#02 LETTRE du SCoT du Pays d'Ancenis

NOVEMBRE 2025

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

LES CHIFFRES-CLÉS
OBJECTIFS DU SCOT À HORIZON 2046

DES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES AJUSTÉES

+ 0,7 % par an
(+ 600 habitants par an en moyenne)

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

+ 350 logements
par an en moyenne,
dont 15 à 20 % de logements aidés.

UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE REDÉFINIE

Enveloppe de **293 hectares** maximum potentiellement urbanisables à horizon de 20 ans :

156 hectares
pour le développement économique,

128 hectares
pour le développement résidentiel et les équipements,

9 hectares pour un projet d'infrastructure routière du département.

ARRÊT DU PROJET DE SCOT : Une nouvelle étape avant l'approbation définitive

LE POINT SUR...

L'AVANCÉE DU SCoT

L'année 2025 a permis de finaliser le projet de SCoT, en particulier sur les volets économique et environnemental du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Une mise à jour complète des données du diagnostic a également été réalisée au cours de l'été.

Des réunions publiques sur chacun des quatre secteurs du Pays d'Ancenis (Ligné, Loireauxence, Ancenis-Saint-Géréon et Vallons-de-l'Erdre) ont été organisées au mois de septembre dernier afin de présenter le projet de SCoT à la population. Ces rencontres suivies d'un temps d'échange ont permis de présenter les grandes orientations et les objectifs d'aménagement aux habitants et élus présents. Des panneaux présentant le projet étaient également exposés à chacune des réunions.
Ouvertes à tous, les réunions publiques ont permis d'accueillir plus de 150 personnes sur l'ensemble du territoire.
Jusqu'à l'arrêt de projet du SCoT prévu le 11 décembre prochain, les communes et les citoyens peuvent continuer à consulter et émettre des avis via différents outils : adresse mail dédiée, documents disponibles sur le site internet de la COMPA, communication sur les réseaux sociaux, etc.
Par la suite, les avis pourront être formulés lors des conseils municipaux et lors de l'enquête publique en 2026.

RAPPEL DES étapes passées

2021 — DIAGNOSTIC
2022 — CONSTRUCTION DU PROJET POLITIQUE (PADD*)
2023
2024 — TRADUCTION DU PROJET DANS LE "RÉGLEMENT DU SCoT" (DOO**)
2025
DÉCEMBRE 2026 — DATE PRÉVISIONNELLE APPROBATION PROJET DE SCoT

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables **Document d'Orientation et d'Objectifs

LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), socle politique du projet de SCoT, s'articule autour de deux axes complémentaires, débattus lors du conseil communautaire du 26 juin 2025.

UN TERRITOIRE rayonnant et équilibré

La recherche d'un équilibre entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.

UN TERRITOIRE résilient

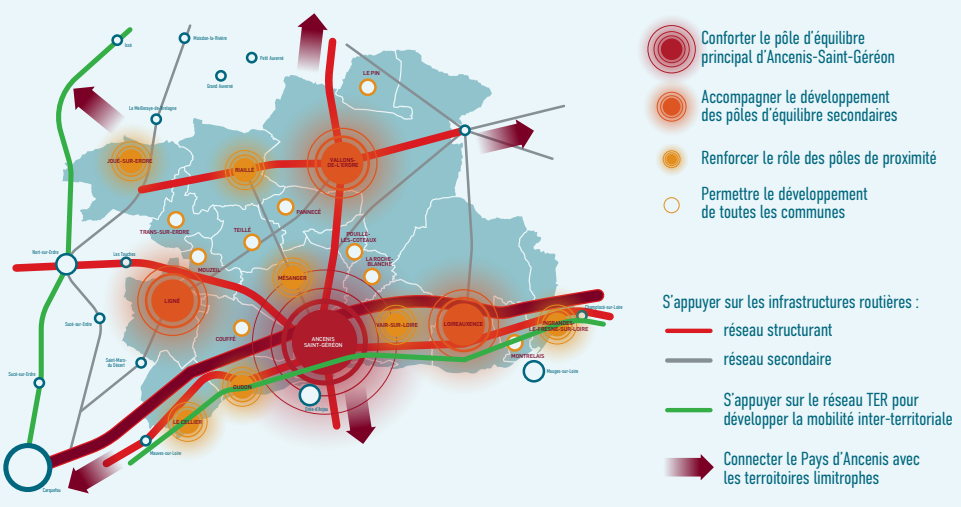
L'enjeu de concilier le dynamisme économique et résidentiel avec la préservation des ressources et de l'environnement. L'engagement d'une transition écologique et énergétique pour rendre soutenable le développement et s'adapter au changement climatique.

L'aménagement du territoire y est projeté en s'appuyant sur une armature territoriale s'inscrivant dans le prolongement du SCoT actuellement en vigueur.

Pensée pour une « organisation multipolaire », l'armature territoriale permet d'organiser le développement urbain futur. Les objectifs sont adaptés en fonction du rôle de chaque commune, en veillant à :

- déployer des services, équipements, offre d'habitat diversifiée, économie, solutions de mobilité qui constituent des fonctions urbaines mixtes dans les communes pôles ;
- garantir une dynamique de développement dans toutes les strates de l'armature territoriale par la confortement et le rayonnement des centralités existantes ;
- favoriser la complémentarité et la mutualisation, notamment en termes de services et d'équipements, entre les communes situées au sein d'un même secteur.

L'ARMATURE TERRITORIALE



LE DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte des prescriptions et recommandations. Les PLU doivent le prendre en compte dans un rapport de compatibilité pour l'appliquer ensuite à l'échelle des projets.

VOLET économique

LES ZONES D'ACTIVITÉS

Pour conforter l'attractivité du territoire et l'ancrage industriel et artisanal du territoire, le projet de SCoT alloue aux projets à vocation économique une enveloppe foncière maximale de 156 hectares, dont 140 pour aménager les zones d'activités économiques. Ces aménagements répondent aux mesures suivantes (renvoi au DOO pour répartition précise).

- En priorité, le développement est projeté au sein des zones existantes en favorisant leur optimisation ou leur requalification. La végétalisation, le développement des infrastructures de mobilités actives et la mutualisation d'espaces non productifs (stationnements, salle de réunion de formation, entrepôt...) sont des orientations à privilégier.
- Une extension des zones d'activités existantes est envisageable si un aménagement n'est pas possible en raison de contraintes (environnementales, difficultés opérationnelles...) ou ne répond pas au besoin.
- La création d'une nouvelle zone n'est envisageable que si le développement au sein de l'existant ou l'extension ne permettent pas de satisfaire le besoin.

Le Projet de SCoT établit une enveloppe foncière par secteur en considération des aménagements projetés. A l'échelle 20 ans, le SCoT ouvre la possibilité d'ajuster les volumes fonciers entre les zones d'activités identifiées à l'échelle d'un même secteur.

LES COMMERCES

Pour répondre aux besoins de la population par une offre commerciale adaptée, différents principes sont inscrits dans le SCoT :

- Les commerces du quotidien : installation en priorité dans des centres-bourgs.
- Les autres commerces, installation dans des zones commerciales déjà existantes (La requalification de ces zones sera également à envisager).
- Dans les secteurs isolés, les commerces pourront se développer mais de manière limitée.

Centralités urbaines
- Centralités principales
- Centralités de proximité

Secteurs d'implantation périphérique (SIP)
- SIP majeur
- SIP intermédiaire

VOLET résidentiel

Le SCoT souhaite répondre aux besoins en logements des habitants du Pays d'Ancenis à chaque étape de leur vie (départ du foyer parental, séparation, création d'une famille...) mais aussi des personnes souhaitant s'installer sur le territoire. Différents grands principes sont fléchés :

- Un objectif de production de 7 000 logements décliné à l'échelle de chaque commune (renvoi au DOO) se fera en priorité dans les centres-bourgs, y compris ceux des communes déléguées constituant les communes nouvelles. Cette répartition répond au besoin de préserver les milieux naturels, agricoles et forestiers tout en concentrant l'urbanisation en priorité à proximité des services, des commerces et des gares.
- Une enveloppe maximale de 128 hectares à l'échelle du Pays d'Ancenis déclinée à l'échelle de chaque commune est fléchée sur la vocation résidentielle et les équipements.
- En dehors des centres-bourgs, seul le comblement de dents creuses est possible (renvoi au DOO pour les conditions).
- Une augmentation de la densité, faisant passer la moyenne intercommunale à 35 logements par hectare. La densité moyenne est déclinée à l'échelle de chaque commune. (renvoi au DOO).
- Une production de logements s'inscrivant dans une diversification des formes : maisons en bandes, immeubles de 2 étages ou plus en fonction du contexte, maisons individuelles sur des parcelles plus petites, etc.

VOLET environnemental

L'EAU

Assurer une gestion quantitative et qualitative de l'eau est un objectif prioritaire du SCoT, il s'attache à :

- Privilégier la gestion des eaux de pluie échelle adaptée au projet ou à la zone en proposant des surfaces végétalisées, plus perméables, afin de réduire la quantité d'eau rejetée dans les réseaux d'évacuation et ainsi, limiter les risques d'inondation et ne pas saturer le réseau de traitement des eaux usées.
- Assurer une bonne adéquation entre les nouvelles zones d'urbanisation et les capacités des infrastructures de traitement des eaux usées afin de garantir des rejets de qualité acceptable pour les milieux récepteurs.

LES ZONES HUMIDES

- Préserver les zones humides en prévoyant les dispositions adéquates se fondant notamment sur les inventaires.
- S'appuyer sur l'application de la réglementation en soulignant la prise en compte dès le stade de conception des projets de la séquence Eviter Réduire Compenser.

LE BOCAGE

- S'appuyer sur des inventaires bocagers les plus récents disponibles.
- Intégrer l'approche fonctionnelle dans la définition des régimes de protection des éléments bocagers (haies, bois et arbres remarquables) par l'identification des différentes fonctions de chaque élément et la qualification de l'enjeu pour chaque fonction. Le SCoT porte la mise en œuvre dès la phase de conception de la séquence Éviter Réduire Compenser.
- Préciser la Trame Verte, Bleue et Noire du SCoT à l'échelle des communes pour garantir sa protection.

LES RISQUES

- Les prescriptions et recommandations du SCoT ont été élaborées sur la base de plusieurs documents de référence, les SAGE*, le SDAGE**, le PGRI***.
- Prendre en compte des Dossiers départementaux des risques majeurs.
- Favoriser l'approche globale en traitant les risques naturels et technologiques en lien avec les zones habitées, les activités économiques et en lien avec le terrain (cours d'eau, axes de ruissellement, géologie...).
- Prévoir notamment la protection des cours d'eau par la définition de marges de recul, l'identification et la qualification des axes de ruissellement permettant de définir le niveau de protection en fonction de l'enjeu.
- Prévoir l'adaptation, la localisation et la constructibilité des secteurs de développement en fonction notamment des risques.

PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le SCoT définit un cadre pour développer et organiser la production d'énergies renouvelables.
- Le SCoT prévoit notamment l'intégration aux documents d'urbanisme des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables.
- Dans une approche d'optimisation des ressources foncières, il est aussi prévu de donner la priorité aux sites déjà artificialisés.
- Dans les espaces agricoles et naturels, le SCoT encadre les mises en place de dispositifs de production dans un esprit de conciliation avec les enjeux de protection des espaces (bocage, paysage, sobriété foncière, nuisance).

***SAGE =** Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
****SDAGE =** schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
*****PGRi =** Plan de Gestion du risque Inondation

L'AGENDA PRÉVISIONNEL DE LA DÉMARCHE

11 DÉCEMBRE 2025
Arrêt de projet du SCoT

1ER TRIMESTRE 2026
Consultation des communes et des personnes publiques associées (PPA) pour avis

2E TRIMESTRE 2026
Enquête publique

FIN 2026
Approbation du SCoT

Édition COMPA décembre 2025
Crédits photo : COMPA, DR
Réalisation : Audacioza

LA CONCERTATION DU SCOT

La réflexion sur l'avenir du territoire est ouverte à tous. Durant toute son élaboration, le SCoT du Pays d'Ancenis intègre les apports des acteurs et des habitants : idées, propositionset contributions.

POUR VOUS RENSEIGNER :
- **Sur le site** https://www.pays-ancenis.com/la-compa/que-faisons-nous/nos-projets-de-territoire/projets-et-documents-strategiques/schema-de-coherence-territorial/revision-du-scot-du-pays-dancenis
- **Sur notre page Facebook :** https://www.facebook.com/compa44150

POUR DONNER VOTRE AVIS :
- **Par courrier postal ou sur le registre mis à disposition à l'accueil au siège de la COMPA :**
  Centre administratif
  Les Ursulines - CS 50201
  44156 Ancenis-Saint-Géréon Cédex
- **Par messagerie :** scot@pays-ancenis.com
- **Lors de l'enquête publique en 2026**

POUR ALLER PLUS LOIN

Au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et pour toutes les thématiques, une rubrique « Pour aller plus loin » présente des aides à la compréhension ou des outils pour faciliter la mise en œuvre des prescriptions/recommandations dans les PLU communaux.

Avec le soutien de :
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité
Région PAYS de la LOIRE

pays-ancenis.com

COMPA Communauté de communes du Pays d'Ancenis