

# PRE-PADD

## **PRE-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

La mise en mouvement d'un territoire global

---

**Janvier 2019**

# Préambule

*Le Pré-PADD de Sèvre-et-Loire n'est pas tout à fait encore un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au regard des prérogatives de la CCSL et au sens du code de l'urbanisme (cf. annexe : les étapes entre pré-PADD et PADD), mais il est tout de même déjà plus qu'un projet d'aménagement...*

*Ce projet de territoire est un document stratégique qui dépasse la sphère de l'urbanisme pour exprimer le sens donné par l'intercommunalité, et les communes qui la composent, à l'ensemble des politiques publiques liées à l'aménagement. Il a pour ambition d'exprimer une vision prospective partagée et d'exposer les conditions de réussite pour la construction collective d'un territoire global au sein duquel les habitants puissent tout à la fois travailler, habiter, se divertir et profiter d'un cadre de vie de grande qualité.*

*Ce projet est aussi avant tout l'aboutissement d'un travail collaboratif riche entre les élus et avec certains partenaires associés. Il a mobilisé durant toute une année, à raison d'une réunion par mois environ, des femmes et des hommes qui ont eu à cœur d'échanger et de débattre sur l'avenir du territoire et de ses habitants. Le processus de construction de ce projet est donc tout autant un bénéfice pour l'intercommunalité que le document socle rédigé ci-après. D'autre part, l'ensemble des études et réflexions menées, en parallèle, à l'échelle de la communauté de communes et du Pays du vignoble nantais, a également été rapporté par les élus contributeurs au sein de ce pré-PADD. C'est le cas notamment du Programme Local de l'Habitat et du Schéma des Modes Actifs mais également de la stratégie touristique du Pays et du Schéma de Cohérence Territoriale.*

## **AXE 1 : UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ETABLIE SUR LE LONG TERME, POUR GENERER DE L'EMPLOI ET ACCOMPAGNER LE DYNAMISME LOCAL** **4**

### **I. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE COHERENTE** **5**

Renforcer la qualité et la complémentarité des zones d'activités pour répondre à un spectre large d'entreprises 5

Proposer une offre d'accueil diversifiée pour répondre aux besoins du tissu économique existant et futur 6

### **II. ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT D'UNE AGRICULTURE PERFORMANTE SOUS TOUTES SES FORMES** **6**

Donner au socle agricole une visibilité sur l'évolution à moyen et long termes du territoire 6

Accompagner les mutations agricoles du territoire 7

## **AXE 2 : UNE ORGANISATION URBAINE QUI VALORISE LES SPECIFICITES COMMUNALES ET PERMET LE DEVELOPPEMENT DE SOLIDARITES TERRITORIALES** **8**

### **I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FACON A MAINTENIR UNE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN** **9**

Conforter une armature territoriale multipolaire qui favorise les complémentarités entre les communes 9

Renforcer le dynamisme des centralités 9

Mettre en cohérence la localisation des futurs équipements avec l'armature territoriale 10

### **II. DEVELOPPER UN HABITAT EN ADEQUATION AVEC LES CAPACITES DES COMMUNES ET LES BESOINS DES POPULATIONS** **10**

Anticiper le développement du vignoble et sa croissance démographique 10

Offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun 11

Être en capacité de proposer un habitat adapté pour des publics spécifiques 11

### **III. ENGAGER UNE REPONSE COLLECTIVE AUX ENJEUX DE MOBILITES** **11**

Augmenter la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens 11

Optimiser les dessertes en transport en commun 12

Aménager les grandes infrastructures pour permettre le développement d'un territoire attractif en améliorant ses conditions de déplacements 12

Encourager un usage raisonné de la voiture et une stabilisation de la part d'usages des modes motorisés 13

## **AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT QUI LIMITE SON EMPREINTE ECOLOGIQUE ET ACCOMPAGNE LA TRANSITION ENERGETIQUE DES TERRITOIRES** 14

### **I. FAIRE DE LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES UN PILIER DU TERRITOIRE GLOBAL** 15

Préserver et valoriser la biodiversité en déclinant la Trame verte et bleue du SCOT 15

S'appuyer sur les spécificités des unités paysagères locales pour compléter l'armature environnementale et accompagner le développement du territoire 15

### **II. CONCILIER LES ENJEUX DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE AVEC LA CROISSANCE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE** 16

Poursuivre la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH 16

Accompagner et encadrer l'optimisation foncière dans un contexte de marché foncier de plus en plus tendu 16

### **III. S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE** 17

Accompagner le secteur résidentiel pour réduire sa consommation d'énergie 17

Compléter les actions sur la mobilité pour réduire la dépendance aux produits pétroliers 17

Favoriser une augmentation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables 17

Tendre vers un meilleur équilibre des filières agricoles et agro-alimentaires entre consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable 18

## **AXE 4 : LA VALORISATION DES MARQUEURS DE L'IDENTITE DU SUD LOIRE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE** 19

### **I. VALORISER LES SINGULARITES ET VITRINES PAYSAGERES DU TERRITOIRE** 20

S'appuyer sur les grands sites naturels qui composent « la ceinture verte » 20

Mettre en valeur les secteurs à haute valeur paysagère 20

### **II. DEVELOPPER LA DESTINATION TOURISTIQUE SEVRE ET LOIRE PAR UNE OFFRE D'ACCUEIL AUGMENTEE ET VISIBLE** 20

Favoriser la découverte du patrimoine autour d'itinéraires touristiques 20

Renforcer le tourisme rural et expérientiel 21

Améliorer l'offre d'hébergement touristique 21

# Axe 1 : Une stratégie de développement économique, établie sur le long terme, pour générer de l'emploi et accompagner le dynamisme local

*Le premier maillon de l'ambition intercommunale est de permettre le rééquilibrage du ratio emplois/actifs en déclinant une politique économique globale qui s'appuie d'une part sur le confortement d'une économie agricole dynamique et d'autre part sur la mise en œuvre d'une stratégie d'accueil et d'accompagnement des entreprises.*

*Au sein d'un bassin d'emploi dynamique et attractif, la CCSL souhaite accompagner l'effet d'entraînement généré par la métropole nantaise pour renforcer son tissu économique local et amener les entreprises du territoire à proposer des emplois à ses habitants. Le projet vise ainsi à rendre lisible les actions foncières et immobilières développées par l'intercommunalité pour permettre à tous les acteurs du territoire et du développement économique de se projeter dans le temps et dans l'espace de la communauté de communes.*

*Avec la moitié de la production viticole du département, une filière maraîchère qui ne cesse de se développer et une production d'élevage qui mise sur la qualité, le terroir agricole de Sèvre-et-Loire bénéficie également d'une reconnaissance au-delà des limites départementales. Véritable marqueur de l'identité du territoire, l'agriculture dans toutes ses composantes et dans toutes ses pratiques, est donc au cœur du projet de territoire.*

## I. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE COHERENTE

### Renforcer la qualité et la complémentarité des zones d'activités pour répondre à un spectre large d'entreprises

(Se référer à la carte de l'axe 1 pour la localisation des orientations territorialisées ci-dessous)

Pour inscrire sa stratégie de développement économique dans un contexte territorial métropolitain et sud Loire dynamique, la communauté de communes compte s'appuyer sur son réseau de parcs d'activités hiérarchisés, organisé en cohérence avec le SCOT, de façon à proposer des offres complémentaires et articulées à l'échelle du Pays du vignoble nantais :

- **Les parcs d'activités stratégiques**, de par leur positionnement à proximité des grands axes, leur visibilité et leur niveau d'infrastructures (routières et très haut débit notamment), ont vocation à accueillir de façon prioritaire des établissements nécessitant de plus grandes emprises foncières et/ou un plus haut niveau de services et d'équipements et n'ayant donc pas leur place au sein du tissu urbain constitué.

- **Les parcs d'activités d'équilibre** viennent compléter le maillage local en offrant une gamme d'offres plus diverses de façon à accueillir de la petite industrie, des entreprises artisanales et le cas échéant des services aux entreprises nécessitant également une accessibilité élargie et une absence de conflits d'usages avec le tissu résidentiel.

- **Les zones de proximité**, offrant un niveau de services plus restreints, doivent assurer une réponse aux besoins locaux des petites entreprises artisanales et de services aux entreprises ne pouvant s'implanter dans le tissu urbain.

> **Commercialiser en priorité les surfaces cessibles disponibles** dans les zones existantes du territoire et **encourager l'optimisation foncière** de toutes les zones d'activités afin de limiter la rétention de surfaces et accueillir au sein du tissu de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois.

> **Engager de façon prioritaire des études de faisabilité pour la création d'un nouveau parc d'activités le long de l'axe Nantes-Chollet**, aux abords de l'échangeur de Vallet, et **compléter l'offre des trois parcs stratégiques existants** par des extensions dont les capacités et l'opportunité restent à préciser. Les nouveaux sites d'extension devront être analysés au regard de leur desserte viaire, de leurs occupations agricoles ou naturelles actuelles (friches, classement AOC, zones humides...) et de critères qualitatifs répondant aux attentes exprimées par les entreprises (proximité des services, proximité d'autres entreprises d'une même filière etc.).

> **Anticiper la réalisation de la liaison structurante Clisson-Ancenis** en engageant dès à présent les études pour **évaluer les possibilités de développement économique à long terme aux abords de cet axe** ou de façon à être directement desservis à partir des futurs échangeurs.

> **Agrandir de façon mesurée certaines zones d'équilibre et de proximité** arrivées à saturation pour répondre aux besoins d'accueil des petites et moyennes entreprises artisanales dans une logique de rapprochement entre lieux d'habitation et lieux de travail.

> Localisés à des endroits stratégiques du territoire puisqu'en connexion avec la voie ferrée ou de grands axes viaires, **les secteurs de la gare du Pallet, de la zone du Brochet à Vallet et de la zone de convergence entre Le Loroux-Bottereau et St-Julien-de-Concelles ont vocation à recevoir prioritairement les éventuelles nouvelles offres tertiaires et fonctions stratégiques** (grands équipements et commerces notamment).

> **Poursuivre les coopérations avec les territoires voisins** en raison des liens de corrélation étroits avec les autres bassins de vie et d'emplois, tant sur le marché du travail que sur les transferts d'établissements. Ils témoignent de la nécessité de partager une même compréhension des dynamiques en cours, au-delà des enjeux de concurrence. Les coopérations avec les territoires voisins constituent le socle d'un dialogue territorial essentiel pour assurer la cohérence de la stratégie économique du territoire.

## Proposer une offre d'accueil diversifiée pour répondre aux besoins du tissu économique existant et futur

- > **Permettre le maintien et l'accueil dans les bourgs d'activités non nuisantes s'intégrant facilement dans le tissu urbain telles que le commerce de détail, les services (à la personne ou aux entreprises) et certaines formes d'artisanat. Leur implantation dans les bourgs permet d'assurer le dynamisme et l'animation de ces derniers ainsi que la proximité des services pour les habitants, tout en répondant aux besoins de mixité et de concentration recherchés par certaines activités.**
- > **Pérenniser certains sites d'activités isolés** qui participent à la dynamique du socle économique local et qui n'ont pas vocation à être transférés sur d'autres sites. Certaines grosses industries locales participent au développement du territoire (site de Castel par exemple), mais il s'agit aussi d'entreprises implantées au sein d'anciens bâtiments agricoles (dans la zone maraîchère par exemple).
- > **Accompagner le transfert de certaines entreprises vers les parcs d'activités communautaires** dans le cadre de leur parcours résidentiel et anticiper la nouvelle occupation des espaces libérés.
- > **Permettre la reconversion des friches économiques** présentes sur le territoire (tel que le site de la Brégeonnrière à La Boissière-du-Doré par exemple) et accompagner les éventuels changements de destination possibles sur ces espaces.
- > **Valoriser les hôtels d'entreprises, villages d'artisans et ateliers-relais existants** en leur permettant, le cas échéant, des évolutions foncières et immobilières et **permettre l'implantation de nouveaux projets, y compris des tiers-lieux numériques**, dans les parcs d'activités communautaires ou au sein des bourgs et sites stratégiques de façon à pouvoir accompagner les entreprises dans leurs parcours résidentiels et à pérenniser la dynamique de création d'entreprises sur le territoire.

## II. ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT D'UNE AGRICULTURE PERFORMANTE SOUS TOUTES SES FORMES

### Donner au socle agricole une visibilité sur l'évolution à moyen et long termes du territoire

- > **Assurer le maintien et le développement de tous les types d'agriculture.** Un équilibre doit être maintenu dans le développement des trois filières présentes sur le territoire, **la polyculture élevage, l'agriculture maraîchère** et la **viticulture**, car elles participent toutes à la richesse du terroir et doivent être appréciées à la même valeur.
- > **Valoriser le potentiel agronomique des terres classées AOC du Muscadet, en particulier celles déjà plantées**, au regard de la valeur ajoutée et de la reconnaissance qu'elles apportent à la filière viticole.
- > **Limiter le mitage au sein de l'espace agricole** pour éviter de contraindre le développement de l'activité de production par l'application du principe de réciprocité entre habitations et activités agricoles (respect réciproque de distances de reculs entre bâtiments d'habitations et surfaces d'épandages par exemple).
- > **Donner une visibilité aux exploitations agricoles situées à la périphérie des bourgs en protégeant et pérennisant les espaces les plus dynamiques sous forte pression urbaine.**
- > N'envisager le développement urbain des bourgs en extension urbaine qu'après avoir appréhendé les impacts des projets sur le fonctionnement et le dynamisme des exploitations agricoles et, le cas échéant, **accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles concernées par ces projets.**
- > **Mener une réflexion globale de compensations agricoles et environnementales à l'échelle de l'intercommunalité** pour accompagner les relocalisations et remembrements qui seront induits par certains grands projets structurants tels que la réalisation de la liaison structurante Clisson-Ancenis.
- > En concertation avec les partenaires agricoles et en cohérence avec la Charte Agricole de Loire-Atlantique, **encadrer en zone agricole, de façon homogène sur le territoire, la construction des**

**logements pour agriculteurs** de façon à éviter une multiplication des constructions au sein de l'espace agricole.

> **Concilier les différents usages de la route avec les déplacements agricoles.** L'ensemble des grandes voies départementales sont particulièrement concernées par des problématiques de partage de la voirie entre engins agricoles et trafic routier. Des solutions peuvent être envisagées avec le gestionnaire concerné pour étudier la mise en place de voies de rabattement sur les portions d'axes les plus problématiques (RD 115 et 215 notamment), tout comme des échanges de parcelles ponctuelles pourront être éventuellement étudiés. Une analyse plus fine des circulations d'engins agricoles devra permettre de repérer les « points noirs » de circulation et d'étudier avec la profession agricole les aménagements éventuels à réaliser pour garantir à la fois le fonctionnement de l'économie agricole et la fluidité du trafic routier.

### Accompagner les mutations agricoles du territoire

> **Soutenir les exploitations agricoles existantes dans leurs évolutions** face aux transitions environnementales et à la modification des comportements de consommation. Favoriser notamment le développement de nouveaux points de vente de proximité dans le cadre de la mise en place de circuits-courts mais aussi permettre de façon encadrée l'installation de structures adaptées pour les activités liées indirectement à l'activité agricole (CUMA, services aux exploitations agricoles, ...).

> **Accompagner la reprise ou la reconversion des friches agricoles.** Dans le cadre d'une réflexion à l'échelle du territoire intercommunal, il importe d'analyser les secteurs principaux de friches et d'identifier avec l'ensemble des acteurs concernés les possibilités d'évolution soit vers une activité maraîchère, soit vers un autre type de valorisation agricole qui permette par exemple le développement d'une ressource de biomasse ou la culture de landes fleuries. Le classement éventuel de ces friches en AOC et la plus-value de ce classement devra être pris en compte dans cette analyse. En fonction de la localisation de ces friches, certaines parcelles situées aux abords des bourgs ou villages pourront être étudiées pour le développement urbain futur, avant d'envisager des extensions sur les terres agricoles cultivées.

> Identifier et analyser avec les acteurs et professionnels concernés **les secteurs viticoles contraints dans les zones gélives pour accompagner une éventuelle reconversion agricole.**



## Axe 2 : Une organisation urbaine qui valorise les spécificités communales et permet le développement de solidarités territoriales

*Les enjeux de mobilités sont plus que jamais au cœur des préoccupations sociales et sociétales dans la mesure où ils impactent l'environnement et la santé publique (pollutions, émissions de gaz à effets de serre, sécurité des déplacements...), l'économie du territoire et de ses habitants (dégradation de l'accessibilité, allongement des distances, coûts énergétiques...), les modes de vie (vieillesse et dépendance...), la qualité du cadre de vie (paysages, nuisances sonores, qualité des espaces publics...) et les finances publiques (infrastructures, entretien...).*

*C'est pourquoi, en cohérence avec le SCOT, il est proposé d'affirmer un modèle de développement urbain qui s'appuie sur un réseau de centralités renforcées et qui resserre autour des bourgs la production des principales fonctions urbaines, de façon à réduire les conséquences de l'étalement urbain, en premier lieu desquelles la dépendance à la voiture individuelle.*

*Les dynamiques démographiques actuelles impliquent également d'organiser les espaces de vie du territoire pour répondre à une demande croissante de logements aux typologies et aux formes diversifiées. Le Pré-PADD reprend les grandes orientations du Programme Local de l'Habitat de la CCSL qui vise à répartir l'effort de production de logements, à la fois quantitatif et qualitatif, en l'adaptant aux spécificités de chaque commune.*

## I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FACON A MAINTENIR UNE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

### Conforter une armature territoriale multipolaire qui favorise les complémentarités entre les communes

Chaque commune a développé au gré des différents projets politiques et opportunités d'aménagement des fonctions résidentielles et économiques qui ont contribué à structurer jusqu'à présent l'organisation territoriale actuelle de la récente intercommunalité. Cette organisation se traduit aujourd'hui par des liens structurels forts entre certaines communes et des dynamiques socio-économiques plus ou moins subies à toutes les échelles de vie du territoire.

> Afin de garantir une cohérence d'aménagement et une meilleure harmonisation entre les politiques publiques liées aux équipements, aux mobilités, à l'habitat et à l'économie, la CCSL souhaite **conforter une armature territoriale de projet qui renforce la mise en réseau de ces pôles communaux aux fonctions diversifiées**. Dans la mesure où une commune nouvelle a déjà récemment vu le jour sur la CCSL et où d'autres fusions ont été envisagées, la carte des communes n'est plus pertinente pour être le support de cette armature. Les pôles concernés par cette hiérarchisation correspondent en effet plutôt **aux secteurs de « centralités » les plus denses qui concentrent les principales fonctions urbaines des communes**.

> **L'armature multipolaire hiérarchisée doit ainsi renforcer les synergies intercommunales** en valorisant les caractéristiques propres de chaque centralité, leur positionnement au sein du territoire intercommunal et leurs relations spécifiques les unes avec les autres :

- Les centralités structurantes qui représentent des pôles d'attractivité au sein du territoire :

- **Vallet et Le Loroux-Bottereau au regard de leur multifonctionnalité puisqu'elles concentrent à la fois des équipements structurants, des services et des zones d'emplois majeures ;**
- **Divatte-sur-Loire (ex Chapelle-Basse-Mer) au regard de sa fonction commerciale dominante** qui attire au-delà des limites de l'intercommunalité ;
- **St-Julien-de-Concelles au regard de sa fonction économique et de ses équipements structurants.**

- Les centralités intermédiaires qui participent à la structuration du territoire de par leur localisation stratégique et la présence ponctuelle d'équipements de rayonnement intercommunal.

- Les centralités de proximité qui offrent des équipements et services de la vie quotidienne et conservent un ancrage territorial et un lien fort avec les habitants.

> **Encadrer les villages et regroupements d'habitations isolés** en définissant des marges d'évolution adaptées à leur environnement et aux contextes de chaque commune.

### Renforcer le dynamisme des centralités

> **Prioriser le développement urbain et densifier l'habitat dans les centres-bourgs à proximité des services et équipements** pour impulser ou maintenir une dynamique de fréquentation des services et participer à revitaliser ces centres, en particulier dans les centralités de proximité. Les centres-bourgs constituent des repères identitaires pour les habitants et participent à la dynamique sociale des communes. La production de logements dans ces centres doit en outre favoriser l'usage de la marche à pied et du vélo pour accéder aux équipements de services et équipements de proximité.

> **Développer prioritairement le commerce au sein des centres-bourgs** et mobiliser les outils réglementaires et opérationnels le cas échéant pour garantir une offre d'accueil attractive et adaptée aux commerces de proximité.

- > **Soutenir, avec les communes, les derniers commerces de proximité** (alimentaires et/ou multiservices) au sein des centres-bourgs des petites communes qui souffrent d'un manque d'attractivité par le biais d'un accompagnement technique pouvant prendre la forme d'un soutien administratif, d'un accompagnement en matière d'aménagement ou d'une aide à l'investissement dans du matériel.
- > **Permettre le développement des pôles commerciaux d'intérêt communautaire** en complémentarité avec l'offre commerciale des centres-bourgs (Val Fleury 1 et 2, La Noue, L'Aulnaie, Les Dorices commerciales puis la ZAC du Brochet, La Landelle et la zone de convergence entre St Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau). A ce titre, **l'implantation de commerces dans le diffus ne sera pas encouragée** et les projets de nouvelles implantations de ce type devront être encadrés et analysés au cas par cas pour s'assurer de ne pas déséquilibrer l'armature commerciale existante et la vitalité des centres.

### **Mettre en cohérence la localisation des futurs équipements avec l'armature territoriale**

- > **Réserver des espaces fonciers dédiés au développement d'une nouvelle offre d'équipements de rayonnement supracommunal**, en particulier une offre à vocation d'enseignement général du cycle secondaire devenue primordial aujourd'hui (lycée public) mais aussi un établissement de formation professionnelle du bâtiment (CFA). Au sein des centralités structurantes, les futurs équipements doivent pouvoir s'inscrire dans des sites disposant d'une bonne accessibilité (tous modes) et favorisant le regroupement avec d'autres entreprises, équipements ou hébergements (foyers jeunes travailleurs par exemple) qui permettraient d'optimiser certains coûts et favoriser des mutualisations.
- > **Réaliser un nouveau quartier sur « la zone de convergence »** qui permettrait de rassembler au sein d'un même secteur des activités commerciales et des équipements d'intérêt communautaire, s'appuyant ainsi sur les pôles de St Julien-de-Concelles et Le Loroux-Bottereau.
- > En cohérence avec les capacités des équipements publics existants, **renforcer prioritairement les centres-bourgs par l'implantation des équipements de vie quotidienne** et adapter leur accessibilité à leur niveau de rayonnement, en privilégiant les modes alternatifs à la voiture. Veiller à travers la localisation et la conception des équipements publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, dans une logique de complémentarités entre centralités.

## **II. DEVELOPPER UN HABITAT EN ADEQUATION AVEC LES CAPACITES DES COMMUNES ET LES BESOINS DES POPULATIONS**

*(Reprise des éléments du projet de Programme Local de l'Habitat)*

### **Anticiper le développement du vignoble et sa croissance démographique**

- > **Produire entre 355 et 400 logements par an à l'échelle de la communauté de communes** afin de répondre aux besoins en logements générés en particulier par la dynamique démographique actuelle et celle à venir qui risque de s'accroître par le desserrement de la métropole nantaise.
- > **Répartir équitablement la production de logements entre les communes** selon leurs dynamiques démographiques respectives, leurs niveaux d'équipements et de services, leurs capacités d'accueil et accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière pour atteindre ces objectifs. Un effort de production plus soutenu sera attendu par les centralités structurantes et en particulier Vallet et Le Loroux-Bottereau.
- > **Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des nouveaux programmes** pour préserver le cadre de vie des habitants du territoire et développer des programmes mixtes intégrant logements, commerces, services et équipements.

## Offrir à tous un logement correspondant aux évolutions des besoins de chacun

- > **Accentuer la production de logement locatif social dans les communes les mieux dotées en équipements publics et transport en commun et sur les secteurs les plus stratégiques** des centralités en favorisant la réalisation d'opérations d'habitat social au travers notamment de règles incitatives (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale...) et de maîtrise foncière. Dans les centralités structurantes et intermédiaires, les nouvelles opérations d'aménagement devront respecter des objectifs minimums de production de logements sociaux qui seront définis ultérieurement.
- > **Adapter l'offre à la demande de logements à loyer très social (PLAI)** à l'échelle du territoire intercommunal en travaillant avec les bailleurs pour les inciter à produire 15% de PLAI.
- > **Permettre aux ménages à revenus modestes, notamment aux primo-accédants, d'accéder à la propriété en développant une offre de logements en accession sociale** quasi-absente aujourd'hui sur la CCSL (PSLA en particulier).
- > **Développer l'offre de logements en accession libre** sur le territoire afin de répondre à une demande croissante de la population mais **inciter à la production de produits et de formes architecturales variées pour augmenter notamment le parc locatif privé** actuellement insuffisant pour répondre à la demande.
- > **Favoriser une mixité dans les opérations d'aménagement et programmes de logements** afin de répondre aux besoins de mobilité des parcours résidentiels des habitants du territoire.

## Être en capacité de proposer un habitat adapté pour des publics spécifiques

- > **Lutter contre l'habitat indigne** en s'engageant auprès du Département pour améliorer l'efficacité du programme partenarial et augmenter le nombre de repérage et de traitement des situations d'insalubrité.
- > En complémentarité des actions de maintien des personnes âgées à domicile, **développer une offre cohérente de logements adaptés aux personnes âgées dans des secteurs disposant de qualités pour bien vieillir** (accessibilité, proximité des services etc.). La CCSL souhaite promouvoir **en particulier une offre de logements avec services** (offre intermédiaire entre le logement autonome et l'EHPAD). Il est nécessaire de rapprocher cette offre de la proximité de services et équipements des centres-bourgs mais également de les réaliser dans des environnements urbains favorables aux déplacements à mobilité réduite et propices à la création de liens sociaux et intergénérationnels.
- > **Être en capacité de proposer aux gens du voyage une solution d'habitat répondant à leurs besoins** : adapter et le cas échéant compléter l'offre de passage en cohérence avec le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage, étudier la possibilité de produire des logements adaptés ou de mettre à disposition des terrains préalablement identifiés, anticiper et accompagner de la sédentarisation pour certaines familles.

## III. ENGAGER UNE REPONSE COLLECTIVE AUX ENJEUX DE MOBILITES

### Augmenter la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens

- > **Améliorer le confort de circulation, la sécurité et l'accessibilité des piétons et des cyclistes** dans les bourgs. Plusieurs voies sont encore considérées comme dangereuses et leur mise en sécurité via des aménagements légers de ralentissement de la vitesse ou la réalisation d'ouvrages en sites propres pour vélos est une des principales conditions de réussite de l'augmentation de la part du vélo. Les possibilités de réduction de la vitesse de la voiture doivent être étudiées en fonction de la hiérarchisation viaire et des territoires traversés. Les futurs aménagements viaires réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement doivent également se mettre en cohérence avec les fonctions du réseau existant.

- > En cohérence avec le Schéma Directeur des Modes actifs de la Communauté de communes Sèvre-et-Loire, **organiser à l'échelle de l'intercommunalité des itinéraires cyclables sécurisés pour les déplacements utilitaires du quotidien** afin de relier les principaux équipements (écoles notamment), pôles d'emplois et points de connexion stratégiques aux lignes de transport en commun. Les initiatives communales telles que la réalisation de voie verte dédiée sont encouragées et à valoriser.
- > **Promouvoir le développement du vélo électrique**, en étudiant notamment la possibilité pour la CCSL d'accompagner cette pratique.
- > **Renforcer les services aux modes actifs** et assurer la promotion et la **sensibilisation à l'usage du vélo**.

### Optimiser les dessertes en transport en commun

- > **Mettre en place des points de connexion stratégiques avec les lignes de transport en commun structurantes** afin d'aller rejoindre plus efficacement les lignes de chronobus et de busway de la métropole nantaise ainsi que les gares qui permettent de rejoindre le centre-ville de Nantes. Une interface importante avec le territoire de Nantes Métropole est notamment à développer au niveau du parking-relais de « L'Ile Chaland » (RD 215/RN 249) afin de pouvoir connecter une ligne de bus régionale avec le chronobus C9.

La réalisation d'une plateforme de co-voiturage/parking-relais multimodal au niveau du pont de Mauves pourrait être étudiée à long terme en parallèle des réflexions conduites par la Région pour augmenter les capacités ferroviaires de la ligne TER Nantes-Angers.

Ces points de connexion doivent être aménagés de façon à encourager la multimodalité et permettre aux habitants de Sèvre-et-Loire de les rejoindre en vélo ou en voiture et d'y stationner leurs premiers moyens de déplacements en sécurité.

- > **Étudier avec la Région la faisabilité de mise en œuvre d'un bus rapide vers Nantes Métropole qui emprunterait la RN 249**, avec des points de connexion stratégiques au niveau des échangeurs existants et à venir. Le parking-relais de l'échangeur de Vallet pourrait alors être renforcé comme un véritable pôle d'échanges multimodal.
- > **Réinterroger le tracé et le fonctionnement des lignes de transport en commun régulières pour améliorer les liens vers les centres-bourgs des centralités structurantes du territoire** (envisager une gestion dit « dynamique » qui différencie le fonctionnement en fonction des horaires ?), **la gare du Pallet et les autres futurs points de connexions stratégiques**, en fonction des bassins de vie de l'intercommunalité. Un gain de temps et de simplification des coûts et des parcours doivent être recherchés.
- > **Interroger la faisabilité d'un transport fluvial de personnes sur la Loire** pour relier le cœur de la métropole et offrir une alternative de transport en commun qui n'ait pas à s'insérer sur un réseau viaire déjà très chargé.

### Aménager les grandes infrastructures pour permettre le développement d'un territoire attractif en améliorant ses conditions de déplacements

- > **Soutenir et anticiper dans l'aménagement du territoire la réalisation de la liaison structurante entre Nantes et Ancenis** pour orienter le trafic de transit vers Angers et participer à décongestionner le pont de Bellevue.
- > **Aménager la gare du Pallet pour soutenir une augmentation de l'offre ferroviaire**. Les quais de la gare doivent pouvoir être agrandis pour permettre un doublement des rames. L'augmentation de la fréquence et des amplitudes horaires doivent être étudiées en parallèle avec la Région pour permettre de mieux répondre à la demande des voyageurs de plus en plus nombreux.

## Encourager un usage raisonné de la voiture et une stabilisation de la part d'usages des modes motorisés

> **Développer la pratique du covoiturage en favorisant des actions de sensibilisation** pour diminuer l'usage de la « voiture solo ». En lien avec les expérimentations de Nantes Métropole, étudier également avec l'Etat la possibilité de favoriser les usagers qui utilisent un autre mode que la voiture solo sur la RN 249.

> **Promouvoir de nouveaux modes de partage de la voiture** : la CCSL étudiera la possibilité d'accompagner des systèmes numériques de mise en relation entre co-voitureurs et de services d'autopartages.

> **Favoriser les modes alternatifs de travail**, en accompagnant le télétravail, et en proposant de nouveaux espaces de coworking ou de tiers lieux attractifs (dans les centres-bourgs, aux abords de la Gare du Pallet...).

## Axe 3 : Un développement qui limite son empreinte écologique et accompagne la transition énergétique des territoires

*La mise en mouvement du projet global ne peut se faire au détriment de l'environnement et du cadre de vie. Elle doit aussi être le moyen pour Sèvre-et-Loire d'apporter une réelle plus-value à l'aménagement de son territoire tout en contribuant à l'effort collectif de transition écologique et énergétique. La préservation des ressources foncières et environnementales et la prise en compte des spécificités paysagères du territoire sont autant d'enjeux majeurs qui doivent s'articuler avec la croissance du territoire.*

*La protection de la biodiversité est un sujet qui n'a pas été directement abordée au cours des ateliers de travail du pré-PADD puisque les orientations portées à l'échelle du Pays du vignoble posent déjà un cadre solide et cohérent sur lequel la CCSL peut s'appuyer pour construire son projet. Les orientations relatives à la trame verte et bleue et aux objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière déclinées dans cet axe sont donc issues du SCOT et pourront être affinées ultérieurement.*

*La diminution des consommations d'énergie finales et la baisse des émissions de gaz à effets de serre (GES) sont des enjeux portés nationalement et déclinés en objectifs chiffrés : - 50 % de consommation d'énergie (par rapport à 2012) et - 75% de GES (par rapport à 1990) d'ici 2050. Le pré-PADD s'inscrit dans cette perspective en définissant les premières orientations qui permettront à l'intercommunalité de tenir le cap de ces engagements collectifs. Cette stratégie sera ensuite précisée au travers du futur Plan Climat Aire Énergie Territorial (PCAET) dont l'élaboration sera engagée en 2019.*

## I. FAIRE DE LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES UN PILIER DU TERRITOIRE GLOBAL

### Préserver et valoriser la biodiversité en déclinant la Trame verte et bleue du SCOT

*(Reprise des grandes orientations du SCOT)*

- > **Protéger strictement de toute nouvelle urbanisation les cœurs de biodiversité majeurs au regard de leurs caractéristiques écologiques exceptionnelles** : il s'agira pour ces espaces de veiller à maintenir un équilibre entre la préservation de ces milieux écologiques exceptionnels, les pratiques agricoles qui assurent souvent un entretien essentiel de ces espaces (en particulier fonction des roselières dans le marais de Goulaine) et leur valorisation patrimoniale et touristique.
- > **Préserver les cœurs de biodiversité annexes** en définissant des modalités de protection assurant la préservation de leurs caractéristiques écologiques et paysagères sur le long terme, et s'adaptant aux pratiques et usages qui en assurent la pérennité.
- > **Privilégier le maintien ou la création de zones tampons** aux abords des cœurs de biodiversité afin de gérer les contacts avec les espaces urbanisés : stopper le développement des villages sur les coteaux du marais de Goulaine, dans la plaine de la Loire maraîchère etc.
- > **Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées** en maintenant la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (dans une logique de bassin versant) et en préservant les vallées en tant que corridors écologiques. Dans le cadre de grands projets structurants pour le territoire qui ne pourraient éviter d'impacter certains milieux humides, les mesures compensatoires du SAGE seront appliquées.
- > **Protéger et valoriser les corridors écologiques permettant de constituer un réseau fonctionnel** en y conservant une vocation naturelle et agricole dominante et en y empêchant le développement notable de l'urbanisation.
- > **Limiter les impacts écologiques sur ces corridors ou à défaut les compenser, en particulier en lien avec les grandes infrastructures de transport existantes et à venir** qui participent à la fragmentation de la trame verte et bleue.

### S'appuyer sur les spécificités des unités paysagères locales pour compléter l'armature environnementale et accompagner le développement du territoire

- > **Améliorer la qualité esthétique des paysages de la vallée de la Loire maraîchère** en déclinant au cas par cas les principes du volet maraîcher de la Charte Agricole de la Loire-Atlantique et du Plan d'Aménagement Durables des Abords Maraîchers (orientations des Grands Abris Plastiques par exemple).
- > **Se laisser la possibilité de sectoriser le futur développement maraîcher dans certaines communes pour interdire ponctuellement les châssis, grands tunnels et serres de grands gabarits dans les secteurs paysagers les plus sensibles** en raison de vues remarquables sur le grand paysage (sur les coteaux par exemple), de secteurs à l'identité viticole marquée concernés par des zones AOC, ou de la proximité forte avec des zones d'habitations.
- > **Préserver les bosquets et haies bocagères existantes au sein de la vallée maraîchère et poursuivre l'accompagnement à la replantation de haies** pour atténuer l'impact paysager des tenues maraîchères. Toutes les nouvelles installations maraîchères doivent s'accompagner de la plantation de haies dont les essences sont compatibles avec la production agricole.
- > **Préserver les paysages et milieux remarquables des marais de Goulaine** en poursuivant son soutien au fonctionnement du Syndicat de gestion Loire et Goulaine qui met en place des actions pour limiter l'enfrichement progressif des berges et la multiplication des espèces invasives telles que la Jussie (replantation des roselières par exemple).



> Encadrer les plantations de bois de chauffage aux abords du marais (peupleraies) pour **limiter la fermeture visuelle de la cuvette marécageuse** et maintenir des perspectives depuis les axes et belvédères existants.

> **Protéger les éléments qui participent aux structures paysagères typiques du vignoble nantais** : murets, maisons de vignes, châteaux et parcs boisés des domaines viticoles, structures végétales existantes telles que les arbres isolés et les alignements d'arbres au milieu des vignes...

> **Pérenniser les caractéristiques paysagères du plateau bocager viticole** en maintenant le maillage de haies et bosquets au regard de leurs usages économiques (bois de chauffage), écologiques (corridors écologiques, gestion des eaux pluviales...) et paysagers. Le maillage pourra être complété par des haies à créer ou recomposer le cas échéant avec une échelle compatible avec l'activité agricole et le développement urbain afin de pérenniser et conforter le rôle essentiel de ces structures végétales.

> Prendre en compte la maille bocagère existante dans l'aménagement des futures opérations en franges urbaines et dans les villages et valoriser les éléments de grandes hauteurs, notamment les clochers, dans l'organisation urbaine développée.

## II. CONCILIER LES ENJEUX DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE AVEC LA CROISSANCE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

### Poursuivre la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH

> **Consommer prioritairement l'espace pour le développement urbain et économique dans les espaces déjà urbanisés** et limiter la consommation foncière en extension des enveloppes urbaines.

> Au regard des capacités mutables et mobilisables de chaque commune, **produire un part minimum des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines** :

- 40 % au sein des deux centralités structurantes de Vallet et Le Loroux-Bottereau
- 30 % au sein des autres centralités structurantes et du Pallet,
- 25 % au sein des autres centralités intermédiaires et de proximité

> **Encadrer les futures opérations d'aménagement afin qu'elles respectent en moyenne les objectifs de densité minimale adaptées aux typologies des centralités**, tout en misant sur une intégration réussie du stationnement, une grande qualité du cadre de vie et une valorisation des spécificités paysagères locales : entre 27 et 20 logements/ha pour les centralités structurantes, 18 logements/ha pour les centralités intermédiaires et 14 logements/ha pour les centralités de proximité.

### Accompagner et encadrer l'optimisation foncière dans un contexte de marché foncier de plus en plus tendu

> **Favoriser la mobilisation des potentiels de densification et de renouvellement urbain** dans les bourgs en identifiant le potentiel foncier mutable dans les enveloppes et en adaptant les outils réglementaires aux enjeux locaux d'insertion urbaine. **La mise en œuvre à l'échelle intercommunale d'une politique d'observation et d'acquisition foncière** au service des communes devra viser la production de logements diversifiés au sein des enveloppes urbaines.

> **Permettre une évolution différenciée des tissus résidentiels** et encadrer les divisions parcellaires (approche BIMBY notamment) de façon à adapter les règles d'urbanisme aux spécificités des communes et quartiers. Les tissus urbains existants doivent pouvoir évoluer sans aggraver certaines

situations de saturations de réseaux (viaires, assainissement...) ou de conflits d'usages, et respecter la structure paysagère de chaque commune.

> **Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles de qualité**, notamment longères, maisons de vignes et granges à piliers, pour y développer de l'habitat. L'opportunité de ces réhabilitations devra être analysée au cas par cas selon les contextes de chaque commune. Elles devront en priorité concerner des constructions à l'architecture d'origine de qualité et dont la présence de réseaux à proximité est jugée suffisante.

> **Veiller à une insertion urbaine et paysagère réussie sur les nouveaux programmes de renouvellement urbain**, en incitant à une forme de production urbaine qui corresponde aux spécificités architecturales et urbaines des communes de la CCSL.

> Étudier avec les partenaires économiques les possibilités d'**engager une meilleure optimisation des sites d'activités existants sans compromettre le développement des entreprises présentes**, en particulier sur les plus anciennes zones d'activités du territoire.

### III. S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

#### Accompagner le secteur résidentiel pour réduire sa consommation d'énergie

> **Réduire la consommation d'énergie du secteur résidentiel en luttant contre la précarité énergétique et en améliorant la qualité du parc public et privé existant** : accompagnement des ménages propriétaires occupants à revenus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat, intervention en faveur de la réduction des charges des ménages et la mutation des appareils de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles.

> **Favoriser l'éco-construction, le bioclimatisme et la performance thermique dans les constructions neuves** en veillant à ne pas mettre de contraintes injustifiées qui seraient incompatibles avec l'utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la maîtrise de l'énergie et l'implantation d'énergies renouvelables et en anticipant la future réglementation thermique qui vise l'énergie positive et la réduction de l'impact carbone.

> **Conditionner la réalisation de certaines opérations d'aménagement à l'atteinte d'objectifs** de développement durable qui pourraient s'inspirer du label Ecoquartier sans en imposer le cadre relativement contraignant.

#### Compléter les actions sur la mobilité pour réduire la dépendance aux produits pétroliers

> **Se forger une stratégie afin de faciliter le déploiement de bornes de recharges électriques ou de stations bioGNV**, afin d'encourager l'équipement des ménages en véhicules à énergie alternative.

> **Prendre en compte les débouchés possibles liés à la mobilité pour les projets d'énergie renouvelables** (alimentation de stations GNV par les projets de méthanisation ou ombrières photovoltaïques de parkings par exemple).

#### Favoriser une augmentation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables

> **Contenir le développement éolien aux sites de projet connus** dont l'environnement est favorable à leur implantation.

> Outre les bâtiments agricoles, **inciter au développement d'installations solaires photovoltaïques** sur les grands bâtiments d'activités économiques et commerciales. Il s'agira également d'anticiper les potentielles futures installations photovoltaïques structurantes en accompagnant

les entreprises et particuliers dès la conception et l'aménagement de leurs sites d'activités (orientations des bâtiments...).

> Étudier les pistes de champs solaires sur de grands espaces déjà artificialisés et/ou délaissés tel qu'anciennes décharges ou carrières.

> **Permettre de façon encadrée l'implantation d'installations individuelles ou collectives dédiées à la production de chaleur renouvelable**, comme les systèmes individuels au bois ou les installations de méthanisation collectives, et accompagner les porteurs de projet pour étudier les potentiels de raccordement collectif possibles.

### **Tendre vers un meilleur équilibre des filières agricoles et agro-alimentaires entre consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable**

> **S'appuyer sur la filière agricole pour développer des énergies renouvelables** : le secteur agricole, et particulièrement les serres chauffées, est consommateur d'énergie mais peut également contribuer de manière directe ou indirecte à la production d'énergies renouvelables par les surfaces disponibles (de toitures par exemple pour le déploiement de solaire photovoltaïque) ou encore par la production de biomasse (pour la méthanisation notamment).

> **Favoriser la mise en œuvre de systèmes d'autoconsommation d'énergie renouvelable et d'actions d'efficacité énergétique** dans les grandes industries, et notamment agro-alimentaires qui peuvent également fournir de la biomasse. Profiter de la présence d'industries pour étudier la possibilité de récupérer la chaleur fatale, et les mettre en lien avec les actuels ou futurs consommateurs de chaleur.

## Axe 4 : La valorisation des marqueurs de l'identité du Sud Loire pour améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité touristique

*Le projet touristique porté à l'échelle du Pays du vignoble nantais et décliné au sein du pré-PADD de la CCSL a pour ambition d'exploiter le positionnement géographique stratégique du territoire (aux portes de la métropole nantaise et en bordure de Loire) tout en valorisant ses spécificités territoriales et ses sites phares (le Marais de Goulaine, le vignoble, le Zoo de la Boissière-du-Doré...).*

*Il doit être l'occasion d'affirmer une identité différenciante et complémentaire aux offres proposées sur les territoires voisins, tout en inscrivant Sèvre-et-Loire dans les nouvelles tendances touristiques qui visent à répondre aux besoins de nature, de bien-être et de quêtes d'expériences sensorielles.*

*Il est aussi un gage pour les habitants et les populations que les collectivités de Sèvre-et-Loire s'attachent à préserver un cadre de vie quotidien de qualité. La mise en valeur des différentes composantes culturelles, patrimoniales et de loisirs du territoire participe à améliorer l'environnement et à entretenir l'attractivité globale du territoire.*

## I. Valoriser les singularités et vitrines paysagères du territoire

### S'appuyer sur les grands sites naturels qui composent « la ceinture verte »

> **Renforcer la mise en scène et la visibilité du marais de Goulaine** et favoriser des synergies entre les sites qui participent à sa mise en valeur en améliorant le balisage de circuits plus lisibles et en développant des parcours de ballades en barques. Les sites du Pont de l'Ouen, de la Maison Bleue et de la Butte de la Roche doivent être mieux valorisés pour en faire un point de départ majeur de découverte de la zone humide et de son environnement exceptionnel.

> **Favoriser le tourisme fluvial sur la Loire et aménager des sites d'arrêt le long de la Loire à Vélo** qui puissent se démarquer des autres étapes du parcours ligérien, en exploitant notamment l'image spécifique d'une Loire plus « sauvage » et moins patrimoniale que les rives nord du Pays d'Ancenis. En cohérence avec les aménagements prévus dans le cadre du « Contrat pour la Loire et ses annexes » piloté par Voies navigables de France, l'aménagement de pontons le long de la Loire pour favoriser la halte de bateaux à passagers et d'un arrêt structurant multi-loisirs à hauteur du site de la Pierre Percée doit permettre de valoriser un accès visuel et physique à la rivière et ses berges. Une meilleure valorisation de l'île de La Chênaie et de ses occupations actuelles (centre équestre et salle des fêtes) doit également être étudiée pour accompagner la mise en tourisme de l'espace ligérien.

> **Révéler les potentiels de la Sèvre Nantaise et de la Divatte**, par l'aménagement d'itinéraires de promenades le long des rivières et, en fonction des potentiels et des besoins, de pontons qui permettent certaines pratiques sportives (canoë-kayak). A l'image du site de Pont-Caffino à La Haye-Fouassière, le site du Perthuis-Churin doit être mieux valorisé pour proposer dans la partie nord de l'intercommunalité un parc de loisirs d'une grande qualité paysagère.

### Mettre en valeur les secteurs à haute valeur paysagère

> **Préserver et aménager des séquences de routes paysagères** particulièrement qualitatives qui offrent des ambiances paysagères spécifiques et des panoramas sur des éléments structurants du territoire (les falaises de gneiss et granites le long du vallon de la Divatte, les paysages de vignobles, les moulins entre le Loroux-Bottereau et Vallet...). Il s'agira de préserver les spécificités qui caractérisent leurs abords, de protéger les points de vue les plus remarquables de toute nouvelle urbanisation et de prendre en compte la haute valeur paysagère de ces axes dans le cadre des aménagements urbains futurs qui pourraient être réalisés à proximité (zones d'activités économiques par exemple aux abords de la futur RN 249).

> **Identifier et préserver les principales vues et sites de fortes co-visibilités** notamment depuis le plateau bocager viticole et les hauts de coteaux.

> **Avoir une approche paysagère dans l'aménagement des abords des portes d'entrées stratégiques du territoire** : secteur de la gare du Pallet, futurs échangeurs de la liaison structurante, ... **La requalification de certaines autres entrées de ville** (entrée de ville de Vallet à partir de l'échangeur, entrée de Mouzillon par la zone d'activités des quatres chemins par exemple) pour accompagner leurs évolutions progressives vers plus de qualité paysagère sera également un objectif recherché sur le territoire. Une réflexion sur l'encadrement et la réglementation de la publicité pourrait être conduite à l'échelle de l'intercommunalité compte-tenu des enjeux forts en matière de paysage identifiés sur le territoire.

## II. Développer la destination touristique Sèvre et Loire par une offre d'accueil augmentée et visible

### Favoriser la découverte du patrimoine autour d'itinéraires touristiques

> **Protéger et valoriser les principaux sites touristiques et patrimoniaux** de l'intercommunalité, au-delà des monuments historiques classés et inscrits.

> **Poursuivre la réhabilitation des berges de la levée de la Divatte** de façon à améliorer la lecture du petit patrimoine rivulaire qui ponctue la levée (port de la Pierre Percée, quais, cales de mise à l'eau...) tout en renforçant la protection des populations vis-à-vis du risque inondation.

> **Poursuivre l'aménagement d'un maillage de liaisons douces touristiques intercommunales** faisant une boucle pour relier le marais, le vignoble à vélo, le zoo et la Loire à vélo. La pratique du vélo de loisirs doit également être facilitée et valorisée via des actions du type « Le vignoble à vélo » qui permettent de faire découvrir le territoire différemment en alliant pratique sportive et culture.

> **Valoriser les chemins de randonnées** pour faire découvrir le territoire mais veiller à prendre en compte les activités agricoles environnantes (notamment la présence d'animaux d'élevage) pour ne pas causer de préjudices au fonctionnement des exploitations.

### Renforcer le tourisme rural et expérientiel

> **Inscrire la CCSL dans la dynamique touristique du Pays du Vignoble nantais** et renforcer les liens avec l'offre proposée autour de la destination patrimoniale et culturelle de Clisson.

> **S'articuler également en complémentarité du tourisme plus urbain proposé sur la métropole nantaise** en articulant les parcours touristiques et en poursuivant les actions communes de découverte du territoire.

> **Favoriser l'agritourisme et l'œnotourisme** en permettant le développement de sites inscrits dans une logique de ventes directes. La structuration et la promotion de la filière viticole passe également par l'assise du musée du Vignoble comme tête de pont de l'œnotourisme local ainsi que par l'implantation éventuelle d'un nouveau lieu fédérateur pour la profession viticole.

> **Permettre le développement du Zoo de la Boissière-du-Doré** au nord de son emprise actuelle, en veillant à limiter les impacts de l'extension sur l'activité agricole.

> **Permettre la valorisation des espaces récréatifs existants destinés aux loisirs et pratiques sportives de plein-air.** Le site de Cap Sport et Nature à St Julien de Concelles fait figure de proue à l'échelle de l'intercommunalité et doit être accompagné dans son essor. En parallèle, les autres plans d'eau du territoire auxquels sont souvent associés des espaces culturels ou sportifs gagneraient à être hiérarchisés les uns par rapport aux autres dans une logique d'offre complémentaire de rayonnement intercommunal. A long terme et après étude d'opportunité et de faisabilité, cette offre pourra éventuellement être complétée par un nouvel espace de loisirs de plein-air sur l'emprise de la carrière de Vallet, une fois la concession d'exploitation arrêtée après 2030.

### Améliorer l'offre d'hébergement touristique

> **Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles de qualité**, pour y développer des hébergements touristiques ruraux. Comme pour l'habitat, l'opportunité de ces réhabilitations devra être analysée au cas par cas selon les contextes de chaque commune.

> **Permettre le développement et la diversification des campings** de St Julien-de-Concelles et de La Boissière-du-Doré afin de répondre aux nouvelles attentes des touristes (hébergements insolites, habitat temporaire de loisirs...) et notamment des usagers de la Loire à Vélo, tout en restant compatible avec les enjeux de protection des populations par lesquels ils sont concernés (zone inondable de la Loire).

> **Compléter, le cas échéant, l'offre existante d'aires de camping-cars** qui répond à une demande croissante des touristes de passage mais veiller à doter ces aires d'aménagements qualitatifs, notamment paysagers, et à encadrer leur développement au regard des capacités d'assainissement des secteurs concernés.

> **Étudier la faisabilité d'implanter un ou deux nouveaux hôtels** sur les secteurs stratégiques de la zone du Brochet à Vallet ou sur la zone de convergence à St Julien-de-Concelles. Cette augmentation capacitaire devra également s'accompagner d'une montée en gamme

qualitative de l'offre. Des partenariats commerciaux pourront être encouragés entre les sites d'hébergement hôtelier et les grands sites touristiques et culturels du Pays tel que le Zoo de la Boissière-du-Doré ou le festival du Hell Fest afin de garantir aux hôtels une fréquentation plus stable et faire profiter de la dynamique d'accueil globale à l'ensemble du territoire.