



Projet d'Aménagement Stratégique

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Sommaire

Préambule	4
Contexte de la révision	4
Cadre réglementaire	5
Une co-construction du Projet d'Aménagement Stratégique	6
Axe 1 / Révéler les valeurs d'un territoire respirable	8
1. Conforter les continuités écologiques, paysagères et patrimoniales	9
1.1 Reconnaître les grands paysages	9
1.2 Affirmer la singularité des ambiances paysagères et patrimoniales	10
1.3 Veiller au rôle fondamental des sols pour la régénération du socle écologique et nourricier	12
2. Renforcer l'armature urbaine	14
2.1 Prioriser le développement sur le maillage urbain dense	14
2.2 Renforcer les connexions des Mauges dans l'archipel urbain régional	17
2.3 Poursuivre la mutualisation amplifiée par la mutation institutionnelle	19
2.4 Distinguer des vocations ciblées et complémentaires entre les pôles	20
3. L'humain, socle d'un « territoire respirable »	23
3.1 Déployer les interactions en faveur d'un « territoire respirable »	23
3.2 Activer les coopérations et solidarités pour « faire territoire »	24
3.3 S'engager en faveur de la vitalité des Mauges	24
Axe 2/Améliorer, réutiliser, partager : le choix d'un projet circulaire	25
4. S'adapter au changement climatique	26
4.1 Prévenir et se protéger face aux risques	26
4.2 Assumer une sobriété dans l'utilisation des ressources par les activités humaines pour réduire la consommation et les émissions de GES	26
4.3 Constituer de ressources stratégiques locales	27
5. Mettre en œuvre une fabrique territoriale dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires pour décarboner des activités et des modes de vie	30
5.1 Réparer pour améliorer l'existant	30
5.2 Réemployer et recycler	31
5.3 Réunir et mutualiser	31
6. Changer le modèle d'aménagement	33
6.1 Mettre en œuvre la trajectoire ZAN	33
6.2 Identifier les priorités de besoins en foncier	33
Axe 3 / Vivre et construire ensemble les transitions	35
7. Oser l'ambition d'un territoire attractif	36

7.1	Un objectif démographique pour définir les besoins en logements.....	36
7.2	Une revalorisation des centres, notamment des pôles, pour une visibilité accrue à l'échelle régionale.....	36
7.3	Des investissements sur des équipements stratégiques et complémentaires	37
7.4	Une organisation des solutions de mobilités cadencées et connectées à l'extérieur	37
8.	Créer et diversifier les capacités d'accueil	39
8.1	Une remobilisation qualitative de l'existant.....	39
8.2	Une intensification des formes urbaines.....	40
8.3	Une optimisation des espaces économiques	40
8.4	Une valorisation de sites emblématiques	41
9.	Faciliter des expérimentations favorables à de nouveaux usages.....	43
9.1	Un accompagnement de la transition démographique.....	43
9.2	Un maillage renouvelé pour déployer l'offre de proximité	43
9.3	Une mutualisation inscrite dans l'occupation de l'espace.....	44

Préambule

Contexte de la révision

Le premier SCoT du Pays des Mauges a été approuvé le 8 juillet 2013 sur le territoire de l'ancien Syndicat Mixte du Pays des Mauges qui regroupait alors sept communautés de communes totalisant 70 communes. Il a été le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Maine-et-Loire à intégrer les lois Grenelle.

Dans l'élan de la mobilisation du SCoT, une réforme territoriale d'ampleur a été engagée sur le territoire, qui a abouti, au 15 décembre 2015, à la création de 6 Communes Nouvelles (Beaupréau-en-Mauges, Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Èvre, Orée-d'Anjou, Sèvremoine) créées sur le périmètre de 6 anciennes communautés de communes, et regroupant 64 communes historiques.

Au 1er janvier 2016, la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté a été créée, permettant d'exercer des compétences dont la portée est stratégique à commencer par la planification territoriale au travers du SCoT.



CARTE

Périmètre de Mauges Communauté et du SCoT depuis 2016

Les premiers effets de cette organisation territoriale ont été identifiés lors de l'évaluation du premier SCoT (bilan approuvé par le conseil communautaire le 19 juin 2019). Pour consolider l'ensemble de démarches engagées dans différents volets (habitat, santé, eau, énergies, musiques actuelles, tourisme, économie, mobilité, foncier...), la révision du SCoT a été prescrite le 22 septembre 2021 en visant les objectifs suivants de :

- Conforter le positionnement de Mauges Communauté à l'échelle régionale, en prenant appui sur le SRADDET qui l'identifie comme « pôle structurant régional » ;
- Afficher une ambition quant au développement économique et résidentiel ;
- Mettre en œuvre une politique cohérente en termes de logements ;
- Poursuivre et intensifier la politique d'innovation de Mauges Communauté pour accompagner l'accueil et le développement des entreprises ;
- Promouvoir un développement qualitatif qui prenne appui sur les polarités ;
- Développer les services de mobilités adaptés au territoire ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement.

Cadre réglementaire

L'évolution législative et réglementaire depuis l'approbation du premier SCoT de 2013 implique d'intégrer en particulier les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) de 2015, de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement, et du numérique (ELAN) de 2018, de l'ordonnance du 17 juin 2020 sur la modernisation des SCOT, de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et de la loi « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) du 20 juillet 2023.

Le SCoT doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Ce dernier fait l'objet d'une procédure de modification en 2024 pour intégrer une déclinaison régionale de la trajectoire de sobriété nationale de ZAN à 2050.

Article L141-3 du Code de l'Urbanisme
modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 13

« Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages. »

« Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), présenté dans ce document, traduit la volonté politique de se projeter à long terme pour exprimer le positionnement du territoire à une échelle large, et d'affirmer une ambition cohérente des objectifs des politiques publiques associées à l'aménagement du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), seule pièce opposable du SCoT, sera constitué sur la base de ce PAS, document fondateur dans l'expression du projet de territoire.

Une co-construction du Projet d'Aménagement Stratégique

L'enjeu pour les élus est d'associer à chaque phase de la démarche l'ensemble des acteurs du territoire. Entreprises, institutions, associations, élus, jeunes, habitants... ont été largement concertés depuis le diagnostic grâce à l'organisation de temps de rencontres et de travail sous forme d'ateliers. L'objectif a été à chaque fois que les acteurs puissent échanger sur les thématiques, enjeux ou problématiques qui les caractérisent, afin de faire ressortir les grands axes du projet pour le territoire pour les 30 ans à venir.

Les temps forts de cette co-construction en phase PAS :

- Dès la phase diagnostic, avec des ateliers thématiques dédiés à l'agriculture, aux paysages et au patrimoine, à l'économie, à l'eau...
- Pendant l'année 2023, la **résidence en journalisme** a permis réaliser un portrait sonore du territoire avec le recueil de témoignages d'habitants à la question « *Pour vous, c'est quoi les Mauges ?* » afin saisir des visions du territoire (paysage, animation, économie, histoire...) ;
- Une 5^e édition de l'évènement « **changer d'ère** » dédié à la transition écologique dans les Mauges qui a permis aux habitants d'échanger sur les façons d'habiter et de se déplacer demain sur le territoire par le concours de plusieurs outils (escape game, village low-tech, technologie du futur, village de l'éco-construction...) ;
- Un travail du **Conseil prospectif territorial IdéO Mauges** a été mené sur les parcours de vie dans le cadre d'une saisine lancée par les élus de Mauges Communauté. L'objectif : donner une portée sociologique au SCoT et étudier les besoins actuels et futurs des habitants des Mauges ;
- Une étude menée par des **étudiants de Institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université de Nantes (IGARUN)** « *Les jeunes parlent aux jeunes* » pour mettre en évidence l'attractivité du territoire du point de vue des jeunes. Cette étude a fait l'objet d'un travail de terrain par les étudiants auprès des jeunes du territoire et a permis de mettre en évidence leurs besoins et les facteurs qui leur donneraient envie de rester/venir vivre sur le territoire.



Ces apports ont été mobilisés lors de rencontres avec les élus du territoire pour venir alimenter un processus itératif de rédaction du PAS. Une première version (v0) a été transmise aux communes, avant de la partager aux partenaires publics associés (v1). Les retours sont consolidés dans ce présent document (v2) qui est soumis au débat en conseil communautaire du 23 octobre 2024.



Avant-propos

A la question, à quoi pourrait ressembler les Mauges en 2050, les élus du territoire ont choisi de suivre un autre cheminement guidé par la volonté politique : dans quel territoire avons-nous envie de vivre et que voulons-nous transmettre à nos enfants et petits-enfants ? De ce point de départ et dans la continuité du premier SCoT, un consensus fort s'est affirmé autour de cette alliance entre le développement urbain, avec des pôles dynamiques et rayonnants, et une identité rurale, incarnée par les paysages, l'agriculture et la proximité. Mais, vivre dans les Mauges ne se résume pas à s'y loger, y travailler, se déplacer, consommer ou se former. Choisir de vivre dans les Mauges, c'est vouloir habiter dans un territoire respirable, accéder à une nature et un patrimoine préservés, produire des biens et services de qualité, appartenir à une communauté humaine et solidaire.

A partir de cette vision, les élus font collectivement le choix de porter un projet régénératif, car climatiquement résilient, axé sur la neutralité carbone et plaçant la qualité environnementale au cœur du projet. En matière d'aménagement, l'orientation est de prioriser les activités économiques et les projets préparant l'avenir des Mauges, et dans le même mouvement d'ouvrir un nouveau chapitre de l'aménagement avec un modèle d'économie et d'urbanisme circulaires. Cette ambition se traduit dans une politique d'émergence de nouveaux lieux initiée par la transformation de lieux existants, qui vont accompagner et rendre possibles des changements dans les modes de vie et d'entreprendre. Permanences, régénération et transitions : un SCoT pour (a)ménager les Mauges.



Axe 1

Révéler les valeurs d'un territoire respirable

Le projet d'aménagement stratégique s'appuie sur le socle du territoire pour mieux se projeter vers l'avenir et dans un espace plus large. Les permanences du territoire reposent sur son « ADN » composé de trois armatures complémentaires : l'armature paysagère et patrimoniale, l'armature urbaine et l'armature humaine. Leur affirmation fait écho à l'identité singulière du territoire pour mieux se positionner à une échelle large et garantir la transmission vers les générations futures de ces valeurs et spécificités.

1. Conforter les continuités écologiques, paysagères et patrimoniales

L'ambition est d'affirmer la lisibilité des armatures écologiques, paysagères et patrimoniale qui reposent sur un socle défini par un plateau bocager incliné vers la Loire au Nord-Ouest et creusé d'un chevelu de vallées (Èvre, Hyrôme, Moine, Sèvre nantaise...). La place centrale de l'eau confère à ces armatures une sensibilité écologique et paysagère forte. Le projet veut respecter les cycles biologiques du territoire. Cette ambition se traduit par le déploiement d'une politique volontariste en faveur de la valorisation des paysages et des patrimoines, ainsi que la préservation de la qualité des sols, des continuités écologiques et de la biodiversité.

1.1 Reconnaître les grands paysages

Éléments du diagnostic :

Le contraste entre les paysages de la vallée ligérienne au Nord et le plateau bocager découpé par les vallées se conjugue au travers des perspectives remarquables et identitaires (promontoires de la Loire, collines des Gardes...).

Le classement des sites du Verrou de la Loire à Champtoceaux (Orée-d'Anjou) et du promontoire du Mont-Glonne intégrant les rives de la Loire et l'embouchure de l'Èvre à Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire) participe à cette reconnaissance des sites emblématiques du territoire en contact du Val de Loire UNESCO.

Il s'agit de souligner l'importance des grands espaces paysagers, de la vallée de la Loire, de la vallée de l'Èvre et de leurs affluents et du plateau bocager, pour mieux caractériser la spécificité rurale du territoire des Mauges vis-à-vis des espaces urbains (agglomérations et métropoles) qui l'entourent.

A partir des sites classés de la Loire, il est possible d'assurer des connexions avec les entités paysagères et patrimoniales reconnues au contact du territoire (le Val de Loire UNESCO, le pôle de compétences Végépolys, le projet sur la Loire aval de 12^e parc national sur les zones humides, le GR de Pays de la Sèvre nantaise...). La mise en valeur de l'axe Nord Sud de la Loire à la Vendée, via le GR de Pays « au Fil de l'Èvre », participe à cette mise en relation des grands paysages.

La préservation des spécificités de ces grands paysages est couplée à une protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, ENS) et des cônes de vue remarquables, la préservation des silhouettes de bourgs et entrées de ville, l'intégration paysagère des opérations d'aménagement et leur maîtrise au bénéfice de la primauté des espaces agricoles et naturels.

1.2 Affirmer la singularité des ambiances paysagères et patrimoniales

Éléments du diagnostic

Les multiples facettes des paysages et des patrimoines sont regroupées autour de quatre thèmes principaux, identifiés dans une démarche patrimoniale dédiée aux Mauges, pour évoquer la permanence des lieux :

- Les vallées, les paysages et la nature
- La terre de production
- Les flux et frontières
- La résilience et la reconstruction

Leur expression se distingue entre le contexte urbain bénéfique au rayonnement de centralités, et le contexte rural associé à l'image des bords de Loire ou du plateau bocager. Des sites et édifices sont répertoriés au-delà des monuments historiques classés ou inscrits, à savoir : les bourgs d'intérêts, châteaux, jardins, paysages de la ruralité, usines, églises, monuments et équipements, bâtis agricoles, sites archéologiques...

La singularité des Mauges repose sur un relief original marqué par de nombreux cours d'eau et en particulier en son centre parcouru des sinuosités profondes de l'Èvre avec ses nombreux affluents et son adossement à l'Est des sommets du Maine-et-Loire. Ce paysage particulier côtoie en rives le grand site de la Loire au Nord et la vallée de la Sèvre au Sud.

Au-delà de la protection des édifices répertoriés, l'objectif est de révéler les singularités des ambiances paysagères et patrimoniales sur l'ensemble du territoire pour distinguer les multiples facettes héritées face au risque d'une homogénéisation et d'une standardisation des espaces de vie et de production. Conserver l'image identitaire des sites et des espaces emblématiques participe à la venue de visiteurs et de nouveaux habitants en quête de lieux de caractère. Les paysages et les patrimoines sont des supports à l'éducation, la transmission et la cohésion territoriale.

Les sites ligériens de Saint-Florent-le-Vieil (du mont Glonne avec son abbaye à l'embouchure de l'Èvre) et de Champtoceaux (du verrou sur la Loire avec la citadelle médiévale arrasée) confèrent aux Mauges deux « portes d'entrée » touristiques, mais aussi résidentielles et économiques. Pour accentuer le rayonnement qui implique ces deux pôles patrimoniaux, culturels et historiques cela nécessite un accompagnement pour préserver leurs spécificités, et apporter une cohérence dans les activités économiques associées à ces sites ainsi qu'à la revitalisation urbaine.

En outre, de nombreux éléments de patrimoine persistent à l'histoire mouvementée des Mauges et face à l'urbanisation qui a eu tendance à gommer ces structures héritées. Les centres historiques des pôles, à l'exemple de celui de Beaupréau avec sa vieille ville accolée au château, ou de Saint-Pierre-Montrevault avec sa cité médiévale et ses mines, ou de Chemillé avec ses églises et sa place du château, ont sédimenté un ensemble de couches d'histoires qui demandent à être révélées.

Pour que le développement et les aménagements du territoire soient de qualité, il est essentiel de prendre en compte ses spécificités et son histoire, au travers de thèmes fédérateurs identifiés dans la démarche patrimoniale des Mauges :

- *La terre de production*, avec une exceptionnelle diversité du thème minier et carrier, qui a permis l'essor ancien de la dynamique industrielle dans les vallées, puis sur le plateau bocager au côté de l'agriculture pour façonner les paysages, et le long des axes routiers (paléolithique, âges du bronze et du fer, place de l'or, chaussure et textile, génétique, électronique, usine du futur...) ;
- *Le Pays des flux et de frontières* en tant que pays d'interface de « plaques tectoniques » géologiques, historiques et politiques, qui cherche constamment à se préserver de la dilution dans des ensembles plus vastes placés sur sa périphérie (géologie spécifique des confins du massif armoricain, frontière romaine puis médiévale entre Bretagne – Anjou – Poitou, cœur des Guerres de Vendée... jusqu'à la création de Mauges Communauté en tant qu'agglomération rurale) ;
- *La résilience et la reconstruction face aux crises* (économiques avec la chaussure et le textile, historique avec les Guerres de Vendée...) comme fer de lance d'un engagement collectif générateur d'une culture locale et d'une organisation territoriale (articulation entre Mauges Communauté, les 6 communes et les 64 bourgs historiques).

La manifestation de ces thèmes dans le projet d'aménagement s'attache à une plus grande appropriation des patrimoines dans les espaces urbains et ruraux. Les applications se définissent au contact d'enjeux multiples : repères de vie et flux sociaux, lisibilité des paysages et des silhouettes des bourgs, opérations de rénovation urbaine, supports d'une stratégie touristique de proximité et respectueuse du paysage, intérêt à avoir des lieux « jolis et attirants », bâti de caractère, vallées et rivières...

1.3 Veiller au rôle fondamental des sols pour la régénération du socle écologique et nourricier

Éléments du diagnostic

Les trois-quarts du territoire des Mauges sont dédiés à des surfaces agricoles. La caractéristique d'être une terre d'élevage s'attache à une dominante de prairies, tant bien même que les pratiques culturales se développent à partir d'un travail d'amélioration du potentiel agronomique des sols (fertilisation, chaulage...) et d'aménagements (restructuration agraire, drainage, irrigation) adapté aux différentes unités pédologiques des Mauges.

La pérennité des espaces agricoles repose sur les sols, ressource essentielle aux multiples fonctions. Un sol fertile contribue non seulement à la productivité des couverts végétaux, il est aussi vivifié par la biodiversité, la captation du carbone et le cycle de l'eau. Un sol vivant joue un rôle majeur également pour le cycle de l'eau (fonctionnalité de zones humides, amélioration de la qualité des eaux, régulation du risque inondation, résilience du territoire face aux effets du changement climatique). Dans un territoire de plateau bocager, l'infiltration des eaux pluviales en surface est essentielle dès les têtes des bassins versants. Cette perméabilité des sols limite leur érosion et participe pleinement aux fonctions écologiques et hydrauliques. Cela doit contribuer à la préservation des sols ayant les meilleures qualités agronomiques et accompagner plus globalement l'amélioration des qualités agri-environnementales des sols.

Une orientation forte du projet d'aménagement vise à la réduction de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols pour mieux préserver ce socle. La restauration de sites aux sols pollués et de friches urbaines participe à concevoir de nouveaux projets d'aménagements où la renaturation d'espaces demande de s'y inscrire en tenant compte de leur mise en relation avec des fonctions écologiques. A défaut, ces sites aux sols dégradés sont à privilégier pour le déploiement de projets qui ne nécessitent pas de fortes valeurs « naturelles » (énergies renouvelables, industrie de traitement des déchets...).

Un équilibre est à trouver entre la densification des projets d'aménagement et la préservation des sols non artificialisés au sein des enveloppes urbaines. Cet équilibre est le garant d'une densification intégrée dans son environnement, de projets d'aménagement connectés aux espaces végétalisés.

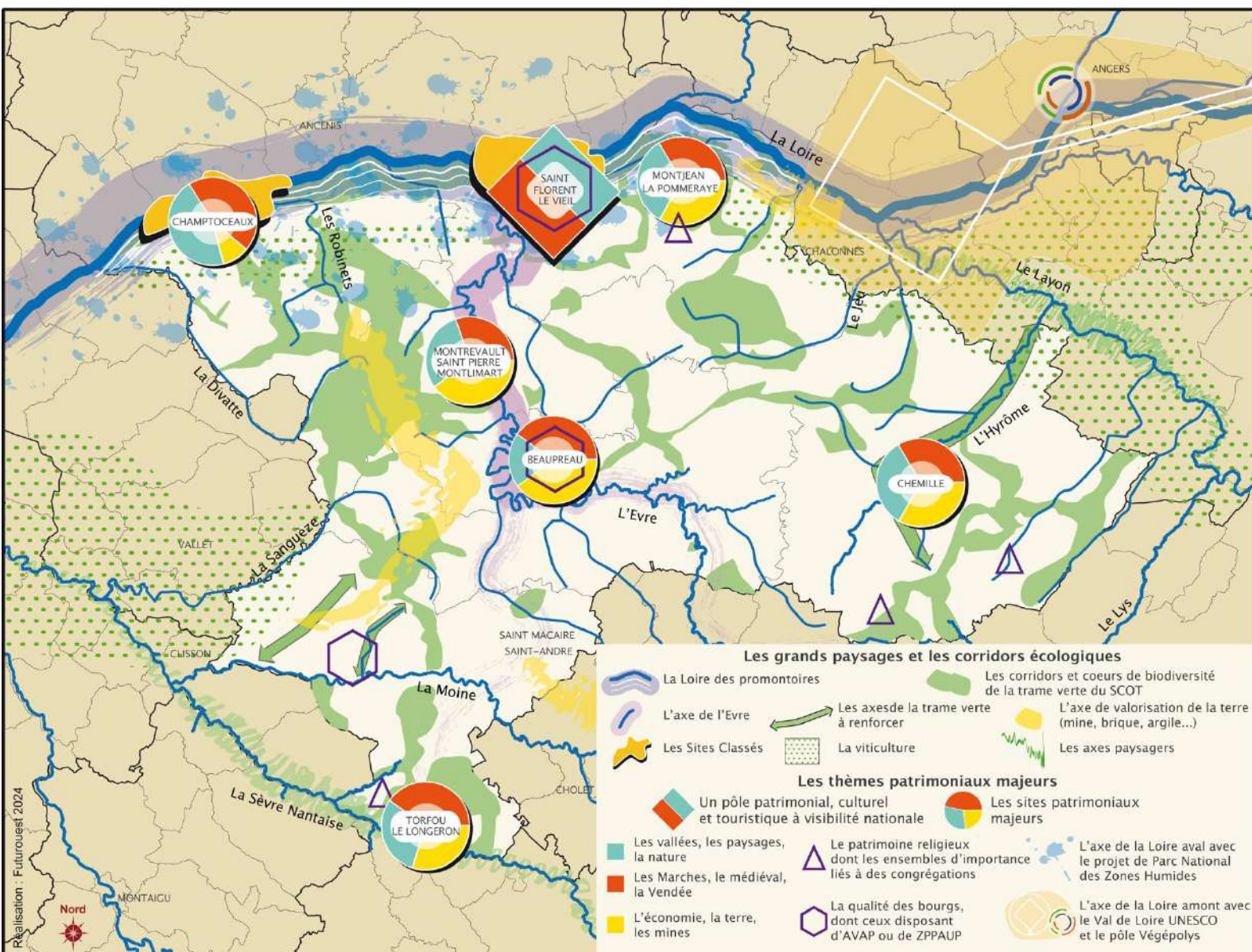


FIGURE 1
Armatures écologiques, paysagères et patrimoniales

La transposition dans le Document d'Orientation et d'Objectifs de ces armatures relève principalement de la Trame Verte et Bleue (TVB). Définie dans le SCot de 2013, elle se veut un réseau formé des continuités écologiques terrestres et aquatiques pour contribuer à la conservation des habitats naturels et des espèces, et au bon état écologique des masses d'eau. L'actualisation à apporter vise à préciser les contours de la TVB, les objectifs localisés, ou l'intégration de nouvelles dimensions (trame noire pour tenir compte de l'obscurité favorable aux espèces nocturnes, ou de la trame brune pour intégrer la continuité écologique des sols, inventaire des patrimoines), dans l'optique de renforcer son intégration dans les continuités écologiques régionales. Ces TVB peuvent être le support d'activités respectueuses de cet environnement sensible (tourisme, agriculture...).

2. Renforcer l'armature urbaine



L'engagement depuis une décennie du territoire dans la construction d'une armature urbaine hiérarchisée s'effectue de manière collective grâce à l'organisation territoriale qui permet l'expression coordonnée des politiques publiques dans différents domaines (habitat, mobilités, économie, énergie, biodiversité, culture, patrimoines, tourisme...).

Cette orientation vers les cœurs urbains du territoire constitue la condition du maintien des flux démographiques et des dynamiques économiques fortes à même de s'inscrire dans une perspective de développement soutenable, et donc de maîtrise de ces flux et leurs effets au regard de la capacité d'accueil du territoire.

2.1 Prioriser le développement sur le maillage urbain dense

Éléments du diagnostic :

L'intensification de la population et des emplois sur les pôles urbains du territoire s'accompagne d'une ventilation proportionnée de ces deux composantes résidentielles et économiques entre les communes des Mauges. Les pôles concourent à l'irrigation par le relais des flux vers le tissu rural et les plus petits bourgs.

L'organisation multipolaire des Mauges s'effectue à partir des pôles principaux, garant du fonctionnement de leur bassin de vie de proximité. L'intensification et la densification urbaine de ces pôles principaux viennent limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par des opérations de renouvellement urbain privilégiées et une densification adaptée. Le renouvellement urbain se généralise et l'extension urbaine est l'exception.

Pour répondre à la décarbonation des modes de vie, l'accès dans un espace resserré à une offre étendue de services et d'équipements est organisé près des lieux d'emplois et d'habitat. Cette proximité est propice à diminuer la part des déplacements motorisés.

Le maillage entre ces pôles principaux du territoire se détermine en fonction de l'imbrication de leurs bassins de vie et des connexions privilégiées avec l'extérieur du territoire. Il s'agit de mettre en place un système de services de mobilités qui permette l'accessibilité à tous à une offre de services diversifiée et structurée (équipements, éducation, commerces, services, santé, culture, sport...). Les pôles principaux assurent leur montée en gamme sur cette offre, et des coopérations sont recherchées avec les pôles voisins les plus proches, y compris dans les franges des espaces de vie limitrophes.

Les pôles secondaires constituent des points d'appui dans le maillage entre les pôles principaux et chaque bourg de proximité pour apporter une offre intermédiaire et ciblée afin de garantir une continuité de l'accès pour les secteurs plus éloignés des pôles principaux. Ces pôles secondaires sont à l'interface de bassins de vie et disposent d'équipements structurants à conforter (commerces, éducation, services, santé, équipements...) afin de garantir des fonctions d'animations. Le rôle et les objectifs de ces pôles secondaires sont propres au contexte de chaque commune qui préciseront les conditions de leur développement.

Les pôles complémentaires à vocation patrimoniale, culturelle et/ou environnementale complètent la dimension de pôles secondaires pour Saint-Florent-le-Vieil qui a un rayonnement national, Champtoceaux – au regard du rayonnement de leur site classé sur le promontoire ligérien- et Montrevault - Saint-Pierre-Montlimart pour son lien à l'Èvre en particulier. Le pôle complémentaire de Torfou se distingue également par son patrimoine et le lien à la Sèvre nantaise. La qualité du cadre de vie reconnue sur ces pôles complémentaires bénéficie de la mise en valeur paysagère et architecturale de ces sites.

Les pôles complémentaires sont positionnés au contact de pôles principaux et ils ont vocation à assurer les liens entre le Sud et le Nord du territoire. Ces pôles complémentaires participent à l'organisation et la coordination d'un ensemble de fonctions-clés pour l'équilibre des flux et services au sein du territoire (mobilités, services, éducation, commerces, santé...).

Les bourgs de proximité précisent le maillage territorial en fonction des spécificités locales. Chaque commune identifie les particularités de ses bourgs pour dégager les fonctions et équipements de base supports de l'animation de proximité.

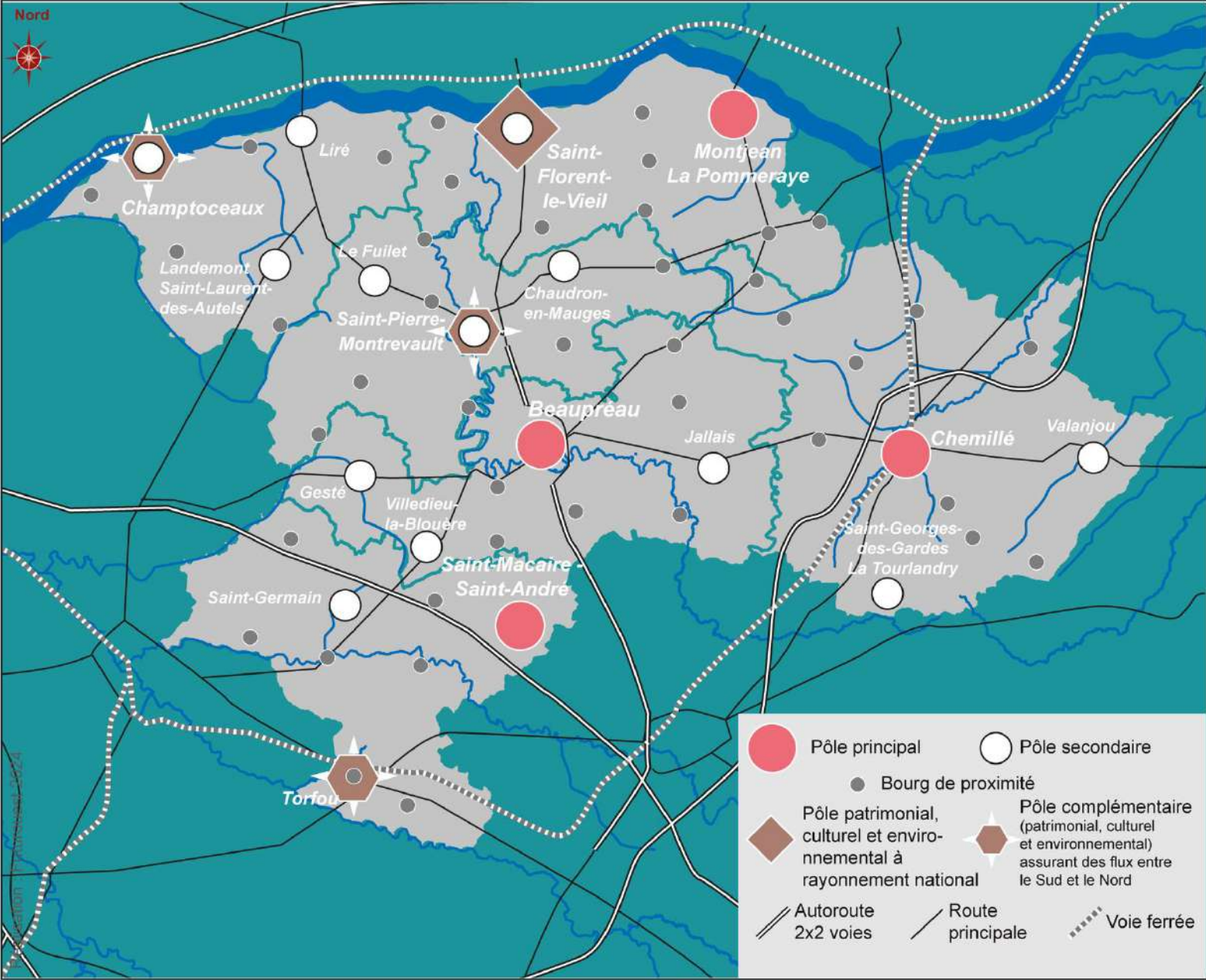


FIGURE 2
L'armature urbaine

2.2 Renforcer les connexions des Mauges dans l'archipel urbain régional

Éléments du diagnostic :

La qualification de « pôle structurant régional » attribuée aux Mauges de manière générale dans le SRADDET (2020) vient interroger le positionnement du territoire à l'échelle régionale. Par ailleurs, des pôles voisins au territoire apparaissent plus structurés ce qui participe à une évocation commerciale, et un départ de certaines catégories de ménages du territoire en quête d'une offre plus large d'équipements en proximité de leur lieu de vie

L'offre en transports collectifs est en cours de déploiement se base sur un enjeu de cohérence entre le modèle de mobilité et l'armature territoriale. La dépendance extrême à l'automobile doit être contrebalancée par le développement d'une offre de transports collectifs entre les pôles et avec les aires urbaines proches, articulée avec des pôles d'échange multimodaux aux gares et aires de covoiturage.

Territoire de flux et de frontières, les axes de connexions qui encadrent le territoire connectent trois pôles majeurs de la région, à savoir la métropole nantaise au contact de la façade atlantique, le pôle angevin au cœur des basses vallées et l'agglomération choletaise adossée au système productif vendéen. Ce positionnement des Mauges au contact de ces trois ensembles implique notamment le déploiement de solutions de mobilités.

L'amélioration des services sur les lignes ferrées Cholet – Nantes, Nantes – Angers et Angers – Cholet (dont la perspective de son prolongement vers Les Herbiers) accorde une place spécifique aux gares du territoire. C'est le cas en particulier de la gare du pôle principal de Chemillé qui s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain pour y associer à terme activités, équipements et habitat. La gare de Torfou – Le Longeron connectée par liaisons douces à chacun de ces bourgs participe à la valorisation de leurs équipements intermédiaires et d'un cadre paysager et patrimonial d'intérêt.

Les gares du Nord Loire sont reliées, quant à elles, en proximité immédiate à des pôles du territoire (Liré avec Ancenis, Saint-Florent avec Varades, Montjean – La Pommeraye avec Champtocé et Ingrandes). Ces gares du Nord Loire concourent à l'économie locale, par les flux quotidiens vers les métropoles de Nantes et Angers, et à l'activité touristique en particulier avec la Loire à vélo. La sécurisation des traversées de la Loire pour les mobilités actives relève d'un intérêt stratégique et nécessite une collaboration entre les départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire.

Cette meilleure connexion aux réseaux de transports collectifs proches du territoire, associée aux gares du Nord Loire, est recherchée également vers Chalonnes pour l'Est de Mauges-sur-Loire, Clisson et Vallet pour l'Ouest de Sèvremoine, Beaupréau-en-Mauges et Montrevault-sur-Èvre, et Le Loroux-Bottereau pour le Sud d'Orée-d'Anjou.

Les solutions durables et sécurisées de mobilités passent aussi par l'amélioration de sections d'infrastructures routières. L'axe central Beaupréau – Montrevault - Saint-Pierre-Montlimart – Liré – Ancenis nécessite d'être aménagé sur des portions dédiées pour limiter les points accidentogènes, soulager la centralité Montrevault - Saint-Pierre-Montlimart par la perspective à moyen terme d'une voie de contournement Sud, et améliorer la traversée routière de la Loire à Liré-Ancenis.

La sécurisation de l'axe Montrevault - Saint-Pierre-Montlimart – Vallet constitue un autre point d'amélioration des interconnexions entre les départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, en particulier avec la consolidation du barreau routier existant entre La Guissonnerie (Le Puiset-Doré) et la RD17 (Le Fuilet). L'attention mise ici sur ce secteur de Montrevault-sur-Èvre est essentielle pour irriguer en actifs ce bassin productif historique investi sur l'économie circulaire et pourvoyeur d'emplois.

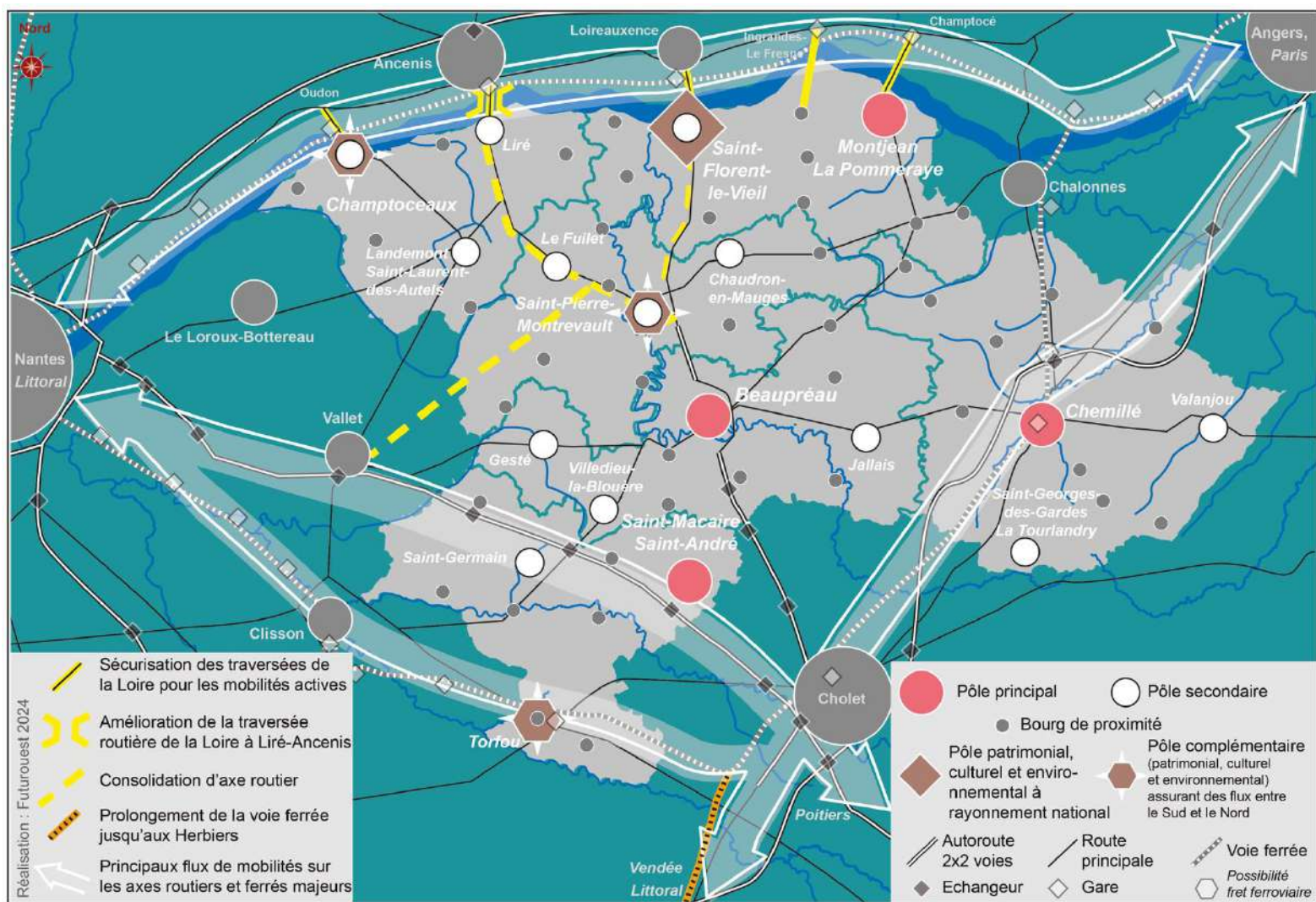


FIGURE 3
L'armature urbaine connectée à l'archipel urbain régional

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

2.3 Poursuivre la mutualisation amplifiée par la mutation institutionnelle

Éléments du diagnostic :

La réforme territoriale menée en 2015 a abouti à la création de 6 Communes Nouvelles à la place des 6 anciennes communautés de communes regroupées au 1^{er} janvier 2016 au sein de Mauges Communauté. Cette Communauté d'Agglomération exerce des compétences dont la portée est stratégique : développement économique, planification territoriale au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en qualité d'autorité organisatrice des mobilités, équilibre social de l'habitat, transition énergétique, programmations culturelle et touristique, structuration des services de santé, accueil des gens du voyage, assainissement, gestion des milieux aquatiques et prévention des risques inondations, gestion des déchets, instruction d'urbanisme...

La reconnaissance du maillage urbain des Mauges est indissociable de la bonne compréhension des compétences exercées entre le niveau de la Communauté d'Agglomération et celui des communes. Cette articulation trouve sa pleine expression dans plusieurs domaines, notamment le développement économique, les mobilités, l'habitat, l'assainissement, le tourisme, la transition énergétique, la culture...

Ce principe d'organisation des pôles est porté et rendu cohérent en particulier dans le champ des politiques d'urbanisme entre le SCoT à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et les 6 PLU des communes du territoire. La gestion des instructions d'urbanisme au niveau de l'Agglomération concourt à une vision cohérente du territoire, notamment par la garantie sur le suivi des opérations réalisées, et à une réelle appropriation des projets à l'échelle locale.

Au travers de cette mutualisation entre ces deux échelles d'intervention, c'est une plus grande lisibilité qui est perçue par les partenaires lors de leur participation dans des projets. Le collectif y prend tout son sens et constitue pour les collectivités des Mauges un point d'ordre identitaire et politique dans leur engagement.

2.4 Distinguer des vocations ciblées et complémentaires entre les pôles

Éléments du diagnostic :

L'impulsion donnée par le SCoT de 2013 d'une affirmation du fait urbain dans les Mauges a été confirmée dans les 6 PLU. Cette organisation est inséparable de la volonté du territoire de préserver la capacité à se développer tout en conservant sa structure et son identité de territoire rural, insoluble dans les projections des grandes agglomérations environnantes. Le renforcement des pôles principaux implique de prendre en compte les ensembles urbains complexes qui les composent de manière différente les uns des autres.

L'armature urbaine définie, doit tenir compte des vocations définies pour chaque pôle au regard de leur positionnement, leurs atouts et spécificités dans le territoire. Le maillage de ces pôles génère des synergies intercommunales, où les apports propres à un pôle bénéficient au rayonnement de tout le territoire. L'articulation entre les six communes des Mauges permet de saisir les complémentarités entre les pôles, en particulier les pôles principaux qui concentrent des fonctions structurantes pour le territoire, alors que les vocations des pôles secondaires sont propres à chacune des six communes qui auront l'opportunité de venir les préciser dans leur document d'urbanisme.

Le pôle de Chemillé, acteur du rayonnement de l'innovation et de la santé

Son positionnement sur l'axe Angers – Cholet est valorisé par une double desserte autoroutière et ferroviaire. Cette intégration dans les flux participe à un développement économique majeur porté par le déploiement d'entreprises industrielles et logistiques, ainsi que la présence de compétences riches sources d'innovation. La desserte ferroviaire socle d'un vecteur de développement décarboné de long terme mérite d'être optimisée y compris pour l'activité économique et l'industrie verte.

Le pôle santé fédère une démarche collective pour allier la prévention, en lien avec le cadre de vie, l'action sociale, l'accompagnement des personnes handicapées, et le renforcement de l'hôpital de proximité de l'Hyrôme. Le pôle de Chemillé entend partager son savoir-faire en matière de santé pour rapprocher les spécialistes des habitants des Mauges par le concours des technologies numériques.

L'inscription du pôle urbain de Chemillé dans son environnement bocager se perçoit par les continuités écologiques, notamment la traversée de l'Hyrôme, et la capacité à remodeler des sites au profit de la qualité du cadre de vie, et de l'affirmation des patrimoines.

Les pôles de l'axe de la Loire révélateurs de la richesse patrimoniale et culturelle des Mauges

Identifiés comme sites classés pour la qualité de leurs paysages, leur caractère pittoresque associé à leur histoire, les pôles ligériens de Saint-Florent-le-Vieil et de Champtoceaux constituent des lieux de visite qui méritent à devenir des « portes d'entrée » touristiques, résidentielles et économiques pour les Mauges. L'importance de ces dimensions culturelles et patrimoniales génère un fort rayonnement à ces pôles propice à leur attractivité résidentielle de manière complémentaire avec pour Champtoceaux un attrait de l'aire urbaine nantaise, et pour Saint-Florent-le-Vieil un apport du secteur angevin.

Cette connexion par la Loire bénéficie à chaque pôle du Nord des Mauges qui compte un franchissement entre les rives des départements de Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Des coopérations croisées sont recherchées avec les pôles voisins du Pays d'Ancenis et du secteur de Chalonnes, d'autant plus dans la perspective du renforcement de la ligne ferrée en tant que futur RER métropolitain de l'aire urbaine nantaise.

A l'interface entre l'aire d'influence angevine et le territoire des Mauges, le pôle constitué des centres-bourgs de La Pommeraye et Montjean-sur-Loire remplit des fonctions de pôle urbain avec une forte concentration d'emplois (notamment dans le domaine du transport), des structures éducatives allant de la maternelle à l'enseignement supérieur, des équipements sportifs stratégiques comme le centre aquatique. Ses fonctions de pôle s'exercent sur un territoire qui rayonne au-delà des limites administratives avec une attraction sur les communes situées au Nord Loire. Le pôle de La Pommeraye - Montjean-sur-Loire a également une importance majeure au niveau touristique et culturel. Ce cadre de vie, retravaillé par l'opération de revitalisation territoriale, participe à l'attractivité de ce pôle.

Le pôle de Beaupréau, une cité scolaire assortie d'une offre d'équipements et de services centralisée

Au centre des Mauges, la concentration de plusieurs fonctions administratives apporte un ensemble de services aux habitants du territoire. Véritable cité scolaire avec la présence de plusieurs établissements du secondaire et de formations sur l'industrie, l'artisanat et les métiers de la ruralité, elle constitue un repère pour les jeunes des Mauges dans leur épanouissement et leur découverte des métiers du territoire. Ce partenariat avec le monde économique se traduit par le déploiement de formations agiles pour les différentes filières, et en réponse notamment à l'implantation sur le territoire d'activités innovantes.

Bénéficiant de l'axe routier modernisé Cholet-Beaupréau, à prolonger et sécuriser vers Ancenis, l'attractivité résidentielle portée par une offre de services diversifiée se tisse avec les dynamiques des bourgs de proximité et les autres bourgs environnants. Cet essaimage se traduit en particulier par l'offre culturelle, présente dans des équipements phares sur le pôle urbain, et qui bénéficie à son bassin rural. La connexion directe entre la vallée de l'Èvre, avec son GR, et la ville historique mérite de figurer parmi les éléments patrimoniaux de premiers plans pour soutenir un tourisme intérieur au territoire. C'est par la capacité à renouveler les usages de lieux emblématiques, dans l'esprit du travail engagé ici sur un lieu culturel, que cette réappropriation du patrimoine concourt à affirmer la singularité du pôle.

Le pôle de Montrevault – Saint-Pierre-Montlimart, reflet de l'engagement collectif pour l'économie circulaire

Les synergies du pôle de Montrevault – Saint-Pierre s'effectuent par la vallée de l'Èvre, véritable colonne vertébrale Nord-Sud des Mauges, pour être le relais entre d'une part des dynamiques résidentielles, culturelles et productives du pôle principal de Beaupréau et d'autre part des influences touristiques des bords de Loire. Pour cela, le pôle de Montrevault – Saint-Pierre doit valoriser ses patrimoines, dont la cité médiévale de Montrevault à affirmer, son passé minier à revisiter, son contact immédiat avec la nature et les activités de plein air associées.

La tradition des activités industrielles confère au sein du pôle une proximité et une solidarité avec le tissu économique au profit du renouvellement des savoir-faire, et de la valorisation de sites emblématiques. Le pôle dispose d'une capacité historique de résilience économique et de renouvellement urbain, pour conforter une nouvelle intensité d'emplois. Le site de « Synergie », ancienne usine reconvertie comme tiers-lieu productif

soutenu par Mauges Communauté, pôle de rencontre des acteurs économiques, lieu d'innovation et pôle de formation professionnel structurant, reflète cet engagement collectif dans l'économie circulaire en mesure de rayonner sur le territoire et même au-delà des Mauges.

Le pôle de Saint-Macaire-en-Mauges – Saint-André-de-la-Marche, premier pôle urbain des Mauges

Commune la plus peuplée des Mauges, Sèvremoine se structure autour du premier pôle urbain des Mauges : le pôle principal de Saint-Macaire-en-Mauges – Saint-André-de-la-Marche. Son développement résidentiel s'appuie sur un développement économique majeur, favorisé par son positionnement sur l'axe Nantes – Cholet et sa desserte routière. Dotée de capacités d'accueil pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires, sources d'innovation et de savoir-faire, l'importance de son patrimoine industriel témoigne d'un développement économique et d'un savoir-faire ancrés dans l'histoire de ce territoire. Le pôle secondaire de Saint-Germain-sur-Moine renforce cette orientation productive avec l'échangeur de Val de Moine, et irrigue le territoire en accueillant une offre complémentaire d'équipements et services structurants à la population assurant un maillage territoriale équilibré.

Porte d'entrée pour l'Ouest et le Sud des Mauges, le pôle multimodal de la gare ferroviaire à la Colonne de Torfou présente un véritable atout pour les échanges économiques et les déplacements professionnels, et une situation géographique stratégique à la croisée des départements de Maine-et-Loire, de Loire-Atlantique et de Vendée étape majeure du tourisme et du patrimoine sur l'itinéraire de la Loire au Puy du Fou.

La transposition dans le Document d'Orientation et d'Objectifs de l'armature urbaine permet de cibler les rythmes de développement adaptés à chaque niveau de pôles en lien avec leur commune, ainsi que les leviers favorables à l'intensification urbaine au regard des caractéristiques de chaque type de pôle. Il appartient également au DOO de préciser ces objectifs en tenant compte du système de mobilités alternatives à la voiture individuelle.

3. L'humain, socle d'un « territoire respirable »



Éléments du diagnostic :

La ruralité vivante et collective du territoire s'exprime à la fois par la jeunesse de sa population, liée à son attractivité résidentielle, par les solidarités intergénérationnelles et par la cohésion sociale. Cette ambiance favorise l'expression d'initiatives collectives mixant les acteurs publics, associatifs et privés sur un ensemble de thématiques : enfance, jeunesse, seniors, parentalité, alimentation, énergies, mobilités...

La faible exposition aux risques naturels et technologiques, limités spatialement, contribue également à cette ambiance saine du territoire. Elle bénéficie également du cadre rural de ses communes reconnues pour leur bon niveau de sécurité perçue et comme un territoire égalitaire au regard de la distribution des revenus.

Le défi de répondre aux enjeux liés au changement climatique implique d'engager des transitions. L'accent est mis ici sur les engagements en termes de transitions démographiques et sociétales. Il s'agit de donner une place pleine et entière aux projets locaux et collectifs en mesure de susciter l'innovation et de favoriser les mixités.

La consolidation du lien entre environnement et société passe par une sensibilisation renforcée sur les nombreuses initiatives qui innovent en faveur de la santé au quotidien. La valorisation des co-bénéfices pour le cadre de vie et les habitants se révèle dans le croisement des armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines.

3.1 Déployer les interactions en faveur d'un « territoire respirable »

Si l'amélioration de la qualité de l'air est associée en priorité avec cette notion de « territoire respirable », l'intention est d'étendre cette acceptation en prenant en compte l'ensemble des paramètres qui concourent à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants et des actifs. Cette approche élargie implique un travail conjoint de l'urbanisme avec les volets air-énergie-climat, alimentation, écologie – cycle de l'eau, mobilités et habitat des politiques territoriales.

Dans une perspective marquée par les évolutions du climat et un vieillissement accentué de la population, l'objectif est également d'assurer une meilleure compréhension des impacts sur la santé, notamment par l'adaptation des modes de vie lors des canicules, la mise en place de dispositifs d'accompagnement de nouvelles pathologies infectieuses et allergènes, la lutte contre la précarité énergétique...

Réunir ces axes d'interventions participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, composante essentielle pour garantir l'attractivité résidentielle du territoire. Pour y parvenir, la mise en œuvre de milieux et de cadres de vie favorables à la santé constitue une orientation stratégique des Mauges. Elle comprend les actions visant à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et extérieur, le développement des pratiques de mobilités douces, la reconquête de l'espace public en particulier dans les bourgs subissant les transits routiers, l'accompagnement dans le parcours résidentiel, la promotion d'une alimentation saine et locale, la réintégration des espaces de nature au sein des pôles et des bourgs, une végétalisation des espaces avec des essences adaptées...

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

3.2 Activer les coopérations et solidarités pour « faire territoire »

La mutation institutionnelle mise en œuvre à la suite du premier SCoT a consolidé les fondations des Mauges en tant que collectivité territoriale avec une armature politique de dimension régionale. Derrière le statut de « Communauté d'Agglomération », c'est tout un pan de la vie sociale qui s'accorde depuis plusieurs générations autour des actions en faveur de la solidarité et de la coopération.

Face à l'évolution des modes de vie, dans le travail ou les relations sociales, qui attachent plus d'importance au bien-être individuel, le souhait du collectif se revendique dans les Mauges par la capacité à participer à la vie du territoire, au tissu associatif riche et diversifié, à la volonté d'entreprendre dans le monde économique, à l'entraide (sociale, intergénérationnelle)... autant de valeurs à transmettre aux générations futures et aux nouveaux arrivants. Certains diront que les Mauges rassemblent « *plus qu'un espace, une société¹* ».

3.3 S'engager en faveur de la vitalité des Mauges

La capacité de rebond du territoire face à des crises a été démontrée à plusieurs reprises. La diversification de ses activités suite aux crises du textile et de la chaussure en est l'une des plus récentes expressions. C'est grâce à la forte mobilisation d'un ensemble d'acteurs que cette résilience insuffle de nouvelles dynamiques territoriales.

Pour relever les défis de demain, cette culture de l'engagement est à enrichir par une pleine appropriation des patrimoines du territoire, à la fois ceux naturels, ruraux, bâtis, industriels et immatériels. Ces derniers sont issus de la combinaison des « savoir-faire » et « savoir-être », véritable marqueur identitaire relayé par l'expression « *Osez Mauges* » en faveur d'un engagement bénéfique à l'attractivité touristique, résidentielle et économique.

La transposition dans le Document d'Orientation et d'Objectifs de cette partie dédiée à l'armature humaine se retrouve dans le croisement de l'environnement et de l'urbanisme pour favoriser des milieux et cadres de vie favorables à la santé. Les orientations associées portent sur la prévention et la protection face aux risques, l'amélioration de l'environnement, la valorisation de produits locaux pour une consommation saine, la réhabilitation du parc de logements et la construction de nouvelles formes d'habitat plus collectives, l'aménagement d'espaces publics de qualité favorables aux échanges de proximité sécurisés, à la convivialité et la rencontre, une accessibilité permise aux différents services, une proposition de solutions pour des déplacements décarbonés...

Cette nouvelle génération des SCoT, portée notamment par leur modernisation et la loi Climat et Résilience, implique d'insuffler ces dimensions de l'armature humaine pour garantir la pleine appropriation du DOO, principal document opposable du SCoT.

¹ Expression issue de la démarche de concertation « *Pour vous, c'est quoi les Mauges ?* » de 2023



Axe 2

Améliorer, réutiliser, partager : le choix d'un projet circulaire

Les modes de « (a)ménager » le territoire soutiennent des projets inscrits dans des boucles locales dédiées aux ressources stratégiques pour garantir leur mobilisation avec sobriété (foncier, eau, énergie...).

4. S'adapter au changement climatique

4.1 Prévenir et se protéger face aux risques

Éléments du diagnostic :

La concentration sur des surfaces modérées des principaux risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, radon, incendie, mouvement de terrain...) et technologiques bénéficie d'un encadrement circonstancié. Une attention reste nécessaire, en particulier sur certaines communes concernées par plusieurs risques, pour mettre en œuvre les mesures de prévention et accompagner toutes expositions à ces risques et autres sources de pollutions (nuisance sonore, polluants atmosphériques, sols pollués...).

Dans une perspective d'accentuation des événements extrêmes liés au changement climatique, le projet d'aménagement stratégique vise à :

- Améliorer la connaissance des risques présents et à venir pour mieux les intégrer dans les bases de références (dont le portail national Géorisques), en particulier ceux liés aux impacts du changement climatique ;
- Repenser les conditions d'aménagement au regard de ces nouvelles connaissances pour réduire les zones d'exposition et de contact des espaces résidentiels et d'activités, en particulier à l'égard des événements extrêmes par un éloignement des zones d'exposition ;
- Informer et prévenir sur les mesures de réduction de la vulnérabilité des bâtiments et des espaces face aux risques ;
- Adapter les espaces publics pour rendre supportables certains effets du changement climatique, comme la création d'îlots de fraîcheur en période de canicule.

4.2 Assumer une sobriété dans l'utilisation des ressources par les activités humaines pour réduire la consommation et les émissions de GES

Éléments du diagnostic :

En 2021, les émissions de gaz à effet de serre du territoire s'élevaient à 1 097 kteqCO₂ (soit 4% des émissions de la région). L'engagement du territoire dans une politique volontariste sur le sujet climat-énergie vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, en particulier ceux du secteur agricole considéré comme le premier émetteur mais également celui ayant une forte capacité de captation du carbone.

Avant même la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) définie en 2020, le territoire des Mauges s'est engagé depuis 2019 à être neutre en carbone à l'horizon 2050. Cette orientation stratégique implique de :

- Viser, dès 2030, une baisse de 20% des consommations d'énergie et l'atteinte d'un seuil de production de 40% d'énergies renouvelables locales ;

- Cibler les secteurs d'activités émetteurs de gaz à effet de serre (économies, agriculture, mobilités, bâtiments...) pour limiter ces émissions en mettant cet engagement au cœur des priorités du projet d'aménagement stratégique (Cf. les axes du PAS dédiés aux mobilités décarbonées, la rénovation du parc de bâtis résidentiels et économiques...) ;
- Mettre en œuvre des solutions de séquestration des gaz à effets de serre (CO₂, méthane, protoxyde d'azote...), à l'exemple de l'action CarbÔmauges – déclinaison locale du dispositif « carbocage » – qui réunit le monde agricole, les collectivités et l'agence de l'eau Loire-Bretagne pour replanter des haies bocagères particulièrement favorables dans le stockage de carbone ;
- Intégrer des espaces ressources associés à la renaturation dans les projets d'aménagement, en mesure de stocker du carbone (sol végétalisé, boisement, zone humide...) et d'accentuer les principes de compensation ;
- Adapter cette stratégie locale au regard des nouveaux enjeux et des connaissances mises à jour en la matière pour garantir l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.

4.3 Constituer de ressources stratégiques locales

Éléments du diagnostic :

L'apport riche et diversifié des ressources naturelles se présente sous différentes formes : l'eau (notamment pour l'eau potable dont 1,99 millions de m³ produite sur le territoire en 2022), le sous-sol (avec la valorisation des minerais dans les carrières), le sol (avec ³/₄ du territoire en surface agricole utile), les énergies (13% de l'énergie consommée sur le territoire est d'origine renouvelable contre 9% dans le Maine-et-Loire en 2021) ... Ces ressources restent toutefois soumises à des pressions et des risques qui les fragilisent (qualité-quantité d'eau, production d'énergies, gisements miniers...).

Maillage essentiel des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales, la trame bleue qui combine les bassins versants du territoire (la Loire, l'Èvre, la Moine, l'Hyrôme, les Robinets, la Sèvre nantaise, le Layon, la Sanguèze, le Thou...) constitue une ressource stratégique de premier plan pour laquelle le projet d'aménagement stratégique vise à :

- Favoriser la sobriété sur les usages de l'eau dans tous les domaines, avec une impulsion des collectivités, pour optimiser la gestion quantitative de l'eau, réduire les prélèvements et les consommations, encourager la réutilisation des eaux usées/pluviales, limiter l'émergence de nouveaux besoins, et mettre en place des solutions de stockage en respectant les usages hiérarchisés de l'eau et le fonctionnement de l'écosystème ;
- Prioriser les usages de l'eau en cas de déficit ou d'atteintes aux milieux et de désordres hydrologiques en s'attachant à privilégier le fonctionnement du grand cycle de l'eau pour les milieux naturels, puis l'adduction en eau potable (santé, alimentation...), la lutte contre les incendies, l'agriculture, les autres productions (dont l'industrie) et les activités de loisirs ;

- Restaurer la qualité de l'eau (surfacique et souterraine) avec une attention spécifique sur les actions à poursuivre en tête de bassins versants ;
- Définir la taille critique de développement du territoire en fonction notamment des disponibilités de l'eau à moyen-long termes à partir des approches coordonnées à l'échelle du territoire pour chaque bassin versant sur les milieux, les usages et l'évolution du climat (cf. approches HMUC pour Hydrologie – Milieux – Usages – Climat) ;
- Affirmer les rôles stratégiques des zones humides (sur la qualité de l'eau, la biodiversité, les sols, le stockage du carbone, la régulation des inondations...), à coupler à la Trame Verte et Bleue et aux engagements en termes de trajectoire de sobriété foncière ;
- Soutenir en milieux urbain et rural, l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute par le concours d'aménagements dédiés (haies, noues...), l'infiltration des eaux dans des sols perméables, la gestion intégrée de l'eau à la parcelle, la possibilité de stockage temporaire pour des usages ciblés (en accord avec la priorisation des usages de l'eau)...

La préservation des sols et des ressources minérales passe nécessairement par la limitation de l'artificialisation du foncier, et elle nécessite également de considérer plusieurs dimensions qui impliquent de :

- Préserver la fonctionnalité des sols au profit du stockage du carbone, de l'eau et de la biodiversité ;
- Accorder la priorité à l'usage des sols pour l'alimentation ;
- Affirmer le rôle des sols dans la gestion de la ressource en eau (stockage carbone dans les zones humides, désimperméabilisation des sols, gestion intégrée des eaux de pluie...) ;
- Encadrer l'exploitation des gisements miniers en accord avec les orientations du schéma régional des carrières et en lien avec leur activité actuelle et future ;
- Privilégier le recyclage des matériaux en particulier ceux issus du renouvellement urbain et foncier dans une logique d'urbanisme et d'économie circulaires ;
- Traiter les sols pollués pour leur réaffectation en lien avec les armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines.
- Garantir la mise en place de mesures de régénération des sols et de valorisation des sites après extraction des sous-sols, pour limiter dans le temps les effets induits par les activités, favoriser la renaturation et accompagner de nouveaux usages des sites ;
- Renforcer le rôle de la haie et du bocage dans la protection des sols contre l'érosion, pour son rôle hydrologique lié à l'infiltration de l'eau, et son rôle dans la lutte contre le changement climatique (ombrage, séquestration de carbone).

Pour être un territoire à « énergie positive » en 2050, il est nécessaire de s'engager sur une trajectoire de baisse des consommations couplée à l'augmentation de la production en énergies renouvelables. L'objectif est de porter à 40 % en 2030, la part des consommations énergétiques produites par des énergies renouvelables locales, puis à 100% en 2050. Pour atteindre cet objectif ambitieux, il est prévu de :

- Mettre en place des mesures de réduction de la consommation énergétique en engageant une forte dynamique en faveur de la sobriété et de l'efficacité énergétique : mobilités douces et actives, réhabilitation thermique et énergétique

du parc bâti existant, performance énergétique des nouveaux bâtis, gestion de l'éclairage public, transition numérique des outils et du stockage des données... ;

- Faciliter l'auto-consommation collective des énergies renouvelables du territoire au sein d'ensemble résidentiels et économiques, en prenant appui notamment sur des réseaux de chaleur ;
- Accompagner le développement de l'éolien ;
- Augmenter de manière significative la production d'énergie avec le solaire photovoltaïque par la valorisation en priorité des sites dégradés, des toitures existantes, des ombrières sur des parkings...
- Encadrer l'agrivoltaïsme dans le respect des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales ;
- Encourager les autres sources d'autonomie énergétiques renouvelables : méthanisation, méthanisation, géothermie, solaire, thermique, bois énergie, chaleur fatale...

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de préciser les modalités associées à ces thématiques en matière de gestion de risques, de décarbonation, de protection et de valorisation de ces ressources locales que sont l'eau, les sols et les énergies.

5. Mettre en œuvre une fabrique territoriale dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires pour décarboner des activités et des modes de vie

Éléments du diagnostic :

Coordonné par Mauges Communauté, le Plan d'Économie Circulaire, labellisé par l'ADEME en 2021, a pour objectif d'accompagner les acteurs du territoire dans les évolutions des modes de production et de consommation, en créant de la valeur tout en réduisant les gaspillages. Son couplage avec la démarche d'Écologie Industrielle Territoriale (EIT) a permis d'engager des expérimentations au sein de zones d'activités économiques (ZAE) en termes de requalification de sites, d'autoconsommation collective d'énergie, de mise en place de réseau de chaleur, de gestion collective de mesures compensatoires des projets de ZAE avec le monde agricole... Ce sont autant d'initiatives qui trouvent un écho avec le champ de l'aménagement, où la dimension circulaire prend également tout son sens dans le territoire avec des actions en termes de gestion des ressources (eaux, matériaux, énergies...) et de remobilisation de l'existant (friche, dent-creuse, bâti sous-occupé...) pour limiter l'étalement urbain.

Marquées par des ruptures de chaînes de valeurs dans un contexte global instable, les entreprises productives du territoire investissent ensemble sur ces opportunités liées à l'économie circulaire afin de sécuriser leurs approvisionnements. L'engagement effectif du territoire dans cette approche circulaire génère les bases d'un nouveau modèle économique local. Dans cet esprit, le site de Synergie porté par Mauges Communauté, à Montrevault-sur-Èvre, fait office d'incubateur pour le territoire.

5.1 Réparer pour améliorer l'existant

Première boucle de l'économie et de l'urbanisme circulaires, la mobilisation de l'existant vise à garantir la transmission des armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines du territoire. Il s'agit d'attirer une attention particulière à :

- L'amélioration du parc bâti existant – à vocation résidentielle ou économique – pour s'assurer d'une pleine occupation du site et garantir sa performance énergétique ;
- La transformation de l'existant (surélévation, extension, densification, division en volume, changement de destination, transformation d'usage...) et l'optimisation du tissu urbain (terrain libre, espace public sous-occupé, comblement de dent-creuse...) au regard d'une approche d'ensemble du site et de sa situation. C'est-à-dire en préservant le caractère ancien de certains ensembles patrimoniaux d'intérêt (matériaux, silhouettes, éléments spécifiques...), en prévoyant de la végétalisation ou de la renaturation, en intégrant les conditions adéquates d'accessibilité associées aux nouveaux usages... soit un ensemble d'interventions favorables à apporter dans le tissu urbain une plus-value en termes d'animation et de qualité de vie de proximité ;

- La mobilisation des compétences et savoir-faire pour révéler la qualité patrimoniale des sites dans lesquels les projets s'intègrent (repérage et inventaire, restauration, modes d'intervention ajustés...) et pour intégrer de nouveaux modes de faire plus frugaux en matériaux, énergies et émissions de CO₂.
- La mise en place de pratiques adaptées à la revitalisation des sols par de la dépollution, de nouveaux usages ou de la renaturation.

5.2 Réemployer et recycler

Deuxième boucle de l'économie et de l'urbanisme circulaires, la valorisation de matériaux et ressources collectés pour une seconde vie engage à aborder les projets d'aménagement sous l'angle du recyclage. Le champ d'intervention concorde avec :

- La valorisation de ressources stratégiques sur plusieurs cycles d'utilisation (récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux usées, valorisation des boues de station d'épuration, génération de compost à partir de déchets verts, cogénération de chaleur à partir d'une énergie...) ;
- Les opérations de démolition, où la séquence de tri des matériaux est essentielle pour identifier ce qui est valorisable ;
- La rénovation du bâti existant et la réhabilitation de sites en friche en affectant un nouvel usage, avec la possibilité de mettre en évidence des éléments patrimoniaux caractéristiques du site dans son ensemble pour préserver la permanence des lieux ;
- La possibilité de mener un changement de destination du bâti, en particulier en milieu rural, sans contrevenir à la dynamique des espaces productifs et veiller à la gestion des interférences avec l'environnement proche (bruit, odeur, flux...) au mitage du milieu rural et à l'atteinte aux continuités écologiques ;
- L'affectation de nouveaux usages à des lieux emblématiques sous-occupés, avec l'exemple du devenir des églises où la dimension culturelle peut être associée à de nouvelles fonctions culturelles, patrimoniales, économiques, d'hébergement...
- L'animation de stratégies collectives pour la valorisation de nombreux savoir-faire industriels en la matière et de restauration du patrimoine.

5.3 Réunir et mutualiser

Troisième boucle de l'économie et de l'urbanisme circulaires, le terme de « fabrique territoriale » s'accorde avec l'armature humaine propre aux Mauges. Il s'agit de faciliter :

- La mixité des usages à l'intérieur d'un même site pour favoriser la rencontre entre usagers, au service de nouvelles dynamiques économiques et sociales dans l'esprit du mouvement des tiers-lieux ;
- L'intensification des usages pour garantir une pleine occupation d'un site sur tout son espace et dans le temps, et ainsi éviter l'installation de vacance ou de report sur de nouveaux sites à urbaniser ;
- La division d'espace sous-occupé (tels qu'un fond de jardin ou un garage ou un grand logement), ou la division en plusieurs volumes d'un même ensemble, pour la création de nouveaux logements permanents ou temporaires. Cette approche se doit de tenir compte d'une pleine intégration dans l'environnement existant ;

- L'organisation de temps de sensibilisation dédiés à cette fabrique territoriale est nécessaire pour qu'elle soit comprise et mise en œuvre par le plus grand nombre. Cela peut se décliner par des séquences grand public dans la continuité de « Changer d'ère » et la mise en œuvre des actions plus ciblées.

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de préciser les modalités associées à cette fabrique territoriale dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires, où le triptyque réparer – réutiliser – partager constitue le spectre d'intervention des modes d'aménagement possibles.

6. Changer le modèle d'aménagement

Éléments du diagnostic :

Au regard des perspectives du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols », affichées dans la Loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021, et des compléments législatifs intervenus depuis lors (décrets de 2022, loi de juillet 2023 et circulaires...), Mauges Communauté s'est engagée en 2023 dans une étude de stratégie foncière pour qualifier au mieux sa trajectoire de sobriété foncière.

Mise en avant dans le bilan du SCoT (2019), cette trajectoire confirme une tendance de fond à la diminution des besoins en foncier sur le territoire pour les projets d'aménagement. Le flux de consommation d'espace de 2011 à 2021, consolidé au sein de l'observatoire foncier du territoire, se révèle partagé dans la même proportion entre l'habitat et l'économie, puis une part pour les équipements (environ 10%).

6.1 Mettre en œuvre la trajectoire ZAN

Pour atteindre l'objectif national de ZAN à l'horizon 2050, le SCoT définit une trajectoire de sobriété foncière qui repose sur :

- Une mobilisation des gisements fonciers, des logements et des espaces vacants ou sous-occupés selon les principes du triptyque de la fabrique territoire dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires, afin d'atteindre un objectif d'au moins 40% en moyenne de la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine sur le temps du SCoT et à l'échelle du territoire ;
- Une maîtrise des extensions urbaines à des projets justifiés ne pouvant pas s'inscrire en renouvellement urbain, et qui s'appuient sur le principe de la séquence éviter – réduire – compenser ;
- Une réduction d'au moins la moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la première décennie après la loi « Climat et Résilience » (2021-2030) par rapport à la décennie de référence (2011-2020), puis une réduction de l'artificialisation nette des sols à partir de 2031 pour tendre vers l'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050, comme principe de définition de l'enveloppe globale de consommation d'espace sur la période du SCoT (2025-2045) répartie entre les différents usages (le volet résidentiel avec l'habitat et les équipements, et l'économie) et en fonction des armatures du territoire ;
- Une valorisation du potentiel de renaturation, dans une approche de l'artificialisation nette, par l'identification de sites urbains selon leurs capacités à muter (friche, esplanade bitumée...) en accord avec les continuités des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales.

6.2 Identifier les priorités de besoins en foncier

Pour déterminer les vocations des espaces destinés à la consommation et l'artificialisation du foncier, le projet d'aménagement stratégique vise à :

- Une gestion du foncier en cohérence avec l'armature urbaine accordant une plus grande importance aux pôles principaux ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Un développement équilibré entre les vocations résidentielles et économiques pour continuer à gérer la croissance de l'emploi avec le bassin d'actifs local, tout en accompagner les mutations socio-démographiques à l'œuvre ;
- Une adaptation de l'offre d'accueil économique selon les principes de la fabrique territoriale dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires (réparer – réutiliser – partager), avec un fléchage en priorité des principales nouvelles surfaces de foncier sur les axes de flux structurants du territoire ;
- Un équilibre recherché entre l'optimisation de la consommation d'espaces et la préservation de la qualité du cadre de vie pour répondre aux besoins en logements des habitants, en accord avec les dynamiques à l'œuvre associées à l'armature urbaine ;
- Un confortement recherché des fonctions des pôles et des autres bourgs par la modernisation des équipements existants et le déploiement de nouvelles infrastructures au sein de leurs centralités ;
- Une nécessité d'adapter le développement à la disponibilité des ressources notamment de l'eau.

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de décliner par secteur géographique les objectifs de réduction du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols par tranches de 10 ans. Il est donné la possibilité de définir dans le DOO les zones préférentielles de renaturation en cohérence avec la trame verte et bleue du territoire.



Axe 3

Vivre et construire ensemble les transitions

Rendre possible le développement de projets sur les Mauges par des démarches adaptées et des collaborations de l'écosystème local.

7. Oser l'ambition d'un territoire attractif

Éléments du diagnostic :

Bassin de vie rural et productif qui contribue à la réindustrialisation nationale, l'attractivité de la population est nécessaire pour accueillir des actifs sur le territoire. Avec plus de 121 500 habitants en 2021, la démographie des Mauges retrouve un élan après un affaiblissement de sa dynamique résidentielle sur la décennie précédente dû en partie au vieillissement de la population et à un apport migratoire moindre que dans les années 2000-2010.

Bénéficiant d'une croissance de leur population plus soutenue que dans le reste du territoire, les pôles principaux constituent les points clés du maillage de l'offre de transports des réseaux régionaux en mesure de se connecter aux axes nationaux. Leur identification dans le schéma de mobilité du territoire vise à atténuer le taux de motorisation des ménages pour inciter à de nouvelles formes de mobilité moins dépendantes de l'usage de la voiture individuelle.

7.1 Un objectif démographique pour définir les besoins en logements

L'appartenance à une région Pays-de-la-Loire attractive, portée par les dynamiques démographiques de la Loire-Atlantique, de la Vendée et du Maine-et-Loire, est favorable aux Mauges qui se trouve au contact de ces trois entités. La nette croissance de la population des années 2000-2010 a montré l'importance de ces flux qui bénéficient au territoire, dont celui de l'aire urbaine nantaise qui se constate toujours par une croissance plus marquée de la partie Ouest des Mauges. Les projections démographiques régionales soulignent l'effet catalyseur de la Loire-Atlantique à long terme (+0,49%/an à l'horizon 2070, Omphale 2018).

Dans cette perspective, le territoire des Mauges souhaite :

- Soutenir une dynamique démographique inscrite dans le rythme de la moyenne régionale pour atteindre près de 129 900 habitants en 2045 ;
- S'appuyer sur une croissance démographique portée par un accueil de nouveaux habitants ;
- Prendre en compte le besoin en logements pour répondre au desserrement des ménages ;
- Anticiper les effets accentués du vieillissement de la population avant d'atteindre une stabilité du nombre d'habitants vers 2050 ;

7.2 Une revalorisation des centres, notamment des pôles, pour une visibilité accrue à l'échelle régionale

Pour relever le défi de cette attractivité démographique souhaitée sur le territoire, l'affirmation de l'armature urbaine à l'échelle régionale vise à :

- Renforcer et diversifier l'offre d'équipements et services de niveau intermédiaire, voire supérieur sur les pôles principaux, pour satisfaire les besoins de la population, en particulier celles inscrites dans un parcours résidentiel intéressé par l'offre urbaine et attirer de nouvelles générations d'actifs qualifiés ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Augmenter de manière significative la capacité d'accueil dans les pôles principaux, en proposant une offre de logements diversifiée et de qualité pour chaque type de population, et pour être en proximité de l'offre de services et du tissu économique ;
- Qualifier les espaces urbains, avec des aménités rendant acceptables la densité vécue (espaces verts, espaces publics apaisés et favorables aux mobilités douces, ...) ;
- Valoriser l'expression spécifique des vocations de chaque pôle (principal, ou secondaire) pour que la qualité de vie proposée participe à l'accueil des nouveaux habitants en prenant appui aussi bien sur les armatures écologique, paysagère et patrimoniale, que l'armature humaine.

7.3 Des investissements sur des équipements stratégiques et complémentaires

L'amélioration de l'offre d'équipements et services est coordonnée entre les communes du territoire grâce à la mutualisation mise en place au niveau de la Communauté d'Agglomération. Cette organisation participe à cibler l'effort d'investissements en vue de :

- Déployer le principe de fabrique territoriale sur l'économie et l'urbanisme circulaires par l'installation de lieux de formation et d'expérimentation comme cela est initié à Synergie ;
- Accompagner la dynamique démographique au travers du maillage des établissements d'éducation, en particulier dans le secondaire afin d'assurer une répartition équilibrée des équipements dédiés aux jeunes entre les pôles du territoire ;
- Poursuivre la démarche collective sur la santé et l'action sociale pour veiller à disposer d'une permanence de l'offre et du bénéfice de solutions innovantes au plus près de la population ;
- Mettre davantage en avant l'abondance de l'offre culturelle, à l'image du programme de « Scènes de Pays », au profit des équipements phares à consolider sur les pôles et de la valorisation de sites d'intérêt patrimonial et paysager lors d'évènements ;
- Permettre la diversification des pratiques sportives, d'une part en accompagnant le tissu associatif qui participe aux usages des équipements dédiés (salle, stade...), et d'autre part en guidant les pratiques libres de plein air réalisées sur le territoire pour garantir leur bonne inscription dans les différents sites ;
- Renforcer la visibilité de cette offre d'équipements *in situ* et en ligne, *via* les outils numériques, pour accentuer les effets de mise en relation des pratiquants et gagner en notoriété sur cette offre d'équipements
- Valoriser le patrimoine du territoire.

7.4 Une organisation des solutions de mobilités cadencées et connectées à l'extérieur

La connexion du territoire dans le maillage régional est essentielle pour favoriser l'atteinte du niveau d'attractivité souhaitée grâce à l'apport de flux démographiques venant de l'extérieur. En complément des projets de renforcement des infrastructures (route, gare...), le plan de mobilités territorial s'attache à s'inscrire dans la trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 :

- Développer la multimodalité et faciliter le passage d'un mode à un autre par l'aménagement d'aires multimodales sur le territoire, et le déploiement de la plateforme interactive Mooj pilotée par Mauges Communauté ;
- Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements de proximité, avec la réalisation du schéma cyclable partagé entre communes et l'intercommunalité basée sur un axe structurant Nord-Sud, et la mise en œuvre de plusieurs solutions expérimentées (véhicules en auto-partage, covoiturage, etc.)

Document de consultation publique
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de réception préfecture : 27/02/2026

dynamique, réseau stop organisé, offre de transport à la demande vers les pôles de services...) ;

- Mettre en œuvre une politique de report modale pour les déplacements domicile-travail à partir d'une offre de transport à la demande reliée aux gares du territoire et à proximité, la constitution de lignes régulières de transport collectif, et la réalisation de plan de mobilité inter-entreprises ;
- Renforcer le raccordement du territoire aux grands axes routiers et ferroviaires nationaux par l'organisation d'axes de transports collectifs vers les pôles d'échanges majeurs dans et à proximité du territoire.

Par ailleurs, la prise en compte des chaînes logistiques demande d'une part de prévoir la gestion des flux de matières du bassin productif, avec l'aménagement possible d'une installation de fret ferroviaire sur le pôle de Chemillé, et d'autre part d'organiser les conditions adéquates de la desserte en produits pour assurer la consommation sur le territoire.

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de mieux cerner les secteurs prioritaires de l'armature urbaine et du maillage communal pour atteindre le niveau d'attractivité souhaité.

8. Créer et diversifier les capacités d'accueil

Éléments du diagnostic :

La prégnance des pôles inscrite dans le SCoT de 2013 s'est avérée par un regroupement plus important de leurs habitants au sein de leur enveloppe urbaine que dans l'espace rural, et une localisation des zones d'activités principales à proximité de ces pôles. Cette intensification urbaine a été motivée notamment par le ciblage des objectifs de développement et la définition du principe d'optimisation de l'espace urbain, pouvant être illustré par l'obligation de réaliser au moins 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine et par les niveaux de densité attendus pour la production de logements. La gestion économe de l'espace a été privilégiée dans l'aménagement des zones d'activités économiques, avec une installation plus importante d'entreprises dans les parcs structurants. Si la démographie et l'emploi a eu tendance à stagner sur la période récente à l'échelle du territoire, les effets de cette organisation des capacités d'accueil ont bénéficié aux secteurs ciblés par cette intensification urbaine et de l'activité.

8.1 Une remobilisation qualitative de l'existant

Motivée par l'obligation de définir la trajectoire de sobriété foncière, la mise en place dès 2023 des bases de l'observatoire foncier sur le territoire permet d'identifier les disponibilités présentes au sein du tissu urbain à vocation résidentielles et économiques (espace délaissé, dent creuse, friche...). Pour garantir le respect du ZAN à 2050, les conditions de développement du territoire demandent de :

- Cibler de manière prioritaire les projets d'aménagement à vocation d'habitat, d'économie et d'équipements dans les enveloppes urbaines existantes ;
- Programmer un objectif d'au moins 40% en moyenne de la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échelle du territoire et sur la durée du SCoT ;
- Faciliter la mobilité résidentielle, notamment pour les habitants des logements sous-occupés, par exemple dans l'habitat pavillonnaire où des ménages de taille réduite (1-2 personnes) peuvent être accompagnés pour libérer des grands logements en vue de s'installer dans des logements adaptés ;
- Rénover l'habitat dégradé en centre-bourg et mobiliser le parc de logements vacants, dans les secteurs où la vacance, notamment structurelle, est encore présente et requalifier l'habitat pour le remettre sur le marché ;
- Requalifier les sites en friche notamment dans les secteurs stratégiques des centralités ;
- Soutenir la réversibilité des sites, dont ceux soumis au changement de destination de bâtiments à usage agricole initialement à appréhender en fonction du rapport à l'activité primaire et de l'inscription dans les armatures écologique, patrimoniale et paysagère ;
- Intégrer les caractéristiques héritées d'un site à remobiliser, en vue de préserver et valoriser le caractère patrimonial ;
- Renaturer des espaces au sein de ces secteurs remobilisables pour apporter des îlots de fraîcheur et garantir la reconnexion du tissu urbain avec les armatures écologique et paysagère.

8.2 Une intensification des formes urbaines

Dans la perspective de ZAN, la réponse au niveau d'attractivité souhaité passe par une rupture avec l'offre classique de la maison individuelle en lotissement. Les conditions d'accueil demandent à être diversifiées et concentrées pour répondre à un ensemble de fonctions à commencer par :

- Conforter les centralités avec leur offre diversifiée, des pratiques variées et des lieux adaptables selon les besoins, au profit d'une densité fonctionnelle qui combine logements et activités, où la recherche de la proximité bénéficie à la limitation des GES ;
- S'accorder sur une approche plurielle de la densité qui tient compte du cadre de vie intérieur et extérieur, des conditions d'accessibilité aux services et espaces de respiration proches, des capacités d'identification des lieux par leurs caractéristiques patrimoniales, des possibilités de rencontres pour stimuler le lien social dans des espaces communs agréables, des îlots de fraîcheur en centralité...
- Diversifier les formes urbaines avec une recherche de performances énergétique et acoustique, d'intégration paysagère et patrimoniale, d'aménagement à vocation écologique, de sobriété foncière et de qualité urbaine ;
- Accompagner de nouveaux modes d'habitat collectif et innovant, mutualisant des services et favorable à la mixité sociale (par exemples l'habitat intergénérationnel, partagé ou inclusif...) ;
- Accentuer le niveau de densité de production de logements avec une élévation du niveau moyen de densité à l'échelle du territoire, qui passe par plus de logements collectifs et intermédiaires que de pavillonnaire, en accord avec l'environnement immédiat eu égard à la densité fonctionnelle ;
- Assurer la pleine intégration des nouvelles formes urbaines dans leur environnement, aussi bien au titre de l'acceptabilité sociale et de leur insertion dans les armatures écologique, paysagère et patrimoniale.

8.3 Une optimisation des espaces économiques

Le fort esprit entrepreneurial, constitutif de l'armature humaine du territoire, contribue au positionnement économique productif et innovant qui mobilise l'ensemble des secteurs d'activités ainsi que la population active. La maîtrise de ce développement, motivée par le ZAN, demande de :

- Se doter d'une stratégie d'accueil cohérente de toutes les activités (industrie, artisanat, transport, commerce, tertiaire...) avec les nouvelles conditions d'aménagement liées au ZAN, pour assurer une complémentarité de l'offre foncière économique à l'échelle du territoire et garantir la gestion des zones d'activités dans le temps long pour assurer leur renouvellement ;
- Inscrire quelques sites industriels clés en main aux emplacements stratégiques du territoire pour participer à la réindustrialisation régionale, afin de faciliter des implantations industrielles dans des sites accessibles, desservis par les réseaux, avec des services proposés aux entreprises et aux salariés... ;
- Privilégier la densification des zones d'activités économiques par la mobilisation des espaces sous-occupés, vacants, ou en friche ;
- Requalifier les zones d'activités existantes, en concertation avec les entreprises, afin d'apporter des possibilités de conforter les entreprises en place, de proposer un potentiel d'implantation à de nouvelles activités, et d'intégrer des espaces collectifs (services, stationnement, production d'énergies, liaison douce, espace dédié à l'armature écologique, patrimoniale et paysagère...) ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Engager une action volontariste et partagée avec les industriels et les artisans de reconquête du foncier économique délaissé ;
- Accompagner la mixité des fonctions au sein du tissu urbanisé avec les implantations existantes ou l'installation de nouvelles entreprises, en veillant à la gestion des interfaces (bruit, odeur, impact sur l'environnement, accessibilité notamment poids lourds...) ;
- Maintenir les activités déjà implantées sur le territoire, en particulier celles constitutives de l'image des « usines à la campagne » spécifiques au territoire ;
- Accorder une attention spécifique aux projets d'implantation d'entreprises dédiées à la fabrique territoriale sur l'économie et l'urbanisme circulaires (réparer – réutiliser – partager), par la mise à disposition de capacités d'accueil, et par un soutien au renforcement des compétences dans ces domaines d'activités ;
- Réorganiser les espaces dédiés aux commerces par une recherche de mixité fonctionnelle dans les centralités, la préservation de façades vivantes, la remobilisation de cellules vacantes, la consolidation de l'offre « intermédiaire » sur les pôles, l'adaptation des plans de circulation et de stationnement au profit des mobilités douces... ;
- Consolider le bassin de chalandise local pour maîtriser l'évasion commerciale en dehors du territoire, à partir d'une complémentarité des secteurs commerciaux articulés entre centre et périphérie, afin de favoriser la reconquête du cœur commerçant et serviciel des centres bourgs ;
- Accompagner la stratégie d'aménagement d'une économie touristique sur l'ensemble du territoire sous l'angle de la fabrique territoriale, où les savoir-faire associés à « réparer – réutiliser – partager » attirent des visiteurs voulant s'engager dans les transitions ;
- Développer un tourisme vert à partir du développement d'hébergements, y compris en plein air, d'installations d'activités en accord avec les armatures écologique, patrimoniale et paysagère, ...
- Soutenir un tourisme durable, favorisant l'itinérance douce et l'agritourisme en permettant aux exploitations agricoles de développer, en annexe de leur activité principale, de l'hébergement, de la restauration, des visites et des activités à vocation touristique ;
- Conforter les activités agricoles dans leur dimension économique productive contribuant à la souveraineté alimentaire au sein et à l'extérieur du territoire ;
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels en tant qu'espaces économiques majeurs en accord avec leur inscription dans les armatures écologique, paysagère et patrimoniale, et tenant compte des interfaces avec les espaces urbanisés ;
- Renforcer l'efficacité de l'outil de production agricole et accompagner les mutations à l'œuvre.

8.4 Une valorisation de sites emblématiques

L'affirmation des armatures écologiques, patrimoniales et paysagères comme axe fort du projet d'aménagement participe à la valorisation de sites et des thèmes reconnus pour leur qualité et leur caractère rare dans un espace plus large que le territoire (Champtoceaux, Saint-Florent, Synergie, vallées, parcs et châteaux, églises et congrégations, ...). Points d'attraction et d'attachement dans le territoire, le déploiement de ces sites emblématiques demande de gérer leur capacité d'accueil pour :

- Mettre en continuité des sites emblématiques avec les armatures écologique, patrimoniale et paysagère au profit d'une meilleure lisibilité de ces sites, par des itinéraires touristiques, des approches cohérentes d'intégration paysagère et patrimoniale des projets d'aménagements...

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Améliorer l'accessibilité à ces sites grâce à leur inscription sur des itinéraires touristiques reconnus (Loire à vélo, GR de Pays...) et à leur desserte en modes de transports alternatifs à la voiture ;
- Assurer une valorisation et l'entretien du petit patrimoine (et de leurs abords) en milieux urbain et rural, éléments jalons des itinéraires et autres circuits touristiques ;
- Garantir la préservation des sites aux valeurs naturelles (vallées, géosite, espace naturel sensible, zone humide) dans la mise en avant des lieux, en particulier ceux avec un patrimoine végétal (parc, jardin, bocage...) ;
- Consolider la connaissance des patrimoines par une classification des bâtis caractéristiques des silhouettes du territoire (église, patrimoine industriel...) et bénéfique à la valorisation des sites emblématiques (intégration paysagère et patrimoniale, définition d'itinéraire touristique...) ;
- Constituer une méthode commune de préservation du patrimoine en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain (matériaux utilisés, modes d'isolation, éléments techniques à intégrer...) ;
- Souligner l'importance du linéaire bocager et des autres éléments paysagers d'intérêt comme essentiels à cette valorisation des sites emblématiques, impliquant une reconnaissance des pratiques consacrées à la préservation de ces paysages ;
- Développer les capacités d'accueil adaptées à chaque type d'activités touristiques (hébergements, tourisme d'affaire, tourisme fluvestre, itinérance, événements culturel et sportif...) en accord avec leur intégration dans les armatures écologique, patrimoniale et paysagère.

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de préciser les principes d'aménagement associés à ces différentes capacités d'accueil à diversifier, à la fois selon leur typologie, leur localisation, leur dimensionnement, leur capacité à s'associer entre elles au profit de mixités fonctionnelles...

9. Faciliter des expérimentations favorables à de nouveaux usages

Éléments du diagnostic :

Territoire animé par une ruralité vivante et collective, les initiatives des acteurs publics et privés se conjuguent au profit d'un ensemble de thématiques : énergie, paysage, agriculture, alimentation, habitat, mobilités, économie, santé, environnement... Cette alliance de l'innovation et de la solidarité dans la mise en œuvre est constitutive du projet des Mauges depuis plusieurs décennies, et le SCoT de 2013 a étendu cette dynamique favorable à l'organisation du maillage urbain.

9.1 Un accompagnement de la transition démographique

Au-delà du niveau d'attractivité résidentielle souhaité et défini en accord avec le ZAN, les évolutions socio-démographiques attendues misent sur un renouveau de l'apport migratoire, notamment l'accueil de jeunes ménages pour freiner la réduction des naissances, et pondérer le vieillissement de la population. Dès lors, l'objectif de logements à produire implique de :

- Diversifier les formes, les typologies et les statuts d'occupation pour sortir de l'offre dominante de l'accès à la propriété par la maison individuelle et développer de l'habitat intermédiaire et collectif, des logements de petite et moyenne taille, du locatif, de l'habitat léger... ;
- Fluidifier le parcours résidentiel des ménages (personnes fragiles en situation de précarité, décohabitants, primo-accédants, seniors en perte d'autonomie...) ;
- Favoriser l'accès aux logements pour tous les publics au travers d'une offre d'habitats abordables en passant par les différents formats du locatif social à l'accession à la propriété à prix maîtrisé grâce à la mobilisation d'une diversité de produits tels que le Prêt Social Location Accession (PSLA), ou encore le Bail Réel Solidaire (BRS)...
- Apporter des solutions de logements en lien avec la dynamique économique, en particulier pour les travailleurs occasionnels, les apprentis et autres profils de jeunes travailleurs...
- Expérimenter des formes d'habitat participatif et innovant mutualisées avec des services et favorables à la mixité sociale (par exemples l'habitat intergénérationnel, partagé ou inclusif...) ;
- Accompagner les dispositifs d'accueil destinés aux gens du voyage en favorisant des réponses multiples ;
- Mobiliser une offre complémentaire de services à proximité de la nouvelle offre d'habitat pour s'inscrire dans la densité fonctionnelle (par exemples des services de loisirs et santé pour les seniors, des solutions de garde de la petite enfance pour les jeunes ménages...) et ainsi limiter les déplacements.

9.2 Un maillage renouvelé pour déployer l'offre de proximité

L'organisation de l'armature urbaine s'attache à préserver des services élémentaires au plus près des habitants (enfance, commerce, services, culture, sport, loisirs, action sociale, santé...) dans une volonté d'animer l'armature humaine dense grâce au maillage des 64 bourgs du territoire. Leur revitalisation implique de :

- Orienter le développement du territoire pour garantir une cohérence dans la vitalité de chaque niveau de l'armature urbaine ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Coordonner les interventions sur les centralités par le concours du bloc local commune / communauté d'agglomération pour la pleine articulation des compétences dédiées à l'offre de proximité ;
- Valoriser le cadre de vie et les spécificités de chaque bourg en prenant appui sur leurs caractéristiques propres, depuis l'espace public, pour révéler les armatures écologique, paysagère, patrimoniale et urbaine ;
- Engager des opérations de revitalisation des centralités au profit d'une meilleure densité fonctionnelle composée d'une offre de nouveaux logements et d'un socle de commerces et services élémentaires ;
- Améliorer l'accès aux bourgs de proximité par les modes actifs et des connexions avec les autres solutions de mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle ;
- Intégrer les parcs d'activités structurants en tant que centralité où y déployer des solutions permanentes ou temporaires de proximité pour les actifs (salle ou bureau partagé, solutions de garde pour la petite enfance, services santé, restauration, loisirs occasionnels...) ;
- Promouvoir l'agriculture de proximité au profit d'une consommation renforcée en circuits-courts et en lien avec l'agritourisme ;
- Faciliter les coopérations de proximité favorables à des synergies locales (exemples de boucle énergétique d'autoconsommation, réparation et vente d'objets de seconde main...) ;
- Déployer une offre de proximité connectée à des plateformes en ligne par l'amélioration de la desserte des réseaux numériques (e-santé, e-commerce, téléformation, e-administration...).

9.3 Une mutualisation inscrite dans l'occupation de l'espace

S'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière définie avec le ZAN demande de faire autrement pour se développer, où il faut rompre avec les logiques d'extension urbaine et constituer de nouveaux référentiels de l'aménagement propices à la revitalisation des centralités, à la densification et à l'optimisation de l'existant. Cet engagement repose sur la capacité d'innovation des acteurs du territoire, où l'armature humaine des Mauges prend tout sens dès lors qu'elle s'emploie à :

- Favoriser l'émergence de nouveaux lieux d'innovation et d'animation dans l'esprit de tiers-lieu productif (dont Synergie comme lieu fédérateur sur l'économie circulaire), de café-associatif, de bibliothèque « troisième lieu culturel », d'espace de travail partagé du type coworking... soit des espaces accueillants ouverts au plus grand nombre, multi-usages et modulables.
- Partager des fonctions communes entre usagers d'un même site pour économiser de l'espace et renforcer les coopérations (exemple de village d'artisans avec une vitrine commune des savoir-faire, d'un parking mutualisé, d'espace de stockage sécurisé, de bureau regroupé avec des compétences partagées...) ;
- Valoriser les éléments forts des armatures écologiques, patrimoniales et paysagères au sein du tissu urbanisé comme espace commun de qualité pour le cadre de vie et l'animation de l'espace public à partir de la mise en continuité de liaisons douces, d'aménagement d'espace d'animation de plein air, de la végétalisation d'ilot de fraîcheur, de la renaturation de friche...
- S'appuyer sur ces expérimentations pour poursuivre l'élan coopératif propre à l'armature humaine des Mauges et transcender la mutualisation institutionnelle (6 communes / 1 Communauté d'Agglomération) au profit d'une gouvernance collective et partagée du territoire.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Il appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) de fixer les orientations applicables à ces registres d'expérimentations aux travers des grands thèmes dédiés au développement économique, agricole et commercial, au logement, aux mobilités, aux équipements et services, à la préservation des ressources naturelles et aux transitions écologique et énergétique.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026