des communes.....	40
2.3.2. Prise en compte et transcription de la TVB dans les PLU.....	43
2.3.3. Incitation à la restauration et à la confortation de la TVB.....	46
2.4. Préserver et valoriser les ressources.....	48
2.4.1. Préserver et améliorer la ressource en eau.....	48
2.4.2. Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau.....	50
2.4.3. Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées).....	50
2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre.....	51
2.4.5. Prendre en compte les risques et les nuisances.....	52
2.4.6. Assurer la gestion des déchets.....	53



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 m<sup>2</sup> 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.

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
<p><b>I.</b> — 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.</p>	<p><b>Axes 1 et 2</b></p>
<p><b>II.</b> — 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.</p>	<p><b>Axe 2</b></p>
<p><b>III.</b> — 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.</p>	<p><b>Axes 1 et 2</b></p>
<p><b>IV.</b> — Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° <i>L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;</i></li> <li>- 2° <i>La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;</i></li> <li>- 3° <i>La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.</i></li> </ul>	<p><b>Axe 2</b></p>
<p><b>V.</b> — 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° <i>Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;</i></li> <li>- 2° <i>Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i></li> </ul>	<p><b>Axe 2</b></p>
<p><b>VI.</b> — Il définit les grands projets d'équipements et de services.</p>	<p><b>Axe 1</b></p>
<p><b>VII.</b> — 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.</p>	<p>--</p>
<p><b>VIII.</b> — 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.</p>	<p><b>Axe 2</b></p>
<p><b>IX.</b> — 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.</p>	<p><b>Axe 2</b></p>

## 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 dont les extensions ont des impacts réduits sur les activités agricoles.**

**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.

#### Prescription

- *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'Anenis) :*
  - **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**

#### 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 **vieillesse de la population** en privilégiant leur localisation à proximité des transports collectifs ainsi que des services et équipements de proximité.*
- *Mettre en œuvre le **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage** dans les documents d'urbanisme.*

### 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

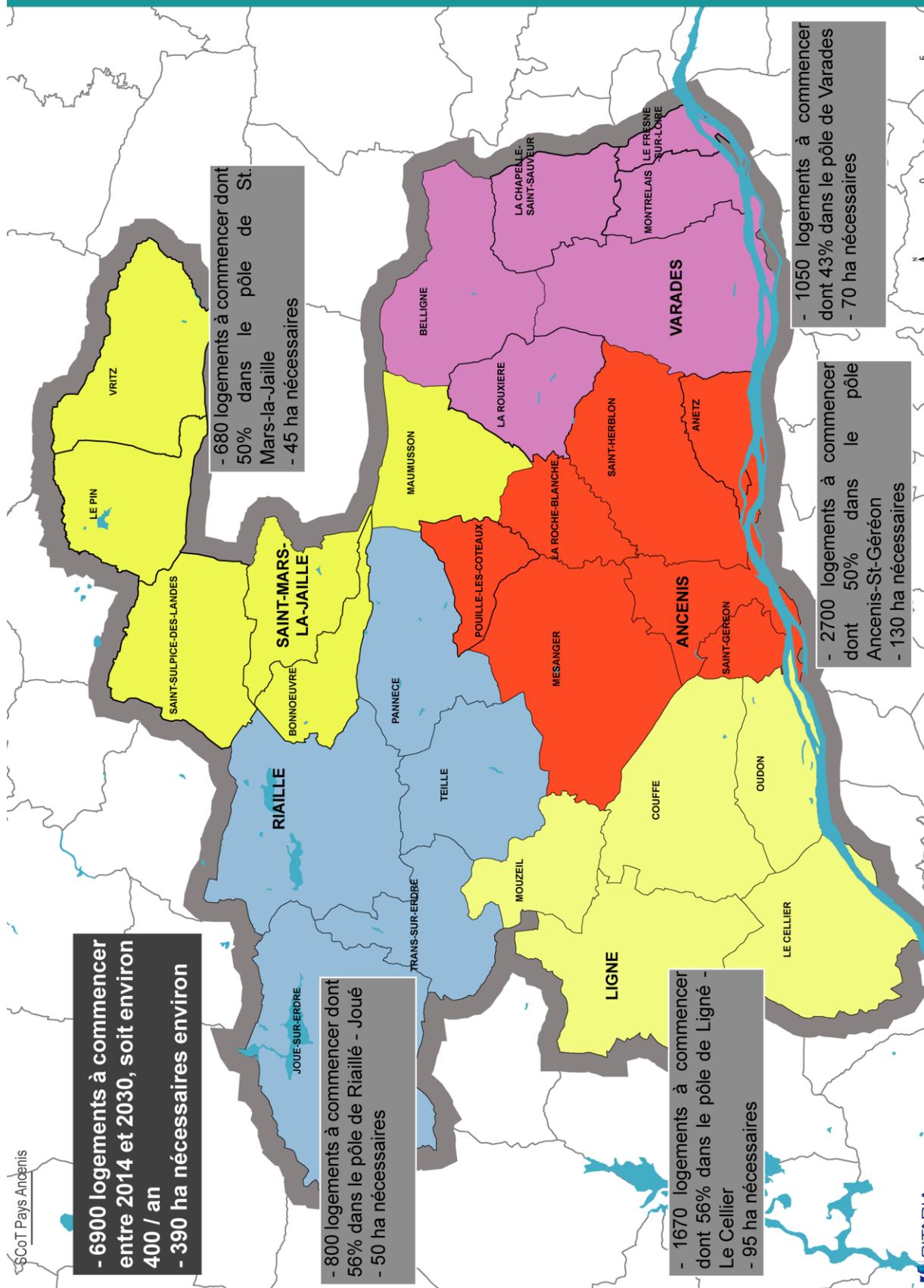
Afin d'accueillir les nouveaux habitants et faire face aux besoins en logements de la population actuelle, le SCoT retient un objectif de construction d'environ 400 logements par an.

## 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.

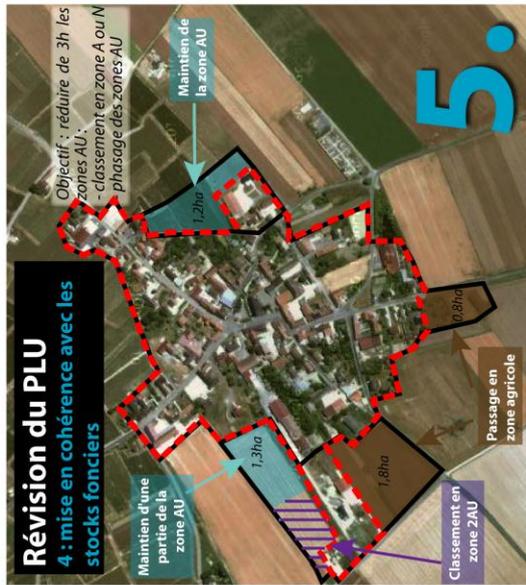
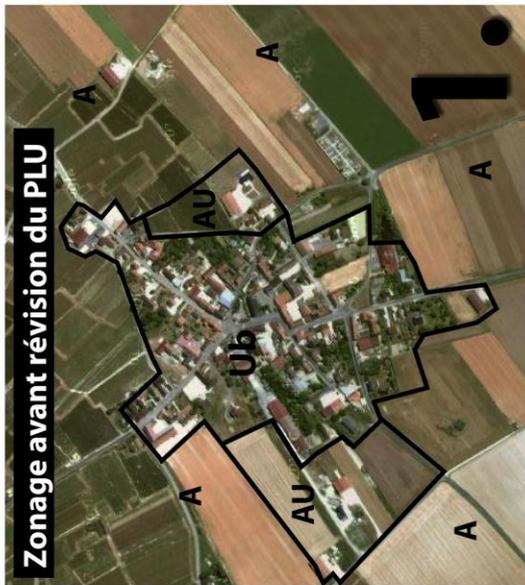
#### Prescriptions

- 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 le Loire (sous réserve de faisabilité économique, juridique, environnementale).

#### 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** (notamment Métropole nantaise, Mauges, Segréen, Chateaubriant).*

### 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 devra **respecter les orientations du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique** de Loire Atlantique (SDTAN).*

### 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 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 stratégiques pour le développement du territoire.

#### 1.3.6. Permettre le développement des mobilités douces

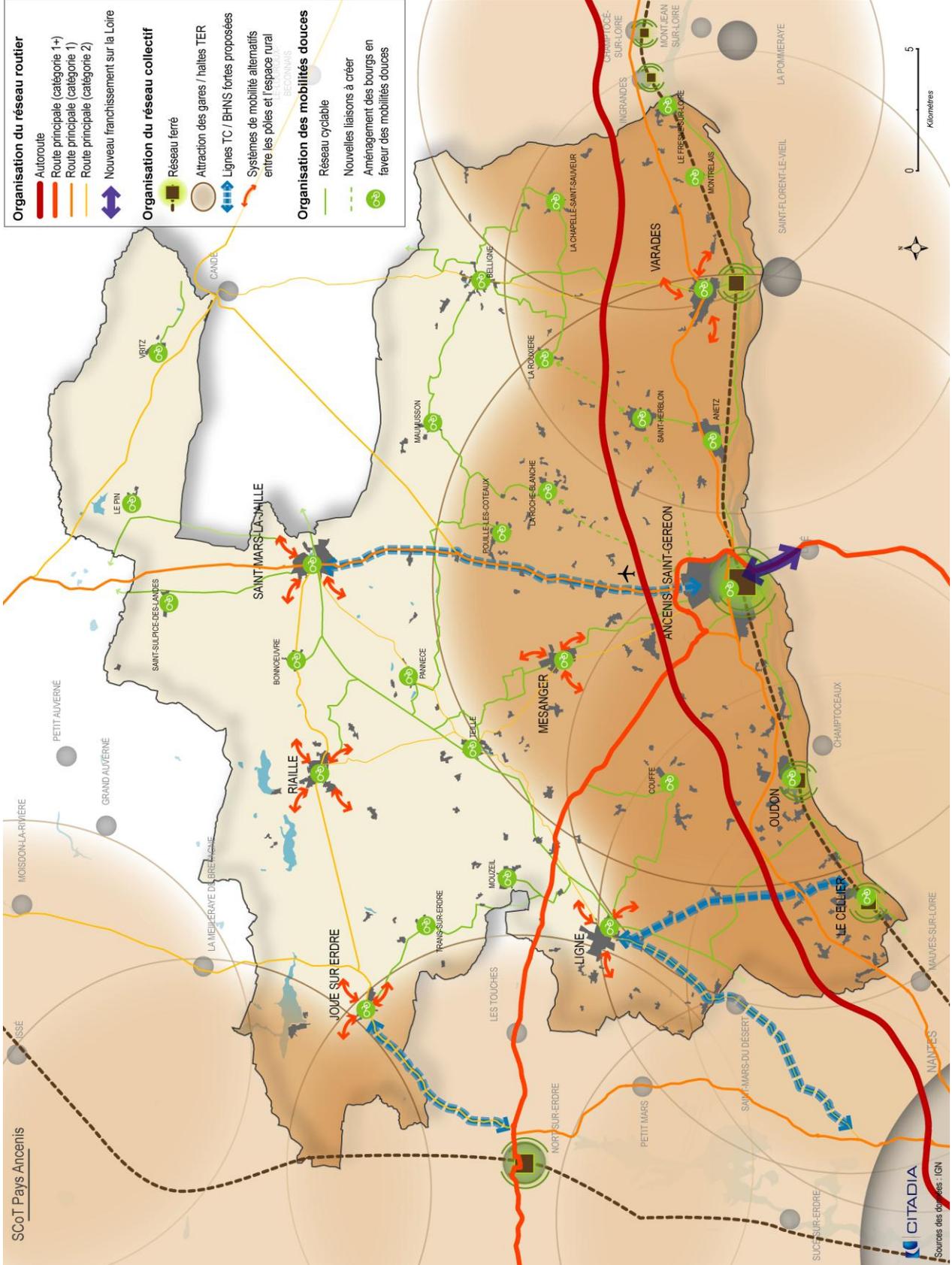
Le développement des mobilités douces passe par :

- > 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 et Schéma Directeur Cyclable du Pays d'Ancenis).
- 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) :

- > 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.
- > Les zones d'activités économiques présentes dans les autres communes du territoire.
- > Les tissus urbains des pôles, pour les activités non polluantes et non nuisantes.

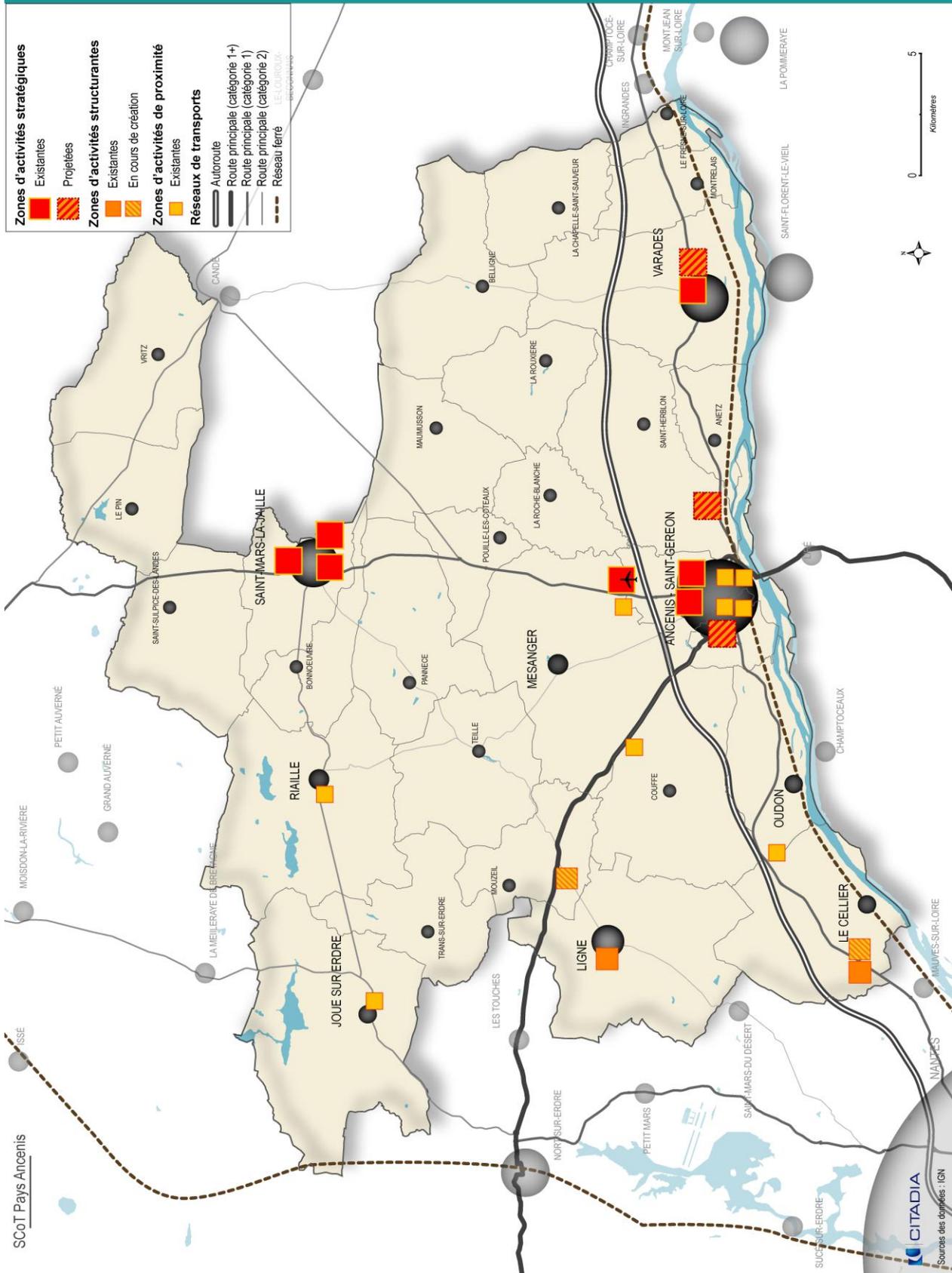
#### Prescriptions

- **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.**
- **La COMPA**, disposant de la compétence « élaboration du SCoT » et « développement économique » sur l'ensemble du territoire, est la seule **instance ayant la capacité à valider les permis d'aménager.** De même, la COMPA émettra un **avis systématique sur les permis de construire à vocation économique.**

#### Recommandations

- Dans les **zones d'activités économiques d'envergure plus restreinte**, 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.

# Organisation des zones d'activités économiques



## 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

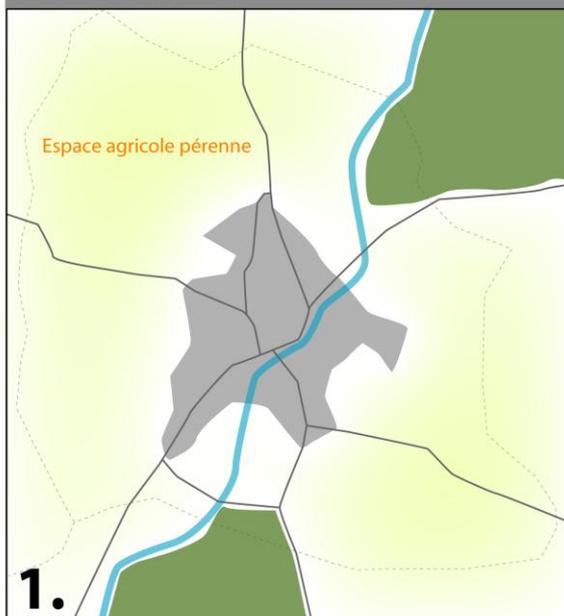
- **Les documents d'urbanisme communaux délimiteront de manière fine l'espace agricole à protéger** pour permettre, au minimum, la pérennité des 69 400 ha présentés ci-dessus. Ce travail devra se faire **en lien avec la profession agricole** en veillant à l'unité des zones agricoles, en protégeant les 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.

### Recommandations

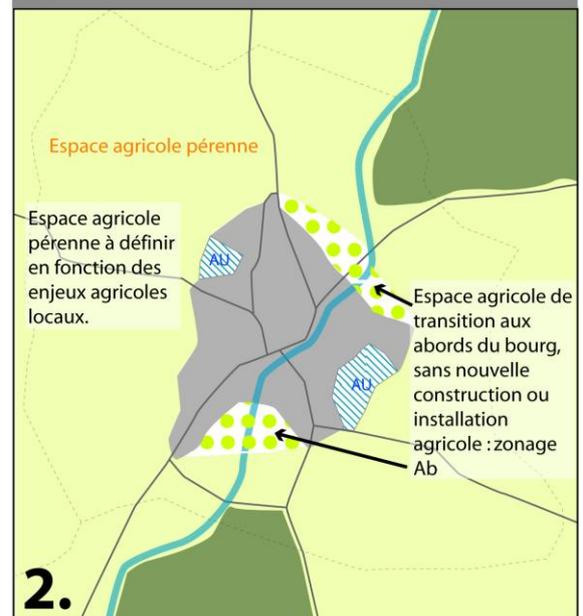
- **Dans un objectif de compacité de l'enveloppe urbaine, le SCoT recommande aux communes de privilégier l'urbanisation des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine**, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, selon les recommandations et prescriptions au 2.1.1.
- Compte tenu de la 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.

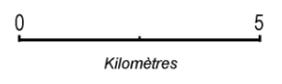
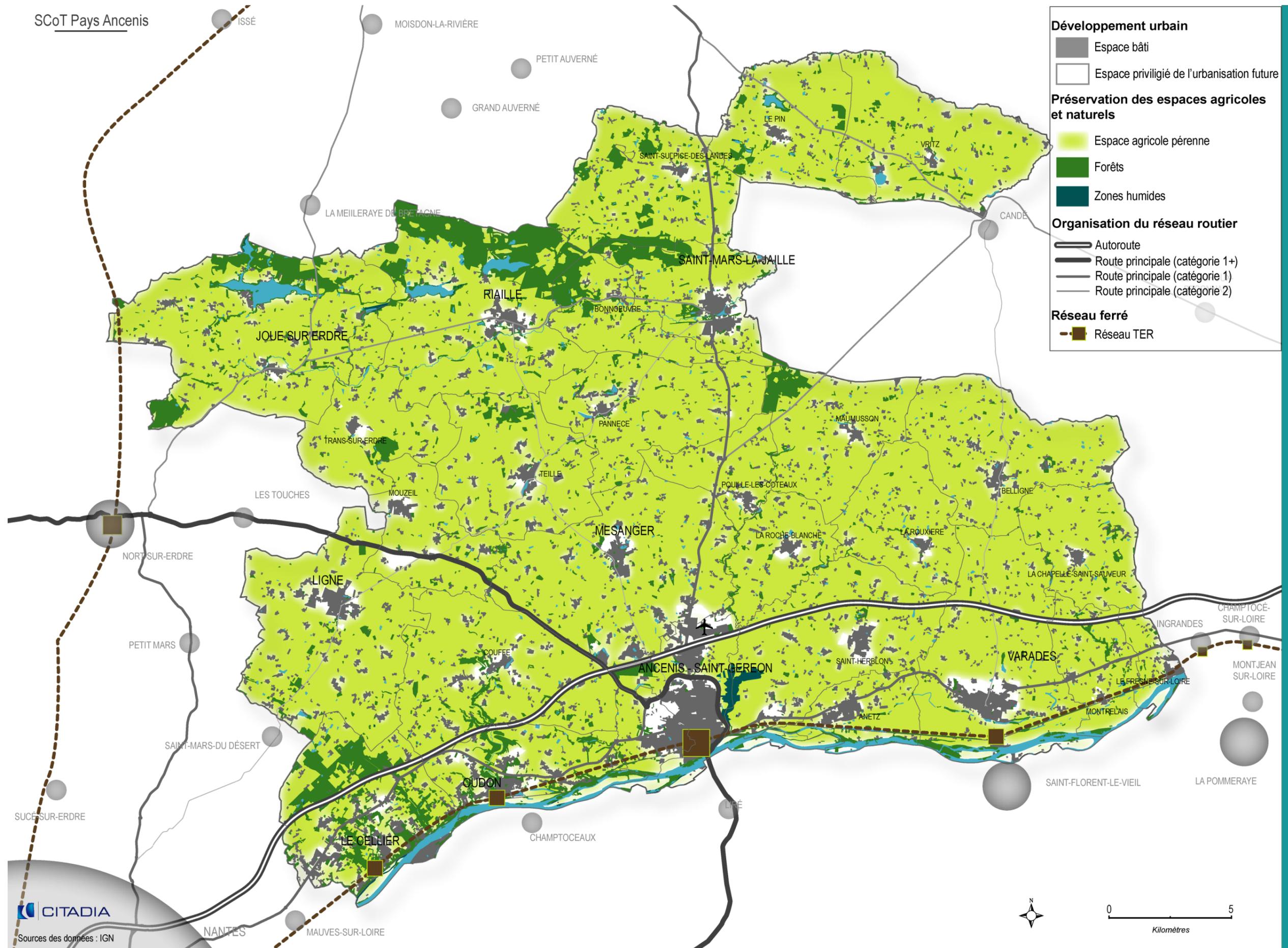
## MÉTHODE D'INTÉGRATION DES ESPACES AGRICOLES PÉRENNES DANS LES PLU

Localisation des espaces agricoles pérennes identifiés dans le SCoT



Délimitation des espaces agricoles pérennes dans le PLU





#### 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. 10)*
- *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*

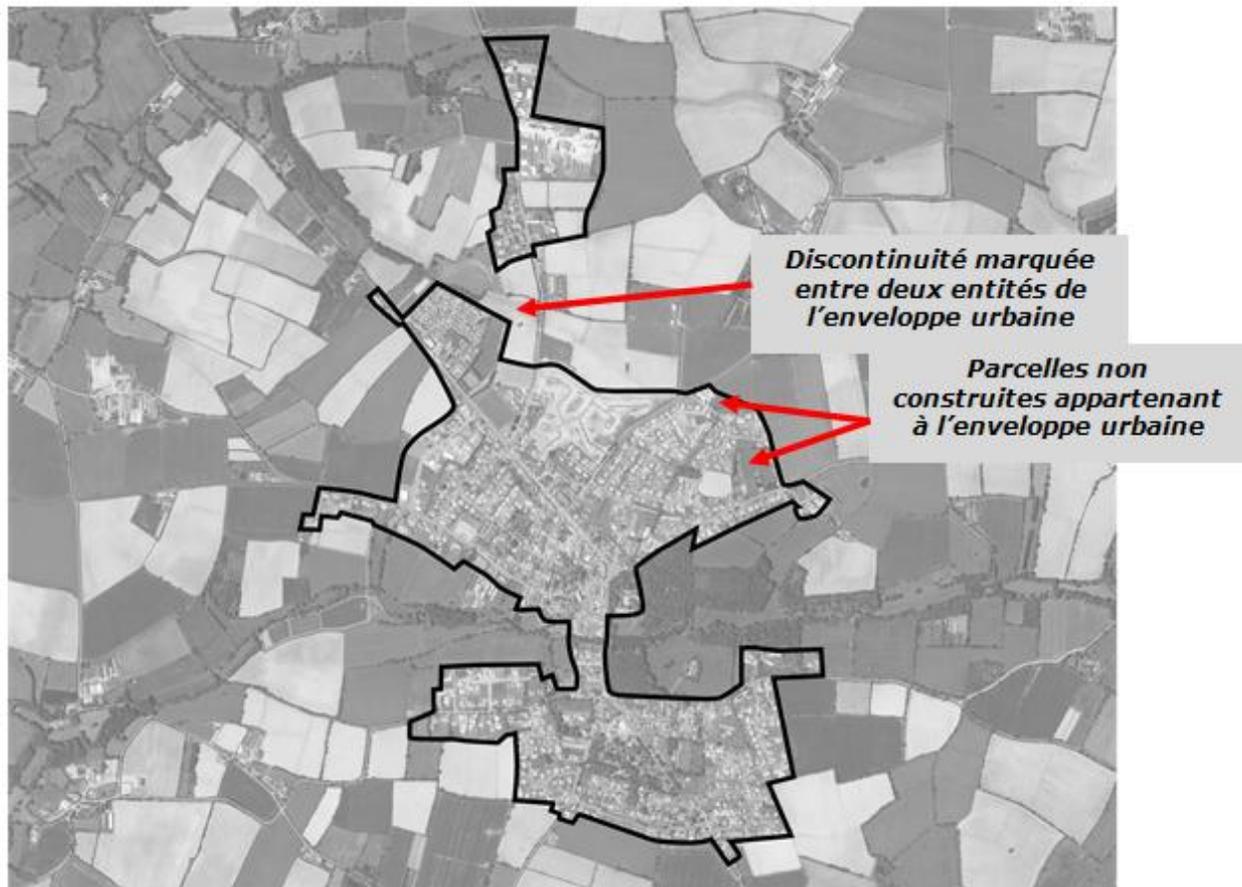
## Recommandations

- 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 imbriquées dans le tissu urbain pourront être menées.

### 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)).

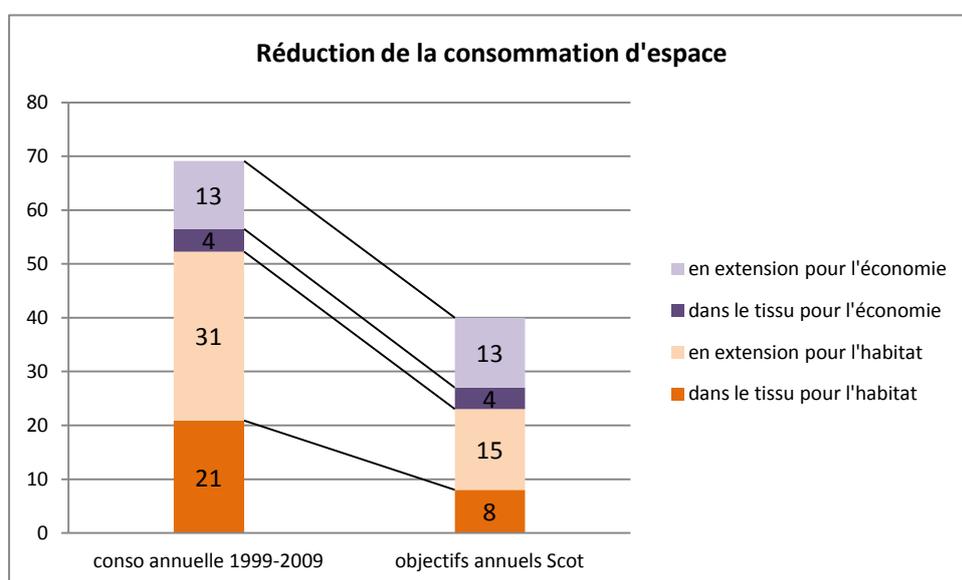
### 2.1.1.2. La définition d'objectifs en surfaces et en densités

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).



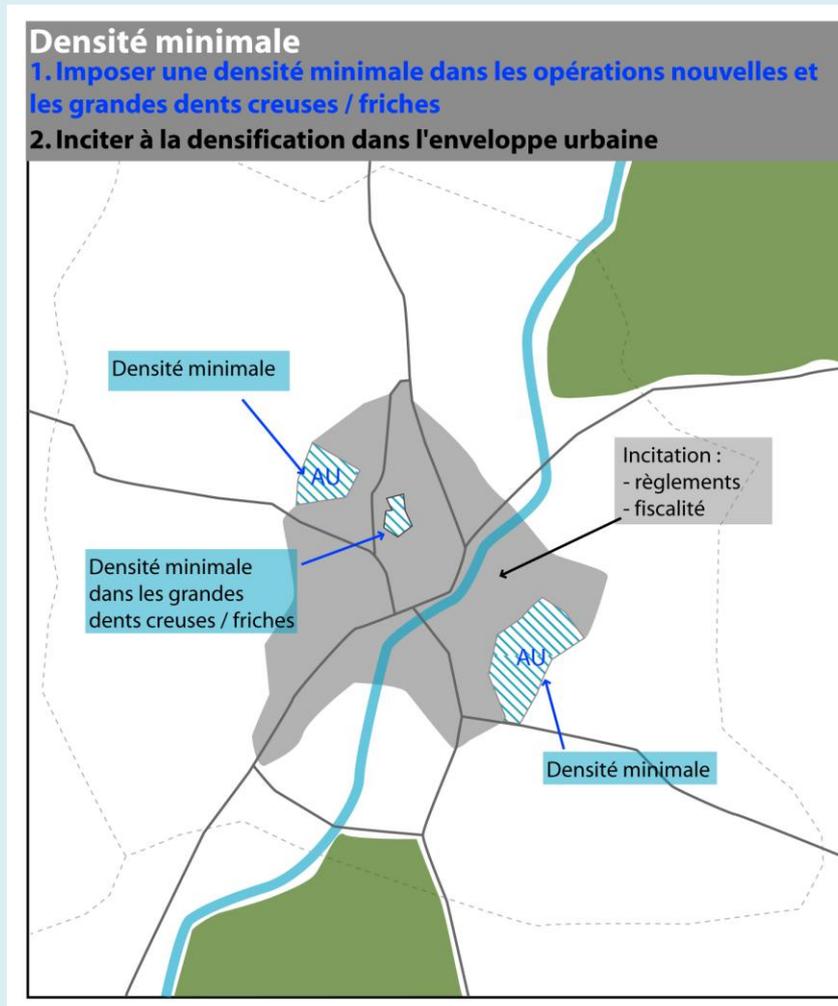
## Prescriptions

- Le SCoT retient un **objectif maximal de consommation foncière d'environ 700ha 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).
  - Compte tenu des règles de calcul de la densité (cf illustration p 34), cette surface comprend les voies et espaces publics liées à l'opération.
- Le SCoT affirme le **principe de l'implantation préférentielle des projets dans l'enveloppe urbaine** (cf illustration p30).
  - 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 25%**. De ce fait, sur les 300 ha nécessaires pour l'économie, environ **75 ha devront être réalisés en renouvellement urbain et 225 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.**
  - 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

- **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.



- Le SCoT considère qu'à partir de 3 logements ou d'une surface de terrain de 2000 m<sup>2</sup>, une opération peut entrer dans le champ d'application de la densité minimale.
- 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'**Opération 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.

## Modalités de calcul de la densité dans les opérations nouvelles

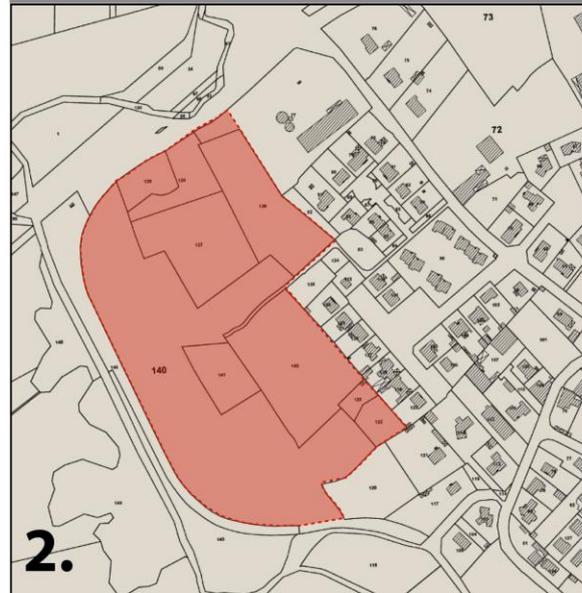
Le choix s'est porté sur la méthode de calcul de la densité à l'échelle de l'îlot. Cette méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs).

### 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



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

Le SCoT identifie les gares et les centralités<sup>1</sup> 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).

<sup>1</sup> 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 Riailé
- > 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.*

### **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

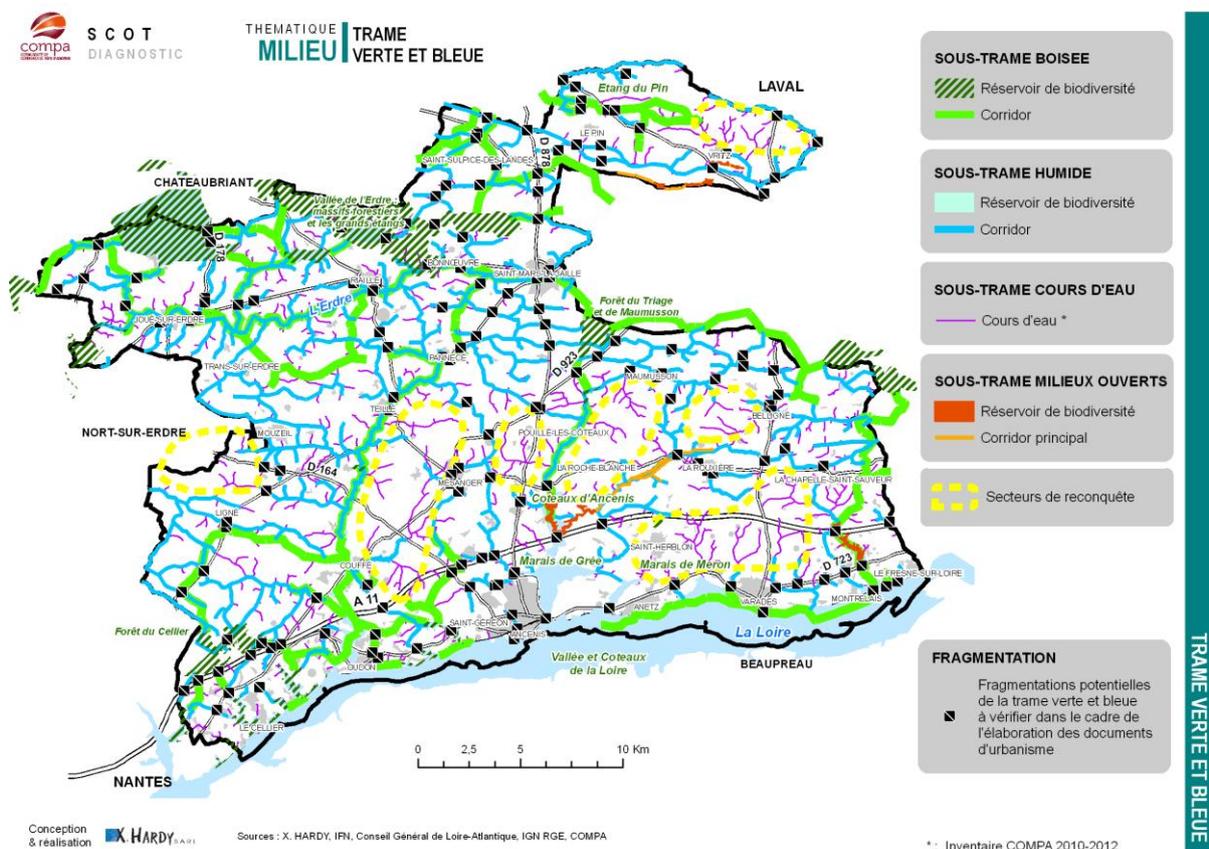
- *Le SCoT encourage à la **préservation et la protection des éléments du patrimoine bâti** dans les documents d'urbanisme : patrimoine archéologique, industriel, religieux, monumental, rural, ... . Les documents d'urbanisme pourront **recenser ces éléments** au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code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

## 2.3. PROTEGER LA BIODIVERSITE 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 (Cf Etat initial de l'environnement).



### 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 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. 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 prospector 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 nombreux 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.

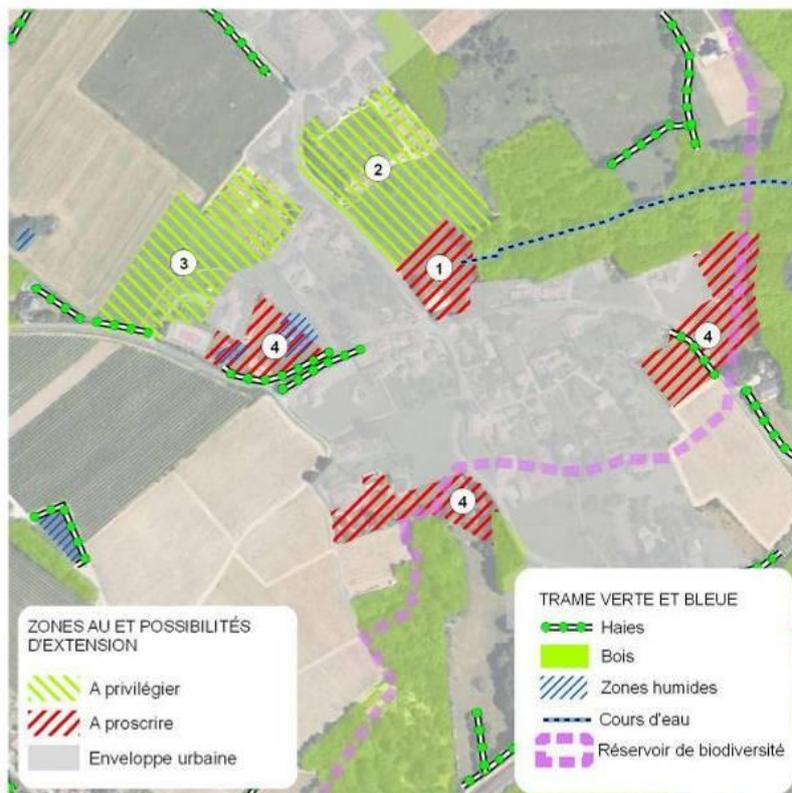
#### Prescriptions

- 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.
- **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

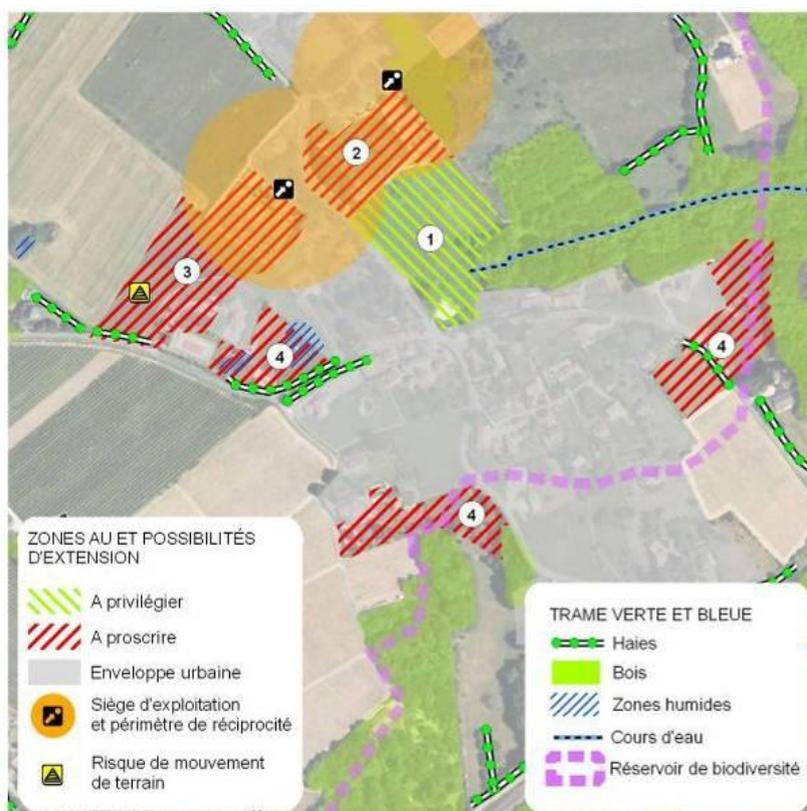
- Une attention particulière sera apportée à la transcription dans les documents d'urbanisme pour la protection de ces éléments bocagers. En effet, le niveau de protection devra prendre en compte la gestion et l'exploitation actuelle et future des haies et des bois.

**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**

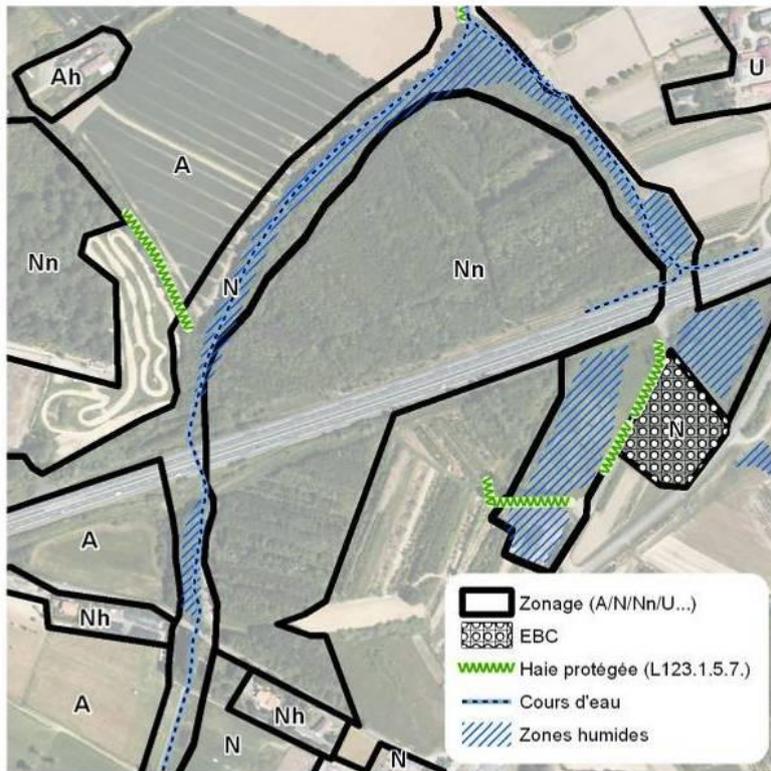


Cas n°2	
1	Possibilité d'extension unique mais présence d'un corridor écologique → obligation d'une OAP
2	A proscrire car contraintes liées à un siège d'exploitation
3	A proscrire car contraintes liées à un siège d'exploitation et à un risque de mouvement de terrain
4	A proscrire car présence de milieux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

### 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 :

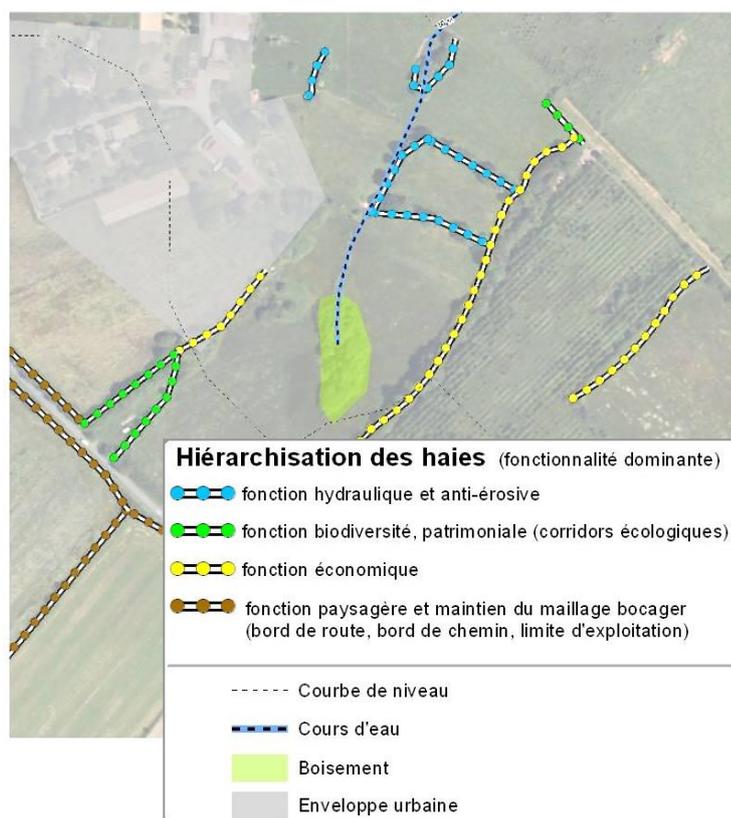
- présenter la démarche et valider le protocole de hiérarchisation,
- exposer les résultats des inventaires

Ce groupe pourra être composé d'élus, d'agriculteurs, d'associations naturalistes, d'associations de chasse ou de pêche, de l'ONF...

### Hiérarchisation et fonctions des haies

Quatre grandes fonctions des 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

- Les communes devront **assurer la protection des cours d'eau et des zones humides**. Ils devront être reportés sur les plans de zonage des PLU et être associés à une réglementation stricte (ex. marge de recul pour les aménagements).
- 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 de réaliser le schéma directeur des eaux pluviales et le zonage d'assainissement préalablement 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 de Développement Eolien (ZDE)** 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, 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** : 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**. 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](mailto: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](mailto: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](mailto:scot@pays-ancenis.com)  
[www.pays-ancenis.com](http://www.pays-ancenis.com)

