

# DIAGNOSTIC DU SCOT

Communauté de communes du Pays d'Ancenis



## DIAGNOSTIC DU SCOT

A0 – Synthèse du diagnostic

Mars 2022

---

*Sommaire*

---

**Table des matières**

Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territorial ? ..... 2

Le contexte et le cadre de la révision du SCoT ..... 5

Les grands traits du territoire ..... 11

Synthèse..... 17

Les annexes du diagnostic ..... 19

## Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?

### Le SCoT, un document au service des territoires

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Pays d'Ancenis (COMPA) est un document de planification et de programmation local et stratégique.

Il définit les orientations d'aménagement du territoire à 20 ans et assure la cohésion d'ensemble des documents d'urbanisme locaux et des politiques sectorielles mises en œuvre par des règles du jeu applicables à tous.

Le SCoT n'est pas un document qui limite la portée des souhaits et des actions des collectivités locales. Au contraire, en établissant des règles, il guide sans pour autant contraindre. En effet, il laisse le libre choix des outils à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs que les élus ont eux-mêmes fixés dans le cadre de la procédure de révision.

### Le SCoT, un document d'urbanisme stratégique

#### La philosophie du SCoT

Le 13 décembre 2000, la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) crée le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

De cette loi en est ressorti la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les différentes politiques sectorielles : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace... dans une perspective de développement durable.

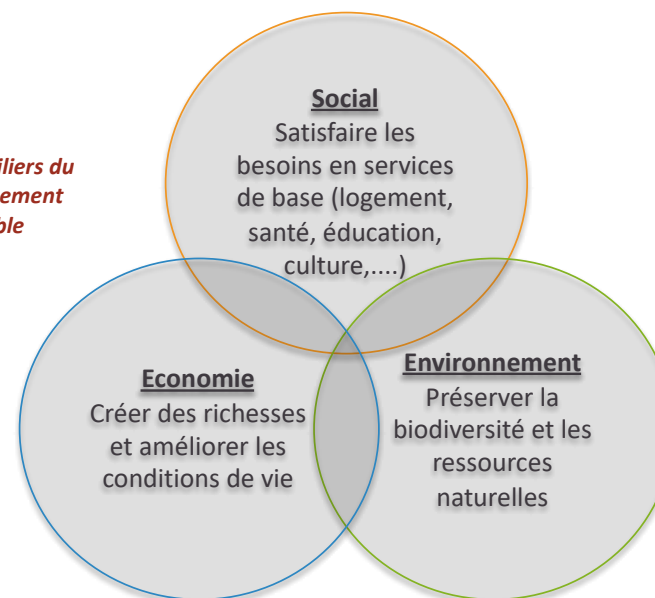
Dès lors, le SCoT devient l'outil stratégique de conception, de mise en œuvre et de suivi de la planification sur un territoire.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement ou Grenelle 2 du 12 juillet 2010 est venue donner une nouvelle impulsion au SCoT en renforçant son rôle et son caractère prescriptif. Désormais, les documents d'urbanisme et de planification doivent inscrire leurs actions dans le sens d'un développement durable renforcé. C'est ainsi que de nouveaux enjeux sont à prendre en considération comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la biodiversité, ou bien encore la limitation de la consommation de l'espace agricole et naturel.

Les SCoT sont des documents d'urbanisme élaborés à l'initiative des élus, qui visent à renforcer les coopérations entre les collectivités territoriales suivant les principes du développement durable et de ses trois piliers : social, économie et environnement.

Le développement durable étant défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Rapport Brundtland, 1987).

*Les trois piliers du développement durable*



## Le SCoT, un document pour mettre en œuvre le développement durable

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme énumère les objectifs que les collectivités doivent attendre dans le respect du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le SCoT doit donc s'inscrire dans un processus où la réflexion transversale doit permettre d'atteindre les objectifs concourant au développement durable.

Ces objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, s'inscrivent dans un schéma de complémentarités qui entend améliorer, et non dégrader, le cadre et la qualité de vie des citoyens sur court, moyen et long termes.

## Le SCoT, un document stratégique pour valoriser les spécificités du territoire

Le SCoT est un document de planification supra-communal. Il donne une vision stratégique, tout en interrogeant l'avenir à long terme du territoire.

Cette stratégie traduit la réponse des élus aux enjeux et défis auxquels le territoire est et sera confronté.

En ce sens, le SCoT est bien plus qu'un document programmatique. Il fixe une vision partagée pour l'avenir du territoire.

Le cap, pour être établi, implique une prise en compte et le respect des particularismes locaux : identité, savoir-faire, mode de développement, tissu économique, paysage, biodiversité...

Le parti pris du SCoT de la COMPA réside dans cette logique où ce sont les différences et particularismes entre les secteurs Ouest, Nord, Centre et Est qui sont à la source du projet, car complémentaires.

Cette conception du SCoT permet de fixer des objectifs partagés, dans le respect mutuel des communes et de l'intercommunalité.

## Le SCoT, un document normé et répondant à une exigence de hiérarchie des normes

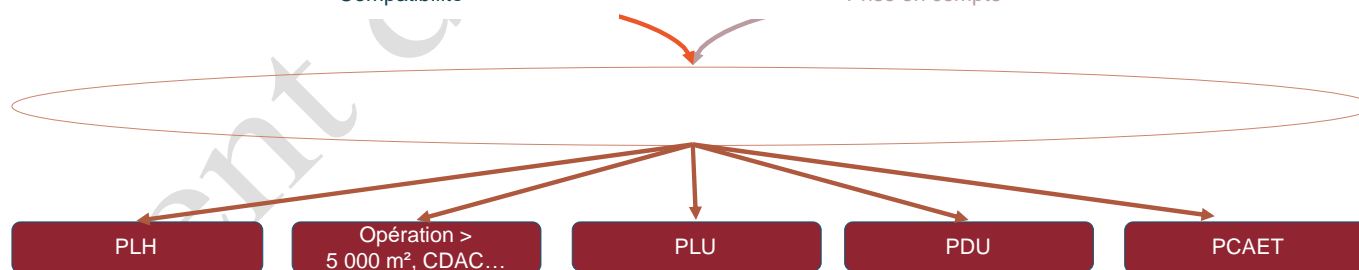
Le SCoT est à la fois :

- Le document pivot qui met en cohérence les différentes politiques sectorielles et publiques à l'œuvre ou à venir sur l'ensemble du territoire ;
- Le document intégrateur appliquant et déclinant les politiques nationales, régionales, départementales et thématiques (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...) sur son périmètre ;
- Le document de référence qui sécurise les relations juridiques entre les documents de planification communaux ou intercommunaux et les documents ou normes supérieurs. A cet égard, les Plans Locaux d'Urbanisme auront à assurer leur compatibilité à l'égard du SCoT seulement.

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Égalité des Territoires (règles)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Plan de gestion des Risques d'Inondation
- Plan d'Exposition au Bruit
- Le Schéma Régional des Carrières
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- ...

Compatibilité\*

Prise en compte\*



### La hiérarchie des normes selon les articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme

\*La compatibilité : implique le respect de l'esprit de la règle et sous-entend une certaine marge de manœuvre pour la préciser. Elle s'écarte de la conformité en ce qu'elle n'est pas une prescription identique de la règle. Tout naturellement, le SCoT est amené à être conforme aux lois, par exemple.

\*La prise en compte : induit de ne pas remettre en cause la règle. Il s'agit d'une relation à peine plus souple que l'obligation de compatibilité. En effet, la prise en compte, non définie par le code de l'urbanisme, a été interprétée par la jurisprudence comme permettant de s'écarter de la norme de référence, exceptionnellement sous le contrôle du juge et pour motif d'intérêt général.

## Le contexte et le cadre de la révision du SCoT

### Le SCoT en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Pays d'Ancenis (COMPA) a été approuvé le 28 février 2014.

Celui-ci repose sur deux axes : un Pays rayonnant et équilibré et la préservation et la valorisation de l'espace et des ressources.

#### Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré :

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

#### Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources :

- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles (eau, ...).

Un certain nombre d'objectifs accompagnent ces axes :

#### Un Pays rayonnant et équilibré

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- Habiter et vivre en Pays d'Ancenis
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

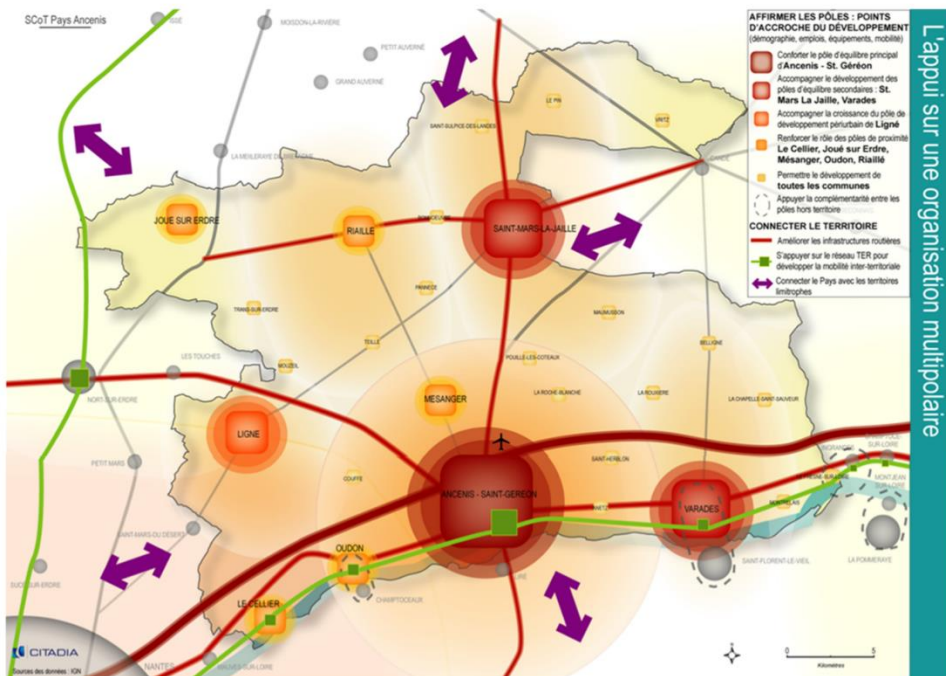
#### La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain
- Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local
- Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser les ressources

Le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur une organisation multipolaire du territoire :

- Le confortement et le renforcement des pôles d'équilibre d'Ancenis-Saint-Géréon (pôle d'équilibre principal), de Saint-Mars-la-Jaille et Varades (pôles d'équilibre secondaires) et de Ligné (pôle de développement périurbain) ;
- Le renforcement des pôles de proximité du cellier, de Joué-sur-Erdre, de Mésanger, d'Oudon et de Riallé ;
- Le renforcement des bourgs dans toutes les communes, avec comme corollaire la limitation du mitage.

**L'organisation territoriale du SCoT en vigueur**  
(Source : COMPA)



Le SCoT s'est construit au travers des objectifs suivants :

Démographie		<p>Croissance démographique maîtrisée, en retrait par rapport à la période précédent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de croissance annuelle moyen : 1,1%/an</li> <li>• Population à 2030: 75 000 habitants</li> </ul>
Construction neuve (habitat)		<p>Un besoin en construction neuve en fléchissement au regard de l'accueil de population attendu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 400 logements/an</li> </ul>
Activités		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires</li> <li>• Maintien, voire augmentation du ration nombre d'emplois/population active</li> </ul>
Maillage urbain		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confortement de la logique de pôles: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 38% de construction dans les pôles d'équilibre principal ou secondaires ou assimilés</li> <li>• 25% de construction dans les pôles de proximité</li> </ul> </li> <li>• Confortement des bourgs</li> <li>• Réduction du mitage</li> </ul>
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la consommation d'espaces: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 ha/an maximum</li> <li>• 41% de réduction par rapport à 1999-2009</li> </ul> </li> <li>• Priorité au renouvellement urbain par rapport à l'extension (habitat et activités)</li> <li>• Densification des opérations <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyenne de 18 lgts/ha pour l'habitat</li> </ul> </li> </ul>



## Les évolutions du contexte institutionnel

Depuis l'approbation de son SCoT, le territoire de la COMPA a vu son périmètre évoluer et des communes nouvelles créées.

L'intégration des communes historiques de Freigné et d'Ingrandes vaut extension du périmètre. Conformément à l'article L.143-10 du code de l'urbanisme « l'établissement public prescrit, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 143-28, l'élaboration d'un schéma ou la révision, ou la modification de l'un des schémas en vigueur, pour couvrir l'intégralité du périmètre étendu de schéma de cohérence territoriale ».

Également, 5 communes nouvelles sont apparues :

- Loireauxence (Varades, Belligné, La Chapelle Saint-Sauveur, La Rouxière) ;
- Vair-sur-Loire (Anetz, Saint-Herblon) ;
- Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire (Ingrandes-sur-Loire, Le Fresne-sur-Loire) ;
- Vallons-de-l'Erdre (Freigné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Vritz, Saint-Sulpice-des-Landes, Bonnoeuvre) ;
- Ancenis-Saint-Géréon (Ancenis, Saint-Géréon).

A noter que le périmètre du SCoT se situe sur deux départements : la Loire - Atlantique et le Maine-et-Loire pour la seule commune d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire.



## Les démarches permettant d'approfondir les orientations du SCoT en vigueur

Le SCoT en vigueur a permis de faire évoluer certaines pratiques en matière d'aménagement qui cherchent désormais à privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines et à urbaniser en continuité des enveloppes urbaines existantes.

Le SCoT en vigueur a enclenché une dynamique de réflexion, traduite par des démarches et politiques intercommunales, dont les conclusions peuvent approfondir certaines orientations du SCoT :

- Projet Alimentaire Territorial (PAT), en cours de réalisation ;
- Plan Local de l'Habitat 3, en cours de réalisation ;
- Schéma de secteur du Pôle Central, en cours de réalisation ;
- Stratégie foncière, en cours de réalisation ;
- Schéma Directeur des Zones d'Activités ;
- Actualisation du projet de Territoire ;
- Démarche d'attractivité du Pays d'Ancenis ;
- Schéma gérontologique ;
- Stratégie de santé ;
- Études sur les mobilités du Pays d'Ancenis ;
- Plan Climat Air Énergie Territorial.



Le SCoT est un document intégrateur qui traduit le projet de territoire et les différentes démarches en cours de réalisation et déjà réalisées dans une optique de cohérence et de complémentarité au service d'une attractivité globale.



## Les évolutions du contexte réglementaire

Le code de l'urbanisme a subi des modifications sensibles depuis l'approbation du SCoT en 2014.

Ainsi, le SCoT doit être rendu pleinement compatible avec les lois ALUR, LAAF, ELAN et anticiper les apports de la loi Climat & Résilience.

Dans cette perspective, le SCoT en révision doit :

- Renforcer la prise en compte de la thématique des déplacements ;
- Préciser davantage les objectifs et orientations en matière de préservation de la biodiversité, des terres agricoles et de maintien de l'activité agricole ;
- Identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation ;
- Intégrer dans le DOO un chapitre comportant des orientations relatives à l'équipements commercial et artisanal ;
- Prévoir un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- Préciser, par secteur géographique, les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Préciser les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique.

Certaines thématiques sortent renforcées des évolutions législatives :

- La lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation / artificialisation des sols, dans l'optique d'atteindre le 0 artificialisation nette à 2050 ;
- Le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère. ;
- L'équilibre et la complémentarité des polarités urbaines et rurales ;
- L'agriculture contribuant à la satisfaction des besoins alimentaires locaux ;
- L'offre d'habitat adaptée aux nouveaux modes de vie.

## Synthèse et objectifs à poursuivre dans le cadre de la révision du SCoT

### Synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT

- Certains objectifs fixés n'ont pas été atteints (accueil de population, construction de logements, densité, objectif de renouvellement urbain pour le développement économique), mais le suivi des indicateurs montre que la situation évolue positivement ;
- L'organisation urbaine du Pays d'Ancenis apparaît cohérente en écho des réalités et usages territoriaux ;
- Le niveau d'emploi a augmenté et le ratio emplois/actifs est orienté à la hausse ;
- La consommation d'espaces naturels et agricoles a diminué, notamment pour l'habitat, mais l'objectif de construction n'a pas été atteint (241 logements par an commencés entre 2014 et 2018 contre un objectif de 400) ;
- Un phénomène de recentrage sur les pôles, notamment sur le pôle principal, est constaté en matière de construction de logements ;
- L'offre commerciale est satisfaisante et se développe sur les espaces dont les bâtiments sont récents : Espace 23, Bois Jauni, mais les outils réglementaires n'ont pas permis de restreindre l'implantation de petits commerces au sein de l'Espace 23 ;
- Un travail d'identification et de préservation des haies dans les PLU a été mené en concertation avec le milieu agricole.

### Objectifs à poursuivre dans le cadre de la révision

La révision devra répondre aux évolutions réglementaires et territoriales :

- Étendre le périmètre aux communes historiques de Freigné et Ingrandes ;
- Intégrer les nouveaux documents supra-communaux (SRADDET en cours d'élaboration, SDAGE Loire-Atlantique 2022-2027, SAGE Estuaire de la Loire en cours de révision et SAGE Vilaine, PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, ...) ;
- Intégrer les dispositions du code de l'urbanisme issues des lois ALUR, ELAN, Climat & Résilience ;

- Incorporer un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

La révision du SCoT doit également tenir compte de la reconnaissance du Pays d'Ancenis en tant que « Territoires d'Industrie ».

Enfin, un certain nombre d'objectifs devront être poursuivis, comme le prévoit la délibération du 19 décembre 2019 prescrivant la révision du SCoT :

- Assurer le positionnement du Pays d'Ancenis dans l'organisation régionale, notamment sur l'axe ligérien ;
- Accueillir de la population pour répondre aux besoins de l'écosystème économique du territoire ;
- Permettre le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins au travers d'une production plus diversifiée des logements ;
- Travailler sur la vocation des espaces d'activités économiques et leur complémentarité ;
- S'assurer de l'adéquation de l'armature commerciale avec les besoins de la population et du positionnement de l'Espace 23 à l'échelle du Pays d'Ancenis et au-delà en complémentarité des autres centralités commerciales ;
- Conforter l'activité agricole et ses espaces en adéquation du développement territorial ;
- Intégrer les enjeux et besoins qui se sont intensifiés depuis l'approbation :
  - La question énergétique et environnementale ;
  - L'évolution des modes de vie, de consommer et de se déplacer ;
  - L'anticipation des risques naturels et technologiques.

- L'actualisation de l'armature urbaine au nouveau périmètre de la COMPA et au regard des communes nouvelles, et de la territorialisation des objectifs qui en découlent.

## Les grands traits du territoire

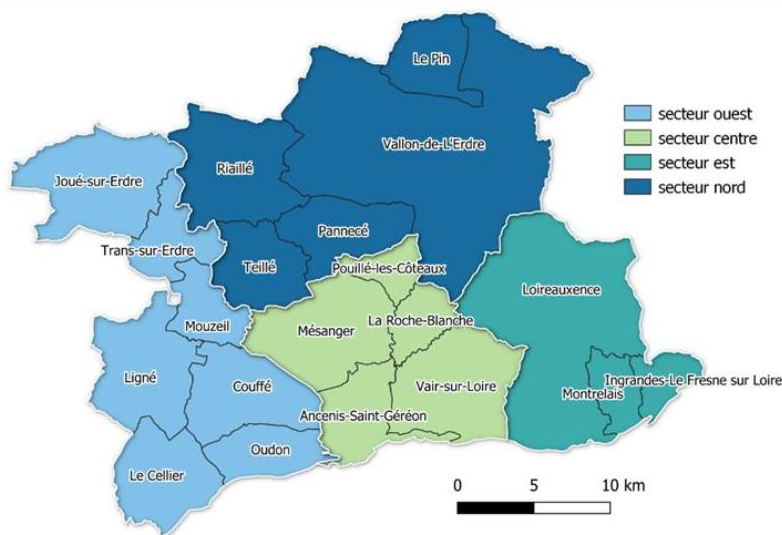
### Un découpage territorial en résonance de la diversité des cadres de vie

Fondé autour de son système productif, le territoire du Pays d'Ancenis, reconnu comme zone d'emplois, n'est pas toutefois homogène et la manière dont les populations le vivent varie. Au sein de chaque secteur, il existe une coloration particulière qui satisfait des besoins spécifiques aussi bien pour l'habitat, dans les services que pour l'emploi.

Chaque secteur possède ses propres fonctionnalités et des interfaces spécifiques avec les territoires voisins. C'est justement ces différences qu'il convient de cultiver au nom de complémentarités. Ces dernières donnent une force intrinsèque au territoire qui lui permet de s'affirmer comme un espace unique entre les métropoles nantaise et angevine, et au sein d'un corridor productif régional.

#### La sectorisation du territoire

(Source : COMPA)  
Cette sectorisation est différente de celle retenue dans le SCOT en vigueur et est utilisée dans le diagnostic comme catégorie d'analyse).



### Un espace de conjonction entre une influence nantaise puissante et une influence angevine plus modeste

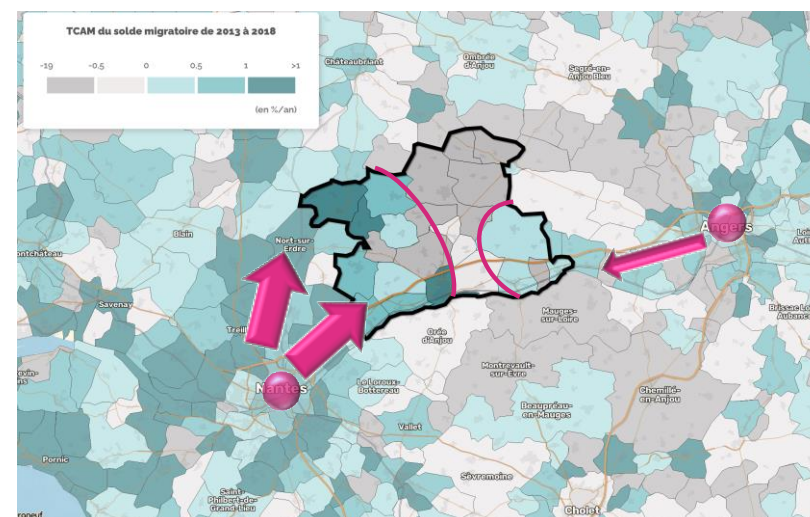
La frange Ouest du Pays d'Ancenis est intégrée dans les hautes pressions liées au desserrement nantais. Le report des populations y est intense, encourageant un développement en phase de « résidentialisation ».

La frange Nord est plus éloignée des pressions métropolitaines, aussi bien nantaise qu'angevine. Le manque de dynamisme migratoire observé provient, en partie, d'un manque de pression en provenance du segréen et de la Mayenne.

Le secteur Est semble porté par les dynamiques modestes en provenance d'Angers. Ici, les gares de Varades (Loireauxence) et d'Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire jouent un rôle polarisant pour les populations.

Enfin, le secteur central, montre une forte attraction de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, portée par son urbanité et ses espaces d'activités économique.

**Taux de croissance annuelle moyen du solde migratoire entre 2013 et 2018**  
(Source : INSEE, 2021 ; Observ'eau)



## Un territoire en voie de vieillissement

Le cycle du vieillissement permet au travers de la comparaison des classes d'âges jeunes (moins de 25 ans) et âgées (60 ans et plus) de mettre en évidence les contrastes entre les secteurs et d'apprécier l'évolution dans le temps :

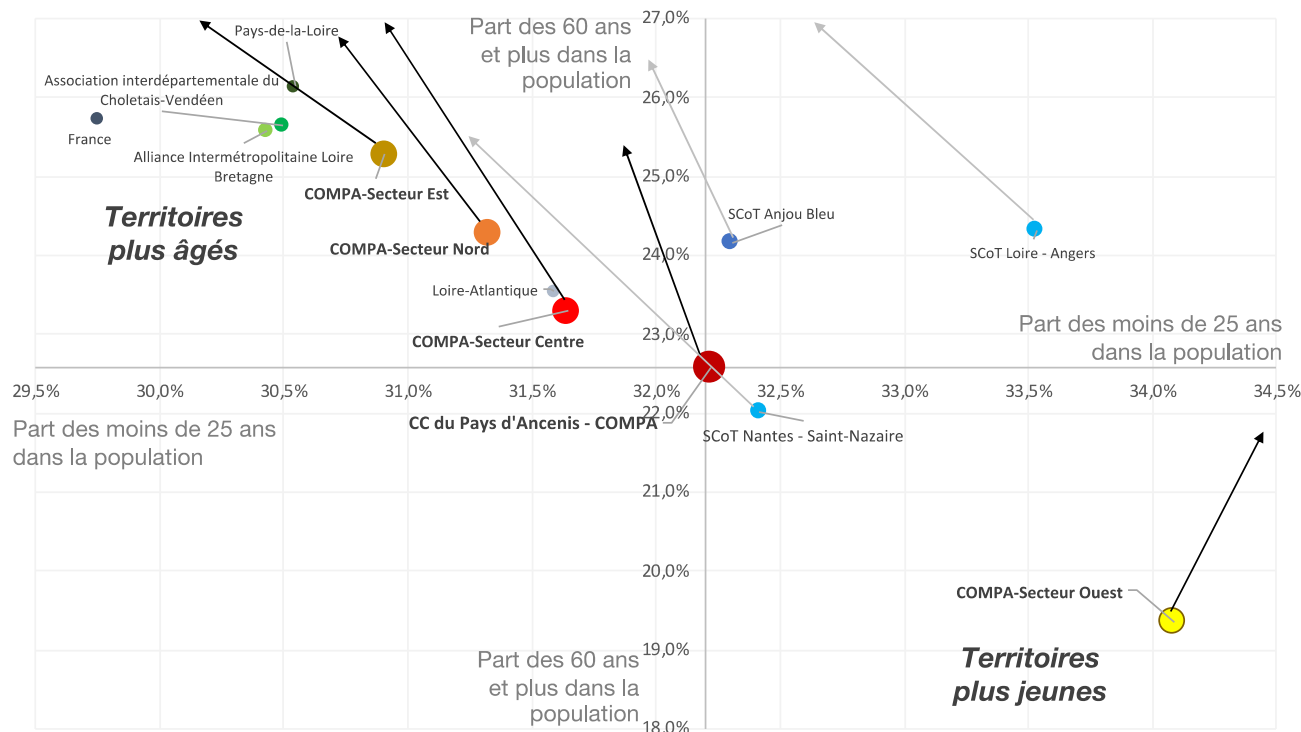
- Le territoire de la COMPA apparaît comme plus jeune que les moyennes nationale, régionale et départementale qui comptent une proportion plus élevée de 60 ans et plus et une part moindre de 25 ans et moins ;
- Au sein de la COMPA, les secteurs les plus âgés en moyenne sont ceux de l'Est, du Nord et du Centre, alors que le secteur Ouest se caractérise par une population plus jeune ;
- La tendance de 2007 à 2017 met en évidence un vieillissement de la population généralisé, avec un sens des flèches vers le quadrant « Territoires plus âgés » sur le graphique. Cette tendance est plus marquée lorsque la flèche est plus longue, ce qui s'avère être le cas pour le secteur du Centre révélant l'attractivité des ménages âgés vers le pôle central. A l'inverse, le secteur Ouest affiche une flèche allant vers une accentuation des deux catégories d'âges des moins de 25 ans et des 60 ans et plus au dépend de la classe d'âge centrale (26-29 ans) limitant potentiellement la capacité de renouvellement de la population.

Cette tendance au vieillissement de la population a été analysée dans la « Stratégie de santé » de la COMPA en 2019. Les projections démographiques effectuées à l'horizon 2050 ont mis en évidence entre 2010 et 2050 :

- Une « multiplication par 3 des plus de 80 ans » ;
- Une « multiplication par 5 des plus de 90 ans ».

En tenant compte de la tendance nationale à la diminution de l'espérance de vie en bonne santé depuis le milieu des années 2010, ces projections démographiques impliquent d'anticiper dès à présent la réponse à apporter, notamment sur les questions relatives au maintien à domicile.

**Cycle du vieillissement de 2007 à 2017**  
(Position en 2017, tendance 2007-2017 / Source : INSEE – RP, 2020)





## Un parcours résidentiel moins aisé que par le passé et une intensité dans la construction de logements qui varient selon l'armature territoriale

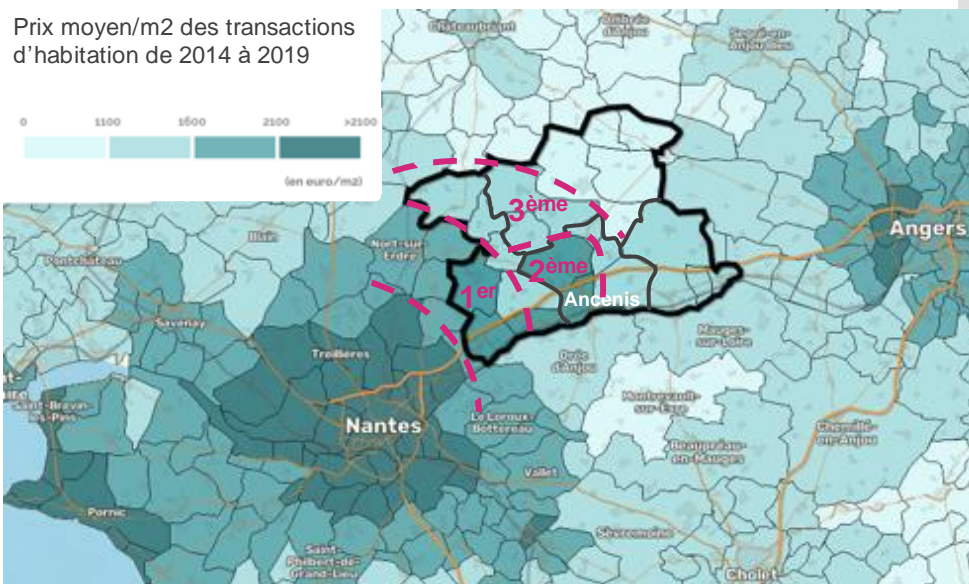
Le prix du foncier constitue un indicateur -lé de l'influence des métropoles voisines sur le Pays d'Ancenis. Son intensité décroissante depuis le cœur de la métropole nantaise vers sa périphérie met en évidence 3 aires distinctes sur le territoire :

- Dans le secteur Ouest, Ligné avec Le Cellier et Oudon apparaissent intégrées dans une première aire périphérique au cœur métropolitain, corrélé à l'attractivité des communes ligériennes ;
- Le pôle central entendu sur Ancenis – Saint-Géréon et Mésanger constitue un second niveau d'influence ;
- Une 3ème aire d'influence apparaît sur le Nord-Ouest du territoire.

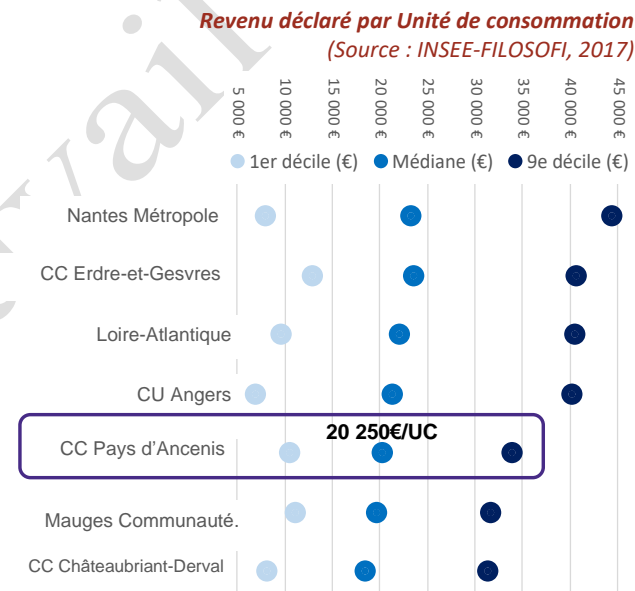
A l'Est du territoire, cet indicateur ne présente qu'une faible influence d'Angers.

**Prix moyen des transactions d'habitations de 2014 à 2019**  
(prix moyen au mètre carré, Source : Observ'eu)

Prix moyen/m2 des transactions d'habitation de 2014 à 2019



En écho à cet indicateur du prix du foncier, renforcée en 2020 par la COVID-19, le niveau de revenu détermine la capacité à accéder au marché de l'habitat. Le Pays d'Ancenis, par rapport aux métropoles, montre un écart plus contenu entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile, ce qui témoigne d'une plus grande homogénéité sociale.



La dynamique du marché de l'immobilier se traduit sur la période récente par une création de logements plus concentrée sur les pôles de l'armature territoriale. Seul le pôle principal a atteint son objectif de production, bénéficiant de la génération d'une offre locative sociale.

**Logements commencés en moyenne chaque année entre 2014-2019**  
(Source : bilan du SCOT et SITADEL 2)

	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2014 et 2019	Objectif SCOT (construction de logements par an)	Atteinte de l'objectif
<b>Pays d'Ancenis</b>	<b>276,2</b>	<b>400</b>	<b>69,04%</b>
<b>Pôle principal</b>	82,7	80	103,33%
<b>Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés</b>	56,3	77	73,16%
<b>Pôles de proximité</b>	84,7	131	64,63%
<b>Reste du territoire</b>	52,7	149	35,35%



## Un territoire d'emplois possédant une signature productive évidente

Le taux de concentration de l'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs occupés habitant le territoire, est relativement élevé. Elevé car le territoire, géographiquement positionné entre deux bassins d'emploi métropolitains, aurait pu être intégré dans l'un voire dans ces deux aires d'emploi.

Force est de constater que la COMPA possède son propre bassin d'emploi, avec un taux de concentration de l'emploi en progression entre 2013 et 2018, et qui atteint même le chiffre important de 297,5 % à Ancenis-Sant-Géréon (près de trois fois plus d'emplois sur place que d'actifs occupés résidents).

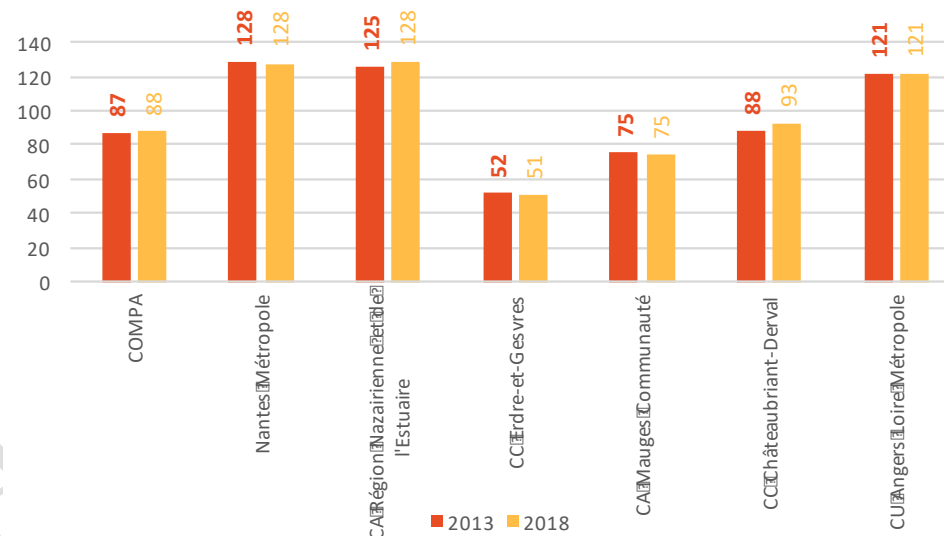
Ce niveau de 88 points est atteint grâce à une culture industrielle et agro-industrielle particulièrement forte. La présence d'entreprise comme TERRENA, MANITOU, TOYOTA, APLIX, LAITA, ..., est emblématique de cette relation particulière qu'entretient le territoire vis-à-vis de l'industrie.

Ce secteur a su créer un écosystème local dynamique et diversifié qui s'articule autour d'un tissu de donneurs d'ordre et de sous-traitants qui génère des synergies créatrices de valeur ajoutée aussi bien pour le tissu endogène qu'exogène.

Ce secteur draine une économie productive qui regroupe plus de 49% des emplois du territoire de la COMPA. Pourcentage qui se situe nettement au-dessus du niveau départemental (38,5%).

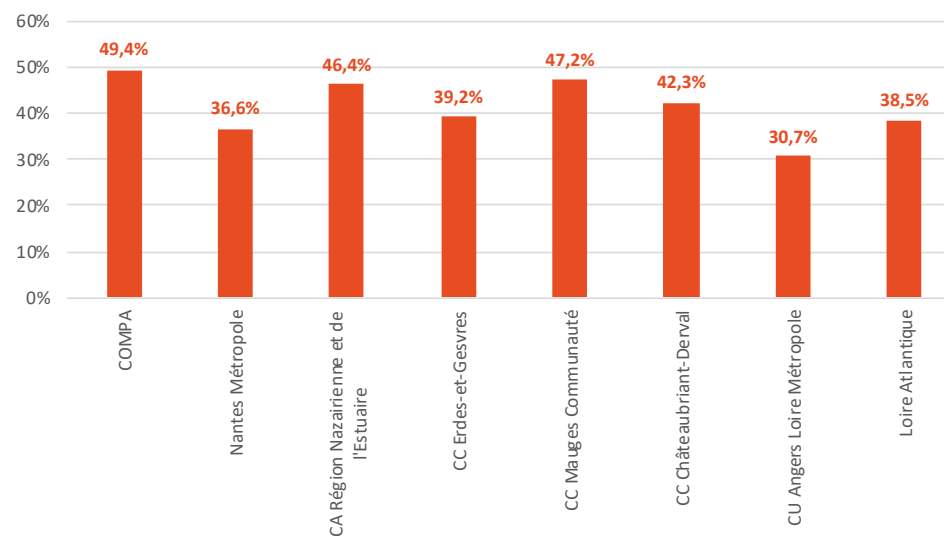
Taux de concentration de l'emploi

(Source : INSEE, 2021)



Part de l'emploi productif dans l'emploi total

(Source : INSEE, 2021)



Le Pays d'Ancenis c'est...

4,2 % de l'emploi total du 44

5,4 % de l'emploi productif de 44

## Le sol, ressource naturelle socle de l'économie agricole et des paysages

Le Pays d'Ancenis pourrait nourrir une agglomération de l'ordre de 200 000 habitants en lait et en viande. Dans le même ordre, la production de céréales et de fourrages est supérieure à la demande intrinsèque du territoire.

52 % des exploitations du territoire ont une orientation de production en lien avec l'élevage bovin (bovins viande, bovins lait, bovins mixte). Ceci dit, l'ensemble des productions agricoles sont présentes sur le territoire : viticulture, volailles, élevage porcin, grandes cultures, maraîchage, ...

La dimension de l'élevage, qui représente plus de 75% des orientations de production, en fait naturellement un pilier de l'économie agricole, mais au-delà de l'économie locale, les ramifications avec le tissu agro-industriel sont puissantes : LAITA, GASTRONOME Ancenis, GALLIANCE, BIORET AGRI, TERRENA, ...

Ce rapport à l'élevage à tendance, à l'instar du mode de développement engagé à l'échelle nationale, à être concurrencé par une progression importante de la production céréalière. Les surfaces de prairies diminuent en même temps que les surfaces consacrées aux grandes cultures céréalières augmentent. Dans le même temps, on note une concentration des exploitations, dont les surfaces moyennes s'établissent à 107 ha, soit une hausse de 16 % par rapport à 2010.

De plus, le vieillissement de la population touche également les exploitants agricoles. 50% d'entre eux ont plus de 50 ans et 66% des exploitations comptent un associé de plus de 55 ans.

La pérennisation générationnelle des exploitants agricoles, les difficultés de reprise des exploitations du fait, pour partie, d'un agrandissement de celles-ci, un recul des

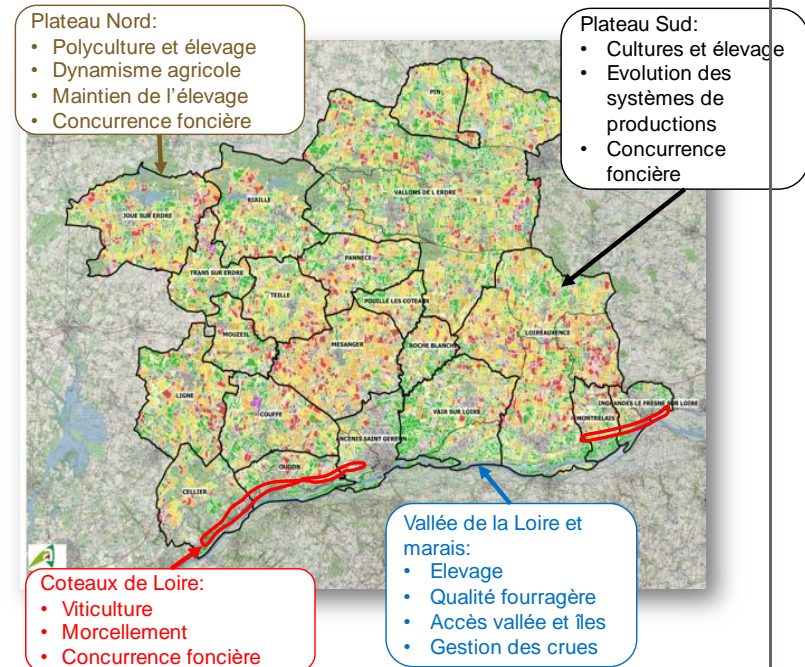
activités d'élevage au profit de la céréaliculture et des modifications dans les choix de consommation, interpellent le devenir du tissu agricole du territoire.

Pour rappel, en 2018, les 546 exploitations font vivre directement :

- 826 chefs d'exploitation ;
- 352 salariés équivalent temps plein ;
- 1 800 emplois dans l'industrie agro-alimentaire.

Enfin, le changement d'orientation de production de l'élevage à la céréaliculture engendre un changement dans la composition paysagère et environnementale des lieux. Le retournement des prairies et l'arrachage des haies contribuent, entre autres, à une baisse de la diversité de la biodiversité (destruction de corridors écologiques) et à une réduction de la capacité de résilience du territoire face au changement climatique (ruissellement, inondations, transfert de pollution).

**Orientation des productions principales des exploitations agricoles et contexte paysager**  
(Source : Chambre d'Agriculture 44)

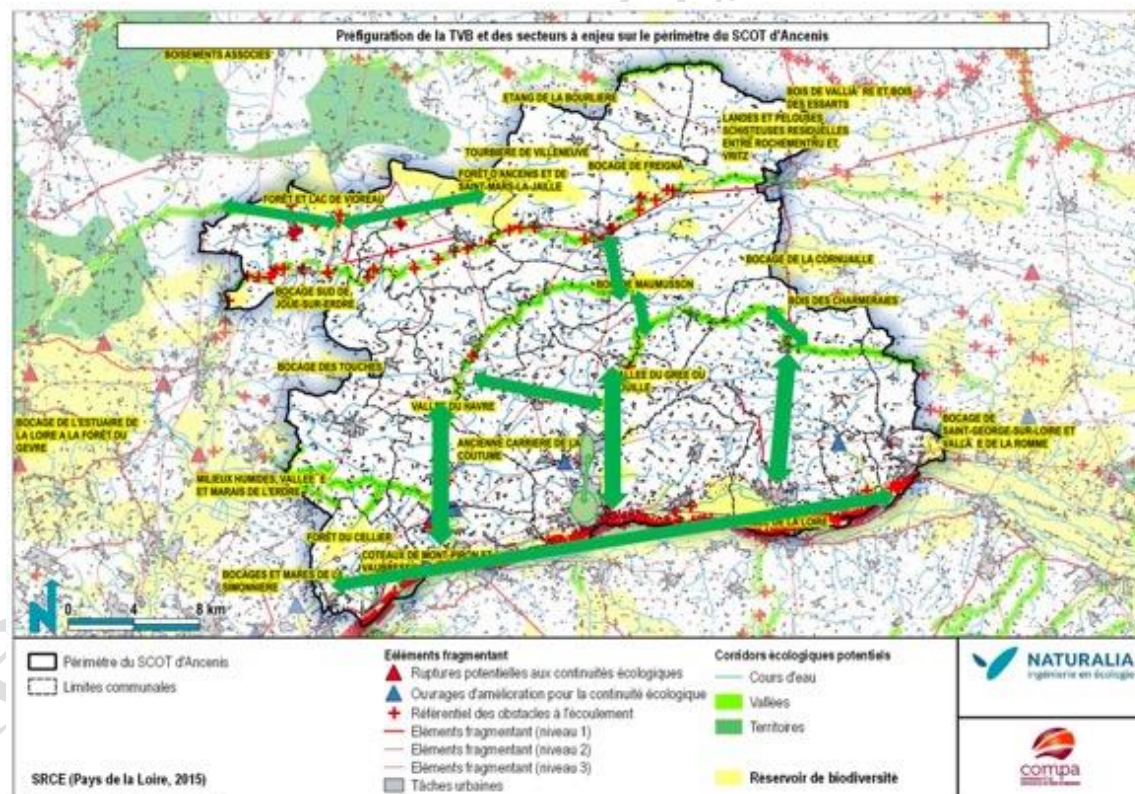


## Une attractivité territoriale forte, liée aux paysages et à l'environnement

Le territoire, marqué par les vallées de la Loire et de l'Erdre, présente une qualité environnementale et paysagère qui soutient son attractivité.

La richesse environnementale du territoire, les continuités écologiques (association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques), aussi bien en milieu agro-naturel qu'urbain, contribuent à une qualité de vie recherchée par les populations. Elle participe à la performance globale du territoire, par la diversité de ses espaces, mais également par leur accessibilité : c'est sans doute là qu'un territoire doté d'un pôle urbain de petite taille et d'espaces ruraux peut « faire la différence », comme la période récente l'a bien montré.

Au-delà des « aménités naturelles » procurées au territoire par la nature, celle-ci elle rend des services comme la gestion des risques (inondation, ruissellement, ...) et pollutions (qualité de l'air, épuration des eaux), comme les marais de l'Erdre et de Grée, voire pour la santé humaine à l'image de l'île Mouchet que les habitants se sont appropriés comme espace de respiration.



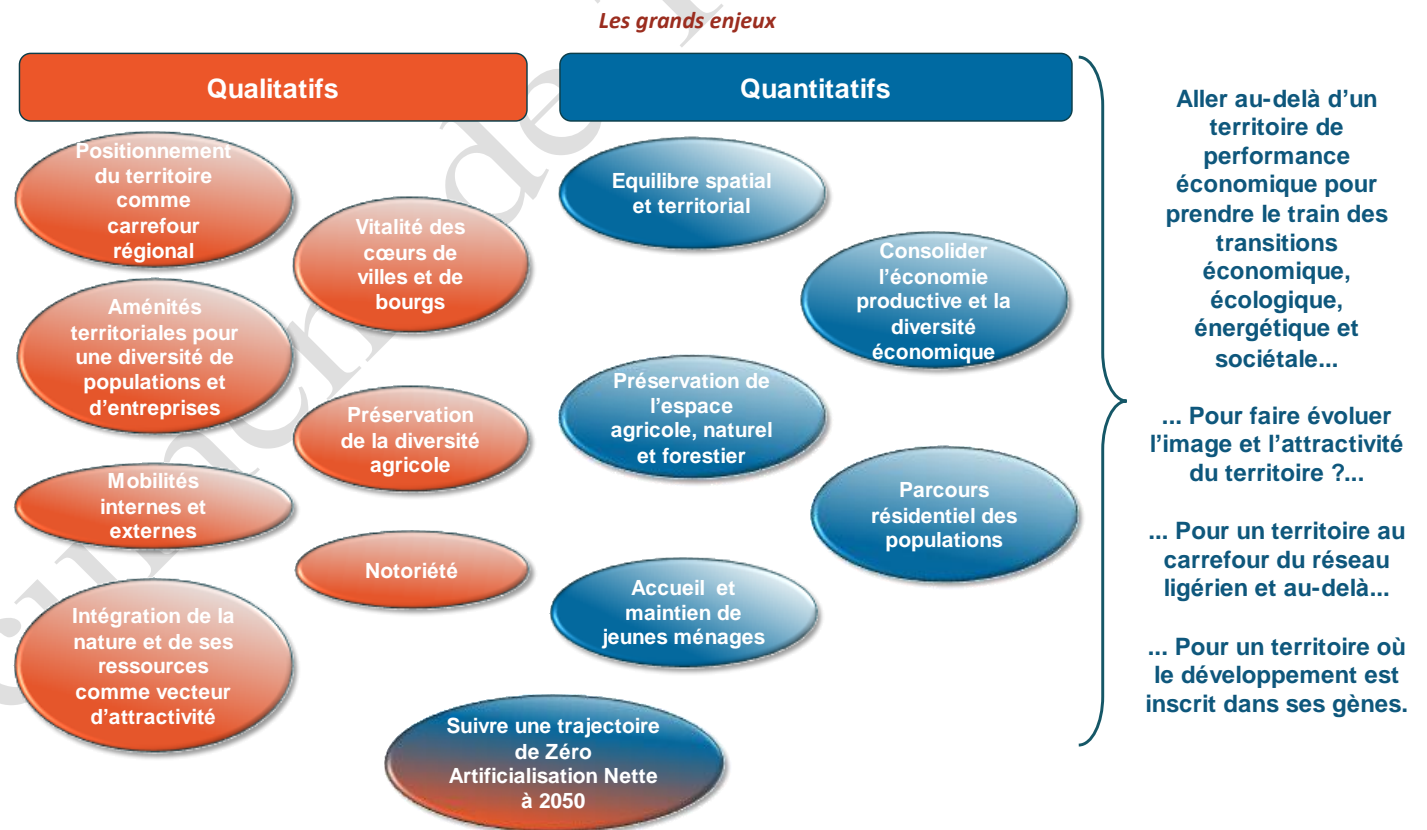


## Synthèse

Le Pays d'Ancenis bénéficie d'une position géographique intéressante, à la croisée des influences ligérienne, Sud bretonne et Vendéenne. Cette espace dans lequel il est situé l'appelle à être un lieu de foisonnement et de rencontre des flux économiques et résidentiels.

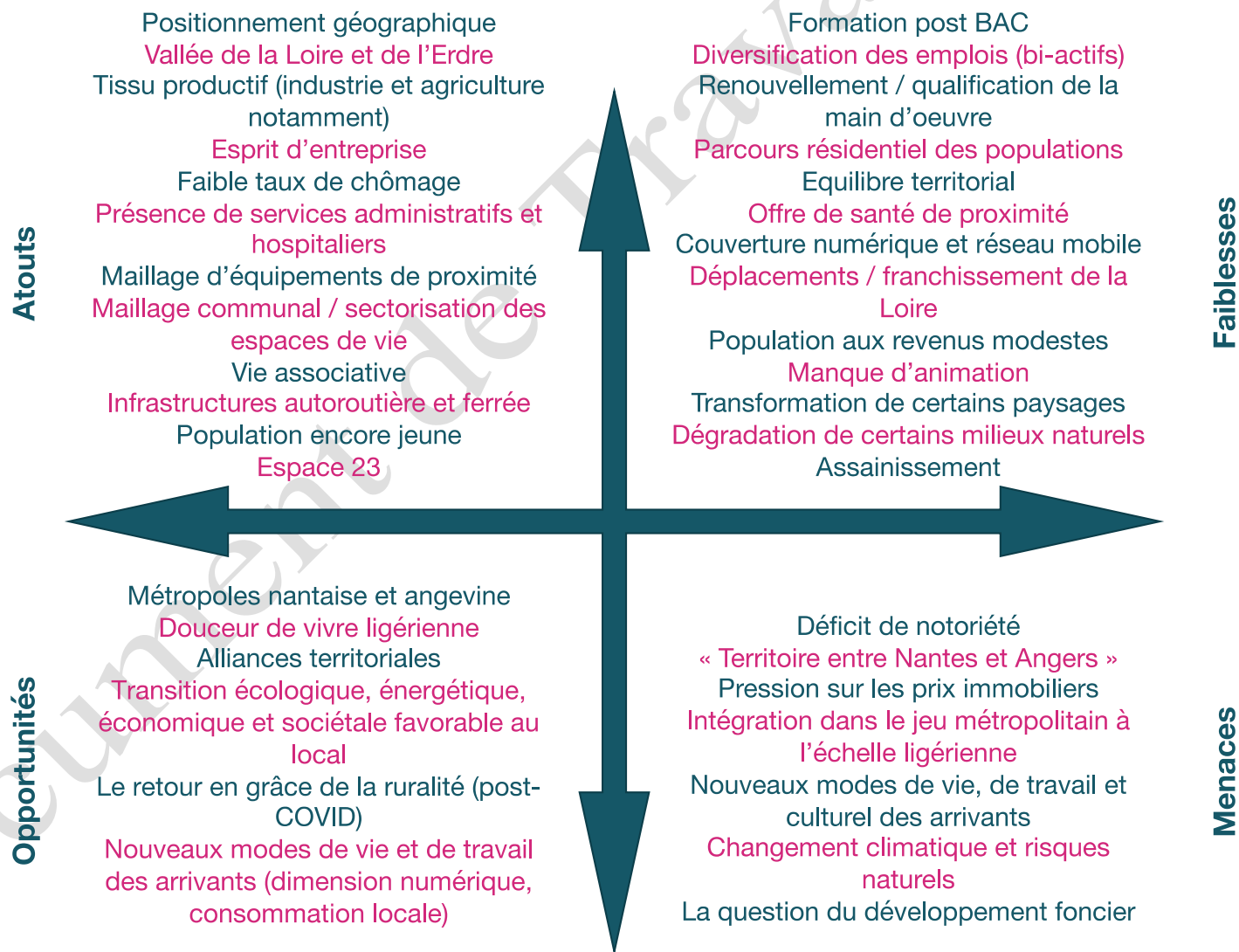
Ce n'est pas un hasard si le territoire accueille des entreprises de dimension nationale et internationale, endogènes comme exogènes. De là est né un territoire de performance économique incontestable.

Cette position de territoire économique se trouve désormais à l'épreuve de plusieurs défis qui viennent se juxtaposer au défi du maintien du développement économique. En effet, le développement économique territorial nécessite de répondre à des enjeux à la fois qualitatifs et quantitatifs en prolongement des travaux du SCoT en vigueur.



Les éléments dressés synthétiquement dans le tableau Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces (AFOM) ci-dessous, serviront de base de travail afin de répondre aux grands enjeux qui se posent au territoire de la COMPA pour les 20 prochaines années.

*Les éléments que le SCoT en révision devra prendre en compte pour répondre aux enjeux*



---

### *Les annexes du diagnostic*

---

Ils fournissent, pour l'ensemble des sujets que le SCoT est amené à traiter, des données chiffrées, des faits spatialisés, des éléments de conclusion.

Ils s'organisent tels qu'explicité au sommaire ci-dessous :

- A1 : Volet Population ;
- A2 : Volet Habitat ;
- A3 : Volet Équipements / Services ;
- A4 : Volet Mobilités ;
- A5 : Volet Développement économique ;
- A6 : La consommation d'espace ;
- A7 : État Initial de l'environnement.