

SCoT

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT - DERVAL

*Version arrêté
du 22 février 2018*

III. Document d'Orientation et d'Objectifs



Sommaire

Préambule.....	5
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), quelle mise en œuvre ?	6
I/ Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité	7
Un SCoT pour fédérer et rechercher les synergies entre les communes.....	7
Rappel de l'armature territoriale détaillée dans le PADD	7
Entre territoire communal et communautaire, les bassins de proximité trouvent toute leur place.....	8
Maîtrise de l'étalement urbain : quelles possibilités d'évolution ?	9
Assurer le développement résidentiel en continuité des bourgs et villes.....	9
Permettre une offre complémentaire justifiée localement	9
Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural	10
Assurer une partie du développement sans s'étendre	11
Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux.....	11
Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine.....	12
Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire	13
Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative.....	13
Des extensions qui participent au cadre qualitatif :	15
Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière	16
Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique.....	16
La mobilité au service d'une organisation territoriale	17
Une organisation qui s'appuie sur des axes structurants.....	17
Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture	17
Le développement des mobilités douces.....	18
Appuyer le rôle stratégique du territoire dans l'interface Bretagne-Pays de la Loire	18
II/ Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique	20
Un aménagement du territoire qui accompagne le développement du monde entrepreneurial.....	20
Maintenir des centralités vivantes par le biais des activités.....	20
Densifier les zones d'activités existantes.....	20
Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin	20
Une organisation optimisée des zones d'activités.....	23
Valoriser les activités agricoles et sylvicoles	24
La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles.....	24
Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial.....	24
Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire	24
Accompagner le développement touristique	25
Renforcer l'identité territoriale à travers trois grands axes touristiques	25
Appuyer le développement touristique par une valorisation patrimoniale et paysagère.....	26
III/ Une réponse complète aux besoins des habitants	28
Les besoins en nouveaux logements.....	28
Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous.....	30
Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants	31
Une offre commerciale équilibrée entre centralité et périphérie.....	32
Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces	32
Maîtriser les implantations commerciales hors centralité.....	33
Améliorer la qualité de l'aménagement des zones commerciales et mixtes	34
Faciliter l'émergence de nouveaux équipements structurants	35

D'ici 2040, les besoins en matière d'équipements structurants sont amenés à évoluer	35
Un aménagement du territoire qui donne une place centrale aux équipements et services de proximité.	35
Accompagner le déploiement des communications électroniques sur le territoire.....	36
IV/ Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie	37
Assurer une diffusion de la biodiversité à travers une trame verte et bleue	37
Assurer la traduction du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire à l'échelle locale.....	37
Préserver et valoriser l'intégralité des réservoirs de biodiversité patrimoniaux.....	38
Intégrer les réservoirs de biodiversité complémentaires et les traduire à l'échelle locale (zones de bocage dense, réservoirs boisés...).....	38
Garantir la perméabilité écologique du territoire en identifiant et en restaurant les principales liaisons écologiques et les discontinuités majeures du territoire.	39
Préserver l'intérêt écologique des boisements tout en permettant la gestion forestière	42
Maintenir et entretenir le maillage bocager	42
Préserver les composantes de la trame bleue (cours d'eau, zones humides...).....	43
Maintenir et développer la nature « en ville »	45
Garantir la soutenabilité des ressources naturelles	47
Poursuivre les efforts de reconquête de la qualité des eaux sur le territoire	47
Satisfaire les besoins et garantir sur le long terme les disponibilités en eau potable.....	47
Assurer un traitement performant des eaux usées et gérer les eaux pluviales à la source.....	48
Poursuivre la valorisation du patrimoine géologique territorial et permettre un développement raisonné sans porter préjudice aux autres activités.....	51
Limiter les émissions de gaz à effet de serre et renforcer l'efficacité énergétique	52
Poursuivre les efforts de production d'énergie renouvelable.	53
Connaître, intégrer et prévenir les risques	55
Prévenir et protéger la population et les biens contre les risques naturels et technologiques.....	55
Prendre en compte la pollution des sols et permettre la réaffectation des sites pollués.....	57
Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores.....	58

Préambule

Le périmètre d'étude du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été fixé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016.

Ce périmètre est d'une superficie de 884,48 km², et comprend 26 communes comptant 44 363 habitants en 2015 (population municipale INSEE publiée au 1^{er} janvier 2018).

Communes situées dans le périmètre d'étude du SCoT Châteaubriant-Derval	Superficie en km ²	Population municipale officielle 2015 parue au 1er janvier 2018
Derval	63,82	3 487
Erbray	58,41	2 946
Rougé	56,75	2 247
Sion les Mines	55,17	1 612
Soudan	54	1 998
Moisdon la Rivière	51,05	1 955
Saint Aubin des Châteaux	47,62	1 765
Issé	39,18	1 872
Lusanger	35,59	1 027
La Chapelle Glain	34,8	819
Le Grand Auverné	34,7	776
Ruffigné	33,78	714
Saint Vincent des Landes	33,64	1 519
Châteaubriant	33,59	12 067
Jans	33,38	1 314
La Meilleraye de Bretagne	28,04	1 498
Marsac sur Don	27,83	1 496
Saint Julien de Vouvantes	25,8	968
Juigné les Moutiers	24,55	352
Le Petit Auverné	22,71	432
Fercé	22,02	493
Villepot	20,65	668
Louisfert	18,34	1 009
Soulvache	11,23	356
Mouais	10,03	384
Noyal sur Brutz	7,8	589
884,48	44 363	

Source : INSEE

Le DOO décline les 10 grandes orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) :

- Des centralités fortes, socle du développement territorial,
- Une organisation interne équilibrée et des échanges constructifs avec les territoires voisins,
- Un développement économique vecteur de ressources sociales et financières et porteur d'attractivité,
- Le renouvellement des générations par un parc de logements adapté,
- L'accompagnement des besoins des habitants : services, équipements, mobilité...,
- Un territoire accessible et interconnecté,
- Une activité agricole structurante pour le territoire sous ses aspects physique, économique et sociétal,
- Un cadre de vie agréable à préserver à travers le paysage et le patrimoine,
- Une gestion équilibrée des ressources naturelles (eau, sous-sol, énergie),
- Une préservation de la biodiversité par le maintien de la trame verte et bleue.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), quelle mise en œuvre ?

Le document d'orientation et d'objectifs constitue un cadre d'aménagement, pour les documents et opérations détaillées aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés les :

- Plans locaux d'urbanisme,
- Cartes communales,
- Programmes locaux de l'habitat,
- Plans de déplacements urbains,
- Zones d'aménagement concerté,
- Zones d'aménagement différé,
- Opérations foncières et d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher,
- Réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
- Autorisations commerciales,
- Etablissement de spectacles cinématographiques,
- ...

Les cartographies inscrites dans le présent document ont valeur illustrative nécessitant une traduction locale, pas une application stricte.

La compatibilité, c'est quoi ?

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi la mise en compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

I/ Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité

Un SCoT pour fédérer et rechercher les synergies entre les communes

Rappel de l'armature territoriale détaillée dans le PADD

Le territoire est organisé autour d'un **réseau de centralités communales** (villes et bourgs) qui assurent toutes un **rôle de proximité** essentiel à l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes.

Les pôles de Châteaubriant et Derval assurent des rôles rayonnants et d'équilibre pour maintenir sur le territoire, l'ensemble de fonctions nécessaires aux besoins des citoyens.



Le SCoT à travers chacune des orientations et chacun des objectifs inscrits dans le présent DOO, vise ainsi à :

- Renforcer le rôle de proximité des centralités ;
- Maintenir le rôle rayonnant de Châteaubriant et renforcer son poids démographique à l'échelle territoriale ;
- Assurer l'équilibre territorial à l'ouest en confortant le rôle de Derval.

Au-delà de ces fonctions polarisées, le PADD identifie également l'importance d'accompagner les mutualisations, synergies, complémentarités entre les communes, au sein de **bassins de proximité**.

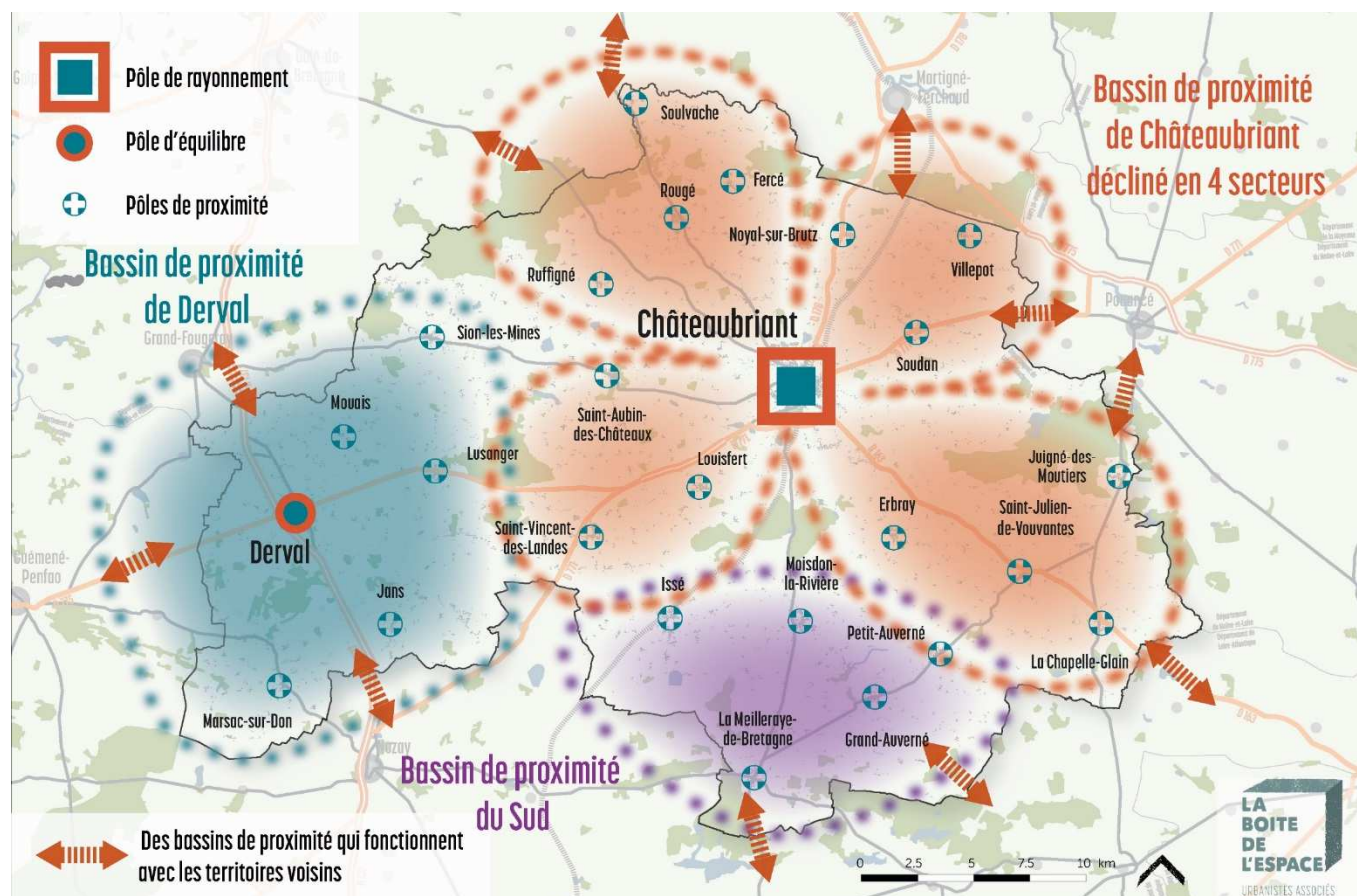
Entre territoire communal et communautaire, les bassins de proximité trouvent toute leur place

Dans le cadre de nombreux objectifs du DOO, ces bassins de vie peuvent permettre une déclinaison plus adaptée au contexte local et rural.

La cartographie ci-dessous illustre des bassins de proximité potentiels qui répondraient à l'objectif associé avec :

- Un bassin autour de Derval
- Un bassin autour de Châteaubriant décliné en 4 secteurs
- Un bassin au sud

Ces bassins ne sont ni figés dans les limites qui sont inscrites ni dans un maintien à l'identique selon les équipements, services, fonctions associées. La volonté de les afficher néanmoins illustre l'importance de ce niveau d'échanges entre les communes pour répondre aux enjeux d'une offre qualitative adaptée.



Maîtrise de l'étalement urbain : quelles possibilités d'évolution ?

Assurer le développement résidentiel en continuité des bourgs et villes

La première orientation du PADD tend à faire des centralités le socle du développement territorial. Les intérêts sont nombreux et croisent l'ensemble des aspects d'un aménagement soutenable et viable, notamment du point de vue économique, social et environnemental.

Dans un contexte rural où s'observe une dispersion importante de la population, l'accueil des nouveaux habitants doit prioritairement renforcer le poids démographique des villes et bourgs. Ainsi, **l'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité et essentiellement au cœur et en continuité des centralités.**

L'extension de l'urbanisation pour la vocation résidentielle n'est possible qu'en continuité des centralités.



Toutes les communes
disposent d'une centralité à
renforcer !

Permettre une offre complémentaire justifiée localement

D'une manière générale, les regroupements bâtis hors centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. A titre exceptionnel, afin de répondre aux enjeux locaux, **le confortement résidentiel de certains groupements bâtis existants est possible, en densification**, s'il est justifié.

L'intérêt d'aménager ces secteurs peut notamment se justifier au regard de :

- L'occasion de **restructurer** un lieu de vie secondaire de la commune ;
- La présence notable **d'équipements et services spécifiques** (par exemple assainissement collectif à optimiser, équipements d'intérêt communal...) ;
- Un potentiel foncier **sans impact sur l'agriculture** et les milieux naturels ;
- La **proximité** d'une centralité, la **connexion** à des zones d'emplois ou d'équipements ;
- ... mais aussi d'enjeux spécifiques au **contexte local**.

Regroupements bâtis : quelle définition ?

Parfois appelés « Villages », « hameaux » ou « lieux dits », le SCoT ne donne pas de définition aux regroupements bâtis afin de s'assurer que chaque commune puisse justifier de l'intérêt à les développer au regard de critères locaux !

La justification de ces secteurs peut s'accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU afin de s'assurer d'un cadre adapté aux objectifs du SCoT.

Au regard de la conjoncture actuelle et de la volonté de limiter les dépenses publiques dans une optique d'intérêt général, **l'aspect économique**, notamment en matière de réseaux doit être pris en considération dans le confortement de ces regroupements bâtis. La densification peut en effet permettre de parvenir à l'équilibre financier sur la dépense publique engagée pour apporter les réseaux.

Cette justification ne doit pas être contradictoire avec les autres objectifs du SCoT et notamment **ne pas affaiblir les centralités** mais proposer une offre **complémentaire**.

En outre, ces aménagements ne doivent pas engendrer une gêne pour l'activité agricole et ne générer qu'un faible impact patrimonial et paysager. De même, les secteurs faisant l'objet de risques ou nuisances ne sont pas propices à un développement.



Maintenir les regroupements bâtis tels qu'ils sont, c'est assurer une offre de logements différenciée.

Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural

- **Extension des habitations et annexes**

L'extension des habitations existantes et des annexes peut être permise dans l'espace rural pour favoriser **l'adaptation du parc de logements**, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers.

L'objectif n'est pas de permettre l'émergence de nouveaux logements mais uniquement d'étendre des logements existants pour les adapter aux besoins des ménages (exemple : nouvelle pièce de vie, création de véranda ou de garage...).

- **Changement de destination**

Le changement de destination vers l'habitat ou activités peut être autorisé dans l'espace rural pour des bâtiments présentant un **caractère patrimonial**, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers.

Ces changements de destination, à vocations résidentielles, doivent répondre à un enjeu patrimonial et peuvent faire l'objet d'un encadrement réglementaire des projets (repérage d'un élément paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, cahier de prescriptions architecturales, ...).

Pour faciliter le maintien des activités agricoles, il est souhaitable d'éviter les nouveaux logements isolés.

Caractère patrimonial ?

La notion de patrimoine est très vaste et regroupe globalement l'ensemble des éléments qui participent à l'identité du territoire et dont la transmission aux générations futures est souhaitable.

Assurer une partie du développement sans s'étendre

Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux

En conformité avec le code de l'urbanisme, dans le cadre d'une élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des secteurs bâtis fait l'objet d'une **analyse du potentiel mutable et densifiable**.

Ce potentiel « théorique » est analysé au regard du **contexte local**, du **cadre réglementaire** (hors règles susceptibles d'être adaptées avec la démarche d'évolution du document d'urbanisme) et de la **faisabilité technique** et économique d'une mutation du tissu urbain.

Afin d'en dégager les secteurs **pertinents** à retenir en tant que secteurs de développement, cette capacité de production de nouveaux logements doit également être confrontée à :

- La **capacité d'initiative** des particuliers, des acteurs privés et des collectivités à faire émerger ce potentiel ;
- La **localisation** des secteurs et notamment la proximité avec l'ensemble des équipements et services ;
- La **pertinence** du secteur au regard de la **typologie de logements** à produire ;
- **L'intérêt** à faire évoluer le tissu existant (tissu qualitatif ou au contraire forte présence de logements vétustes...)
- ...

L'objectif de cet « inventaire » n'est pas la réalisation exhaustive de ces opérations mais d'engager une réflexion globale, tant du point de vue des collectivités que des particuliers ou des acteurs privés.



Identifier les évolutions
potentielles, c'est un premier
pas vers leurs réalisations !

Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine

Les PLU assurent la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain à travers des outils adaptés (OAP, règlement, emplacements réservés...) sur les secteurs identifiés à proximité du centre bourg.

L'objectif est d'exploiter au mieux l'ensemble des possibilités d'intervention et donc des « outils » de l'aménagement du territoire, selon l'enjeu local :

- Les « **outils de maîtrise foncière** » (emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain, Zones d'Aménagement Concerté...) afin d'assurer une réalisation des projets les plus complexes ou les plus stratégiques. (Voir partie « Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière »).
- Les « **outils cartographiques, programmatiques et réglementaires** » (orientations d'aménagement et de programmation, règlements des PLU, Zones d'Aménagement Concerté, secteurs de projets) afin d'assurer la cohérence d'opérations d'ensemble ou abordant une vision globale.
- Les « **outils réglementaires ou de concertation** » (règlements des PLU, accompagnement des habitants...) afin d'engager une démarche de qualité dans les secteurs ponctuels de densification et de mutation souvent à l'initiative de particuliers.

A ce titre, **chaque secteur potentiel de plus de 0,5ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivant des principes d'optimisation urbaine.**

Les **règlements des documents d'urbanisme locaux** peuvent accompagner une optimisation naturelle avec des principes simples :

- Construire sur au moins une **limite séparative** ;
- Questionner la **pertinence des marges de recul** et envisager leur réduction ou suppression ;
- Ajuster les « **droits à bâtir** » (emprise au sol, coefficient de perméabilité, hauteur, etc.) selon les quartiers et l'évolution souhaitée pour permettre la densification tout en veillant au cadre de vie et à la qualité urbaine ;
- Rechercher des **règles d'accès** (largeur de voie, palette de retournement, etc.) moins contraignantes pour les petites opérations tout en garantissant la fonctionnalité et la sécurité ;
- Limiter le nombre de **stationnements** demandés en fonction des capacités d'accueils à proximité.

Les opérations de densification et de renouvellement urbain doivent permettre la préservation ou la constitution d'un **cadre urbain et paysager qualitatif**, notamment en :

- Conservant les caractéristiques architecturales et éléments du patrimoine dans les tissus agglomérés et bourgs ;
- Maintenant des espaces publics accessibles et de qualité ;
- Garantissant des espaces de respiration et de biodiversité au sein ou en lisière des centralités.

Les opérations de renouvellement urbain, participent à améliorer le cadre de vie avec des nouveaux logements en centralité, sans consommer de foncier.

Des leviers complémentaires ?

Au-delà des documents d'urbanisme, la mise en place d'études spécifiques de densification et l'accompagnement des propriétaires dans des démarches partagées favorise l'émergence d'opérations de renouvellement urbain par le biais de porteurs privés.

Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire

Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des **objectifs de densité moyenne** sont identifiés. Ceux-ci sont **différenciés par communes**, en fonction des enjeux qui leur sont propres :

- Les villes de **Châteaubriant et Derval** présentent un tissu urbain qui autorise des densités plus élevées. Ces densités contribuent par ailleurs à limiter les besoins de déplacements vers les équipements et services structurants dont elles disposent. Le tissu existant de Châteaubriant, plus dense que celui de Derval est adapté à une densité supérieure.
- Les **communes de plus de 1 500 habitants**, ou amenées à le devenir d'ici 2040, présentent un tissu aggloméré et niveau d'équipements et de services de proximité plus élevé que celles de moins de 1 500 habitants. Compte-tenu de ces fonctions, des caractéristiques de leur tissu urbain, ces secteurs font l'objet d'objectifs de densités médians, qui permettent également de favoriser une maîtrise des déplacements.
- Les **secteurs moins peuplés** présentent une densité bâtie modérée. Les objectifs de densité sont néanmoins renforcés par rapport à une urbanisation récente observée.

Densité moyenne à l'échelle communale	
Pôle de Châteaubriant	25 log/ha
Pôle de Derval	20 log/ha
Communes de + de 1500 habitants (se référer à la liste des communes page suivante)	17 log/ha
Communes de – de 1500 habitants	15 log/ha

Ces objectifs de densité ne visent pas à mettre en œuvre un développement identique partout mais bien, en tant que moyenne communale, à **assurer une offre diversifiée qui répond à une pluralité de formes urbaines et de typologies d'habitats** et dont le cumul assure une optimisation foncière adaptée au contexte local.

Pour appliquer cette densité moyenne à l'échelle communale, l'ensemble des secteurs de développement - tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine - identifie le cas échéant une production (ou réhabilitation) de logements et une densité associée, dont la moyenne respecte l'objectif communal.

Il s'agit d'un minimum !

Ces moyennes constituent un objectif minimum et une production plus dense est tout à fait possible.

Pourquoi une moyenne ?

Les objectifs de densité n'ont pas vocation à reproduire les mêmes opérations sur l'ensemble du territoire communal. Il est donc important de permettre de la diversité entre les secteurs communaux.

En lien avec les objectifs de logements (détaillés dans la partie « les besoins en nouveaux logements »), un objectif de maîtrise de la consommation foncière à vocation résidentielle est inscrit par commune. Ainsi, les surfaces maximales de consommation foncière à vocation résidentielle sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Objectif de densité moyenne à l'échelle communale (en logements/ hectare)	Consommation foncière maximale à vocation résidentielle sur 22 ans 2018-2040 (en hectares)
Châteaubriant	25	81.7
Derval	20	26.6
Erbray	17	15.4
Fercé	15	3.7
Grand-Auverné	15	5.5
Issé	17	10.5
Jans	17	7.4
Juigné-des-Moutiers	15	2.7
Louisfert	15	5.5
Lusanger	15	6.4
Marsac-sur-Don	17	8.4
La Chapelle-Glain	15	5.4
La Meilleraye-de-Bretagne	17	8.8
Moisdon-la-Rivière	17	10.7
Mouais	15	2.4
Noyal-sur-Brutz	15	3.9
Petit-Auverné	15	3.1
Rougé	17	14.8
Ruffigné	15	5.3
Saint-Aubin-des-Châteaux	17	9.2
Saint-Julien-de-Vouvantes	15	6.0
Saint-Vincent-des-Landes	17	8.0
Sion-les-Mines	17	10.2
Soudan	17	13.9
Soulvache	15	2.9
Villepot	15	4.9
Total du SCoT		283.3

Rappel du diagnostic :

Entre 2004 et 2012, soit en 8 années, ce sont 257 hectares qui ont été artificialisés sur le territoire pour la vocation résidentielle.

Quelle compatibilité avec les PLU ?

Le rapport de compatibilité n'implique pas une application linéaire de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme locaux mais qu'elle soit corrélée avec les objectifs démographiques et de production de logements, déclinés dans les **Programmes Locaux de l'Habitat** de la Communauté de Communes, le cas échéant.

Des extensions qui participent au cadre qualitatif :

Les extensions urbaines doivent participer à **un ensemble harmonieux avec le cœur des centralités**. Les interfaces ou « greffes » s'effectuent avec une attention particulière. Ainsi, la continuité avec le tissu existant, doit être réfléchie tant dans l'approche **paysagère, architecturale et viaire que foncière**.

Les extensions urbaines veillent à assurer une **intégration avec le contexte** existant par :

- la **valorisation du patrimoine** (bâti et naturel), le cas échéant, dans les projets d'aménagement ;
- une **prise en compte du relief** et de l'orientation du secteur ;
- un **traitement qualitatif des interfaces** avec les espaces agricoles et naturels.

Elles visent également à assurer :

- l'usage et la pratique des **espaces publics** existants et futurs, tant à l'échelle du quartier ou de la rue, qu'en relation avec la centralité ;
- le **phasage dans le temps** des extensions urbaines afin de ne pas engendrer de « sur-offre » et de maîtriser davantage les effectifs des équipements scolaires ;
- une approche de l'habitat intégrant de **nouvelles typologies urbaines** en relation avec la morphologie historique du bourg ou les conceptions urbanistiques nouvelles.

Pour que les extensions s'effectuent de manière « **optimisée** », en accord avec le cadre de vie de qualité, il est important de ne pas reproduire les mêmes schémas d'aménagement « en plus denses » mais de **les adapter à une organisation adéquate**, notamment à travers les approches suivantes :

- Tenir compte de la **densité perçue** et non simplement de la densité calculée (exemple : dans un terrain en pente, une construction élevée ne donne pas le même effet selon sa position) ;
- Assurer une **diversité des densités/constructions** pour éviter la monotonie et retrouver une certaine forme de « cacophonie urbaine » qui fait le charme du cœur des centralités ;
- Conserver **l'intimité des espaces privatifs** et travaillant les décalages d'implantation et, le cas échéant, les clôtures ;
- Tenir compte de **l'implantation des constructions** pour optimiser l'espace viable et ensoleillé et éviter les interstices non exploitables.

« Sur les cartes postales, ce sont les bourgs qui sont mis en avant, il faut que les extensions puissent participer à ce cadre ! »

Pour aller plus loin dans l'intégration paysagère :

L'Atlas des Paysages des Pays de la Loire détaille les caractéristiques, les dynamiques et les enjeux associés au paysage du territoire.

Il est consultable en ligne :

<http://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière

Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique

Plus difficiles à réaliser, les opérations de renouvellement urbain dans un contexte rural sont **rarement issues d'initiative privée**. Le SCoT encourage les communes à engager une **politique de maîtrise foncière** afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain.

Les collectivités publiques peuvent assurer un rôle moteur pour la gestion de l'espace, la réduction de la rétention foncière et la maîtrise du coût des logements ou du foncier sur le long terme.

Dans le cadre de l'identification des secteurs de renouvellement urbain, les communes peuvent inscrire des emplacements réservés à vocation résidentielle sur les secteurs les plus stratégiques.

Les PLU différencient les zones AU ouvertes pour une urbanisation à court terme et moyen terme et les zones non ouvertes à l'urbanisation (en N ou A) qui pourraient l'être sur le long terme.

Les zones non ouvertes à l'urbanisation mais stratégiques sur le long terme peuvent faire l'objet d'un classement en « Secteurs de projet » ou « Zones d'Aménagement Différé » (en parallèle ou non de la démarche de révision d'un PLU).

A l'échelle intercommunale, la mise en place d'un observatoire foncier peut faciliter les prises de décisions en matière de politique foncière des collectivités.

La mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain (DPU) sur tous les secteurs U et AU, sert tant à se positionner sur les opportunités, qu'à analyser l'évolution du marché (avec les Déclarations d'Intention d'Aliéner).

La maîtrise foncière, une affaire de SCoT ?

Si la notion de maîtrise publique du foncier ne fait pas directement partie des orientations à fixer dans le SCoT c'est en revanche un levier essentiel pour mettre en place les objectifs en matière d'aménagement foncier et de production de logements.

Rappel des principaux outils de maîtrise foncière :

- Emplacements Réservés (L151-14 du C.U.),
- Droit de Préemption Urbain (L211-1 et suivant du C.U.)
- Achat à l'amiable
- Zone d'Aménagement Différé (L212-1 et suivant du C.U.) secteurs agri. et nat.
- Expropriation (L221-1 et suivant du C.U.)
- Zone d'aménagement Concerté (L311-1 et suivant du C.U.)
- Portage foncier (par l'établissement public foncier...).

La mobilité au service d'une organisation territoriale

Une organisation qui s'appuie sur des axes structurants

Afin d'assurer à chaque commune la possibilité de jouer pleinement son rôle dans l'armature territoriale, il est essentiel d'accompagner les interactions entre les communes par **une politique de mobilité adaptée**.

Une démarche d'organisation globale des mobilités veillera à la complémentarité entre les transports collectifs, les usages partagés des automobiles, et les modes doux. Cette démarche pourra prendre la forme d'un **Plan Global de Déplacement ou d'un Plan de Mobilité Rurale** (créé par l'article 55 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte).

En matière d'infrastructures routières, deux axes situés sur le territoire ou à proximité assurent une desserte d'envergure régionale, vers les principales métropoles voisines, il s'agit de la N137 (Rennes-Nantes) et de la 2x2 voies Rennes-Angers (en voie d'achèvement). **L'objectif prioritaire du SCoT est l'aménagement de la transversale entre les 2 x 2 voies Rennes-Nantes et Rennes-Angers.** Cette transversale est constituée par les tronçons Derval-Châteaubriant, Nozay-Châteaubriant, Châteaubriant-Martigné-Ferchaud et Châteaubriant-Pouancé.

Les aménagements des axes Châteaubriant-Ancenis via La-Chapelle-Glain et Châteaubriant-Nort-sur-Erdre constituent des priorités de second niveau.

En parallèle aux grands axes, le SCoT a pour objectif l'aménagement des **contournements routiers de Derval** déclaré d'utilité publique depuis 2009, et de **Châteaubriant** (tronçon ouest). Ces voies de contournement visent à la fois à réduire les nuisances sonores et d'émissions de polluant au sein des tissus existants mais aussi à fluidifier le trafic et à simplifier la connexion entre les deux polarités. Le contournement ouest de Châteaubriant vise également à desservir des équipements de sécurité : Gendarmerie et Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture

Le SCoT a pour objectif d'accompagner la mise en œuvre d'une **offre de transports en commun efficace, cadencée et adaptée au territoire**.

L'élaboration d'un Plan Global de Déplacement (voir partie précédente) sera l'occasion d'étudier un maillage de liaisons privilégiées pour le déploiement de transports en commun reliant les pôles de Châteaubriant et de Derval et les 24 autres centralités, organisées en bassins de vie de proximité. Encourager les transports collectifs favorisera l'accessibilité des personnes qui ne peuvent conduire et notamment les jeunes, les ménages les plus modestes et les personnes âgées. **Cette organisation veillera, au-delà de la desserte des centralités, à faciliter l'accès aux zones d'emplois et aux équipements et services.**

En matière d'aménagement du territoire, le déploiement d'un réseau de transports collectifs doit être anticipé. Ainsi, **les nouveaux**

Des leviers complémentaires :

Mettre en œuvre des plans de circulation, à l'échelle communale ou intercommunale, pour favoriser la fluidité des axes de déplacement.

Anticiper les mesures compensatoires environnementales et agricoles et limiter les délais fonciers des nouveaux aménagements et infrastructures.

« Pour des transports collectifs efficaces, il faut un temps de trajet équivalent à la voiture et un coût attractif ! »

Des leviers complémentaires :

Engager des réflexions avec les territoires voisins pour étudier les liaisons de transports collectifs les plus opportunes.

quartiers des polarités de Châteaubriant et Derval, prévoiront la possibilité d'un passage de transports collectifs, lorsque cela s'avèrera cohérent.

Pour encourager les pratiques alternatives à l'usage individuel de la voiture, de **nouvelles aires de covoiturage sont anticipées**, le cas échéant, à proximité des grands axes de circulation mais aussi à proximité des liaisons douces.

Les différents modes de déplacements ne doivent pas être abordés séparément mais bien dans une approche globale où **les interconnexions sont recherchées**. Dans les centralités notamment, des espaces permettant une intermodalité adaptée seront recherchés afin de faciliter les passerelles entre voiture, covoiturage, transports en commun, liaisons douces...

Le développement des mobilités douces

L'objectif du SCoT est de **renforcer les centralités qui facilitent une évolution des déplacements des habitants vers des trajets plus courts faisables plus facilement sans la voiture**.

Pour améliorer la convivialité des bourgs et conserver une relation au territoire de proximité en évitant l'effet « commune dortoir », **le développement des mobilités douces s'effectue au cœur des centralités et entre les centralités**.

Les connexions douces doivent être anticipées entre les centralités mais aussi avec les secteurs d'équipements et d'emplois. Il s'agit de favoriser un **véritable maillage des déplacements doux** à travers la connexion des tronçons isolés.

Dans l'ensemble des opérations d'aménagement (espace et équipements publics en premier lieu mais aussi opérations d'habitat ou économique) **la place du piéton et du vélo sera mise en avant**.

Au sein du tissu urbanisé, **les déplacements en vélo seront favorisés à travers des voies adaptées** (en site propre ou en voirie partagée). De même, **les stationnements vélos seront anticipés** pour les équipements publics, les commerces et services, les zones d'activités et les logements collectifs.

Appuyer le rôle stratégique du territoire dans l'interface Bretagne-Pays de la Loire

La double connexion aux gares de Rennes et Nantes confère à Châteaubriant **une situation stratégique** que le territoire souhaite appuyer à hauteur des enjeux régionaux associés.

Ainsi le SCoT encourage **l'émergence de liaisons avec une continuité horaire et un cadencement élevé** entre les deux lignes ferroviaires (Nantes-Châteaubriant et Rennes-Châteaubriant).

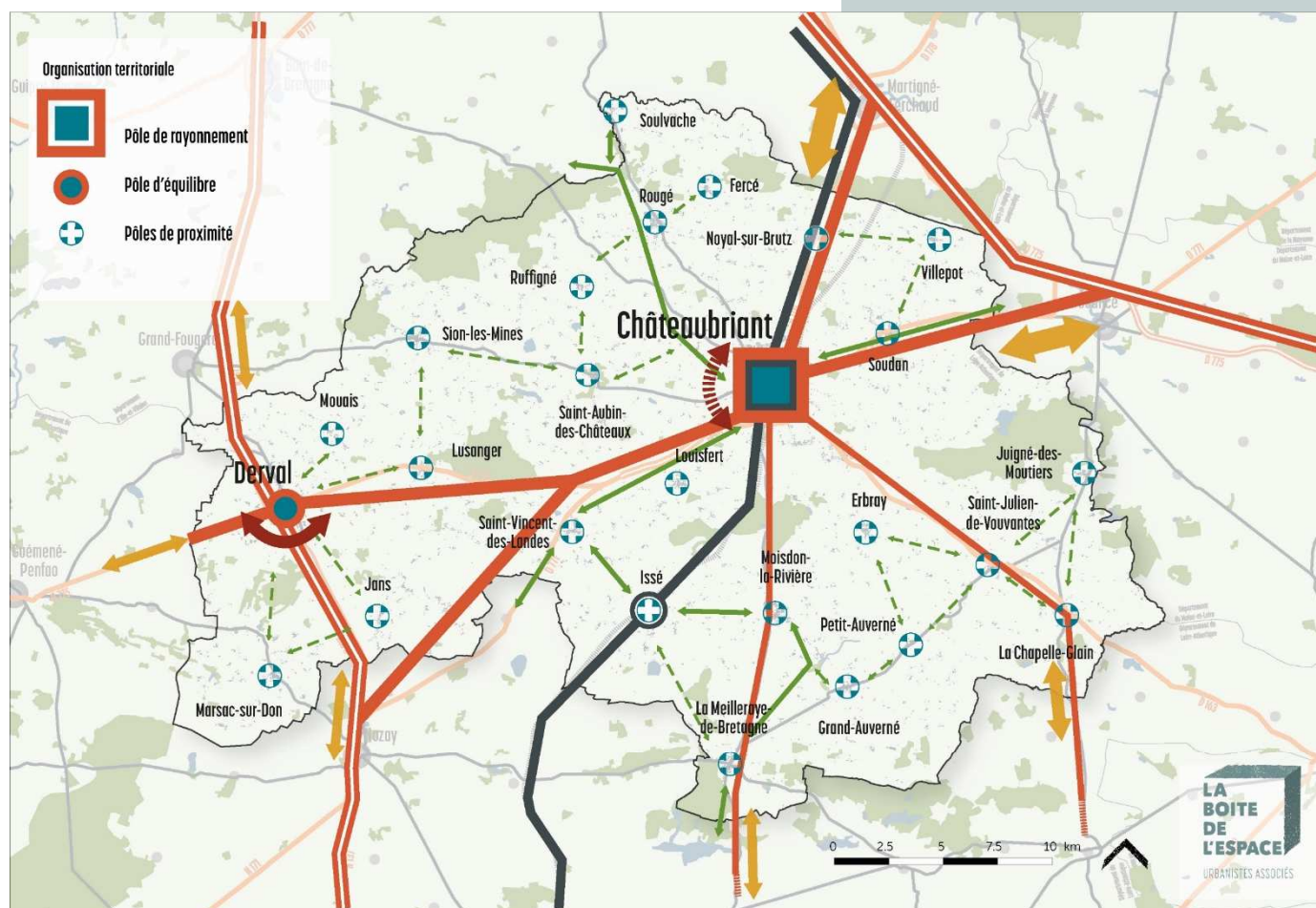
Afin d'appuyer ce potentiel, **les secteurs de gare de Châteaubriant et d'Issé veilleront à assurer une intensité urbaine et une mixité fonctionnelle renforcées**. Ces secteurs peuvent notamment être le support d'un développement d'activités et services pourvoyeurs d'emplois tertiaires.

Des leviers complémentaires :

Favoriser le développement des véhicules électriques.
Engager des initiatives de véhicules partagés, « auto pousse », covoiturage local, plans de déplacement entreprise...

Des leviers complémentaires :

Aménager des espaces publics à la fois sécurisant et laissant une large place au piéton.
Développer des « flottes » de vélos (classiques ou électriques).



Axe ferroviaire à conforter
Liaisons Rennes-Nantes
passant par Châteaubriant
à conforter pour les liaisons
quotidiennes et grands
trajets

**Axes routiers
majeurs à conforter**
Axes privilégiés pour
le développement
des mobilités
efficaces

**Contournement
routier du pôle de
Derval faisant l'objet
d'une DUP**

**Contournement
routier du pôle de
Châteaubriant à
anticiper**

**(existantes ou en projet)
(à développer)
Liaisons douces support
de mobilité et de
tourisme**

**Relations de
complémentarité avec
les territoires voisins à
mettre en oeuvre**

II/ Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique

Un aménagement du territoire qui accompagne le développement du monde entrepreneurial

Maintenir des centralités vivantes par le biais des activités

Le **maintien et le développement de l'emploi au cœur des centralités** est un objectif fort du territoire pour en assurer la vitalité. Dans un contexte de **tertiarisation de l'emploi mais aussi de développement des formes de télétravail ou d'espaces de travail partagés**, cet objectif trouve toute sa place dans l'organisation du territoire.

Les bourgs et centres-villes doivent maintenir **une pluralité de fonction et d'activités**. Dans les polarités de Châteaubriant et Derval mais aussi sur l'ensemble des autres communes, **l'émergence d'offre de locaux adaptés au besoin pourra être recherchée dans le cadre des projets de renouvellement urbain**, le cas échéant.

Densifier les zones d'activités existantes

La résorption des friches et des dents creuses constitue un objectif du SCoT. Une action volontariste de **réutilisation des friches potentiellement disponibles** dans les zones d'activités déjà existantes devra être privilégiée à court terme, dans les 10 ans qui suivent l'approbation du SCoT.

Dans le cadre des diagnostics de PLU, il est recommandé **d'identifier les capacités de réhabilitation des friches et les évolutions de vocation éventuelles**.

Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin

Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. De manière complémentaire à l'objectif de **renforcer la fonction économique des centralités**, le SCoT veille à anticiper l'implantation en zones d'activités des établissements qui en ont besoin en raison de surfaces trop importantes ne pouvant trouver une implantation en centralité ou d'activités engendrant des nuisances dans un tissu résidentiel. Il s'agit notamment de domaines suivants : industrie, logistique, construction, service aux entreprises...

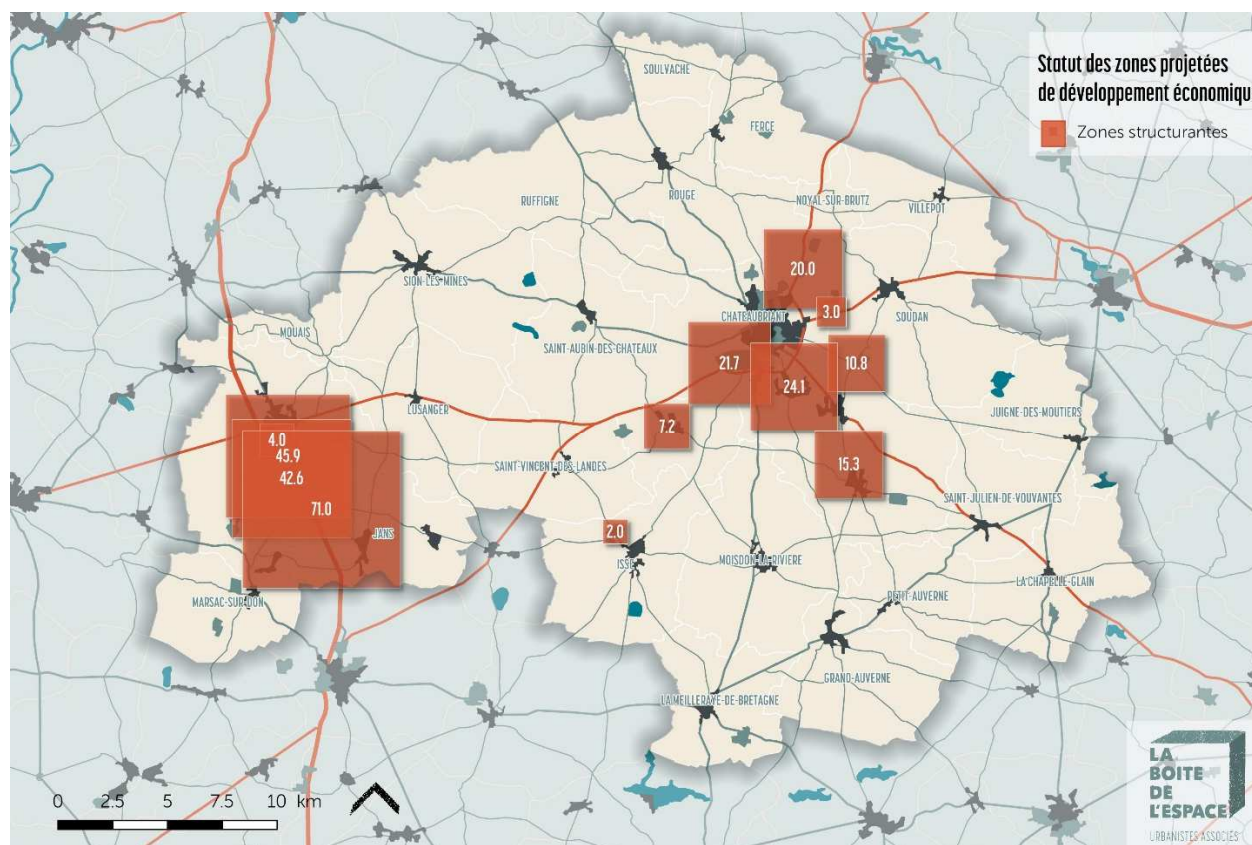
Deux types de zones d'activités sont identifiés :

- **Les zones structurantes :**

Elles constituent une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (industrie, logistique, construction, transport...).

A l'échelle du territoire, en dehors de la zone de Grande Lande à Issé, dédiée à un groupe d'entreprises liées à un même secteur d'activités, les autres zones structurantes sont regroupées autour des deux polarités :

- En rayonnement sur Châteaubriant et ses principales voies d'accès, une **vocation majoritairement liée à l'industrie** et particulièrement les trois filières principales que sont la métallurgie, l'industrie agro-alimentaire et la plasturgie ;
- Le long de la RN137, sur les communes de Jans et Derval une **vocation majoritairement liée à la logistique**.



Dix zones existantes (voir liste ci-après) ont vocation à s'étendre de manière progressive avec deux principales périodes de déploiement (période 2018-2028 pour le court terme et 2029-2040 pour le moyen et long terme) et deux nouvelles zones ont vocation à être aménagées à long terme.

Nom de la zone	Commune	Surfaces foncières disponibles et projetées à court terme (en ha)	Surfaces foncières à moyen et long terme (en ha)
ZA Horizon	Châteaubriant	7.2	14.5
ZI du Val Fleury	Châteaubriant	10.0	10.0
ZA du Val de Chère	Châteaubriant	3.0	-
PA du Champ Jubin	Derval	2.0	2.0
PA des Estuaires / Espace du Mortier	Derval	18.9	23.7
PA des Estuaires / Espace des Échos	Derval	34.2	11.7
PA du Bignon	Erbray	13.0	11.1
PA route de la Touche – à créer	Erbray		15.3
Zone d'activités de la Grande Lande	Issé	2.0	-
Zone le long de la RN 137 – à créer	Jans		71.0
ZI de la Bergerie	Louisfert	4.5	2.7
ZI d'Hochepie	Soudan	7.3	3.5

- **Les zones de proximité :**

Elles constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes pour l'accueil des petites et très petites entreprises à proximité des clients et des sites de production. **Ce sont des activités et services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités ni dans les zones structurantes.**

En cohérence avec la volonté d'assurer à toutes les communes de jouer un rôle au sein de l'organisation du territoire et de ne pas favoriser l'effet « commune dortoir », ces zones ont vocation à **maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal.**

Ainsi en extension de zones existantes ou en création de nouvelles zones, des surfaces foncières sont anticipées sur 20 communes pour l'accueil des entreprises adaptées.

Surfaces foncières pour le développement de proximité (en ha)	
Louisfert	2.5
Châteaubriant	8.4
Issé	2
Grand-Auverné	4
Rougé	4
La Chapelle-Glain	1.5
Moisdon-la-Rivière	3.6
Erbray	3.7
Sion-les-Mines	1.8
La Meilleraye de Bretagne	1.5
Soudan	8
Noyal sur Brutz	2.5
Jans	2.5
Villepot	8.6
St-Julien-de-Vouvantes	2.8
Lusanger	5
St-Vincent-des-Landes	5
Marsac-sur-Don	4.3
Soulvache	1.7
St Aubin des Châteaux	1.7
75,1	

Au-delà de la vocation artisanale ou service de proximité, **ces zones ont également vocation** à permettre l'implantation ou le développement de Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) mais également d'**entreprises de travaux agricoles**. Ces dernières n'étant pas du secteur agricole au sens du code rural (pas de production liée à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal), leurs bâtiments n'ont donc pas vocation à se situer dans les zones agricoles identifiées dans les documents d'urbanisme locaux.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à assurer un **phasage progressif de l'aménagement de ces zones.**

Le cas des CUMA :

Les CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) possèdent des bâtiments agricoles pouvant se situer en zone A des PLU.

Néanmoins, dans la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire de Loire-Atlantique, il est rappelé que *« si l'emprise de la coopérative, dès sa création ou après son extension, s'avère trop importante pour le territoire productif, on analysera la possibilité de son installation dans un parc d'activités ».*

Une organisation optimisée des zones d'activités

La conception et la réalisation des nouvelles zones d'activités et des extensions de zones existantes doit **permettre une économie du foncier significative par rapport aux pratiques antérieures**. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation des espaces communs et des espaces de stationnement devront être recherchées.

Toute **nouvelle création et extension** de périmètre de zones d'activités (structurante ou de proximité) **devra se justifier** au regard de :

- L'estimation des besoins, en tenant compte de l'offre existante ;
- Les potentiels constructibles dans les zones existantes et une appréciation des possibilités de leur optimisation (densification, restructuration, réhabilitation) ;
- L'accessibilité par le réseau routier et le trafic lourd, les modes doux et le cas échéant les transports collectifs, existants ou en projet ;
- Les conflits d'usages et nuisances avec des zones habitées ou d'autres activités, ainsi que les mesures programmées pour leur maîtrise.

L'extension d'une zone d'accueil d'entreprises **ne pourra être engagée qu'à partir d'un taux de remplissage d'environ 60%** (la part des surfaces cessibles commercialisées par rapport à l'ensemble des surfaces initialement commercialisables d'une même zone).

Les réserves foncières de court et moyen terme devront être ouvertes en priorité. Néanmoins, si cela s'avère justifié et sans engendrer une urbanisation supplémentaire, des surfaces prévues à long terme pourront faire l'objet d'une ouverture avant celle de court terme. Cela impliquera que des surfaces de court terme de taille et caractéristiques similaires soient reportées à long terme. Dans tous les cas, il s'agira de privilégier les extensions aux nouvelles créations.

Le développement des entreprises existantes sur leur site actuel doit être possible qu'il s'agisse d'une zone structurante ou d'une zone de proximité, dans la mesure où cette extension est compatible avec les objectifs d'ordre supérieur, notamment en matière de protection de l'environnement, de prévention des risques et nuisances, et de préservation des qualités paysagères.

Valoriser les activités agricoles et sylvicoles

La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles

Pour s'assurer que les activités agricoles et sylvicoles continuent à structurer le territoire et à pérenniser les emplois liés, le SCoT a pour objectif **d'assurer la bonne connaissance de ces activités**.

A l'échelle locale et plus particulièrement dans les PLU, il s'agira de **porter la réflexion sur l'identification des** :

- Bâtiments et sites de production et de transformation ;
- Productions et surfaces d'exploitation ;
- Principaux circuits d'engins agricoles ;
- Modes d'exploitations (propriétaire, exploitant...) ;
- Projets des agriculteurs et transmissions envisagées.

Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial

De part des aspects stratégiques, agronomiques ou structurels, les documents d'urbanisme locaux **identifient le foncier agricole ayant vocation à ne pas être artificialisé sur le long terme** afin de faciliter la faisabilité des investissements tant économiques que du point de vue de la localisation des pratiques culturales.

Ainsi, les projets locaux posent les bases de limites au développement urbain à très long terme, le cas échéant. Pour identifier des limites cohérentes à l'urbanisation, il s'agira de s'appuyer sur :

- Les **spécificités du relief** et notamment les éventuelles ruptures de pente ;
- Le **contexte hydrographique et environnemental** en veillant à ne pas franchir certains ruisseaux ou plans d'eau, certaines forêts ou encore en s'appuyant sur les corridors écologiques du SCoT déclinés localement ;
- Les **infrastructures ou constructions dont le dépassement n'est pas souhaitable**. Il peut s'agir de voies de contournement, d'équipements particuliers telles les stations d'épuration ou encore d'éléments patrimoniaux n'ayant pas vocation à être « englobés » par le tissu bâti.

Une **approche concertée avec les agriculteurs est souhaitable** afin d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.

Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire

Afin de **faciliter la cohabitation entre les engins agricoles et les autres usagers de la route**, la connaissance des principales circulations d'engins est importante. Pour ne pas accentuer les difficultés des agriculteurs, en cas d'urbanisation (opération ou infrastructure) coupant une circulation agricole effective, le projet s'assurera que d'autres passages sont possibles sans préjudice important ou intégrera une circulation alternative.

« **Maintenir les emplois agricoles, c'est maintenir des emplois non délocalisables !** »

Des leviers complémentaires :

Recommandation de compensations foncières à qualité agronomique équivalente.

Des leviers complémentaires :

Recommander le fait d'engager des procédures de Zones Agricoles Protégées (ZAP) et de Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN)
Recommander l'application de la charte agricole

Des leviers complémentaires :

Recommander l'engagement d'études d'opportunités de réorganisation foncière pour notamment réduire les circulations d'engins agricoles.

Accompagner le développement touristique

Renforcer l'identité territoriale à travers trois grands axes touristiques

Le territoire dispose d'un cadre adapté à un **développement touristique** :

- De **proximité** s'appuyant notamment sur une qualité du cadre paysager, de la forte présence de forêts et d'un patrimoine important ;
- De **passage** entre de très grandes régions touristiques (le Val de Loire au sud, le Mont-Saint-Michel et sa baie au nord, le golfe du Morbihan à l'ouest, les métropoles nantaise et rennaise) ;
- Et de « **niche** » au regard des caractéristiques du territoire (patrimoine industrialo-minier lié au travail du fer et place forte des Marches de Bretagne).

L'accueil de nouveaux projets en dehors des centralités, comme des projets touristiques, d'activités de plein air ou d'une activité économique ne pouvant être implantée dans les centralités ou les parcs d'activités, peut être autorisé à condition :

- D'être cohérent dans son implantation, ses proportions et son fonctionnement avec l'organisation du territoire et les projets locaux ;
- Que ses conséquences à court et long terme soient bien anticipées par les documents d'urbanisme locaux.

Les projets situés hors centralités doivent rester exceptionnels et s'appuyer sur une accroche territoriale significative, qui peut se caractériser par une cohérence « thématique » au regard des caractéristiques locales et notamment en lien avec les trois composantes du développement encouragés par le SCoT :

- Tourisme culturel, patrimonial et historique : **les Marches de Bretagne...**
- **Patrimoine Industriel-minier** : forges, mines, moulins...
- **Tourisme vert et éco-responsable** : cadre naturel, voies vertes, sports de pleine nature, petit patrimoine...

Ces approches thématiques spécifiques assurent une valorisation touristique et mettent en lumière la **cohérence de secteurs ou liaisons d'implantations**.

De tels projets doivent faire l'objet d'une réflexion globale et être suffisamment détaillés dans les documents d'urbanisme locaux. Un encadrement précis peut par exemple être détaillé dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les projets économiques et touristiques permettant **la réhabilitation et la valorisation des bâtiments et ensembles patrimoniaux emblématiques du territoire** seront favorisés. Les documents d'urbanisme pourront mettre en place les dispositions permettant ces réhabilitations dans le respect des enjeux environnementaux.

Appuyer le développement touristique par une valorisation patrimoniale et paysagère

• Fenêtres paysagères le long des axes routiers

En affirmant des axes stratégiques sur le territoire (voir partie mobilité), pouvant potentiellement être le support d'un développement urbain, notamment à vocation économique, il est important d'intégrer la dimension paysagère de ces axes.

L'objectif du SCoT est que ces axes participent à **des entrées de ville qualitatives**, notamment sur les entrées de Châteaubriant. En effet, **en tant que « premières impressions » les entrées de ville nécessitent un traitement soigné et harmonieux.**

Afin d'éviter un étalement urbain linéaire, le long des axes et pour assurer la diffusion d'une image attractive du territoire lors de ses traversées, des fenêtres paysagères seront identifiées, le long des axes majeurs à conforter. Ces fenêtres assureront un équilibre entre le développement urbain, la valorisation paysagère et le maintien des espaces naturels.

Les PLU devront inscrire des coupures d'urbanisation le long des axes majeurs à conforter.

• Assurer une connaissance du patrimoine local à travers des inventaires

Dans le cadre du développement d'une approche touristique globale en lien avec l'aménagement du territoire, **la reconnaissance et la valorisation du patrimoine** sont un aspect essentiel, tant du point de vue du cadre de vie, de la culture et de l'identité.

Les documents d'urbanisme locaux, inscriront une connaissance du patrimoine local qui pourra s'appuyer sur l'inventaire patrimonial déjà existant sur l'ensemble des communes ou sur une approche complémentaire.

La notion de patrimoine sera caractérisée par les enjeux communaux et l'importance que revêtent certains éléments, bâtis ou naturels, sur l'histoire et l'identité locale.

A titre d'exemple, il pourra s'agir de :

- **Constructions emblématiques et significatives** (châteaux, manoirs, ...) ;
- Patrimoine lié à une **pratique architecturale** (maisons anciennes et bâtiments agricoles traditionnels...) ;
- Eléments significatifs d'une **mémoire collective** (fours à pain, lavoirs, puis...) ;
- Patrimoine lié à des **activités identitaires du territoire** (moulins, barrages, mines, bâtiments industriels liés...) ;
- Eléments liés à un **culte** (calvaires, chapelles...) ;
- **Espaces naturels identitaires** (arbres remarquables...).

Sur le territoire, au regard de l'histoire et de l'identité géologique du lieu, une attention particulière sera apportée au patrimoine lié à l'usage de matériaux locaux à l'image du schiste. Un tel inventaire permettra de s'intégrer dans une approche plus large que l'échelon communal, à l'image du circuit de découverte du territoire associé au schiste.

- Assurer une valorisation du patrimoine par sa préservation et son intégration dans les choix d'aménagement, le cas échéant

Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des protections de nature à assurer la **préservation la conservation ou la restauration des éléments identifiés**.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la valorisation du patrimoine existant sera recherchée à travers **une intégration au projet**, le cas échéant.

La préservation du patrimoine pourra notamment être déclinée dans des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « thématiques » relatives au patrimoine ou « spatialisées » aux abords des éléments patrimoniaux.

III/ Une réponse complète aux besoins des habitants

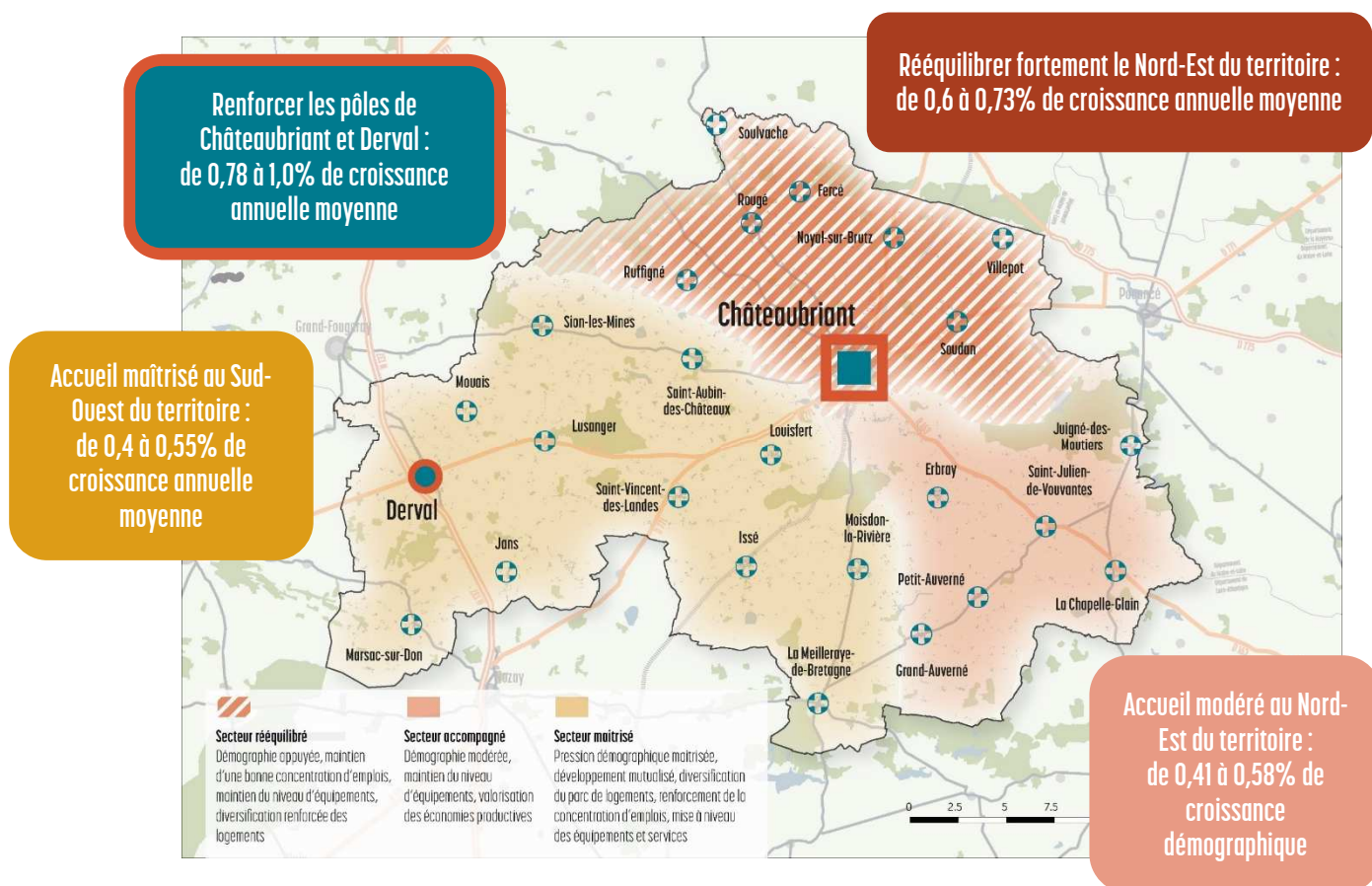
Les besoins en nouveaux logements

Le SCoT planifie une augmentation de la population à hauteur de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040. L'objectif associé est donc d'assurer une production ou une remise sur le marché de suffisamment de logements pour à la fois accueillir de nouvelles personnes mais aussi pour répondre au phénomène de décohabitation des ménages.

Au total entre **180 et 247 logements par an** sont nécessaires pour répondre à l'accueil et à la décohabitation dont :

- Un besoin de nouveaux logements de 50 à 79 logts/an pour **maintenir le seuil de population** (*phénomène de décohabitation sur 22 ans (2018-2040) décliné à l'échelle communale*) ;
- Un besoin de nouveaux logements de 130 à 168 logts/an pour **l'augmentation du nombre d'habitants** (6 000 à 8 000 habitants).

Une production de logements qui doit à la fois répondre aux nouveaux arrivants mais aussi aux futurs besoins des habitants actuels.



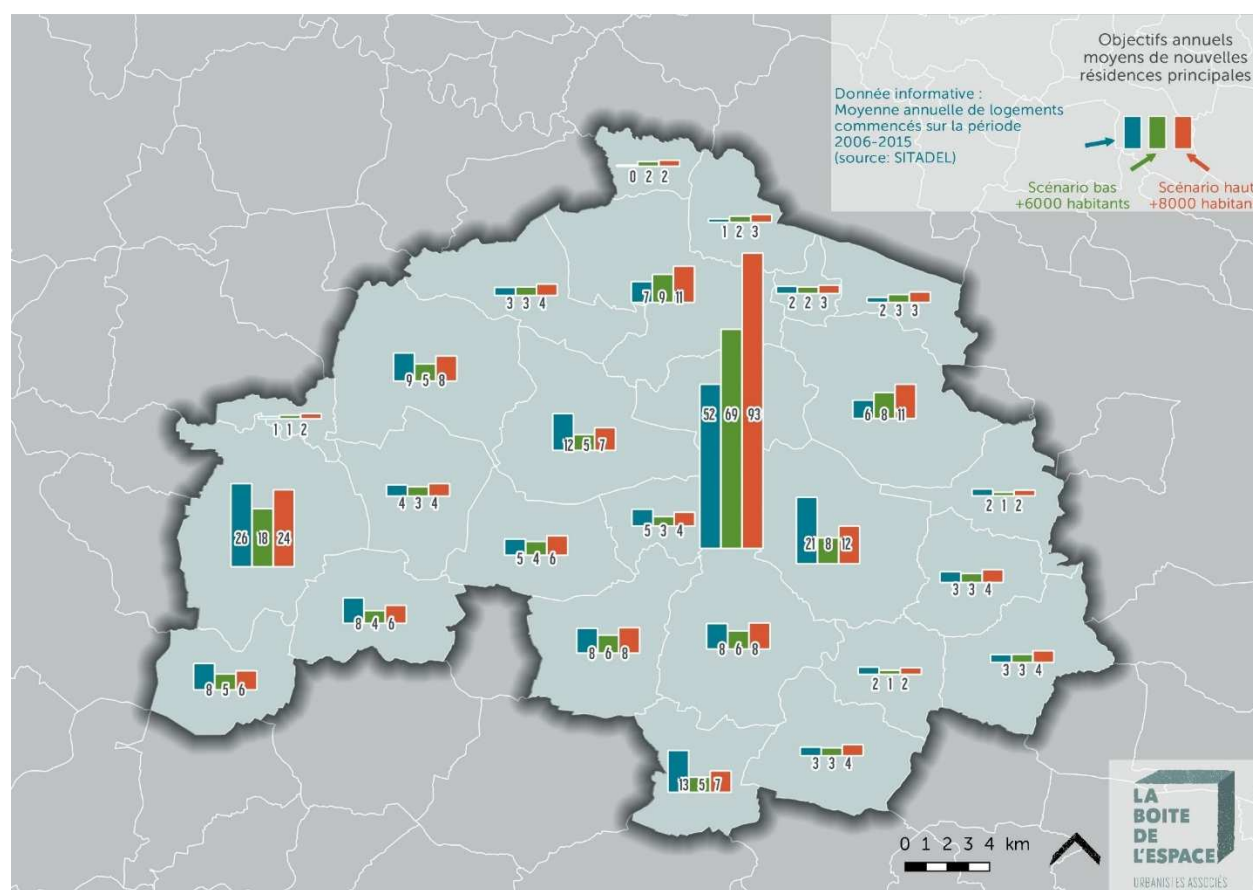
Ces objectifs sont déclinés à l'échelle communale ci-dessous et seront précisés dans leur déclinaison dans le **Programme Local de l'Habitat** de la Communauté de Communes.

Besoin en résidences principales supplémentaires sur 22 ans (2018-2040)					
Communes	Scénario bas projection basse	+	Scénario haut projection haute	+	
Châteaubriant	1517		2042		
Derval	399		531		
Erbray	179		262		
Fercé	43		56		
Grand-Auverné	56		82		
Issé	124		178		
Jans	88		125		
Juigné-des-Moutiers	27		40		
Louisfert	57		82		
Lusanger	67		96		
Marsac-sur-Don	99		142		
La Chapelle-Glain	56		82		
La Meilleraye-de-Bretagne	105		150		
Moisdon-la-Rivière	127		182		
Mouais	25		36		
Noyal-sur-Brutz	45		58		
Petit-Auverné	32		47		
Rougé	193		251		
Ruffigné	61		80		
Saint-Aubin-des-Châteaux	109		156		
Saint-Julien-de-Vouvantes	62		91		
Saint-Vincent-des-Landes	95		136		
Sion-les-Mines	121		174		
Soudan	181		236		
Soulvache	33		44		
Villepot	57		74		
TOTAL	3959		5433		

Quelle compatibilité avec les PLU ?

Le rapport de compatibilité n'implique pas une application linéaire de la production de logements durant 22 ans dans les documents d'urbanisme locaux.

Les objectifs annuels ne sont donnés qu'à titre indicatif !



Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous.

La production de nouveaux logements doit permettre **une diversification de l'offre afin d'apporter une réponse adaptée à toutes les demandes.**

Ainsi, toutes les communes veillent à ce que la production de logements :

- Recherche une **diversité des tailles** de logements ;
- Favorise l'existence d'une **offre locative** répondant à la demande des jeunes ménages et de personnes âgées ;
- Mette en place des **logements adaptés à tous** et notamment aux personnes à mobilité réduite.

Pour accompagner la mise en œuvre de la diversification par des opérations privées, les documents d'urbanisme locaux peuvent inscrire ces principes dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les secteurs à enjeux de la collectivité.

Au regard de l'organisation territoriale, **les pôles de Châteaubriant et Derval doivent prendre une place centrale dans cette diversification**, notamment en assurant une offre dans l'ensemble des grandes typologies de logements, comprenant notamment la production de logements locatifs aidés.

Aujourd'hui, aucune commune du territoire n'est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) visant à assurer une offre de 20 à 25% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, les communes de Châteaubriant, Derval et Erbray pourraient y être sujettes à long terme. **Ces trois communes veillent donc à renforcer leur offre en matière de locatif social.**

Au sein des bassins de proximité, la production d'opérations de logements locatifs sociaux pourra s'effectuer dans **une approche mutualisée**, notamment pour répondre aux difficultés que peuvent connaître certaines communes vis-à-vis des bailleurs sociaux.

En matière de production de logements, certains secteurs stratégiques nécessitent une attention particulière :

- Les secteurs situés **à proximité des équipements et services** doivent assurer une offre adaptée aux besoins associés ;
- Au cœur du tissu constitué, les opérations de **renouvellement urbain** peuvent anticiper la production de logements en rez-de-chaussée adaptés aux personnes âgées ;
- Les opérations **de plus de 10 logements** doivent pouvoir assurer une production participant à la diversification du parc résidentiel du secteur.

« Un parc diversifié s'adapte plus facilement aux évolutions sociétales ! »

Des leviers complémentaires ?

Le futur PLH pourra décliner la programmation de logements selon les différentes typologies et y associer un plan d'actions.

Anticiper des obligations à venir :

Autre obligation sur le long terme, la localisation d'une future aire d'accueil des gens du voyage devra être anticipée à Derval. La commune sera effectivement concernée en cas de dépassement du seuil de 5 000 habitants.

Des leviers complémentaires ?

En accompagnant les propriétaires de terrains densifiables, intéressés par l'investissement locatif, il est possible de faire émerger une offre locative ponctuelle qui répond aux besoins des communes rurales.

Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants

La vacance résidentielle est une problématique importante sur la majorité des communes du territoire. Le SCoT se fixe pour objectif d'assurer un cadre adapté à leur diminution et donc à une **remise sur le marché des logements vacants**.

Les enjeux sont multiples, tant du point de vue de la **revitalisation des centralités**, de la **lutte contre le mal-logement** et la **précarité énergétique** qu'en matière de **maîtrise de la consommation foncière**.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, cette question de la vacance sera approfondie. Elle pourra se traduire par l'étude d'opportunité **d'une opération d'amélioration des logements anciens** avec prestation de **conseil aux propriétaires** et **subventions majorées pour réaliser des travaux**. De telles interventions s'effectueront en priorité sur le **cœur des centralités**.

Des leviers complémentaires ?

Afin de résorber la vacance, les collectivités peuvent mettre en place les outils adaptés et notamment les suivants :

- Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) ;
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) pour précarité énergétique ;
- Programme d'Intérêt Général (PIG) ;
- Régime des biens en état d'abandon manifeste.

Une offre commerciale équilibrée entre centralité et périphérie

Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces

En lien avec l'objectif de renforcement des centralités, le projet commercial du territoire tend à **privilégier le maintien des centralités comme espaces de développement du commerce**. En effet, l'activité commerciale, associée aux autres fonctions des centralités urbaines (habitat, emplois, loisirs...), est **une composante essentielle du vivre ensemble, du lien social et de l'attractivité de notre territoire**.

Les centralités commerciales constituent **les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés non sédentaires**. Elles peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat. **Les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueillis dans ces centralités commerciales**.

Les documents d'urbanisme identifient la **délimitation des centralités commerciales** en s'appuyant sur les **4 critères suivants** :

- Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services,
- Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune,
- Une présence d'espaces publics et de sociabilisation (fédérateurs de lien social),
- Une localisation au sein des tissus urbains existants.

Les **centralités commerciales se déclinent en 3 niveaux** dont la définition repose sur l'armature territoriale définie, complétée du niveau de densité de l'offre commerciale existante.

- Une centralité commerciale de niveau 1 : le **centre-ville de Châteaubriant** dont le rayonnement s'étend au-delà du territoire de la Communauté de Communes, a vocation à accueillir tous types de commerces, et notamment ceux contribuant à l'attractivité globale du territoire.
- Une centralité commerciale de niveau 2 : le **cœur de Derval**, pôle d'équilibre et complémentaire à Châteaubriant à l'ouest du territoire. Elle a vocation à accueillir de façon préférentielle les nouvelles implantations commerciales de rayonnement intercommunal.
- Les centralités commerciales de niveau 3 correspondent **aux bourgs des 24 autres communes et aux autres polarités commerciales situées en tissu bâti mixte** (exemple : pôle commercial de quartier sur Châteaubriant). Elles ont pour vocation d'accueillir préférentiellement les commerces qui répondent à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle d'une commune.

Une attention particulière est à apporter au **maintien et au renforcement des continuités commerciales dans les rues concernées des centres-villes et des centres-bourgs** afin de favoriser les « regroupements » qui constituent le fondement de l'attractivité des commerces.

Quelle traduction dans les PLU ?

Les centralités commerciales seront définies dans les documents d'urbanisme locaux. Du point de vue réglementaire, les zones des centralités commerciales permettront notamment la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

En complément, il est également possible d'identifier dans le PLU un linéaire commercial interdisant le changement de destination pour ne pas voir des commerces se transformer en habitation.

Maîtriser les implantations commerciales hors centralité

• Les zones commerciales et mixtes

Les zones d'activités à vocation commerciale ou mixte doivent être réservées aux commerces dont le format rend impossible l'implantation en centralité.

Ainsi, **20 zones**, listées ci-après, sont destinées à accueillir les commerces de plus de 300m² de surface de plancher dont l'arrivée ou le développement en centralité est rendu difficile pour des raisons techniques ou économiques.

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié) devra respecter ce seuil.

Nom de la zone	Commune
ZA Horizon	Châteaubriant
Zone commerciale avenue Jean Moulin	Châteaubriant
Pôle commercial de la Grenouillère / Route d'Ancenis	Châteaubriant
PA d'activité de la Gare	Châteaubriant
Rond-Point de la route de Juigné (zone à créer)	Châteaubriant
PA du Champ Jubin	Derval
PA des Estuaires / Espace du Mortier	Derval
PA des Estuaires / Espace des Échos	Derval
PA du Bignon	Erbray
Zone Rue des Forges	Erbray
Zone Rue de la Gare	Erbray
Pôle d'activités de la Gare	Issé
PA du Champ Brézin	Jans
Zone Haut du Bourg	La Meilleraye de Bretagne
ZA de Gravotel	Moisdon-la-Rivière
Zone de la Vallée	Rougé
Zone de Rolieu	Saint-Julien de Vouvantes
PA Les Griettes	Sion-les-Mines
Zone La Croix Rouge	Villepot
Zone rue de la Forêt	Villepot

Chaque commune concernée définira précisément ces espaces au travers de son document d'urbanisme.

Dans le cas où une opération de renouvellement urbain veillerait à faire émerger **un projet d'ensemble assurant une diversité fonctionnelle cohérente (et notamment résidentielle et commerciale) dans le tissu constitué**, certaines de ces zones pourraient être justifiées en tant que centralité commerciale et donc accueillir des commerces de moins de 300m². **En l'occurrence, les secteurs de gare de Châteaubriant et d'Issé seraient susceptibles de faire l'objet d'une telle approche.**

• L'évolution des autres commerces

La création de nouveaux commerces en dehors des centralités et des zones d'implantation des grands et moyens équipements n'est pas autorisée. Il s'agit d'éviter les implantations guidées par une logique de captage de flux routiers, ainsi que le développement commercial dans les espaces d'activités à vocation productive.

Quelle traduction dans les PLU ?

Les zones commerciale ou mixtes seront définies dans les PLU et feront l'objet d'une réglementation spécifique veillant à ne pas autoriser les commerces de moins de 300m².

Une **marge de développement** est autorisée pour les commerces **déjà implantés** en dehors afin de leur permettre de pérenniser l'activité commerciale actuelle. Les commerces existants en dehors des centralités et des zones d'implantation des grands et moyens équipements pourront se développer, d'ici 2040, seulement dans la limite de 20% maximum de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

L'implantation d'activité commerciale en dehors des centralités et des zones d'implantation des grands et moyens équipements pourra être envisagée dans le cas d'activités de **restauration** ou de **loisirs** permettant d'affirmer **l'attractivité touristique** du territoire.

De même, les **circuits courts et ventes directes de produits locaux** peuvent être autorisés afin de valoriser les activités locales.

Améliorer la qualité de l'aménagement des zones commerciales et mixtes

De par leur taille et leur localisation en **entrées de ville ou en entrée de bourg**, les zones d'implantation commerciale sont porteuses d'enjeux en termes **d'aménagement paysager et de développement durable**.

Les nouvelles implantations (création, extension de bâtiments et demande de nouvelles autorisations commerciales) doivent démontrer une ambition particulière sur les critères suivants :

- Les nouvelles implantations commerciales, doivent s'assurer que les **liaisons avec le tissu urbain existant** à proximité, avec les lieux de vie et les centralités proches soient intégrées au projet.
- Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent élaborer des prescriptions concernant **l'aspect extérieur des constructions, l'amélioration de la qualité architecturale du bâti et son intégration paysagère**.
- L'arrivée d'un nouvel équipement commercial doit prendre en compte l'accessibilité par les **modes de déplacements doux**, veiller à l'existence de cheminements piétons sécurisés ainsi qu'à l'accès pour les personnes à mobilité réduite.
- La **sobriété foncière en matière de stationnement** doit être recherchée pour chaque implantation notamment à travers une offre adaptée et des mutualisations. Pour les surfaces les plus importantes, des stationnements sur niveau permettrait une sobriété foncière optimale. Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Réduire l'impact environnemental des équipements commerciaux.

Rechercher à diminuer l'impact environnemental ?

La réduction de l'impact environnemental passe notamment par les aspects suivants :

- La qualité environnementale du projet (du point de vue de la performance énergétique, le recours aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement).
- L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales
- Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Faciliter l'émergence de nouveaux équipements structurants

D'ici 2040, les besoins en matière d'équipements structurants sont amenés à évoluer

Plusieurs grands projets ont émergé ces dernières années en matière d'équipements sportifs, culturels, ludiques et sociaux, ce qui conduit le territoire à disposer d'un **bon niveau d'équipements structurants**.

D'ici à 2040, de nouveaux besoins sont amenés à émerger, sans qu'ils ne soient identifiés aujourd'hui. La localisation de tels équipements devra être cohérente avec l'organisation territoriale projetée et répondre aux grandes orientations associées avec :

- Une **accessibilité facilitée** pour l'ensemble des modes de déplacements et notamment la possibilité d'une desserte en transports collectifs ;
- Une **connexion qualitative et fonctionnelle** avec le tissu existant, le cas échéant ;
- Une **optimisation du foncier** de l'opération et plus particulièrement des espaces publics associés ;
- Une recherche **d'intégration paysagère et environnementale** qualitative avec une approche exemplaire en matière d'efficacité énergétique et de maîtrise des ressources.

Un aménagement du territoire qui donne une place centrale aux équipements et services de proximité.

D'avantage que la recherche de nouveaux équipements et services, dans un contexte rural comme celui du territoire, **c'est bien l'accessibilité, l'optimisation, la valorisation et le maintien des équipements et services existants**, qu'ils soient de proximité ou structurants, **qui sont à assurer**.

Pour en garantir un usage optimal, le SCoT encourage à appuyer l'aménagement local en lien avec ces aménités à travers :

- Une production de logements à proximité et plus particulièrement à travers des opérations de renouvellement urbain ;
- Une accessibilité renforcée pour toutes les mobilités afin notamment d'assurer un maillage des mobilités douces et le déploiement des transports collectifs ;
- Une recherche de mutualisation et d'adaptabilité des locaux existants pour en garantir la fréquentation ;
- Un traitement qualitatif des espaces publics environnants pour qu'ils conservent leur caractère d'espace d'échanges et de partage.

Les projets d'aménagement et de développement veilleront à s'assurer de la capacité à répondre localement aux besoins des populations ou usagers projetés pour a minima les équipements et services suivants :

- Accueil de la petite enfance et enseignement scolaire primaire et secondaire ;
- Hébergement des personnes âgées ;
- Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées.

Accompagner le déploiement des communications électroniques sur le territoire

L'accessibilité à l'ensemble des services liés aux communications électroniques et à Internet en particulier est **un besoin aujourd'hui incontournable**. Outre les services à la personne et l'attractivité économique, l'accessibilité numérique participe également à réduire l'usage de la voiture individuelle dans de nombreux domaines et notamment la pratique du télétravail.

Le SCoT a pour objectif de faciliter cet accès à travers les principes suivants :

- **Encourager le déploiement des réseaux de communications électroniques** sur le territoire afin de favoriser l'accessibilité numérique pour tous ;
- **Renforcer les connexions numériques de toutes les zones structurantes d'activités économiques** pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises ;
- **Sécuriser les connexions numériques** utilisant la fibre optique par une redondance de la ligne venant de Rennes avec une deuxième ligne venant de Château-Gontier ou de Nantes (fourreaux installés le long de la voie ferroviaire du tram-train).

IV/ Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie

Assurer une diffusion de la biodiversité à travers une trame verte et bleue

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval s'est dotée d'un guide méthodologique pour la prise en compte de la **trame verte et bleue** sur l'ensemble de son territoire.

Pour cela, les composantes environnementales du territoire ont été analysées à travers trois trames :

- **Trame boisée** ;
- **Trame bocagère** ;
- **Trame bleue** (milieux humides et aquatiques).

Dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes peuvent solliciter, auprès de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, les données géoréférencées de l'étude Trame Verte et Bleue décrite dans l'Etat Initial de l'Environnement.

En plus des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, l'ensemble des composantes sont prises en compte :

- Zones humides, sur la base des inventaires communaux réalisés ces dernières années ;
- Bocage et boisements, sur la base des éléments identifiés par la Base de Données Topo de l'IGN ;
- Cours d'eau, sur la base des inventaires réalisés localement.

Ce choix technique de ne pas se limiter aux éléments cartographiques de la trame verte et bleue a pour objectif d'accélérer la prise de conscience collective des enjeux environnementaux, et de la nécessité de leur prise en compte.

Assurer la traduction du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire à l'échelle locale

Le SRCE des Pays de la Loire, document cadre sur le thème de la trame verte et bleue, identifie plusieurs grandes trames sur le territoire : boisée, bocagère et milieux aquatiques notamment.

Pour assurer la traduction de ces éléments produits à l'échelle régionale, le SCoT :

- Précise les éléments de diagnostic du territoire, par des analyses complémentaires détaillées, et l'élaboration d'une cartographie spécifique de la trame verte et bleue territoriale ;
- Est complété d'un outil de communication sur la traduction de cette notion de trame verte et bleue. Un guide spécifique à cette thématique a donc été élaboré, et est tenu à disposition de l'ensemble des acteurs du territoire ;



- Permet la restauration des éléments de discontinuités écologiques identifiés dans le SRCE et confirmés localement ;
- Assure également la perméabilité écologique vers les territoires voisins et en limite de territoire.

Préserver et valoriser l'intégralité des réservoirs de biodiversité patrimoniaux

Les **réservoirs de biodiversité patrimoniaux** du territoire sont constitués des grands espaces naturels, déjà identifiés sur la base des zonages réglementaires de protection et d'inventaire présents sur le territoire : **Zones Natura 2000 (ZSC et ZPS), ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, Espace Naturel Sensible (ENS).**

Ces réservoirs patrimoniaux de biodiversité sont différenciés en fonction de la sous trame associée : **les zones boisées patrimoniales et les étangs et zones humides patrimoniales.**

A travers une déclinaison locale, les documents d'urbanisme locaux précisent les réservoirs de biodiversité patrimoniaux et en assurent la valorisation et la préservation.

Au sein de ces espaces naturels, des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou d'exploitation forestière, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, et compatibles avec la réglementation en vigueur.

Intégrer les réservoirs de biodiversité complémentaires et les traduire à l'échelle locale (zones de bocage dense, réservoirs boisés...)

Des **réservoirs complémentaires de biodiversité** ont été définis sur le territoire. Ce sont les espaces d'importance élevée pour la biodiversité, mais **qui ne sont pas identifiés dans le cadre d'inventaires patrimoniaux.**

En ce qui concerne la trame verte, les réservoirs complémentaires de biodiversité sont d'une part **les zones boisées non patrimoniales mais d'intérêt pour la biodiversité** (secteurs présentant une densité de boisements plus élevée) et d'autre part **les zones bocagères où la densité en haie est importante.**

Les réservoirs complémentaires de biodiversité de la trame bleue sont les zones qui présentent une **densité forte en cours d'eau, plans d'eau et en zones humides non patrimoniales.**

Les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés au SCoT doivent être précisés à l'échelle parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux. D'autres réservoirs complémentaires peuvent être ajoutés le cas échéant au regard d'enjeux locaux.

Il est donc nécessaire de préciser que **les réservoirs de biodiversité complémentaires n'ont pas vocation à être intégralement préservés.** Ils constituent simplement des secteurs clés du territoire pour chaque trame, et permettent donc **d'orienter les acteurs locaux sur les spécificités écologiques de chaque secteur.**

Les cartes de la Trame Verte et Bleue détaillant les réservoirs principaux, complémentaires et les corridors écologiques se situent pages 40 et 41.

Des leviers de connaissance complémentaires :

Favoriser la production de données écologiques complémentaires sur ces espaces naturels patrimoniaux, pour améliorer la connaissance environnementale de ces espaces.

Traduire localement ce n'est pas un simple « zoom » :

La carte des réservoirs de biodiversité complémentaires n'a pas vocation à être « zoomée » mais bien traduite en intégrant les enjeux et le contexte local.

Il ne s'agit donc pas de préserver intégralement les secteurs cartographiés dans le SCoT. Ils constituent simplement des secteurs clés du territoire pour chaque trame, et permettent d'orienter les acteurs locaux sur les spécificités écologiques de chaque secteur.

Il s'agira de justifier, dans le cadre des projets et documents d'urbanisme mis en place sur le territoire, d'une prise en compte des réservoirs de biodiversité complémentaires et de leurs **problématiques spécifiques** :

- **Trame boisée** : prise en compte des boisements favorables à la biodiversité.
- **Trame bocagère** : identification et préservation des entités bocagères patrimoniales. - une haie bocagère patrimoniale étant une entité linéaire boisée constituant un habitat favorable à la biodiversité ou assurant la perméabilité écologique en jouant le rôle de corridor écologique.
- **Trame bleue** : mise en valeur des zones humides et des cours d'eau territoriaux.

Les documents d'urbanisme utiliseront donc des outils réglementaires adaptés à chaque trame (voir encadré ci-contre).

Les secteurs moins denses en réservoirs de biodiversité complémentaires inscrits au SCoT peuvent également être le support de création de nouvelles entités écologiques : haies bocagères, boisements ou zones humides.

Garantir la perméabilité écologique du territoire en identifiant et en restaurant les principales liaisons écologiques et les discontinuités majeures du territoire

Les **corridors écologiques assurent la connexion** entre les réservoirs de biodiversité. Ils constituent les maillons sensibles des réseaux écologiques nécessaires aux déplacements et à l'accomplissement des cycles de vie des espèces animales.

Ces corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou surfaciques. Si les corridors ne sont pas maintenus, les continuités nécessaires à la faune et à la flore pour occuper leur domaine vital ne sont plus garanties. Ainsi, la protection de ces espaces est primordiale et a pour objectif de limiter toute nouvelle rupture du réseau écologique.

Les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT sont de natures diverses. Ceux liés à la **trame verte** sont :

- Les corridors écologiques boisés.
- Les corridors écologiques bocagers : Il s'agit des haies bocagères qui relient des réservoirs de biodiversité ou qui sont situées le long des vallées.
- Les voies vertes (y compris voies ferrées).

Les corridors écologiques liés à la **trame bleue** sont :

- Les corridors vallées : il s'agit des vallées des principaux cours d'eau (Le Semnon, La Brutz, La Verzée, La Chère, Le Don, Le Petit-Don et La Cône) et des principaux milieux humides associés.

Les éléments terrestres qui fragmentent la trame verte sont les zones urbanisées (trame urbaine) et les principales infrastructures de transport routier (N137, D771 et D163) et ferroviaire. Concernant la trame bleue, ce sont des ouvrages artificiels liés à l'eau qui sont à

Quels outils dans le PLU ?

Le choix des outils est laissé libre aux porteurs de projets.

Afin de faciliter la restauration de ces corridors dégradés dans les PLU, peuvent être utilisés :

- La mise en place d'emplacements réservés ;
- La création d'Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- L'inconstructibilité d'espaces agricoles ou naturels ;
- La définition d'orientations spécifiques à un secteur ou à une thématique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ...

l'origine d'une modification de l'écoulement des eaux de surface (dans les talwegs, lits mineurs et majeurs de cours d'eau).

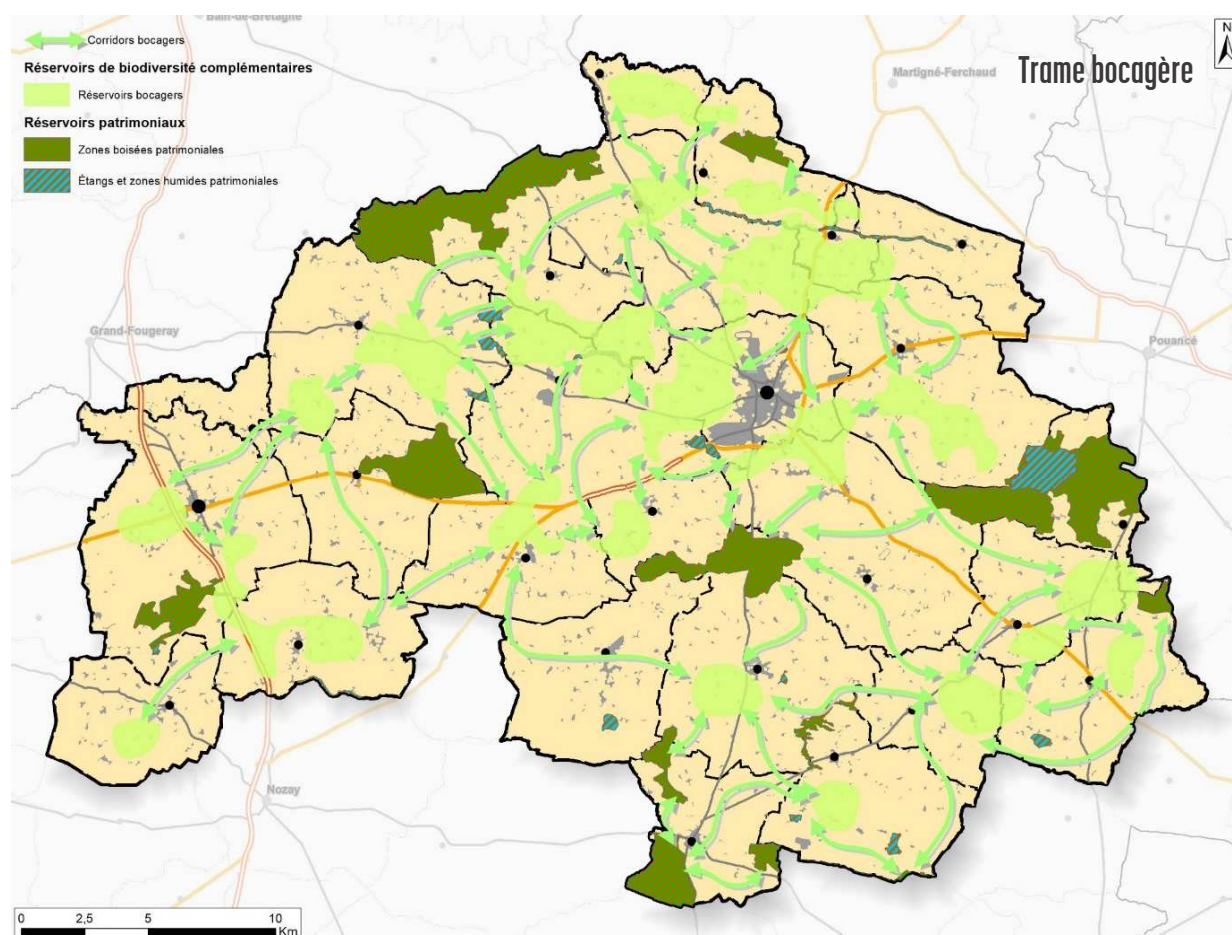
Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement doivent s'assurer de la **préservation des corridors écologiques** en localisant, plus précisément, les corridors identifiés au SCoT à l'échelle communale et en les complétant, le cas échéant par des corridors biologiques aux enjeux localisés.

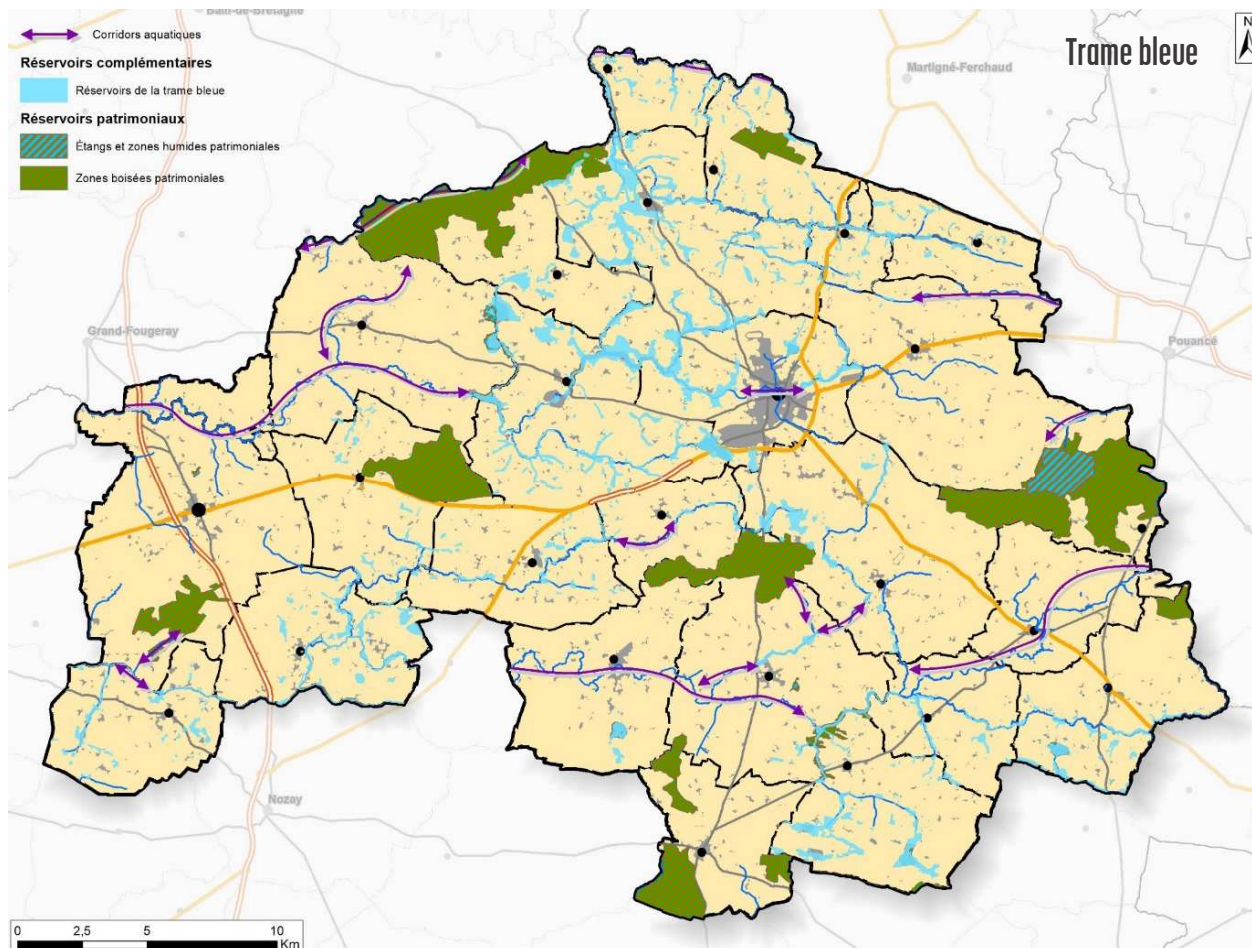
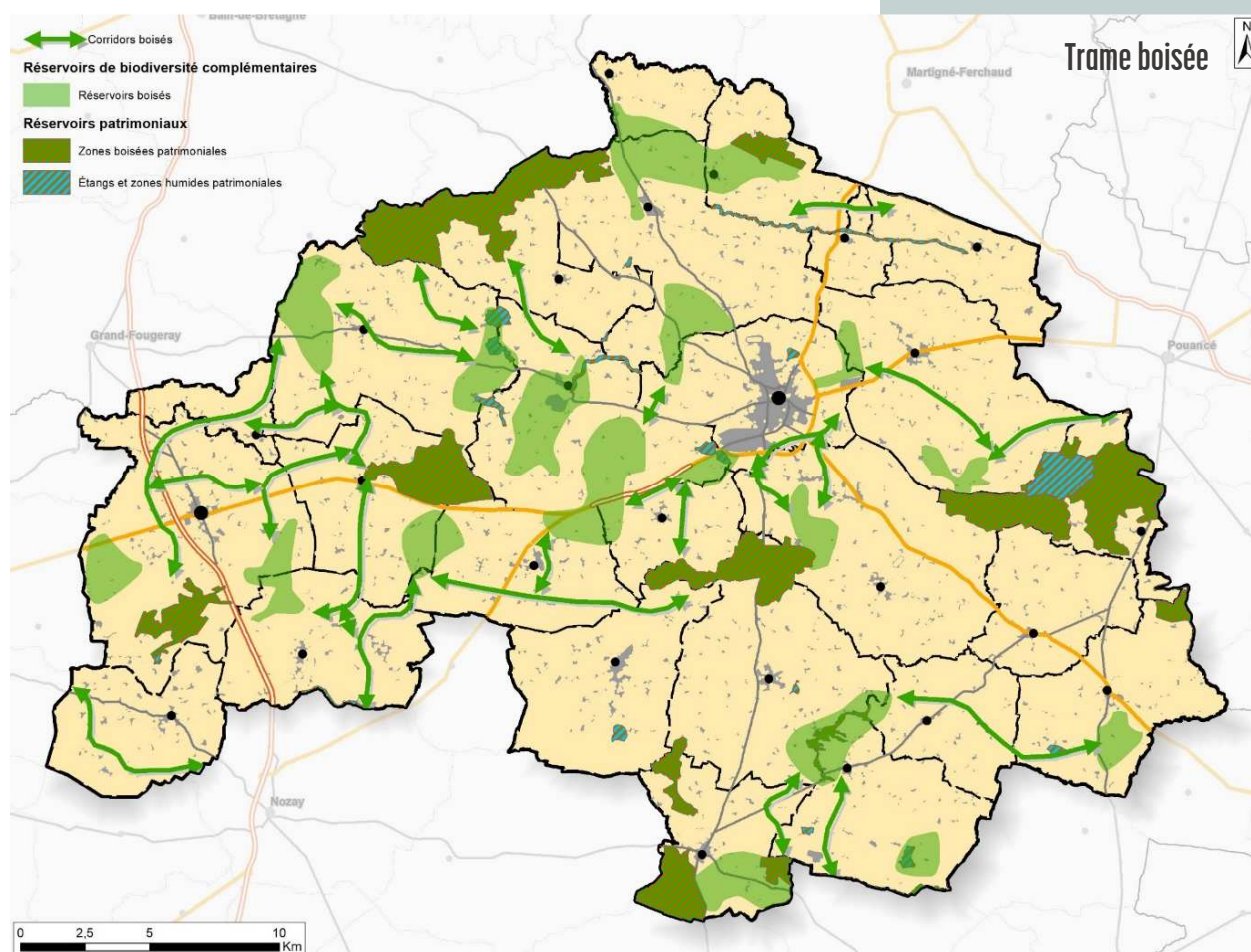
La traduction de ces corridors écologiques dans les documents d'urbanisme se fait par le biais d'outils réglementaires adaptés, voire spécifiques aux entités écologiques préservées (haies bocagères, zones humides, bords de cours d'eau...).

Afin de faciliter la connaissance des secteurs sensibles en matière de continuité écologique, les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les points de ruptures écologiques existants à l'échelle locale.

Afin de rétablir les continuités écologiques des cours d'eau, il est recommandé l'effacement des ouvrages non-entretenus ou abandonnés, dans le respect des enjeux propres de l'ouvrage (patrimoine, paysage, biodiversité liée à l'ouvrage...).

Cartes de la Trame Verte et Bleue :





Préserver l'intérêt écologique des boisements tout en permettant la gestion forestière

Le territoire dispose des boisements **les plus étendus du département**. Les forêts ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, dans la variété des paysages. Afin de maintenir la **diversité des boisements sur le territoire**, liée aux usages forestiers, il est nécessaire de préserver les entités boisées, **tout en permettant la continuité des pratiques forestières**.

De nombreux boisements du territoire sont identifiés comme réservoirs de biodiversité patrimoniaux et complémentaires, qui sont déjà traités dans les parties précédentes. Cette orientation est donc à destination de l'ensemble des boisements du territoire, y compris ceux non identifiés.

L'ensemble des boisements jouant un rôle pour la biodiversité et le cadre de vie intercommunal, chaque entité boisée doit être traitée dans le respect de la doctrine « **Eviter, Réduire, Compenser** », dans une logique environnementale cohérente avec les autres enjeux territoriaux. Le respect de cette doctrine a pour objectif le maintien d'une densité boisée au sein du territoire, en lien avec l'ensemble des projets du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux identifient dans le rapport de présentation le maillage boisé du territoire communal, notamment les grands ensembles boisés et ceux situés en bordure de cours d'eau (ripisylves).

Au sein du règlement graphique, les boisements significatifs sont identifiés de manière spécifique, à l'aide des outils réglementaires disponibles.

Outre l'intérêt écologique, il est souhaitable de tenir compte de la dimension paysagère des boisements dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Maintenir et entretenir le maillage bocager

Patrimoine vivant, **le bocage est une des composantes environnementales majeures** de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval.

Ses multiples rôles, allant du **ralentissement du ruissellement** à la **qualité paysagère**, en passant par la **biodiversité**, lui confèrent un attrait particulier qu'il s'agit de préserver, gérer et renforcer.

Il est nécessaire, pour respecter les grands enjeux environnementaux du territoire, de considérer le bocage comme une **composante dynamique**, qui évolue selon les usages des terrains et les pratiques de chacun.

Sur la base d'inventaires existants du patrimoine bocager ou de nouveaux inventaires les documents d'urbanisme locaux doivent **protéger ce maillage bocager et mettre en place les mesures permettant sa préservation**. L'objectif est d'identifier les éléments bocagers stratégiques, à prendre en compte et à protéger dans les règlements graphique et littéral du PLU.

Le saviez-vous ?

En 2006, le Conseil Régional des Pays de la Loire a demandé à sept organismes de la région de prendre en charge un « pôle biodiversité » sur différentes thématiques : grandes zones humides, bois et forêts, littoral, faune, flore, la Loire et le bocage. Cette dernière thématique, définie par le triptyque « haies, mares, prairies », a ainsi été confiée à la Fédération Régionale des Chasseurs (FRCPL).

Depuis 2006, une des missions principales de la FRCPL a été de coordonner et faciliter la dynamique et les échanges des acteurs «°bocagers°» de la région.



En cas de destruction ou d'abattage de haies bocagères, une compensation par des **replantations proches et au moins égale au linéaire abattu** serait souhaitable, dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ».

Plusieurs critères, non cumulatifs, peuvent être pris en compte pour déterminer les haies et talus à protéger :

- **Intérêt pour la qualité de l'eau :**
 - Le rôle des haies vis-à-vis de la qualité de l'eau est évalué en fonction de leur orientation par rapport à la pente. Si elles sont perpendiculaires à la pente, elles peuvent intercepter ou ralentir les écoulements d'eau de surface (ruissellement) et ainsi limiter l'érosion des sols.
 - Les haies qui constituent la ripisylve des cours d'eau sont intégrées dans les haies.
- **Intérêt paysager :**
 - La position de la haie par rapport aux bâtiments d'activité économique (exploitations agricoles, industries...) : si elle est située à proximité d'un bâtiment d'activité, il est considéré qu'elle joue un rôle de masque visuel, ou qu'elle favorise l'intégration paysagère de ce bâtiment.
 - La position de la haie par rapport aux routes et aux chemins : si elle est située à proximité d'une route ou d'un chemin, il est admis que la haie fait partie intégrante du patrimoine paysager de la commune
- **Intérêt agricole :**
 - Brise-vent : les haies qui répondent à ce critère sont nécessairement denses et hautes. Elles sont composées de diverses strates végétales et permettent d'augmenter le rendement des cultures.
 - Abri pour le bétail : ces haies se caractérisent par la présence d'arbres hauts et larges
- **Intérêt pour la biodiversité :**
 - Haie composée de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) : plus le nombre de strates est diversifié, plus les types d'habitats présents dans la haie sont variés, et plus le nombre d'espèces qui les fréquentent est élevé.
 - Haies composées d'arbres entretenus en « têtards » ou d'arbres à cavités : ces haies sont composées de vieux sujets qui présentent des habitats particulièrement propices à certaines espèces...

Dans une **approche économique** la valorisation des sous-produits de la haie (bois d'œuvre, bois de chauffage, plaquettes...) et l'ensemble de la filière de valorisation de ces produits sont également intéressants.

Préserver les composantes de la trame bleue (cours d'eau, zones humides...)

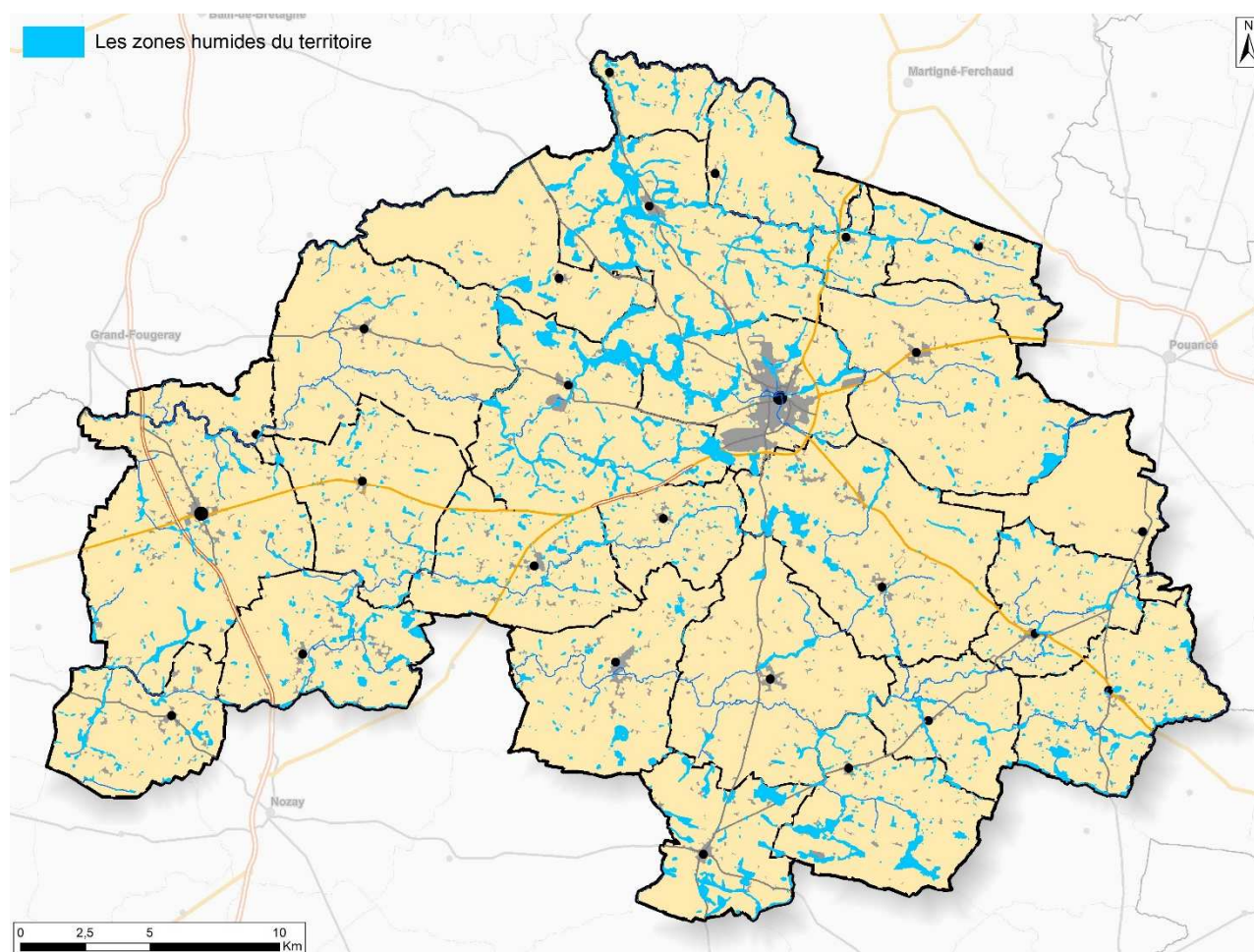
La trame bleue constitue une somme de zones sources pour la biodiversité abritant des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie...).

Des leviers complémentaires :

L'entretien d'une haie fait partie intégrante de sa préservation, et participe à améliorer sa longévité. Il est donc recommandé aux collectivités territoriales et leurs partenaires (associations, chasseurs, professions agricoles...) d'entretenir les haies, talus et ripisylves.

La préservation physique de ces composantes est nécessaire, dans la continuité des politiques environnementales déjà menées sur le territoire :

- **Cours d'eau.** Il s'agit de favoriser l'atteinte du bon état écologique des eaux superficielles du territoire et de permettre la restauration de la continuité écologique lorsque cela est compatible avec les enjeux locaux,
- **Plans d'eau.** L'objectif est de maintenir l'intérêt (écologique et patrimonial) des plans d'eau sur le territoire, tout en permettant de répondre aux attentes en terme continuité écologique et de qualité de l'eau,
- **Zones humides.** Leur préservation, obligatoire pour améliorer la qualité de l'eau, nécessite différentes échelles de prise en compte : l'échelle des documents d'urbanisme et l'échelle du projet.



Carte des zones humides du territoire

Les cours d'eau, les zones humides et les plans d'eau devront :

- Être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme locaux,
- Faire l'objet d'un règlement associé spécifique à chaque composante.

Précision sur l'inventaire :

L'inventaire des zones humides sera réalisé, conformément aux préconisations environnementales en vigueur, sur la base du critère pédologique et/ou du critère botanique (conformément au R 214-1 du décret n° 2017-1057 du 21 juillet 2017).

Pour cela, les communes prennent en compte les inventaires existants validés par les Commissions Locales de l'Eau (CLE) des SAGE (Vilaine, Estuaire de La Loire, Oudon).

Les documents d'urbanisme doivent **disposer d'un inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs de projet**.

La création de bassins de rétention, de retenues collinaires ou de plans d'eau d'intérêt général ou économique est acceptée, sous réserve d'être compatible avec les dispositions des SAGE concernés, ou à défaut avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Les cours d'eau feront l'objet d'une prise en compte dans les documents d'urbanisme, par la création d'une zone tampon inconstructible.

Les projets développés sur le territoire respectent les zones humides identifiées, dans la logique de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser », du Code de l'Environnement, du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE locaux.

Le SCoT autorise les aménagements de zones humides ayant pour objectif :

- Une **valorisation ou amélioration écologique**, sous réserve de justifications techniques validées par les services de l'Etat ;
- Une **mise en valeur patrimoniale**, dans le respect des réglementations en vigueur et des enjeux propres à la zone humide concernée (biodiversité, fonctionnement hydraulique...).

Les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme vérifient, dès la conception de leur projet, la présence ou non de zones humides. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides, des mesures compensatoires sont prises. A ce titre, la recréation d'une zone humide à un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la zone humide détruite est privilégiée.

La restauration de milieux aquatiques dégradés (zones humides et cours d'eau) est préconisée, lorsque cela est possible.

Maintenir et développer la nature « en ville »

Au sein des espaces urbanisés, les secteurs « non bâtis » participent également à la trame verte et bleue du territoire.

Au sein des espaces urbanisés, divers espaces verts ou « de nature » sont aménagés (parcs, squares, jardins publics, jardins partagés, plans d'eau, chemins de promenades, équipements sportifs, alignements d'arbres...) et peuvent avoir un intérêt tout autant écologique (corridor biologique), qu'urbanistique (liaison de déplacement doux, continuité paysagère...), qu'historique ou identitaire (éléments patrimoniaux, lisibilité du paysage), etc.

Cette « trame verte urbaine » avec la proximité d'espaces de nature de qualité constitue un facteur d'attractivité pour les communes, aussi bien d'un point de vue écologique que social. En effet, elle

Les zones humides peuvent évoluer

Afin de tenir compte de l'évolution du territoire, les inventaires de zones humides existants peuvent être actualisés à l'occasion de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme locaux.

Le saviez-vous ?

Pour plus de 8 Français sur 10, la proximité d'un espace vert est un critère important dans le choix de son habitation (Source : sondage UNEP-IFOP 2016)

améliore le cadre de vie et le bien-être des habitants (espaces de loisirs et de détente, fonction récréative) et permet de gérer l'eau de manière quantitative et qualitative (ruissellement, filtration).

Les documents d'urbanisme locaux encouragent la **préservation et le renforcement de la présence de la nature au sein des espaces urbanisés**. Outre les intérêts en matière de biodiversité, cela participe à maintenir un cadre qualitatif et des bourgs vivants. En développant un réseau maillé de voies vertes, cela permet aussi de stimuler les modes doux de déplacements.

Les actions permettant une meilleure intégration de la nature en ville, sont à privilégier, notamment à travers :

- La conception d'aménagements urbains qui intègrent le patrimoine arboré existant (haies, talus, planté, arbres isolés, ...),
- La réalisation de jardins familiaux (ou partagés),
- Le renforcement et la valorisation de la présence de l'eau et en particulier la gestion alternative des eaux pluviales,
- La végétalisation des toitures,
- La mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts,
- La pratique d'une fauche tardive sur les bords de route pour permettre le développement de la faune et de la flore,
- La mise en place d'ouvertures dans les clôtures (pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler),
- La création de refuges, de nichoirs pour favoriser la présence de la biodiversité dans les jardins,
- Le choix des végétaux :
 - en privilégiant des essences locales, peu consommatrices d'eau, et diversifiées (éviter les haies monospécifiques (ex : Thuyas), qui appauvrissent la biodiversité ainsi que les paysages),
 - en remplaçant les annuelles en bacs par des vivaces en pleine terre (économie d'eau, moins d'entretien, moins de plantes, ...),
 - en excluant la plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) ou invasives avérées ou potentielles (cf. liste du Conservatoire Botanique National de Brest en annexe),
 - en veillant à choisir des végétaux peu allergisants dans les aménagements paysagers afin de contribuer à la diminution de la pollution par les pollens.
- La réduction de l'usage des produits phytosanitaires,
- La réduction de la pollution lumineuse.

Garantir la soutenabilité des ressources naturelles

Poursuivre les efforts de reconquête de la qualité des eaux sur le territoire

Pour rappel, les cours d'eau qui drainent l'ensemble du territoire appartiennent à trois grands sous-ensembles :

- **Bassin versant de la Vilaine**, sur la majeure partie du territoire
- **Bassin versant des affluents de la Loire**, au Sud
- **Bassin versant de l'Oudon**, à l'Est

Soumis à des variations hydrologiques très fortes, avec **des pics de crues qui s'opposent à des périodes de basses eaux très sévères**, les cours d'eau du territoire sont également dégradés par les épisodes d'érosion, en particulier sur ses têtes de bassin versant. Les paramètres nitrates, phosphore et pesticides déclassent également le niveau de qualité de ces eaux.

Une politique globale de protection et de reconquête de la qualité de l'eau est menée à l'échelle des trois Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du territoire. Le SCoT doit être compatible avec les orientations et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par ces trois schémas. Ainsi, **la protection des milieux aquatiques et l'amélioration de la qualité des eaux sont des enjeux forts pour le territoire et pour le SCoT.**

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs de protection et de reconquête des cours d'eau et des zones humides, définies à l'article L211-1 du code de l'environnement dans les délais et selon la méthode définie dans le SAGE en vigueur sur la commune.

Les cours d'eau devront être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme par une bande de recul inconstructible. La largeur de cette bande sera déterminée en fonction du contexte local.

Il conviendra de maîtriser les pics de crue hivernaux en limitant les phénomènes de ruissellement et en favorisant les techniques permettant de ralentir ce ruissellement.

Il s'agira également d'anticiper les conséquences des assecs estivaux des principaux cours d'eau du territoire sur la biodiversité, les activités économiques (agriculture notamment...)

Satisfaire les besoins et garantir sur le long terme les disponibilités en eau potable

La ressource en eau concentre des enjeux forts sur le territoire, nécessitant une politique transversale. La capacité d'accueil du territoire dépend en particulier de la disponibilité en eau potable.

Afin de garantir, sur le long terme, une alimentation en eau potable de bonne qualité sur l'ensemble du territoire, les politiques publiques locales veilleront à rationaliser la production et la distribution d'eau en **favorisant l'interconnexion et le bouclage des réseaux.**

Des leviers complémentaires :

Poursuivre et soutenir les programmes de reconquête de la qualité de l'eau, notamment pour limiter les flux de nitrates et de phosphore/pesticides.

En matière d'usage de produits phytosanitaires, les communes doivent continuer leurs efforts en matière d'évolution de leurs pratiques d'entretien de l'espace communal et intercommunal, en lien avec les Syndicat Mixte pour l'Aménagement des Bassins Versants.

Promouvoir auprès des acteurs du territoire (élus, activités économiques dont l'agriculture, particuliers) toutes les techniques permettant de réduire les rejets, ponctuels ou diffus. En particulier, les nitrates, phosphore et produits phytosanitaires seront ciblés.

Accompagner l'innovation et les changements de pratiques permettant une amélioration de la qualité de l'eau

Les communes doivent poursuivre la rénovation des réseaux pour en améliorer les rendements et la qualité sanitaire de l'eau distribuée.

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir une urbanisation future en cohérence avec la capacité des réseaux AEP à subvenir aux besoins en eau aussi bien sur les plans quantitatif que qualitatif.

Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la **protection des captages en encadrant les modes d'occupation et d'utilisation des sols alentours** et en tenant compte de la vulnérabilité de la ressource.

En outre, le SCoT encourage de prévoir, en fonction des enjeux, des solutions alternatives permettant de faire face aux incidents susceptibles d'intervenir dans l'approvisionnement principal en eau.

Afin d'augmenter et de sécuriser les capacités de production, **la recherche de nouvelles ressources en eau sur le territoire est encouragée**, tout comme la préservation des potentialités existantes, en terme de ressources futures.

Assurer un traitement performant des eaux usées et gérer les eaux pluviales à la source

L'enjeu premier est de garantir une meilleure qualité des eaux, avec pour objectif le retour au bon état écologique.

Une trentaine de stations de traitement des eaux usées sont en fonctionnement sur le territoire. L'objectif est de **veiller à l'adéquation entre les perspectives de développement du territoire, les capacités des systèmes d'assainissement (réseaux et stations) et l'acceptabilité du milieu**.

En matière d'eaux pluviales, la maîtrise de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols constitue un enjeu primordial pour :

- Limiter le risque d'inondation, d'autant plus que le territoire ne dispose pas de PPRI.
- Améliorer la qualité de l'eau des exutoires.

La réflexion sur la gestion des eaux pluviales, en respect de la réglementation (code de l'environnement R214-1, SDAGE, SAGE), intégrera l'objectif de préservation de la qualité des milieux.

En matière de gestion des eaux usées et pluviales, les objectifs du SDAGE concernés sont :

- Réduire la pollution organique et bactériologique,
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.

Ces objectifs sont précisés dans les SAGE.

Des leviers complémentaires :

Pour contribuer à une gestion économe de la ressource en eau, sont encouragées les formes alternatives de consommation d'eau en intégrant la question de la gestion de l'eau dès le début des démarches d'aménagement (récupération des eaux pluviales, utilisation des eaux brutes pour les usages non domestiques, ...).

En outre, les collectivités locales sont encouragées à mener des actions de sensibilisation et de communication concernant la sobriété dans les consommations (bonnes pratiques).

Le territoire est principalement inscrit sur le périmètre du SAGE Vilaine (une station d'épuration sur le SAGE estuaire de la Loire : La Meilleray-de-Bretagne et une station sur le SAGE Oudon : Juigné-des-Moutiers).

Une des principales mesures qui concerne la gestion des eaux est « l'altération de la qualité par les rejets d'assainissement ». Il est notifié que « lors de l'élaboration ou la révision des SCoT, PLU et carte communale, les collectivités compétentes s'assurent de la cohérence entre les prévisions d'urbanisme et la délimitation des zonages d'assainissement et les zonages pluviaux. »

Dans le SAGE Vilaine : des secteurs prioritaires d'assainissement ont été définis (disposition 124), les masses d'eau de la Chère et du Semnon sont concernées par cette disposition. Dans ces zones, en plus des orientations générales relatives à la mise en adéquation des documents, les dispositions 125 à 130 sont renforcées par des délais de mise en place. Ainsi, les diagnostics des réseaux qui aboutissent à un programme de travaux dans des schémas directeur d'assainissement des eaux usées doivent être réalisés dans un délai de 3 ans après la date de publication du SAGE. Ils seront actualisés, entre autre, lors de l'élaboration ou la révision du PLU, si le diagnostic a plus de 10 ans."

Cette disposition est étendue à l'ensemble des communes au titre de l'arrêté du 21 juillet 2015 – article 12- relatif aux systèmes d'assainissement.

Le diagnostic à mettre en place doit être permanent pour les assainissements collectifs qui traitent des charges supérieures 600 kg de DBO5/jour (10 000 Eq-hab.).

- **Pour l'assainissement en général**

Le SCoT encourage les communes à réaliser des **schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales ainsi que des eaux usées**, ou à procéder à leur révision, dans une démarche conjointe à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, en particulier dans les secteurs prioritaires d'assainissement.

- **Pour les eaux usées**

Afin de garantir la gestion des eaux usées et préserver la qualité des milieux naturels récepteurs sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme locaux veilleront d'une part à définir des **programmes d'urbanisme en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées** du territoire et d'autre part à s'assurer de la **maîtrise des rejets dans le milieu naturel** par des dispositifs d'assainissement adaptés (réseaux et stations).

Il conviendra de contrôler les projets de raccordement d'une activité ayant des rejets générateurs de pollution (rejets dits « industriels »).

Lorsque les projets de développement urbain ne peuvent pas être raccordés au système collectif d'assainissement, les études de zonage d'assainissement sont révisées dans une procédure « unique », conjointement à la procédure d'urbanisme locale. Dans ces études, sont présentées puis actées les solutions de traitement

Qu'est-ce qu'un zonage d'assainissement ?

Les zonages d'assainissement concernent les eaux pluviales et les eaux usées. Ce sont des documents de programmation obligatoires portés par la collectivité compétente (L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales). Soumis à enquête publique, ces documents sont opposables aux tiers.

Un Schéma Directeur d'Assainissement Collectif des Eaux Usées

Un Schéma Directeur d'Assainissement Collectif des Eaux Usées définit un programme pluriannuel et hiérarchisé d'actions destinées à améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement collectif de la station de traitement. Il est issu d'un diagnostic des réseaux et de la station. eaux usées qui comprend le réseau et Ce diagnostic doit être réalisé tous les 10 ans pour les collectivités ayant des systèmes d'assainissement de moins de 600 Kg de DBO5/jour (10 000 Eq-hab.) et de manière pérenne pour les installations supérieures (diagnostic dit "permanent").

Le zonage d'assainissement des eaux usées a pour but de limiter les zones relevant de l'assainissement collectif des zones "non-collectives". Il a pour objectif de confirmer la comptabilité des ouvrages existants avec les projets d'urbanisme et, si besoin, de proposer les solutions techniques et financières les mieux adaptées aux exigences de protection du milieu et de salubrité publique dans l'échéancier d'évolution de la population.

retenues pour ces zones d'urbanisation par des dispositifs de traitement adaptés, individuels ou « groupés » (quelques équivalent-habitants).

Les communes doivent poursuivre le contrôle de la conformité ainsi que la mise aux normes de l'assainissement non collectif, en particulier ceux situés dans les périmètres de protection des captages publics, dans les zones stratégiques à préserver pour l'alimentation en eau potable et le long des cours d'eau pérennes ou non.

Les communes du territoire sont encouragées à poursuivre la **modernisation et l'amélioration du fonctionnement des stations d'épuration** en :

- Entretenant les réseaux et les postes de relèvement (mise en œuvre des programmes de travaux afin de limiter les volumes en entrée des stations et ainsi s'assurer de l'efficacité du traitement, de la diminution des rejets dans les milieux naturels).
- Renforçant les capacités et les performances des équipements, ou en créant de nouvelles stations.
- Optimisant la connaissance des réseaux de collecte.

Les communes et le SPANC intercommunal sont invités à encourager et accompagner les propriétaires d'installations non-collectives, à réhabiliter leur installation en cas de non-conformité.

Les collectivités locales sont encouragées à valoriser, notamment par la méthanisation, les déchets fermentescibles produits.

● Pour les eaux pluviales

Les projets d'aménagement et d'urbanisme favoriseront une gestion locale et alternative des eaux pluviales, qui permette non seulement de trouver des alternatives à leur rejet dans les réseaux d'assainissement, mais aussi de les valoriser en tant que ressource à part entière utilisable localement. Ainsi, il sera veillé à :

- **Limiter et maîtriser l'imperméabilisation des sols sur les futures opérations d'aménagement d'ensemble** afin d'une part de diminuer la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau public d'assainissement ou pluvial et d'autre part pour contribuer à la préservation de la ressource en eau face aux pollutions,
- Assurer la **maîtrise des écoulements provenant des bassins versants amont**,
- **Limiter le ruissellement** et privilégier les techniques alternatives au « tout tuyau », la rétention et l'infiltration sur site des eaux pluviales si la nature du sol est favorable (des tests de sol devront être lancés),
- Déterminer les espaces réservés pour la création d'ouvrages de transfert et de stockage capables de retenir et de filtrer une partie des polluants consécutifs au ruissellement en zone urbanisée,
- Définir des règles précises de mise en œuvre (pentes, végétation, profondeur, ...) pour le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert, afin de maîtriser l'intégration

Un **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP)** permet de fixer les orientations fondamentales en termes d'investissement et de fonctionnement, à moyen et à long termes, d'un système de gestion des eaux pluviales en vue de répondre au mieux aux objectifs de gestion de temps de pluie de la collectivité. Ce schéma s'inscrit dans une logique d'aménagement et de développement du territoire tout en répondant aux exigences réglementaires en vigueur, notamment sur la préservation des milieux aquatiques.

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** a pour but d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie, sur un territoire communal ou intercommunal. Le zonage d'assainissement pluvial permet de fixer des prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux, un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), et d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre.

paysagère de ces ouvrages assimilés à des espaces verts et ainsi faciliter leur entretien ultérieur,

- **Limiter les impacts des rejets vers les milieux naturels**, que ce soit sur le plan quantitatif (maîtrise des débits de fuite au niveau des exutoires) ou qualitatif (traitement adapté des rejets polluants susceptibles de dégrader le milieu),
- Encourager l'utilisation des eaux pluviales **pour des usages domestiques ou industriels**.

Poursuivre la valorisation du patrimoine géologique territorial et permettre un développement raisonné sans porter préjudice aux autres activités

Situé au cœur du massif armoricain, le territoire du SCoT est façonné par l'histoire géologique. Ce patrimoine géologique se traduit par la présence de 6 sites en exploitation produisant environ 815 000 tonnes par an. Les besoins en matériaux de carrières, indispensables à la construction des logements et à la réalisation des infrastructures et équipements du territoire, sont importants à l'échelle départementale.

Les documents d'urbanisme locaux doivent tenir compte du Schéma Départemental des Carrières de Loire-Atlantique et du futur Schéma Régional.

Dans un souci de préserver les futurs gisements potentiels et de limiter les incidences liées à l'exploitation des carrières, les PLU **délimitent des zonages spécifiques à ces secteurs**.

Les documents d'urbanisme locaux **préservent de toute nouvelle urbanisation, les abords des carrières existantes** afin de permettre leur extension, mais aussi pour éviter tout conflit d'usage.

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les impacts sur l'environnement et les paysages et les nuisances que ces activités génèrent, notamment lors de la création ou d'extension de site existant (nuisances sonores, poussières atmosphériques, trafic de poids lourds, ...).

Les exploitants des carrières ont **une obligation légale de remise en état du site**, avec pour objectif de lui redonner sa vocation initiale ou une réaffectation appropriée aux besoins de la commune ou de la collectivité. Cette remise en état, est pensée en fonction de considérations à la fois techniques (configuration de la carrière), économiques (coûts de réaménagement et de gestion), environnementales (intégration du projet dans le paysage, enjeux écologiques) et sociétales (besoins locaux, attentes des collectivités et de la population). La remise en état d'anciens sites d'exploitation doit s'inscrire dans un projet de valorisation qualitative en privilégiant **prioritairement la restitution des espaces à l'activité agricole**. La remise en état de ces sites peut également servir en faveur de la biodiversité (habitats) ou enfin pour la production d'énergie renouvelable (centrale solaire photovoltaïque par exemple).

Limitier les émissions de gaz à effet de serre et renforcer l'efficacité énergétique

D'une manière générale, la qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire et elle s'est améliorée ces dernières années en raison de la baisse des émissions de polluants atmosphériques.

Les documents d'urbanisme locaux doivent **prendre en compte les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial** et permettre sa traduction à l'échelle locale.

- **En matière de bâtiment et d'espaces publics**

L'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien est un enjeu fort pour réduire les dépenses énergétiques. Pour cela, les communes sont encouragées à développer des politiques de réhabilitation thermique des bâtiments existants.

Concernant les nouveaux logements, l'enjeu est de favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments. Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux devront ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, menuiserie à double ou triple vitrage, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie...), afin de permettre la construction de bâtiments économes en énergies.

Au-delà des normes techniques, **les performances énergétiques sont également recherchées à travers une bonne orientation du bâti** favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent par exemple proposer des implantations recherchant un éclairage sud pour un maximum de logements, et des décalages de construction pour éviter les ombres portées.

- **En matière de mobilité**

Les différents objectifs du DOO en matière de mobilité vont dans le sens d'une pratique moins importante de l'usage individuel de la voiture et donc d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre (voir parties « Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture » et « Le développement des mobilités douces »).

Une organisation territoriale qui limite les gaz à effet de serre

Les objectifs de renforcement des centralités et de maîtrise de la consommation foncière vont dans le sens d'une limitation des gaz à effet de serre. Cette organisation plus dense du territoire permet de réduire les distances parcourues et d'éviter les déplacements en véhicule particulier qui contribuent largement à l'émission des GES.

Des leviers complémentaires :

Les communes et les commerces sont encouragés à mener des réflexions sur l'éclairage public, source importante d'économie d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse.

Poursuivre les efforts de production d'énergie renouvelable

Pour rappel, la production d'énergies renouvelables représente 72 % de la consommation électrique du territoire et est issue de cinq sources différentes :

- 47 éoliennes sont actuellement en fonctionnement et réparties sur 10 communes,
- plus de 500 installations photovoltaïques,
- 2 unités de méthanisation et une troisième en construction,
- une chaudière bois avec un réseau de chaleur sur la ville de Châteaubriant,
- un champ de capteurs solaires (relié au réseau de chaleur de Châteaubriant).

Le territoire est en avance sur les objectifs nationaux et régionaux. L'enjeu est de poursuivre le développement de ce potentiel. S'il est exploité de façon durable et respectable, il permettra au territoire de compter parmi les plus exemplaires en France.

• Pour l'ensemble des énergies renouvelables

Le SCoT encourage les **installations de production de chaleur et d'électricité d'origine renouvelable** sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture, en diversifiant les sources (éolien, solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie, géothermie...) tout en encadrant les projets afin de limiter les impacts sur les milieux.

Au sein des règlements, les documents d'urbanisme locaux devront autoriser l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes. En particulier, les règlements permettront de déroger aux règles de gabarit et d'aspect pour l'implantation de dispositifs liés aux énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère et architecturale dans le milieu environnant.

• Pour la production d'énergie solaire ou photovoltaïque

Le développement de **dispositifs destinés à capter l'énergie solaire**, en vue de l'utiliser pour un usage domestique, industriel ou pour la production d'électricité, est à favoriser **dans la mesure où il ne compromet pas l'exercice de l'activité agricole, la préservation des sites naturels et que les incidences paysagères demeurent limitées.**

Les installations peuvent être intégrées à un bâtiment, sous réserve de ne pas présenter d'impact visuel significatif sur des sites urbains à fort intérêt patrimonial ou sur des paysages remarquables.

Les installations peuvent être posées au sol, à condition que les aménagements qui en résultent n'aient pour conséquence :

- Ni d'altérer la qualité d'un espace naturel ou de paysages remarquables,
- Ni de porter atteinte à l'exploitation des espaces agricoles.

Les installations de photovoltaïque au sol seront réalisées **en priorité dans le cadre d'une reconversion de friche ou de sites pollués.**

Des leviers complémentaires :

Envisager l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments publics existants.

Réaliser des études de potentiel en énergies renouvelables lors de l'implantation de nouveaux bâtiments tertiaires ou résidentiels hors du cadre obligatoire des études liées aux opérations de type ZAC.

- **Pour la production d'énergie éolienne**

Les plans locaux d'urbanisme ne font pas obstacle à l'optimisation de ce potentiel. Toutefois, l'installation d'éoliennes doit prendre en considération les enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux, de protection de la sécurité publique, ainsi que les risques de nuisances qu'elles peuvent générer pour l'homme, l'agriculture et pour la faune sauvage, sur le site d'implantation et à ses alentours.

- **Pour la valorisation du bois-énergie**

Les communes sont encouragées à développer la filière bois énergie dans une démarche de gestion globale de la forêt et du maillage bocager.

La valorisation du maillage bocager en bois d'œuvre ou en bois énergie doit être complétée par des plans de gestion de ces linéaires, qui permettent leur renouvellement et pérennité dans le temps, ainsi que la préservation des intérêts écologiques.

Les collectivités locales encouragent l'entretien des haies, des talus, et autres types de boisements par des pratiques adaptées permettant notamment de valoriser la production de bois pour la filière énergétique.

- **Pour la valorisation des déchets par la méthanisation**

Dans le cadre de la production d'énergies nouvelles, les communes peuvent promouvoir la valorisation énergétique des matières organiques (boues, ordures ménagères fermentescibles, déchets de l'industrie agro-alimentaire, déchets verts), notamment issues de l'activité agricole. La proximité entre les gisements et les équipements de valorisation est un point important à prendre en compte.

Attention à ne pas sur-protéger :

Le classement des boisements en Espace Boisé Classé (EBC) doit être appliqué avec prudence, notamment vis-à-vis des difficultés que cela engendre pour l'exploitation forestière.

Qu'est-ce que la méthanisation ?

La méthanisation est une technique intéressante pour la gestion des déchets organiques puisqu'elle permet un double bénéfice de valorisation organique et énergétique.

Il existe 4 secteurs favorables au développement de la méthanisation : agricole, industriel, déchets ménagers, boues urbaines.

La méthanisation, permet la production locale de biogaz à partir de la valorisation des déchets organiques.

Connaître, intégrer et prévenir les risques

Prévenir et protéger la population et les biens contre les risques naturels et technologiques

Pour rappel, **toutes les communes du territoire sont concernées** par au moins l'un des risques naturels suivants :

- Séismes (26 communes),
- Retrait-gonflement des argiles (26 communes),
- Tempête (26 communes),
- Feu de forêt (6 communes),
- Inondation par débordement des cours d'eau (14 communes),
- Inondation par remontées de nappes (26 communes).

Les risques technologiques identifiés sur le territoire sont les risques de ruptures de barrages, et ceux liés au transport de matières dangereuses (infrastructures routières et gazoducs).

Les enjeux en matière de risques majeurs sont d'une part de prendre en compte et de maîtriser l'existence de ces risques et d'autre part de lutter contre les facteurs générant ces risques.

- **Pour l'ensemble des risques majeurs**

D'une manière générale, les documents d'urbanisme locaux doivent tenir compte des risques identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Loire-Atlantique, mis à jour en septembre 2017.

Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, **l'urbanisation s'effectue préférentiellement en dehors des zones à risque**. Lorsque cela s'avère pertinent, le projet doit être suffisamment justifié et intégrer pleinement les risques par des mesures adaptées (matériaux, implantation, infrastructures spécifiques...).

- **Pour les risques naturels**

Le territoire est concerné par le retrait-gonflement des argiles, le risque sismique, le risque de tempête et enfin le risque d'inondation par remontées de nappes. Les collectivités concernées doivent porter à connaissance ces risques dans les documents d'urbanisme et veiller à mettre en œuvre les principes de préventions relatifs au niveau d'aléas qui les concernent.

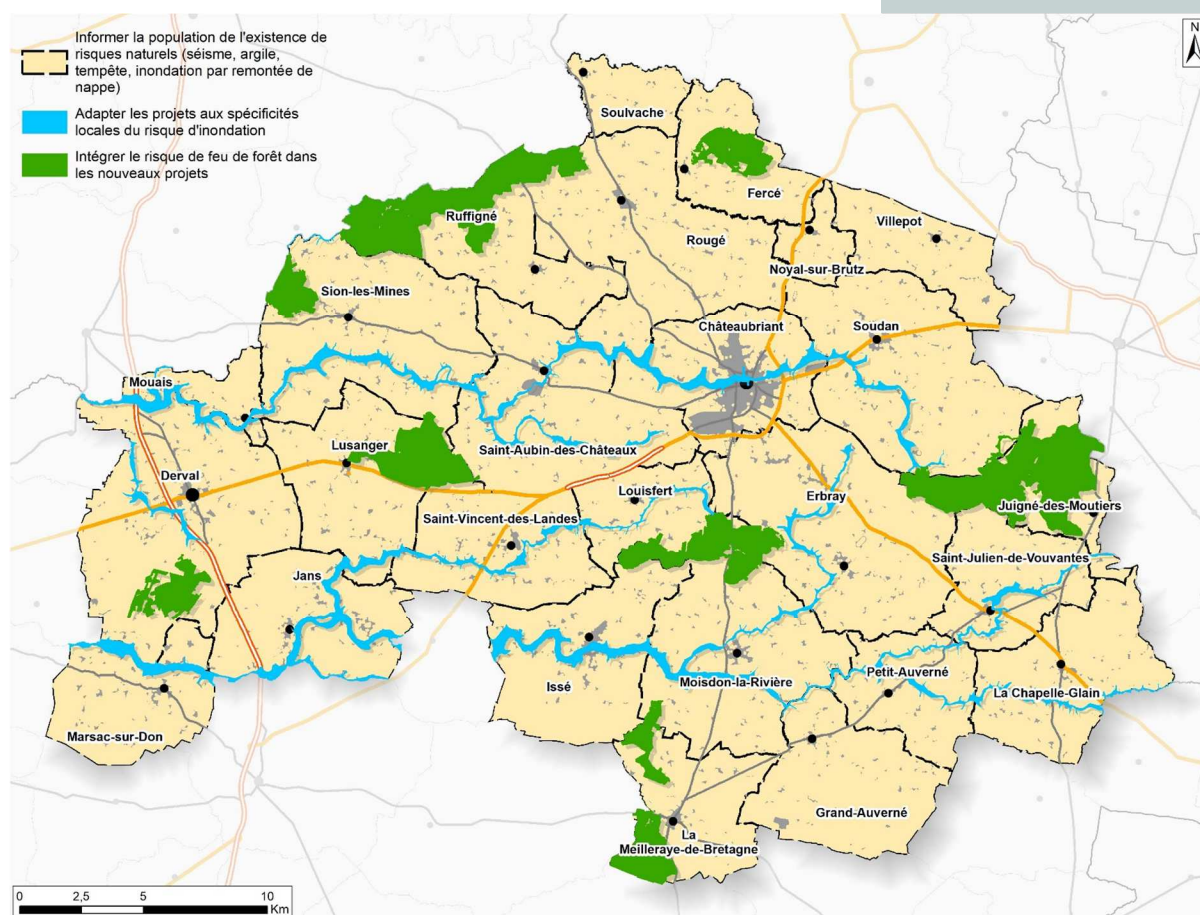
Les communes qui sont concernées par le **risque de feu de forêt** doivent assurer la maîtrise de l'urbanisation aux abords des massifs boisés concernés en imposant des retraits de l'urbanisation par rapport aux lisières.

Les documents d'urbanisme prendront en compte les zones inondables connues à travers l'Atlas des Zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine et intégreront des restrictions réglementaires permettant de limiter les populations exposées au risque inondation.

Développer la « culture du risque »

Pour cela, les communes élaborent un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). L'objectif de l'information préventive est de rendre le citoyen conscient des risques majeurs auxquels il peut être exposé. La population sera moins vulnérable si elle est informée sur les phénomènes, leurs conséquences et les mesures pour s'en protéger et en réduire les dommages.

La réalisation d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), qui regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population en cas de survenance d'une catastrophe majeure, d'un phénomène climatique ou de tout autre événement de sécurité civile, est recommandée.



Carte de la prise en compte des risques naturels sur le territoire

• Pour les risques technologiques

Les documents d'urbanisme locaux identifient les risques liés au transport de matières dangereuses, prennent en compte la réglementation en vigueur, et maîtrisent l'urbanisation le long de ces axes.

Les documents d'urbanisme locaux identifient les installations classées.

La localisation des activités génératrices de risques technologiques est privilégiée à l'écart des zones habitées.

Des réseaux souterrains sont présents sur chacune des communes, notamment des réseaux électriques et d'eau potable. GRT gaz exploite des ouvrages de transport de gaz naturel sur 15 communes du territoire. A ce titre, les règlements des documents d'urbanisme communaux veilleront à la prise en compte des conduites et postes de gaz dans le respect de la réglementation en vigueur notamment de la circulaire n°2006-55 (BSEI n°06-254), des articles L.555-16 et R555-30 du Code de l'Environnement.



Carte de la prise en compte des risques technologiques sur le territoire

Prendre en compte la pollution des sols et permettre la réaffectation des sites pollués.

Les documents d'urbanisme locaux **doivent identifier et localiser les sites pollués** dans les rapports de présentation afin de maîtriser l'urbanisation à proximité de ces sites.

Le SCoT rappelle le principe d'éviction pour l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles sur et à proximité des sites et des sols pollués.

Sur les sites identifiés comme abritant des sols pollués ou potentiellement pollués (source Basias et Basol du BRGM), afin de limiter les risques pour la santé et l'environnement, des études de sols devront être réalisées lors de tout projet d'aménagement, notamment en cas de changement de vocation ou d'usage. Les conclusions de ces études de sols pourront aboutir à la mise en œuvre de mesures de gestion.

Rappel du diagnostic :

Pour rappel, selon les bases de données BASOL et BASIAS, 8 sites BASOL pour lesquels une pollution des sols ou des eaux est suspectée où prouvée, sont recensés sur le territoire du SCoT.

De plus, 247 sites BASIAS pouvant éventuellement être sources de pollution des sols, de par la nature de leur activité (exemple : station-service) sont identifiés à l'échelle du territoire (base de données BASIAS).

Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores.

Sur le territoire du SCoT, les nuisances sonores sont essentiellement liées aux trafics routiers et ferroviaires.

Trois axes routiers sont concernés par le classement sonore des voies bruyantes :

- La N137 qui traverse les communes de Jans, Derval et Mouais, et qui est classée en catégorie 2. La zone affectée par le bruit s'étend sur 250m de part et d'autre de la voie.
- La D771 qui traverse Villepot, Soudan, Châteaubriant, Saint-Aubin-des-Châteaux et Saint-Vincent-des-Landes, est classée en catégorie 3 et de ce fait, la zone affectée par le bruit s'étend sur 100m de part et d'autre de la voie.
- La D163 au niveau d'Erbray est classée également en catégorie 3 (100m).

Enfin, la D775 qui traverse les bourgs de Derval, de Lusanger et de Saint-Vincent-des-Landes avant de rejoindre la D771, ne bénéficie pas d'un classement sonore. Pourtant, elle constitue une réelle nuisance sonore de par le trafic qu'elle supporte au même titre que les 3 autres axes de circulation.

L'objectif est de **prendre en compte ces nuisances sonores dans l'aménagement du territoire** et éviter de localiser des zones d'habitation et des équipements recevant du public à proximité de ces axes bruyants afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores.

En cas d'urbanisation en bordure de ces voies bruyantes, un isolement acoustique minimal des façades est imposé.

L'implantation d'activités générant des nuisances sonores sera évitée à proximité de l'habitat et des équipements recevant du public.