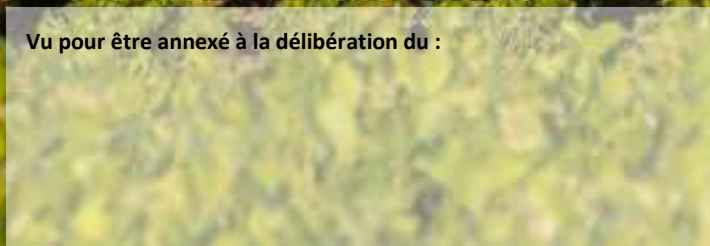


Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais

PIÈCE 2

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Vu pour être annexé à la délibération du :



Sommaire.....	2
Modèles économiques.....	4
Objectif 1 : Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire	5
a. Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire	6
b. Les gares structurantes comme lieux de coopération économique.....	6
c. Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays	7
d. Organisation territoriale des parcs d'activités	8
e. Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire.....	13
Objectif 2 : Renforcer le dynamisme commercial des centralités du territoire	17
a. Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre.....	17
b. Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais en lien avec les lieux de résidence des habitants.....	17
c. Renouveler les offres commerciales périphériques	18
d. Qualifier les entrées urbaines des communes pôles.....	19
Objectif 3 : Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL).....	20
a. Définition des commerces et des équipements de logistique importants	20
b. Localisation préférentielle de centralité	23
c. Localisation préférentielle périphérique	24
d. Site complémentaire de la ZAC du Brochet.....	25
e. Périphérie complémentaire	26
f. Localisation préférentielle de logistique commerciale.....	27
Objectif 4 : Accompagner les filières primaires dans leur organisation pour la mise en place de réciprocités avec la métropole.....	28
a. Conserver la diversité de productions et la fonctionnalité des espaces agricoles	28
b. Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions.....	30
Capacités d'accueil	31
Objectif 5 : Développer une offre résidentielle différenciante et attractive	34
a. Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie	34
b. Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux	35
c. Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace	35
d. Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs	36
Objectif 6 : Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation	37
a. Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles.....	37
b. Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes	38
c. Assurer une complémentarité entre les espaces urbains	38
Objectif 7 : Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver notre identité Vignoble Nantais 44	
a. L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais ».....	44
b. Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités	47
c. Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces	47
d. Réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction	50
Objectif 8 : Organiser l'aménagement du territoire en lien avec l'offre de mobilité, notamment décarbonée 51	
a. Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train	51
b. Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonées	53
c. Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux.....	54
Objectif 9 : Améliorer l'offre en équipements en accompagnant l'évolution des infrastructures	56
a. Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire	56
b. Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux.....	57
Engager les transitions écologiques et climatiques	58

Objectif 10 : Veiller à la pérennité des richesses patrimoniales locales, tout en maîtrisant la consommation d'espace	59
a. Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie	60
b. Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables	63
c. Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du Vignoble Nantais	64
Objectif 11 : Préserver les paysages et protéger l'identité rurale, agricole et viticole du territoire	66
a. Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages	67
b. Valoriser les vues sur le grand paysage	68
Objectif 12 : Protéger la biodiversité et la ressource en eau	70
a. Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais	70
b. Préserver les îlots verts intra-urbains	78
c. Préserver la ressource en eau	78
d. Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale	80
e. Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement	85
Objectif 13 : Une transition écologique et climatique	86
Objectif 14 : Préserver la santé des habitants du territoire	88
a. Protéger les habitants contre le bruit	88
b. Protéger les habitants contre la pollution de l'air	89
Atlas cartographique des secteurs d'implantation préférentiels identifiés dans l'Objectif 3 (valant DAACL)	91

La démarche de révision du SCoT du
Vignoble Nantais a été accompagnée par :



Objectif 3 : Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL)

Le territoire du Vignoble Nantais est composé d'une multiplicité de sites (centralités et périphéries) qui répondent à des logiques spécifiques et complémentaires.

Le DAACL traduit l'objectif de maintien d'une armature commerciale diversifiée au sein des centralités du territoire du SCoT du Vignoble Nantais.

a. Définition des commerces et des équipements de logistique importants

Les commerces importants

Sur le Pays du Vignoble Nantais, il est fixé que les commerces importants sont ceux ayant une surface de vente de plus de 1 000 m². Le présent SCoT (au travers de son DAACL) fixe donc des orientations et objectifs à l'égard des commerces de plus de 1 000 m² situés sur le territoire, étant donné les surfaces nécessaires à ces bâtiments et les flux qu'ils génèrent. Pour cela, les activités de drive sont considérées comme des commerces importants sans distinction de nombre de pistes ou de surface de retrait de marchandise ;

Le DAACL définit des localisations préférentielles de périphérie et de centralité. Afin de préciser la compréhension de ces localisations, nous pouvons apporter deux définitions, pour les **localisations préférentielles** :

- **localisations préférentielles de centralité** : se définit comme un espace central d'une commune qui regroupe une pluralité de fonctions (administrative, commerciale, culturelle, économique, sociale, politique, de services...) ayant la capacité de répondre aux besoins des habitants et des consommateurs extérieurs du territoire.
- **localisations préférentielles de périphérie** : se définit comme un espace péricentral d'une commune disposant d'une vocation spécifique ou limitée à dominante économique et/ou commerciale, généralement située en prolongement de zone urbaine.

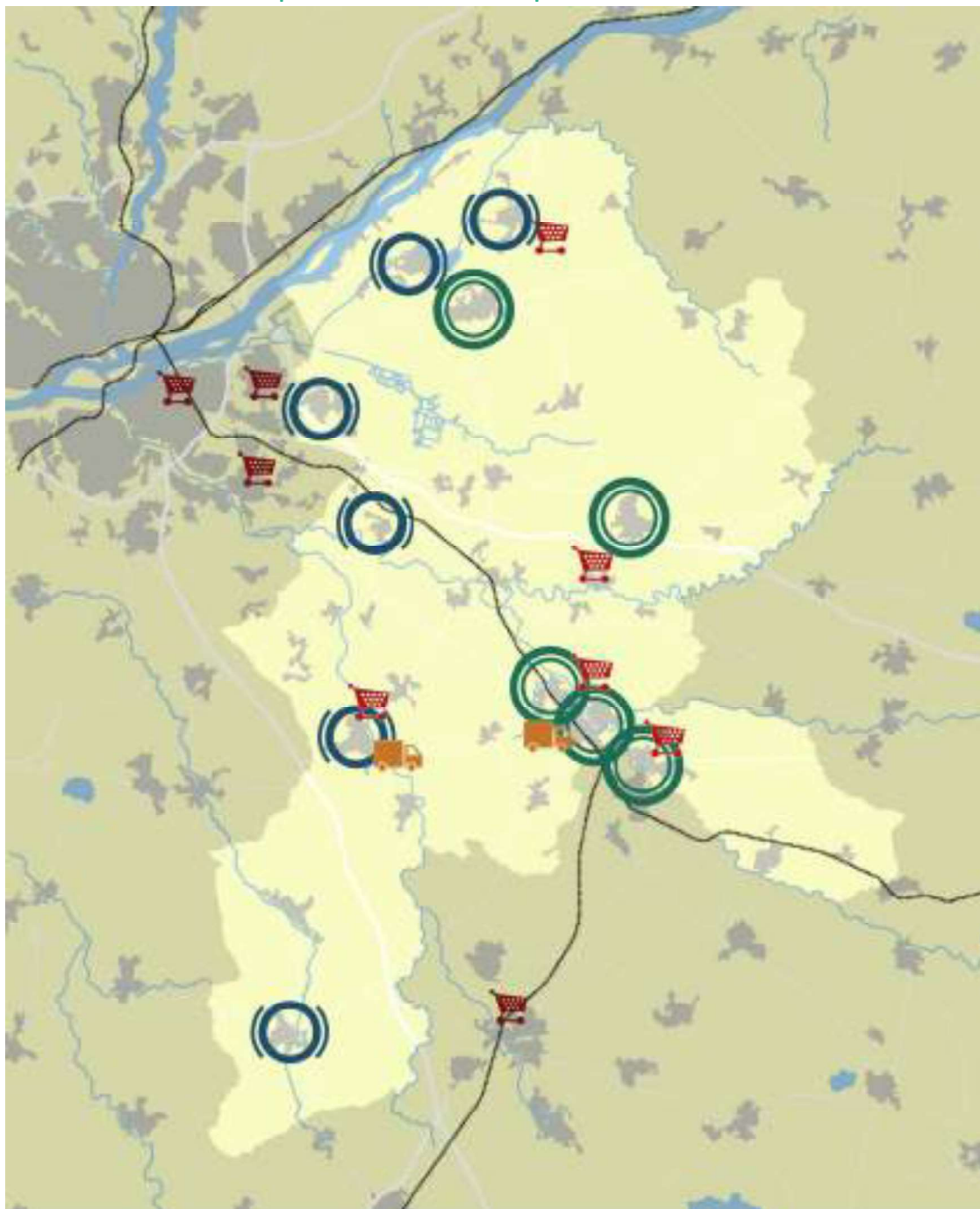
Les conditions relatives à l'implantation des commerces importants au sein de ces localisations préférentielles et la localisation de ces secteurs sont identifiées dans l'objectif 3 du document.

Les équipements logistiques importants

Pour le territoire, la logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces à partir d'une surface de 1000 m² de SDP et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire.

Cas particulier d'extension des activités commerciales en dehors des localisations préférentielles : afin de permettre aux activités existantes de bénéficier de conditions d'exploitation favorables et afin de favoriser le renouvellement des bâtiments anciens (notamment pour permettre l'amélioration de leurs performances énergétiques), l'ensemble des commerces importants du territoire pourront bénéficier d'un développement mesuré correspondant à 20 % maximum de la surface de vente actuelle.

Illustration des localisations préférentielles identifiées par le DAACL



Localisation préférentielle...



... de centralité structurante



... de centralité de proximité



... de périphérie (dont site du Brochet à Vallet)



... de logistique commerciale



Centres commerciaux extérieurs

L'identification graphique des localisations préférentielles sont en annexe de ce document.

Synthèse des conditions d'implantation pour chaque type de localisation préférentielle

Localisation préférentielle...	Superficie maximum autorisée (en surface de vente pour les commerces et surface plancher pour la logistique)	Objectifs d'implantation des commerces
... de centralité structurante	2 500 m ² en alimentaire 5 000m ² en non alimentaire	Les centralités structurantes correspondent aux communes pôles ayant adhéré au programme Petite Ville de Demain. Ce sont les grands secteurs d'animation où se concentrent les commerces, services et équipements fédérateurs du territoire.
... de centralité de proximité	2 500m ²	Les centralités de proximité correspondent aux communes pôles n'ayant pas adhéré au programme Petite Ville de Demain et qui assurent une fonction intermédiaire permettant de répondre aux besoins de proximité des populations avoisinantes.
... de périphérie	5 000m ²	L'activité commerciale est caractérisée par un flux important de chalands et de marchandises, dont le rayonnement correspond au territoire du SCoT et au-delà.
... de périphérie du Brochet	10 000m ²	Secteur de projet spécifique qui a vocation à accueillir le transfert du pôle commercial inséré dans le tissu urbain de Vallet. La surface de vente totale admise après réalisation du projet de transfert est au maximum de 10 000 m ² .
... de logistique commerciale	5 000m ²	Secteur qui conditionne par le gabarit de ses accès et du réseau routier la capacité d'accueillir des entrepôts de logistique commerciale.

b. Localisation préférentielle de centralité

Les centralités principales : Clisson, Vallet et Le Loroux-Bottereau

Les centres-villes de Clisson, de Vallet et du Loroux-Bottereau sont des pôles majeurs du territoire du Vignoble Nantais. Leur vocation est de proposer une offre commerciale, artisanale et de services diversifiée, complète, dont l'attractivité s'étend sur une zone de chalandise à plus de 15 minutes de trajet en voiture. Le maintien et la pérennité du commerce se traduisent en préservant un tissu dense et continu dans le centre ancien.

Remarque : les villes de Clisson, Vallet et du Loroux-Bottereau sont inscrites dans le dispositif Petites Villes de demain incluant une opération de revitalisation du territoire (ORT)

Le Pays du Vignoble Nantais, à travers le DAACL, donne l'objectif de maintien et de développement du commerce dans les centralités principales. Pour cela, les communes veillent à ce que :

- le développement commercial se fasse de manière privilégiée au sein des centralités principales ;
- la complémentarité dans l'armature commerciale du territoire fait que la taille des bâtiments à destination de commerces, dans les centralités principales, sera plafonnée à une surface de vente ne pouvant excéder (création, extension ou changement de destination) une superficie de 2 500 m² pour les activités à dominante alimentaire et 5 000 m² pour les activités non alimentaires.
- les centralités principales assurent l'accueil de commerces et une lisibilité commerciale.

Exemple

Pour parvenir à ces objectifs d'accueil de commerce et de lisibilité commerciale, les centralités peuvent :

- identifier des linéaires de protection du commerce permettant d'assurer la continuité du linéaire commercial.
- respecter des alignements et les caractéristiques du bâti pour conserver sa visibilité et valoriser la scénographie urbaine.
- interdire le changement de destination de commerce en logement.
- assurer l'accueil d'activités commerciales, en rez-de-chaussée, dans les projets de création ou de reconstruction, en particulier dans les linéaires commerciaux ;
- faciliter l'implantation des commerces dans les centralités en diminuant les contraintes associées à cette destination (par exemple, pour les projets de construction de nouveaux bâtiments intégrant du commerce, réduire les obligations en matière de places de stationnement, et ce, sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 400 m²).

Les centralités de proximité : Aigrefeuille-sur-Maine, Divatte-sur-Loire, Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière, Saint-Julien-de-Concelles et Vieilleville

Accompagner la fonction commerciale au sein des centralités urbaines de proximité permettant un maillage optimal du territoire et assurant une offre de proximité

Les centralités de proximité ont pour objectif de répondre de façon complémentaire aux besoins de proximité des habitants de la commune et de celles avoisinantes.

Remarque : Les communes de Divatte-sur-Loire et de Saint-Julien-de-Concelles font l'objet d'une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le Pays du Vignoble Nantais, à travers le DAACL, donne l'objectif de maintien et de pérennisation du commerce dans les centralités de proximité. A travers cela, il vise à assurer et développer une complémentarité commerciale sur le territoire, ayant pour objectif de limiter les flux de déplacements.

Pour assurer cette diversité, les surfaces de ventes dans les centralités de proximité seront plafonnées à une surface de vente ne pouvant pas excéder (création, extension ou changement de destination) 2 500 m².

Exemple

Pour veiller à leur attractivité commerciale, les centralités de proximité pourront :

- définir des linéaires de protection du commerce permettant d'assurer la continuité du linéaire commercial.
- interdire le changement de destination de commerce en logement.
- prescrire une hauteur sous plafond dans les projets de création ou de reconstruction permettant d'accueillir des activités commerciales.
- soustraire, dans les localisations de centralité, les projets de construction de nouveaux bâtiments intégrant du commerce, aux obligations en matière de places de stationnement, et ce, sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 400 m².

c. Localisation préférentielle périphérique

Ces localisations bénéficient d'un rayonnement à l'échelle du territoire du SCoT. L'objectif est de moderniser les aménagements et permettre leur réorganisation vers une multifonctionnalité.

Le DAACL se donne pour objectif de développer et réorganiser le commerce « important », notamment pour réduire les besoins en mobilité et contribuer à répondre aux enjeux de sobriété foncière. Les implantations commerciales dans les localisations préférentielles de périphérie sont concernées par les conditions suivantes :

Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités :

- Les localisations préférentielles de périphérie accueillent les activités commerciales dont l'installation n'est pas possible dans une centralité, notamment pour des questions de surface commerciale ou de flux de transport (clientèle ou marchandise) ;
- la création de galeries marchandes (définie comme un regroupement de commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m², au sein d'un même espace couvert) n'est pas possible ;
- les aménagements dédiés à la circulation des piétons et vélos et au stationnement des vélos sont intégrés dans chaque projet commercial en continuité des aménagements existants ou projetés.

Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière :

- la surface de vente est inférieure à 5 000 m² par bâtiment.
- la requalification des friches existantes dans le périmètre des localisations d'implantation périphérique est favorisée.
- l'intégration des procédés qui privilégient les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables est également recherchée.
- la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée, ainsi que la porosité entre les espaces de stationnement voisins.
- l'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est démontrée (augmentation des densités aménagées par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, toit-terrasse ou en silo, la mutualisation des voies de circulation...).
- l'intégration architecturale et paysagère des projets est assurée, de manière à permettre leur insertion dans les paysages environnant, notamment par le biais de la végétalisation des espaces extérieurs et des aires de stationnement, le traitement des façades (matériaux, couleurs, entretiens...) et la mise en place d'aménagements permettant de réduire la visibilité des espaces extérieurs de stockage, de traitements et attentes des déchets ainsi que de livraison.
- l'impact environnemental est limité par la réduction des surfaces imperméabilisées ; la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la mise en place de procédés constructifs et l'utilisation de matériaux qui limitent la consommation d'énergie.

d. Site complémentaire de la ZAC du Brochet

Cette zone permet d'intégrer une opération de renouvellement de l'offre commerciale par le transfert d'activités de grande distribution implantées dans le tissu urbain de Vallet ;

Le projet commercial (création, extension ou changement de destination du bâtiment) ne pourra excéder, en un ou plusieurs lots, une surface de vente totale de plus de 10 000 m².

L'aménagement de la zone répond aux objectifs suivants :

- assurer la qualité architecturale et paysagère des aménagements en veillant à l'intégration des bâtiments (formes et hauteurs, matériaux...) et aux principes d'implantation (gestion de la pente naturelle du terrain, continuité du bâti,...) ;
- intégrer les enjeux de performance énergétique dans la production d'énergies renouvelables et la qualité des bâtiments.

e. Périphérie complémentaire

Les objectifs et orientations suivants concernent les localisations des zones complémentaires de périphérie disposant d'une attractivité et d'un rayonnement local.

Ces secteurs de périphérie complémentaires ne sont pas fléchés par un développement particulier. Ils correspondent aux périmètres de secteurs commerciaux déjà existants sur le territoire. Ils peuvent accueillir des projets de renouvellement ou de restructuration des équipements commerciaux existants. Une augmentation modérée de surface de vente est admissible sous réserve qu'elle ne modifie pas la structuration de l'armature commerciale du territoire. Ces localisations complémentaires concernent les sites de Saint-Julien- de-Concelles, de Haute-Goulaine, de Divatte-sur-Loire, La Haye Fouassière, Aigrefeuille et de Vieilleville.

Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités :

- Les localisations préférentielles de périphérie accueillent les activités commerciales dont l'installation n'est pas possible dans une centralité, notamment pour des questions de surface commerciale (clientèle ou marchandise) ;
- la création de galeries marchandes (définie comme un regroupement de commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m², au sein d'un même espace couvert) n'est pas possible.
- les aménagements dédiés à la circulation des piétons et vélos et au stationnement des vélos sont intégrés dans chaque projet commercial.

Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière :

- la surface de vente est inférieure à 3 000 m² par bâtiment.
- la requalification des friches existantes dans le périmètre des localisations d'implantation périphérique est favorisée.
- l'intégration des procédés qui privilégient les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables est également recherchée
- la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée, ainsi que la porosité entre les espaces de stationnement voisins.
- l'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est démontrée (augmentation des densités aménagées par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, toit-terrasse ou en silos, la mutualisation des voies de circulation...).
- l'intégration architecturale et paysagère des projets est assurée, de manière à permettre leur insertion dans les paysages environnants, notamment par le biais de la végétalisation des espaces extérieurs et des aires de stationnement, le traitement des façades (matériaux, couleurs, entretiens...) et la mise en place d'aménagements permettant de réduire la visibilité des espaces extérieurs de stockage, de traitements et attentes des déchets ainsi que de livraison.
- l'impact environnemental est limité par la réduction des surfaces imperméabilisées ; la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la mise en place de procédés constructifs et l'utilisation de matériaux qui limitent la consommation d'énergie.

f. Localisation préférentielle de logistique commerciale

Les activités de logistique commerciale intégreront des secteurs à vocation économique dont la configuration et la localisation seront adaptées aux besoins inhérents à l'accessibilité et à la gestion des flux.

En matière de logistique commerciale, les objectifs suivants sont définis :

- Les bâtiments de logistique, dédiés au stockage de produits frais ou non, d'une surface de plancher comprise entre 300 à 5 000 m² sont localisés dans des zones d'activités économiques qui regroupent déjà des bâtiments logistiques de taille similaire disposant d'une desserte aisée par les axes routiers structurants. Les deux secteurs d'implantation préférentielle de logistique commerciale sont sur les communes d'Aigrefeuille-sur-Maine et sur la zone Tabari à Clisson.
- Les activités de drive piéton seront localisées exclusivement en centralité urbaine.
- Les activités de drive déporté seront exclusivement localisées au sein des zones d'activités existantes et bénéficiant d'un accès aisé depuis un axe de desserte structurant. Leur intégration respectera les prescriptions énoncées pour les conditions d'implantation des localisations de périphérie ;
- L'implantation de bâtiments de logistique au sein des zones d'activités existantes devra assurer un flux de circulation aisé et sécurisé.