PLUi

Communauté de Communes de Nozay

PLUi

0 / Procédure
1 / Rapport de présentation
2 / PADD
3 / Règlement graphique et littéral
4 / Annexes
5/ OAP

0. Procédure

- Délibérations
- Bilan de la concertation



Arrêt : 23/10/2024

Enquête publique : 29/03/25 au 30/04/25

Approbation : 15/10/2025

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

THOMAS GIROUD
--- AVOCAT---

Maï Melacca
Paysagiste

DM EAU

B.E.-A.U.A.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 08 octobre 2025
Date d'affichage de la convocation : 09 octobre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 23
Nombre de votants : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze octobre à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Nozay, au siège de la Communauté de communes de Nozay, salle Christian de Grandmaison, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents :

Mme Simone BURON, Mme Cécile CADOREL, M. Thierry ROGER, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Katia de SAINT JUST, Mme Françoise JORAT, Mme Isabelle TESSIER, Mme Claire THEVENIAU, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, Mme Isabelle BOULAY, M. Rémy FONTAINE, M. Jean-Luc GREGOIRE, M. Marc BOERI, Mme Jacqueline BRIAND, M, Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET, Mme Céline GERARD, M. Patrice LE BOUQUIN.

Absents représentés :

M. Jérôme CRUAUD (représenté par Mme Claire THEVENIAU), M. Pascal BOCQUEL (représenté par Mme Marie-Alexy LEFEUVRE), M. Nicolas BESNIER (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), M. Olivier GENESTE (représenté par Mme Françoise JORAT).

Absents excusés :

M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Jacques PRIOUX.

Secrétaire de séance : M. Patrice LE BOUQUIN.

N°094-2025 – PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Nomenclature : 2.1.3

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.103-2, L.133-1, L.153-8, L.153-12,
Vu la délibération n°060-2017 en date du 27 septembre 2017 adoptant le projet de territoire de la Communauté de Communes de Nozay,
Vu la délibération du 6 juillet 2022 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
Vu la délibération du 23 octobre 2024 arrêtant le projet de PLUi,
Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
Vu le rapport de présentation du projet de PLUi, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,
Vu la présentation du projet de PLUi lors de la Conférence Intercommunale des Maires du 17 juin 2025,

Par délibération n°060-2017 du 27/09/2017, la Communauté de communes de Nozay adoptait son projet de territoire. Pour répondre aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels auxquels la Communauté de communes doit faire face aujourd'hui, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé : faire de l'identité paysagère du territoire, le socle du projet de territoire et généraliser les ambitions en matière de qualité paysagères et de cadre de vie

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : promouvoir une organisation urbaine qui structure le territoire permettant un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie : renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et des initiatives.

Pour chacun de ces trois axes, des enjeux ont été définis :

- Protéger et valoriser les ressources et milieux naturels garants de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels
- Réussir la transition énergétique et climatique en devenant un territoire à énergie positive en 2030
- Accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- Veiller à l'existence d'une offre en services en en équipements suffisante et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire
- Stimuler et renforcer la dynamique économique et le développement des activités et des emplois
- Diversifier et améliorer l'offre en mobilité pour un territoire connecté
- Promouvoir une offre sportive orientée vers le bien être, la santé, la nature et les loisirs
- Conforter la culture comme vecteur du lien social.

L'augmentation rapide du nombre d'habitants engendrée par une localisation privilégiée du territoire a profondément modifié, en trente ans, les modes de vie. La Communauté de communes de Nozay doit anticiper et accompagner ces mutations à la fois sociales, sociologiques, économiques mais également urbanistiques et paysagères.

L'organisation urbaine décidée doit donc à la fois permettre de structurer harmonieusement le territoire afin d'y accueillir de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répondant aux besoins évolutifs des habitants.

Dès lors, il s'agira :

- D'accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- De veiller à l'existence d'une offre en services et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire.

Le PLUi sera la représentation spatiale du projet politique d'aménagement et de développement durable exprimé dans le projet de territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de communes de Nozay

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable.

Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Plus précisément, le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir son identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : Accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

L'élaboration du PLUi permettra d'affirmer l'identité du territoire et la mise en œuvre du projet de territoire en créant les conditions d'un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

Les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres :

La CCN a souhaité mettre en œuvre une dynamique collective et de partage mutuel où chaque acteur, communes comme intercommunalité, a pu prendre sa part au processus d'élaboration afin d'opérer des choix justes, ambitieux et portés par l'ensemble de l'intercommunalité. L'approche transversale souhaitée impliquait d'adopter une gouvernance et une organisation définie. La Conférence Intercommunale des Maires s'est réunie le 14 mai 2019 afin d'examiner les modalités concrètes de cette collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres, conformément aux exigences de l'art. L.153-8 du code de l'urbanisme. Une charte de gouvernance a été rédigée.

Les modalités de concertation publique pour le PLUi :

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions ont été menées sur le territoire dans le cadre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation devaient permettre, comme mentionné à l'article L 103-4, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation a ainsi permis, tout au long de l'élaboration du projet de PLU Intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- D'avoir accès à l'information ;
- D'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- De formuler des observations et propositions ;
- De partager le diagnostic du territoire ;
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- De s'approprier au mieux le projet de territoire

A cette fin, les modalités de la concertation ont été fixées ainsi :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche
  - La démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
  - Le PADD
- Communication locale : L'état d'avancement du PLUI et les documents produits et validés ont été mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes de Nozay et dans le magazine intercommunal.

- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUI en fonction de son état d'avancement. Les remarques ou propositions du public ont pu y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

La concertation a été conduite par la Communauté de communes en étroite association avec les sept communes la composant.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal a eu lieu au sein du conseil de la Communauté de Communes de Nozay le 06 juillet 2022.

Les orientations générales du PADD du futur PLU intercommunal se déclinent selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

AXE 1- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

- Objectif 1.1 : Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants : en prenant part à l'attractivité départementale pour atteindre une population de 20 000 habitants à horizon 2035,
- Objectif 1.2 : Une offre en logements pour tous par la production de 1 600 logements à horizon 2035,

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

- Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi en proposant un cadre habité singulier et de qualité et en affirmant le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité.

AXE 2 - Un territoire productif et ses espaces économiques

- Objectif 2.1 : Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales par la poursuite de la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces,
- Objectif 2.2 : Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole en protégeant et en valorisant l'espace agricole dans toutes ses dimensions et en renforçant la place de l'agriculture dans l'espace économique local,
- Objectif 2.3 : Organiser la diversité des économies du territoire en confortant des espaces dédiés à l'industrie et à l'artisanat et en améliorant les cadres de travail et d'accueil des entreprises.

AXE 3 - Un territoire connecté ouvert et protégé

- Objectif 3.1 : Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces en assurant la qualité des continuités écologiques et en valorisant la trame verte et bleue,
- Objectif 3.2 : Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées en organisant la desserte et en améliorant l'accessibilité au territoire ; en renforçant les modes de déplacements actifs et en favorisant l'émergence de nouvelles mobilités,
- Objectif 3.3 : Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique en valorisant les sites emblématiques du territoire tout en structurant l'offre.

AXE 4 - Un territoire équilibré aux polarités complémentaires

- Objectif 4.1 : Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et en promulguant un développement urbain cohérent autour de toutes les centralités,
- Objectif 4.2 : Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées en répondant aux besoins de tous les habitants et en conservant notre bon niveau d'équipements et de services,
- Objectif 4.3 : S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions en améliorant la gestion de l'eau, en prenant en compte les risques et les nuisances tout en poursuivant les efforts dans la maitrise des déchets et la valorisation des ressources.

Le dossier du PLU intercommunal a été élaboré après études et plusieurs séances de travail, notamment avec les personnes publiques associées et en particulier les services de l'Etat.

Pour faire suite à la phase d'études, de concertation, d'élaboration associée, et au regard des documents composant le projet de PLU intercommunal, le Conseil Communautaire a arrêté ce projet lors du conseil communautaire du 23 octobre 2024.

Après cette délibération, le projet de PLU intercommunal arrêté a été transmis pour avis notamment aux personnes publiques associées, qui ont disposé d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations.

Le projet de PLU intercommunal arrêté a ensuite été soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, afin de permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU intercommunal.

A l'issue de l'enquête, le PLU intercommunal, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil de la Communauté de Communes de Nozay à la majorité des suffrages exprimés, après que les avis qui auront été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur, et de la présentation lors de la conférence intercommunale du 17 juin 2025 rassemblant les maires des communes membres.

Le Conseil Communautaire pourra ainsi approuver le PLU intercommunal en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis qui auront été soumis.

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20251022-D-094-2025-DE
Date de télétransmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire :

- **D'approuver** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il est joint à la présente délibération ;
- **D'autoriser** Mme la Présidente, ou son représentant, à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération ;
- **De préciser** que la présente délibération et le projet de PLUi seront transmis à Monsieur le préfet de Loire-Atlantique au titre du contrôle de légalité ;
- **De préciser** que le PLUi et la délibération qui l'approuve deviennent exécutoires après publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme et transmission au contrôle de légalité, étant précisé que c'est la plus tardive des deux dates, entre la publication et la transmission au préfet, qui détermine le caractère exécutoire

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité d'adopter le présent rapport, par 27 voix pour sur 27 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.

La Présidente,	**Le secrétaire de séance,**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES NOZAY 44170	
Claire THEVENIAU	**Patrice LE BOUQUIN**

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Présidente dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nantes, situé 6 allée de l'Ile Gloriette, CS 24111, 44041 Nantes Cedex, dans le délai de deux mois à compter de la publication et de la transmission au contrôle de légalité de la délibération ou à compter de la réponse de l'administration expresse ou implicite si un recours administratif a été préalablement déposé. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informative « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le
Publiée le

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 17 octobre 2024
Date d'affichage de la convocation : 17 octobre 2024
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de votants : 26

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois octobre à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Nozay, au siège de la Communauté de communes de Nozay, salle Christian de Grandmaison, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Katia de SAINT JUST, Mme Françoise JORAT, M. Nicolas BESNIER, Mme Isabelle TESSIER, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, M. Rémy FONTAINE, M. Bernard FILLOUX, M. Marc BOERI, Mme Jacqueline BRIAND, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET et Mme Céline GÉRARD.

Absents représentés :
Mme Simone BURON (représentée par M. Jean-Pierre POSSOZ).
M. Patrice LE BOUQUIN (représenté par Mme Marie-Chantal GAUTIER).

Absents excusés : M. Nicolas BODINEAU, M. Jacques PRIOUX et M. Olivier GENESTE.

Secrétaire de séance : Mme Chantal CHASLES.

N°075-2024 – ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) N°2 ET BILAN DE LA CONCERTATION.

Nomenclature : 2.1.3

Par délibération n°060-2017 du 27/09/2017, la Communauté de communes de Nozay adoptait son projet de territoire. Pour répondre aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels auxquels la Communauté de communes doit faire face aujourd'hui, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé : faire de l'identité paysagère du territoire, le socle du projet de territoire et généraliser les ambitions en matière de qualité paysagères et de cadre de vie
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : promouvoir une organisation urbaine qui structure le territoire permettant un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie : renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et des initiatives.

Pour chacun de ces trois axes, des enjeux ont été définis :

- Protéger et valoriser les ressources et milieux naturels garants de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

- Réussir la transition énergétique et climatique en devenant un territoire à énergie positive en 2030
- Accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- Veiller à l'existence d'une offre en services en en équipements suffisante et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire
- Stimuler et renforcer la dynamique économique et le développement des activités et des emplois
- Diversifier et améliorer l'offre en mobilité pour un territoire connecté
- Promouvoir une offre sportive orientée vers le bien être, la santé, la nature et les loisirs
- Conforter la culture comme vecteur du lien social.

L'augmentation rapide du nombre d'habitants engendrée par une localisation privilégiée du territoire a profondément modifié, en trente ans, les modes de vie. La Communauté de communes de Nozay doit anticiper et accompagner ces mutations à la fois sociales, sociologiques, économiques mais également urbanistiques et paysagères.
L'organisation urbaine décidée doit donc à la fois permettre de structurer harmonieusement le territoire afin d'y accueillir de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répondant aux besoins évolutifs des habitants.

Dès lors, il s'agira :

- d'accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- de veiller à l'existence d'une offre en services et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire.

Le PLUi sera la représentation spatiale du projet politique d'aménagement et de développement durable exprimé dans le projet de territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de communes de Nozay

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable.

Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Plus précisément, le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir son identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : Accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

L'élaboration du PLUi permettra d'affirmer l'identité du territoire et la mise en œuvre du projet de territoire en créant les conditions d'un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

Les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres :

La CCN a souhaité mettre en œuvre une dynamique collective et de partage mutuel où chaque acteur, communes comme intercommunalité, a pu prendre sa part au processus d'élaboration afin d'opérer des choix justes, ambitieux et portés par l'ensemble de l'intercommunalité. L'approche transversale souhaitée impliquait d'adopter une gouvernance et une organisation définie. La Conférence Intercommunale des Maires s'est réunie le 14 mai 2019 afin d'examiner les modalités concrètes de cette collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres,

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

conformément aux exigences de l'art. L.153-8 du code de l'urbanisme. Une charte de gouvernance a été rédigée.

Les modalités de concertation publique pour le PLUi :
Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions ont été menées sur le territoire dans le cadre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation devaient permettre, comme mentionné à l'article L 103-4, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation a ainsi permis, tout au long de l'élaboration du projet de PLU Intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information ;
- d'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- de formuler des observations et propositions ;
- de partager le diagnostic du territoire ;
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- de s'approprier au mieux le projet de territoire

A cette fin, les modalités de la concertation ont été fixées ainsi :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche
- la démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
- le PADD
- Communication locale :
  L'état d'avancement du PLUI et les documents produits et validés ont été mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes de Nozay et dans le magazine intercommunal.
- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUI en fonction de son état d'avancement. Les remarques ou propositions du public ont pu y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

La concertation a été conduite par la Communauté de communes en étroite association avec les sept communes la composant.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :
Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal a eu lieu au sein du conseil de la Communauté de Communes de Nozay le 06 juillet 2022.

Les orientations générales du PADD du futur PLU intercommunal se déclinent selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

AXE 1- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

- Objectif 1.1 : Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants : en prenant part à l'attractivité départementale pour atteindre une population de 20 000 habitants à horizon 2035,
- Objectif 1.2 : Une offre en logements pour tous par la production de 1 600 logements à horizon 2035,
- Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi en proposant un cadre habité singulier et de qualité et en affirmant le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité.

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

AXE 2 - Un territoire productif et ses espaces économiques

- Objectif 2.1 : Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales par la poursuite de la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces,
- Objectif 2.2 : Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole en protégeant et en valorisant l'espace agricole dans toutes ses dimensions et en renforçant la place de l'agriculture dans l'espace économique local,
- Objectif 2.3 : Organiser la diversité des économies du territoire en confortant des espaces dédiés à l'industrie et à l'artisanat et en améliorant les cadres de travail et d'accueil des entreprises.

AXE 3 - Un territoire connecté ouvert et protégé

- Objectif 3.1 : Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces en assurant la qualité des continuités écologiques et en valorisant la trame verte et bleue,
- Objectif 3.2 : Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées en organisant la desserte et en améliorant l'accessibilité au territoire ; en renforçant les modes de déplacements actifs et en favorisant l'émergence de nouvelles mobilités,
- Objectif 3.3 : Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique en valorisant les sites emblématiques du territoire tout en structurant l'offre.

AXE 4 - Un territoire équilibré aux polarités complémentaires

- Objectif 4.1 : Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et en promulguant un développement urbain cohérent autour de toutes les centralités,
- Objectif 4.2 : Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées en répondant aux besoins de tous les habitants et en conservant notre bon niveau d'équipements et de services,
- Objectif 4.3 : S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions en améliorant la gestion de l'eau, en prenant en compte les risques et les nuisances tout en poursuivant les efforts dans la maitrise des déchets et la valorisation des ressources.

Le dossier du PLU intercommunal a été élaboré après études et plusieurs séances de travail, notamment avec les personnes publiques associées et en particulier les services de l'Etat.
Pour faire suite à la phase d'études, de concertation, d'élaboration associée, et au regard des documents composant le projet de PLU intercommunal, le Conseil Communautaire doit désormais arrêter ce projet.
Après cette délibération, le projet de PLU intercommunal arrêté sera transmis pour avis notamment aux personnes publiques associées, qui disposeront d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations.
Le projet de PLU intercommunal arrêté sera ensuite soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, afin de permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU intercommunal.
A l'issue de l'enquête, le PLU intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil de la Communauté de Communes de Nozay à la majorité des suffrages exprimés, après que les avis qui auront été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, auront été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres.
Le Conseil Communautaire pourra ainsi approuver le PLU intercommunal en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis qui auront été soumis.
Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

Dès lors,
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment, ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3 et L. 5214-16 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
Vu les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
Vu les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
Vu les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
Vu les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
Vu les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
Vu les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
Vu les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.
Vu la délibération n°045-2019 du 22 mai 2019 du conseil de la Communauté de Communes de Nozay prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal ayant eu lieu au sein du conseil de la Communauté de Communes de Nozay le 06 juillet 2022 ;
Vu l'avis négatif apporté par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers suite à l'arrêt n°1 voté par le conseil communautaire du 29 novembre 2023 ;
Vu l'article L. 153-12, alinéa 2, du code de l'urbanisme, aux termes duquel lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au sein de l'organe délibérant des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay, annexé à la présente délibération, qui démontre que toutes ses modalités ont pleinement été respectées, dont :

- L'organisation de plusieurs réunions publiques aux étapes importantes de la démarche :
  - Le 14/09/2021 : La démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
  - Le 14/06/2022 : le PADD
  - Le 02/05/2023 : les outils du PLUi
- Communication locale : l'état d'avancement du PLUi et les documents produits et validés ont été mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes de Nozay et dans le magazine intercommunal, en plus de vidéos qui résument et présentent les outils ;
- De nombreux articles dans les magazines locaux et bulletins municipaux pour informer de l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi ;
- Des séminaires de l'urbanisme et tables rondes pour les élus, membres de la commission et intervenants extérieurs (table ronde espaces productifs le 09/02/21, table ronde énergie le 30/06/22, table ronde habitat le 07/02/23).
- Une permanence ouverte à tous le 29/03/2023 pour consulter les pièces et venir tester son projet (OAP, zonage et règlement), suivi d'un temps convivial et d'un spectacle ;
- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes de Nozay et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUi en fonction de son état d'avancement, les remarques ou propositions du public pouvant y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la communauté de communes ;

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

- L'organisation d'une exposition itinérante sur le diagnostic et le PADD dans chaque commune de l'intercommunalité ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Vice-présidente de la Communauté de Communes de Nozay ;

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil de la Communauté de Communes de Nozay, décide à l'unanimité par 26 voix pour sur 26 suffrages exprimés :

Article premier

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation présenté par Madame la vice-présidente de la Communauté de Communes de Nozay.

Article 2

- **D'ARRÊTER** le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3

- **DE SOLLICITER** du représentant de l'Etat, sur le fondement des dispositions de l'article L. 153-16-1 du code de l'urbanisme que, dans le cadre de sa consultation dans les conditions prévues à l'article L. 153-16 du même code, son avis comprenne une prise de position formelle en ce qui concerne :

1° La sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4, au regard des données mises à disposition par l'Etat en application de l'article L. 132-2 et, le cas échéant, de la note d'enjeux prévue à l'article L. 132-4-1 ;
2° La cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article 4

- **DE SOUMETTRE** le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, pour avis
- Aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 :
- **Au Préfet**
- **A la Présidente du Conseil Régional**
- **Au président du Conseil Départemental**
- A la CCI
- A la Chambre d'Agriculture
- A la Chambre des métiers et de l'artisanat
- Aux communes membres
- A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- A l'autorité environnementale

- **DE SOUMETTRE** le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, à leur demande :
- **Aux communes limitrophes ;**
- **Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;**

Article 5

Conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes de Nozay et dans la mairie de chacune des communes membres.

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

Pour extrait conforme.

La Présidente,	La secrétaire de séance,
Claire THEVENIAU	Chantal CHASLES

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame la Présidente dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nantes, situé 6 allée de l'Ile Gloriette, CS 24111, 44041 Nantes Cedex, dans le délai de deux mois à compter de la publication et de la transmission au contrôle de légalité de la délibération ou à compter de la réponse de l'administration expresse ou implicite si un recours administratif a été préalablement déposé. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informative « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

Communauté de communes de Nozay – 9 Rue de l'Eglise – 44170 NOZAY
Tél : 02 40 79 51 51 – accueil@cc-nozay.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20241023-075-2024-DE
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 30 juin 2022
Date d'affichage de la convocation : 30 juin 2022
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de votants : 28

L'an deux mille vingt-deux, le six juillet à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, en application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021, s'est réuni en séance ordinaire à Nozay, au siège de la Communauté de communes de Nozay, salle Christian de Grandmaison, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Jacques PRIOUX, Mme Katia de SAINT JUST, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, Rémy FONTAINE, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Bernard FILLOUX, Mme Jacqueline BRIAND, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, M. Richard HARROUET, Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN.

Absents représentés : Mme Cécile CADOREL (représentée par M. Jean-Pierre POSSOZ), M. Jean-Noël THOMAZEAU (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), M. Jérôme CRUAUD (représenté par Mme Claire THEVENIAU), et Mme Marie-Chantal GAUTIER (représentée par Mme Céline GERARD).

Absent excusé : M. Jean-Claude RAUX.

Secrétaire de séance : M. Didier BRUHAY.

N°073-2022 - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Nomenclature : 2.1.3

Par délibération n°045-2019 en date du 22 mai 2019, la Communauté de communes de Nozay engageait l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui sera la représentation spatiale du projet politique exprimé dans le projet de territoire.

Conformément à l'art. L151-5 du Code de l'urbanisme, le PLUI comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'art. L 153-12 du code de l'urbanisme : un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux (...) sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (...) au plus

tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Tel est l'objet de la présente délibération.

Ainsi, dans le respect de ces dispositions, la CCN a décliné son PADD selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

AXE 1- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

- Objectif 1.1 : Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants : en prenant part à l'attractivité départementale pour atteindre une population de 20 000 habitants à horizon 2035 ;
- Objectif 1.2 : Une offre en logements pour tous par la production de 1 600 logements à horizon 2035 ;
- Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi en proposant un cadre habité singulier et de qualité et en affirmant le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité.

AXE 2 - Un territoire productif, et ses espaces économiques

- Objectif 2.1 : Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales par la poursuite de la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces ;
- Objectif 2.2 : Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole en protégeant et en valorisant l'espace agricole dans toutes ses dimensions et en renforçant la place de l'agriculture dans l'espace économique local ;
- Objectif 2.3 : Organiser la diversité des économies du territoire en confortant des espaces dédiés à l'industrie et à l'artisanat et en améliorant les cadres de travail et d'accueil des entreprises.

AXE 3 - Un territoire connecté, ouvert et protégé

- Objectif 3.1 : Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces en assurant la qualité des continuités écologiques et en valorisant la trame verte et bleue ;
- Objectif 3.2 : Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées en organisant la desserte et en améliorant l'accessibilité au territoire ; en renforçant les modes de déplacements actifs et en favorisant l'émergence de nouvelles mobilités ;
- Objectif 3.3 : Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique en valorisant les sites emblématiques du territoire tout en structurant l'offre.

AXE 4 - Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

- Objectif 4.1 : Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et en promulguant un développement urbain cohérent autour de toutes les centralités
- Objectif 4.2 : Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées en répondant aux besoins de tous les habitants et en conservant notre bon niveau d'équipements et de services
- Objectif 4.3 : S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions en améliorant la gestion de l'eau, en prenant en compte les risques et les nuisances tout en poursuivant les efforts dans la maitrise des déchets et la valorisation des ressources.

Toutes ces orientations sont détaillées dans le document joint en annexe.

L'ensemble du travail engagé depuis le diagnostic a été réalisé en lien avec les communes du territoire. Le PADD a été ou sera présenté devant tous les conseils municipaux du territoire.

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5214-1 et suivants ;
Vu le code de l'urbanisme et les articles L101-1 à 101-8, L 131-4, L 151-1, L 151-5, L 153-12 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation et les articles L 302-1 et R302-1-2.

Considérant que les orientations générales du PADD du PLUI ont été, ou seront, présentées devant les conseils municipaux, en réunion publique le 14 juin 2022, devant les Personnes Publiques Associées et d'autres partenaires le 3 mai 2022,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- **de prendre acte** de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- **précise** que la tenue de ce débat est formalisé par la présente délibération

Après en avoir débattu, le Conseil communautaire prend acte de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Nozay.

Pour extrait conforme.

La Présidente,

Claire THEVENIAU

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Ile Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.
Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date envoi convocation : 16 mai 2019
Date affichage : 16 mai 2019
Nombre conseillers en exercice : 29
Nombre conseillers présents : 21
Nombre votants : 29

L'an deux mille dix-neuf, le 22 mai à 19 heures, le Conseil communautaire légalement convoqué s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, Mme Marylise FAUVET, Mme Cécile CADOREL, Mme Monique JAMIN, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Gilles CALO, Mme Claire THEVENIAU, M. Bernard SANSOUCY, M. Bernard GUILLARD, Mme Jocelyne POULIN, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, Mme Charlotte GUERLAIS, M. Christophe THOMAS, M. Philippe RENAUD, Mme Chantal CHASLES, Mme Céline GÉRARD, M. Jean-Paul DAVID.

Absents représentés : M. Thierry ROGER (représenté par M. Jean-Pierre POSSOZ), Mme Anita LEPAGE (représentée par Mme Monique JAMIN), M. Christian ORHAN (représenté par Mme Françoise JORAT), M. Jacques PRIOUX (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), Mme Martine LEBRETON-LORENT (représentée par Mme Jocelyne POULIN), M. René BOURRIGAUD (représenté par Mme Chantal CHASLES), Mme Marie-Chantal GAUTIER (représentée par M. DAVID), Mme Jacqueline SEGALEN (représentée par Mme GERARD).

Secrétaire de séance : M. Nicolas BODINEAU

N°045-2019 – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) : PRESCRIPTION

Nomenclature : 2.1.9

Par délibération n°065-2018 du 26/09/2018, la Communauté de Communes de Nozay engageait la modification de ses statuts afin de prendre la compétence PLUi au 1er avril 2019. L'ensemble des communes membres ont unanimement validé ce transfert. La Communauté de communes est donc désormais compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale »
A ce titre, elle est l'autorité compétente pour élaborer ou modifier les documents de ses communes membres, mais également pour engager l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de son territoire.
Le PLUi est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durable de son territoire. Il est également l'outil réglementaire qui, à l'échelle de la collectivité, fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols.
Il tient compte de l'ensemble des politiques publiques développées sur le territoire et garantit leur cohérence.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Rappel du contexte :

Par délibération n°060-2017 du 27/09/2017, la Communauté de Communes de Nozay adoptait son projet de territoire.
Ce projet est le fruit d'une année de travail pendant laquelle l'ensemble des élus intercommunaux et communaux, en concertation avec les habitants, l'ensemble des partenaires et les agents et accompagnés par l'État, ont réfléchi à l'avenir du territoire et à son développement pour les prochaines années.

Pour répondre aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels auxquels la Communauté de communes doit faire face aujourd'hui, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé : faire de l'identité paysagère du territoire, le socle du projet de territoire et généraliser les ambitions en matière de qualité paysagères et de cadre de vie ;
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : promouvoir une organisation urbaine qui structure le territoire permettant un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace ;
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie : renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et des initiatives.

Pour chacun de ces trois axes, des enjeux ont été définis :

- Protéger et valoriser les ressources et milieux naturels garants de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels
- Réussir la transition énergétique et climatique en devenant un territoire à énergie positive en 2030
- Accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- Veiller à l'existence d'une offre en services en en équipements suffisante et de qualité proposé à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire
- Stimuler et renforcer la dynamique économique et le développement des activités et des emplois
- Diversifier et améliorer l'offre en mobilité pour un territoire connecté
- Promouvoir une offre sportive orientée vers le bien être, la santé, la nature et les loisirs
- Conforter la culture comme vecteur du lien social

L'augmentation rapide du nombre d'habitants engendrée par une localisation privilégiée du territoire a profondément modifié, en trente ans, les modes de vie. La Communauté de Communes de Nozay doit anticiper et accompagner ces mutations à la fois sociales, sociologiques, économiques mais également urbanistiques et paysagères.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

L'organisation urbaine décidée doit donc à la fois permettre de structurer harmonieusement le territoire afin d'y accueillir de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répondant aux besoins évolutifs des habitants.
Dès lors, il s'agira :

- d'accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- de veiller à l'existence d'une offre en services et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire.

Le PLUi sera la représentation spatiale du projet politique d'aménagement et de développement durable exprimé dans le projet de territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay :

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable.
Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :
1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Plus précisément, le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir son identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi ; définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg ; favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine ; mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle et en améliorant le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois ; en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économiques et l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire ; faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : Accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement ; promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels ; réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces ; maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

L'élaboration du PLUi permettra d'affirmer l'identité du territoire et la mise en œuvre du projet de territoire en créant les conditions d'un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

Les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres :

La CCN ambitionne de mettre en œuvre une dynamique collective et de partage mutuel où chaque acteur, communes comme intercommunalité, pourra prendre sa part au processus d'élaboration afin d'opérer des choix justes, ambitieux et portés par l'ensemble de l'intercommunalité. L'approche transversale souhaitée implique d'adopter une gouvernance et une organisation définie.La Conférence Intercommunale des Maires s'est réunie le 14 mai 2019 afin d'examiner les modalités concrètes de cette collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres, conformément

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

aux exigences de l'art. L.153-8 du code de l'urbanisme. Une charte de gouvernance issue de ces travaux est proposée à l'approbation du Conseil communautaire et des conseils municipaux. Elle fait l'objet de la délibération suivante.

Les modalités de concertation publique pour le PLUi :

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions seront menées sur le territoire dans le cadre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation devront permettre, comme mentionné à l'article L 103-4, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les objectifs de la concertation sont ainsi de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU Intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information ;
- d'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- de formuler des observations et propositions ;
- de partager le diagnostic du territoire ;
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- de s'approprier au mieux le projet de territoire

A cette fin, les modalités de la concertation sont fixées ainsi :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche
  - la démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
  - le PADD,

- Communication locale :
  L'état d'avancement du PLUI et les documents produits et validés seront mis à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et le magazine intercommunal.

- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUI en fonction de son état d'avancement. Les remarques ou propositions du public pourront y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

La concertation sera conduite par la Communauté de communes en étroite association avec les sept communes la composant.

Ainsi, considérant l'ensemble de ces éléments et :

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-1 et L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et ses articles L.101-1 et suivants, L.103-2 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-6 , L.153-8, L.153-11, L.153-16, L.424-1.

Vu la Conférence Intercommunale des Maires du 14 mai 2019 réunie à l'initiative de la Présidente de la Communauté de communes

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **de prescrire** l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux PLU actuellement en vigueur,

- **d'approuver** les objectifs poursuivis comme définis ci-dessus,

- **de fixer** les modalités de la concertation préalable conformément aux dispositions des articles L103-2 et L 103-4 du code de l'urbanisme, comme déterminées ci-dessus,

- **de décider** de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

- **d'inscrire** les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du PLUi

- **de solliciter** l'État, au titre de l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir une dotation pour compenser les dépenses entraînées par les études et l'établissement de ce PLUi

- **d'autoriser** Madame la Présidente à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLUi ainsi que tout document se rapportant à cette décision

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte le présent rapport à l'unanimité, par 29 voix pour sur 29 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.

La Présidente

Claire THEVENIAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
NOZAY
44170

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Conformément à l'art L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
- au Préfet de la Loire-Atlantique
- au Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
- Au Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- Aux Présidents des Chambres de commerce et de l'industrie, des métiers et de l'artisanat et de l'agriculture
Elle sera également transmise :
- aux Maires des communes membres de la CCN
- au sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant
- aux Présidents de EPCI limitrophes
- au Centre Régional de la propriété forestière en application de l'art R 113-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'art. R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en Mairie des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents d'un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération produira ses effets dès l'exécution des mesures d'affichage et de publicité ainsi que sa transmission au représentant de l'Etat.

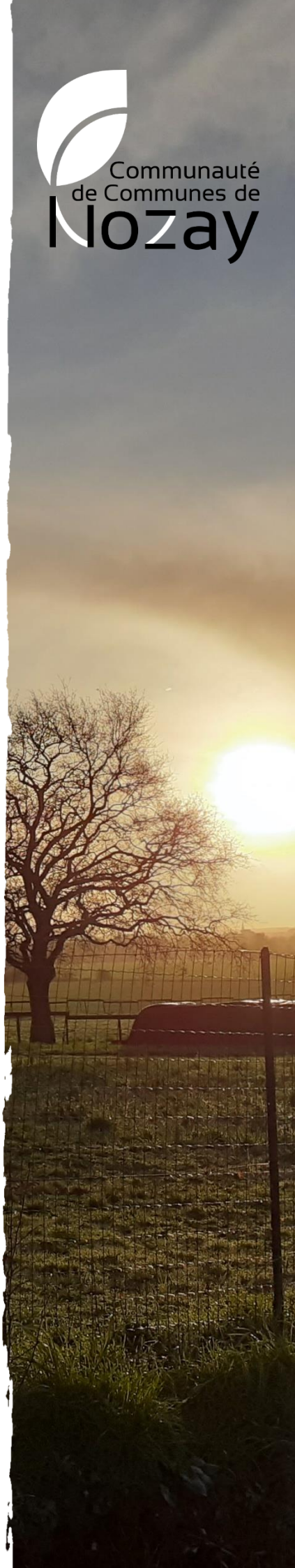
Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes de Nozay

Bilan de la concertation

Arrêt : 23/10/2024	
Enquête publique : 29/03/25 au 30/04/25	
Approbation : 15/10/2025	



Communauté de Communes de Nozay

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Sommaire 2
Délibérations avant arrêt 3
Modalités de concertation 13
Déroulé de la concertation 13
L'information au travers des supports intercommunaux 14
La diffusion dans les bulletin communaux 19
La publication d'articles dans la presse 22
Une exposition itinérante 23
Les réunions publiques 25
Autres concertations avec la population 27
Le registre des observations et les courriers 29

Délibérations avant arrêt

Délibération de prescription :

Communauté de Communes de Nozay

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date envoi convocation : 16 mai 2019
Date affichage : 16 mai 2019
Nombre conseillers en exercice : 29
Nombre conseillers présents : 21
Nombre votants : 29

L'an deux mille dix-neuf, le 22 mai à 19 heures, le Conseil communautaire légalement convoqué s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, Mme Marylise FAUVET, Mme Cécile CADOREL, Mme Monique JAMIN, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Gilles CALO, Mme Claire THEVENIAU, M. Bernard SANSOUCY, M. Bernard GUILLARD, Mme Jocelyne POULIN, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, Mme Charlotte GUERLAIS, M. Christophe THOMAS, M. Philippe RENAUD, Mme Chantal CHASLES, Mme Céline GÉRARD, M. Jean-Paul DAVID.

Absents représentés : M. Thierry ROGER (représenté par M. Jean-Pierre POSSOZ), Mme Anita LEPAGE (représentée par Mme Monique JAMIN), M. Christian ORHAN (représenté par Mme Françoise JORAT), M. Jacques PRIOUX (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), Mme Martine LEBRETON-LORENT (représentée par Mme Jocelyne POULIN), M. René BOURRIGAUD (représenté par Mme Chantal CHASLES), Mme Marie-Chantal GAUTIER (représentée par M. DAVID), Mme Jacqueline SEGALEN (représentée par Mme GERARD).

Secrétaire de séance : M. Nicolas BODINEAU

N°045-2019 – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) : PRESCRIPTION

Nomenclature : 2.1.9

Par délibération n°065-2018 du 26/09/2018, la Communauté de Communes de Nozay engageait la modification de ses statuts afin de prendre la compétence PLUi au 1er avril 2019. L'ensemble des communes membres ont unanimement validé ce transfert. La Communauté de communes est donc désormais compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale »
A ce titre, elle est l'autorité compétente pour élaborer ou modifier les documents de ses communes membres, mais également pour engager l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de son territoire.
Le PLUi est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durable de son territoire. Il est également l'outil réglementaire qui, à l'échelle de la collectivité, fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols.
Il tient compte de l'ensemble des politiques publiques développées sur le territoire et garantit leur cohérence.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Rappel du contexte :

Par délibération n°060-2017 du 27/09/2017, la Communauté de Communes de Nozay adoptait son projet de territoire.
Ce projet est le fruit d'une année de travail pendant laquelle l'ensemble des élus intercommunaux et communaux, en concertation avec les habitants, l'ensemble des partenaires et les agents et accompagnés par l'État, ont réfléchi à l'avenir du territoire et à son développement pour les prochaines années.

Pour répondre aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels auxquels la Communauté de communes doit faire face aujourd'hui, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé : faire de l'identité paysagère du territoire, le socle du projet de territoire et généraliser les ambitions en matière de qualité paysagères et de cadre de vie ;
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : promouvoir une organisation urbaine qui structure le territoire permettant un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace ;
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie : renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et des initiatives.

Pour chacun de ces trois axes, des enjeux ont été définis :

- Protéger et valoriser les ressources et milieux naturels garants de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels
- Réussir la transition énergétique et climatique en devenant un territoire à énergie positive en 2030
- Accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- Veiller à l'existence d'une offre en services en en équipements suffisante et de qualité proposé à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire
- Stimuler et renforcer la dynamique économique et le développement des activités et des emplois
- Diversifier et améliorer l'offre en mobilité pour un territoire connecté
- Promouvoir une offre sportive orientée vers le bien être, la santé, la nature et les loisirs
- Conforter la culture comme vecteur du lien social

L'augmentation rapide du nombre d'habitants engendrée par une localisation privilégiée du territoire a profondément modifié, en trente ans, les modes de vie. La Communauté de Communes de Nozay doit anticiper et accompagner ces mutations à la fois sociales, sociologiques, économiques mais également urbanistiques et paysagères.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

L'organisation urbaine décidée doit donc à la fois permettre de structurer harmonieusement le territoire afin d'y accueillir de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répondant aux besoins évolutifs des habitants.
Dès lors, il s'agira :

- d'accompagner la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural, atout majeur d'attractivité du territoire
- de veiller à l'existence d'une offre en services et de qualité proposée à travers un maillage pertinent et équilibré du territoire.

Le PLUi sera la représentation spatiale du projet politique d'aménagement et de développement durable exprimé dans le projet de territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay :

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable.
Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Plus précisément, le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir son identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi ; définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg ; favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine ; mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle et en améliorant le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois ; en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économiques et l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire ; faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : Accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement ; promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels ; réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces ; maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

L'élaboration du PLUi permettra d'affirmer l'identité du territoire et la mise en œuvre du projet de territoire en créant les conditions d'un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

Les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres :

La CCN ambitionne de mettre en œuvre une dynamique collective et de partage mutuel où chaque acteur, communes comme intercommunalité, pourra prendre sa part au processus d'élaboration afin d'opérer des choix justes, ambitieux et portés par l'ensemble de l'intercommunalité. L'approche transversale souhaitée implique d'adopter une gouvernance et une organisation définie.La Conférence Intercommunale des Maires s'est réunie le 14 mai 2019 afin d'examiner les modalités concrètes de cette collaboration entre la Communauté de Communes et les communes membres, conformément

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

aux exigences de l'art. L.153-8 du code de l'urbanisme. Une charte de gouvernance issue de ces travaux est proposée à l'approbation du Conseil communautaire et des conseils municipaux. Elle fait l'objet de la délibération suivante.

Les modalités de concertation publique pour le PLUi :

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions seront menées sur le territoire dans le cadre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation devront permettre, comme mentionné à l'article L 103-4, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les objectifs de la concertation sont ainsi de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU Intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information ;
- d'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- de formuler des observations et propositions ;
- de partager le diagnostic du territoire ;
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- de s'approprier au mieux le projet de territoire

A cette fin, les modalités de la concertation sont fixées ainsi :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche
  - la démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
  - le PADD,

- Communication locale :
  L'état d'avancement du PLUI et les documents produits et validés seront mis à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et le magazine intercommunal.

- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUI en fonction de son état d'avancement. Les remarques ou propositions du public pourront y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

La concertation sera conduite par la Communauté de communes en étroite association avec les sept communes la composant.

Ainsi, considérant l'ensemble de ces éléments et :

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-1 et L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et ses articles L.101-1 et suivants, L.103-2 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-6 , L.153-8, L.153-11, L.153-16, L.424-1.

Vu la Conférence Intercommunale des Maires du 14 mai 2019 réunie à l'initiative de la Présidente de la Communauté de communes

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **de prescrire** l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux PLU actuellement en vigueur,

- **d'approuver** les objectifs poursuivis comme définis ci-dessus,

- **de fixer** les modalités de la concertation préalable conformément aux dispositions des articles L103-2 et L 103-4 du code de l'urbanisme, comme déterminées ci-dessus,

- **de décider** de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

- **d'inscrire** les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du PLUi

- **de solliciter** l'État, au titre de l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir une dotation pour compenser les dépenses entraînées par les études et l'établissement de ce PLUi

- **d'autoriser** Madame la Présidente à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLUi ainsi que tout document se rapportant à cette décision

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte le présent rapport à l'unanimité, par 29 voix pour sur 29 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.

La Présidente

Claire THEVENIAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES NOZAY 44170

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Conformément à l'art L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
- au Préfet de la Loire-Atlantique
- au Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
- Au Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- Aux Présidents des Chambres de commerce et de l'industrie, des métiers et de l'artisanat et de l'agriculture
Elle sera également transmise :
- aux Maires des communes membres de la CCN
- au sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant
- aux Présidents de EPCI limitrophes
- au Centre Régional de la propriété forestière en application de l'art R 113-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'art. R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en Mairie des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents d'un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération produira ses effets dès l'exécution des mesures d'affichage et de publicité ainsi que sa transmission au représentant de l'Etat.

Accusé de réception en préfecture
044-244400537-20190522-045-2019-DE
Date de télétransmission : 29/05/2019
Date de réception préfecture : 29/05/2019

Délibération portant sur le débat du PADD :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté de Communes de Nozay

Date d'envoi de la convocation : 30 juin 2022
Date d'affichage de la convocation : 30 juin 2022
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de votants : 28

L'an deux mille vingt-deux, le six juillet à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, en application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021, s'est réuni en séance ordinaire à Nozay, au siège de la Communauté de communes de Nozay, salle Christian de Grandmaison, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Jacques PRIOUX, Mme Katia de SAINT JUST, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, Rémy FONTAINE, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Bernard FILLOUX, Mme Jacqueline BRIAND, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, M. Richard HARROUET, Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN.

Absents représentés : Mme Cécile CADOREL (représentée par M. Jean-Pierre POSSOZ), M. Jean-Noël THOMAZEAU (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), M. Jérôme CRUAUD (représenté par Mme Claire THEVENIAU), et Mme Marie-Chantal GAUTIER (représentée par Mme Céline GERARD).

Absent excusé : M. Jean-Claude RAUX.

Secrétaire de séance : M. Didier BRUHAY.

N°073-2022 - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
Nomenclature : 2.1.3

Par délibération n°045-2019 en date du 22 mai 2019, la Communauté de communes de Nozay engageait l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui sera la représentation spatiale du projet politique exprimé dans le projet de territoire.

Conformément à l'art. L151-5 du Code de l'urbanisme, le PLUI comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'art. L 153-12 du code de l'urbanisme : un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux (...) sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (...) au plus

1 - 073-2022

tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Tel est l'objet de la présente délibération.

Ainsi, dans le respect de ces dispositions, la CCN a décliné son PADD selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

AXE 1- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

- Objectif 1.1 : Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants : en prenant part à l'attractivité départementale pour atteindre une population de 20 000 habitants à horizon 2035 ;
- Objectif 1.2 : Une offre en logements pour tous par la production de 1 600 logements à horizon 2035 ;
- Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi en proposant un cadre habité singulier et de qualité et en affirmant le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité.

AXE 2 - Un territoire productif, et ses espaces économiques

- Objectif 2.1 : Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales par la poursuite de la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces ;
- Objectif 2.2 : Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole en protégeant et en valorisant l'espace agricole dans toutes ses dimensions et en renforçant la place de l'agriculture dans l'espace économique local ;
- Objectif 2.3 : Organiser la diversité des économies du territoire en confortant des espaces dédiés à l'industrie et à l'artisanat et en améliorant les cadres de travail et d'accueil des entreprises.

AXE 3 - Un territoire connecté, ouvert et protégé

- Objectif 3.1 : Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces en assurant la qualité des continuités écologiques et en valorisant la trame verte et bleue ;
- Objectif 3.2 : Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées en organisant la desserte et en améliorant l'accessibilité au territoire ; en renforçant les modes de déplacements actifs et en favorisant l'émergence de nouvelles mobilités ;
- Objectif 3.3 : Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique en valorisant les sites emblématiques du territoire tout en structurant l'offre.

AXE 4 - Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

- Objectif 4.1 : Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et en promulguant un développement urbain cohérent autour de toutes les centralités
- Objectif 4.2 : Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées en répondant aux besoins de tous les habitants et en conservant notre bon niveau d'équipements et de services
- Objectif 4.3 : S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions en améliorant la gestion de l'eau, en prenant en compte les risques et les nuisances tout en poursuivant les efforts dans la maitrise des déchets et la valorisation des ressources.

Toutes ces orientations sont détaillées dans le document joint en annexe.

2 - 073-2022

L'ensemble du travail engagé depuis le diagnostic a été réalisé en lien avec les communes du territoire. Le PADD a été ou sera présenté devant tous les conseils municipaux du territoire.

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5214-1 et suivants ;
Vu le code de l'urbanisme et les articles L101-1 à 101-8, L 131-4, L 151-1, L 151-5, L 153-12 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation et les articles L 302-1 et R302-1-2.

Considérant que les orientations générales du PADD du PLUI ont été, ou seront, présentées devant les conseils municipaux, en réunion publique le 14 juin 2022, devant les Personnes Publiques Associées et d'autres partenaires le 3 mai 2022,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- **de prendre acte** de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- **précise** que la tenue de ce débat est formalisé par la présente délibération

Après en avoir débattu, le Conseil communautaire prend acte de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Nozay.

Pour extrait conforme.

La Présidente,

Claire THEVENIAU

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Ile Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.
Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

3 - 073-2022

Modalités de concertation

Extrait de la délibération de prescription de la révision du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions seront menées sur le territoire dans le cadre d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation devront permettre, comme mentionné à l'article L 103-4, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les objectifs de la concertation sont ainsi de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU Intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information ;
- d'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- de formuler des observations et propositions ;
- de partager le diagnostic du territoire ;
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- de s'approprier au mieux le projet de territoire

A cette fin, les modalités de la concertation sont fixées ainsi :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche
  - la démarche du PLUi et le diagnostic du territoire
  - le PADD,

- Communication locale :
  L'état d'avancement du PLUI et les documents produits et validés seront mis à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et le magazine intercommunal.

- Ouverture d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes et de chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUI en fonction de son état d'avancement. Les remarques ou propositions du public pourront y être consignées ou adressées à Madame la Présidente de la Communauté de Communes.

La concertation sera conduite par la Communauté de communes en étroite association avec les sept communes la composant.

L'ensemble de ces éléments de concertation ont été suivi durant la période de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay et sont présentés dans le document suivant.

Déroulé de la concertation

La concertation s'est déroulée tout du long de la procédure, du lancement le 4 décembre 2019 à l'arrêt du projet.

Un premier arrêt de projet a eu lieu en novembre 2023. Il n'a pas abouti à une enquête publique ni à une approbation. Les élus ont souhaité refaire un arrêt n°2 pour y ajouter des améliorations de justifications, notamment en lien avec la consommation d'espace. Le PADD n'a pas été modifié et donc la concertation réouverte sommairement. **L'arrêt de projet s'est tenu le 23 octobre 2024.** La concertation s'est tenue de différentes manières :

- Articles dans la presse
- Magazine communautaire
- Site internet
- Réunions publiques
- Ateliers thématiques
- Réunions avec des partenaires, PPA, autres experts
- Réunions avec le monde agricole
- Exposition...

L'information au travers des supports intercommunaux

La diffusion d'informations a été continue, du lancement des études à l'arrêt du projet. Le magazine intercommunal « Le Mag » a permis de diffuser des éléments de compréhension du PLUi : cartes, chiffres clés, etc.

Les enjeux du PLUi ont été expliqués et la démarche rappelée dans ses grandes étapes.

LE MAG Janvier/Février/Mars 2020



Une nouvelle année et de nouveaux élus ?

La particularité de l'année qui s'annonce réside en ce qu'elle renouvelle pour nous, élu·es, mais pour vous aussi habitant·es, un mandat de six ans. Certain·es ont décidé de s'arrêter, d'autres de repartir dans un nouvel engagement au service de leurs concitoyen·nes. Quel que soit leur choix, que toutes et tous soient sincèrement remercié.es du temps consacré et de l'énergie dépensée pour le développement de notre cadre de vie ; ces propos sont aussi adressés à l'équipe d'agent·es qui nous accompagne !

Nos capacités à réfléchir et à construire le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à horizon 2023, à accueillir des entreprises, à s'engager dans des démarches innovantes, à répartir les investissements et à organiser les services qui en découlent, notre ouverture d'esprit voire d'élargissement des frontières... ou bien encore notre réactivité, sont autant d'atouts qui détermineront l'avenir du territoire intercommunal.

Le réveil de notre conscience face aux enjeux climatiques, à l'urgence de la dégradation de nos ressources naturelles nous pousse à réagir pour les générations futures. Pour elles, nous nous devons de nous engager tou·tes, chacun·e en prenant sa part, à la hauteur de ce qu'il peut contribuer ou apporter quotidiennement, une façon, peut-être, de rendre réalisable l'impensable. Soyons fort·es de ce qui fait notre identité pour mieux la préserver !

À tous et toutes, j'adresse mes vœux les plus sincères pour 2020 et je formule avec l'ensemble de mes collègues, des vœux de prospérité pour la Communauté de Communes de Nozay.

Claire THÉVENIAU,
Présidente de la Communauté de Communes de Nozay

Depuis le 1er avril 2019, la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été transférée à la CCN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

À ce titre, elle est l'autorité compétente pour élaborer, réviser ou modifier les documents de ses communes membres, mais également pour engager l'élaboration du PLU intercommunal sur l'ensemble de son territoire. Le PLUi touche à toutes les questions de la vie quotidienne, que l'on soit résident, actif, chef d'entreprise, ou encore agriculteur. Une fois adopté, il apportera des réponses qui marqueront notre manière de vivre dans les prochaines années puisqu'il a pour ambition de prévoir et d'organiser l'avenir du territoire en relevant les défis de demain en matière de développement de l'habitat, d'accueil de population, de modes de déplacement, d'activités économiques tout en préservant les milieux naturels et l'agriculture. Construit en collaboration avec l'ensemble des communes et des habitants, il fixera les règles et usages des sols. À terme, le PLUi remplacera les différents PLU existants dans chaque commune.

LE MAG Janvier/Février/Mars 2021

9 grands projets pour l'année 2021



Ateliers de co-construction du Premier Réinventer Rural

6 projets d'habitats innovants ont été sélectionnés et sont maintenant à affiner et à consolider lors de trois ateliers. Ces derniers se dérouleront tout au long de l'année, avec les acteurs des projets jusqu'au printemps 2021.

Les appels à projets pour les communes de La Grigonnais et de Saffré ont été relancés pour un retour des candidatures le 31 janvier.

Janvier – Mars – Avril 2021

Construction d'une salle de gymnastique intercommunale

Une salle de gymnastique, ainsi qu'un dojo communal, viendront compléter l'offre sportive du territoire dans le quartier de la Chesnaie à Nozay.

Mai 2021 – début des travaux

Extension des consignes de tri

Le tri sera simplifié, les emballages collectés seront diversifiés pour optimiser le traitement des déchets.

1er juillet 2021

25 janvier 2021

Lancement du service Vélila

25 vélos à assistance électrique (VAE) sont disponibles en location longue durée pour tous les habitants et habitantes du territoire. Projet en partenariat avec le Département de Loire-Atlantique.

Juin 2021 - début des travaux

Aménagement du Village Entreprises

L'ancien Lidl de Nozay, réaménagé en Village Entreprises est destiné à accueillir plusieurs activités. Des structures se sont déjà engagées à y emménager : un brasseur de bière, un syndicat intercommunal et une entreprise tertiaire.

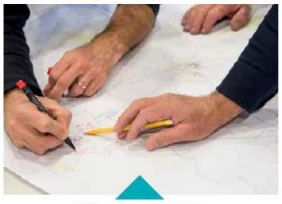
Et aussi à suivre dans l'année

L'année 2021 sera bien remplie.

- Reconduction du « Chantier citoyen : Argent de poche» à destination des jeunes de 16 et 17 ans
- Modification de la signalétique des bâtiments de la Communauté de Communes
- Ouverture des animations de Loisirs à l'Air Libre avec l'événement 7 XTRA
- Mise en œuvre des actions du Projet Culturel de Territoire
- Passerelle vers l'école...

Retrouvez les actualités des projets dans les prochains magazines et sur le site **cc-nozay.fr.**

Après une année 2020 consacrée à la préparation de nouveaux grands projets, la Communauté de Communes de Nozay les concrétise en 2021. Ils s'ancrent sur l'ensemble des 7 communes pour dynamiser le territoire, offrir de nouveaux services et activités aux habitants et habitantes. Ces grandes actions s'inscrivent dans le Projet de Territoire porté par les élu·es et les services de la collectivité.



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi

Ce document qui traduit le projet de territoire et détermine les orientations d'aménagement et d'utilisation des sols est élaboré en concertation avec les sept communes. En 2020, le diagnostic a été posé, cette année l'équipe communautaire rédige le PADD du futur PLUi.

Septembre 2021 : validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD

Premiers tronçons du Circuit des 7 Étangs

Les travaux d'aménagement vont démarrer cette année pour trois premiers tronçons - reliant Nozay, La Grigonnais, Puceul et Saffré – soit environ 18,8 km du circuit cyclable. Le tracé empruntera les circuits vélo existants, les voies agricoles.

La réflexion est également engagée par le Département pour la réalisation de l'ancienne voie ferrée Vay - Nozay en 2022.

Novembre 2021 début des travaux

1er juillet 2021

Transfert de la compétence mobilité

La Communauté de Communes de Nozay sera en charge de la compétence organisation de la mobilité. Elle va donc intervenir désormais dans les domaines des transports scolaires et à la demande, poursuivre son action sur les modes de déplacement actifs (vélo, marche...) et de la mobilité partagée et solidaire.

2021 – finalisation des aménagements

Nouveaux parcours sportifs

Grâce à l'initiative de la Communauté de Communes, les communes d'Abbaretz, de Saffré et de Vay ont réalisé des parcours sportifs et ont bénéficié de fonds de concours.

En 2021, c'est au tour de Nozay, Puceul, La Grigonnais et Treffieux de se doter de ces nouveaux équipements.





Projet de territoire

ENJEU N°4 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE TOUT EN PRÉSERVANT ET VALORISANT LE CADRE RURAL, ATOUT MAJEUR D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

PLUi : se doter d'un outil commun pour aménager l'espace

Outil de planification pour aménager l'espace et penser aujourd'hui aux besoins de demain, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet d'assurer la qualité du cadre de vie des habitant·es du territoire intercommunal et non plus seulement à l'échelle communale. Depuis octobre 2020, les élu·es de la Communauté de Communes travaillent ensemble pour réaliser ce document.

Actuellement, chacune des sept communes du territoire possède son Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est pourquoi, afin de doter la Communauté de Communes d'un document d'urbanisme identique et cohérent à l'échelle de son territoire, l'élaboration du PLUi est en cours. Il est également l'occasion de se munir d'un document empreint du contexte législatif actuel prenant notamment mieux en compte les principes de développement durable et de sobriété foncière. Le PLUi est un véritable outil de planification permettant de prévoir sur un temps long (10/15 ans) l'aménagement du territoire afin de répondre au mieux aux inspirations des habitant·es, entrepreneur·ses et des élu·es. C'est un document transversal traitant de toutes les thématiques : économie, environnement, habitat, agriculture... C'est également un document juridique opposable aux tiers qui détermine l'usage des sols. Il peut se résumer à « quelle construction à quel endroit et pourquoi ? »

Les étapes d'élaboration

L'élaboration du PLUi s'articule autour de trois temps et trois pièces principales : le diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le règlement littéral et graphique.

C'est donc depuis 2020 que l'intercommunalité réalise un diagnostic territorial, sorte d'état des lieux du territoire, à partir duquel vont être déterminés des enjeux. Ce sont ces constats et ces enjeux qui vont permettre, durant le premier semestre 2021, de rédiger la feuille de route du projet : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est la pièce maîtresse du PLUi déterminant le projet politique, prenant en compte les enjeux de toutes les communes du territoire, tout en définissant une stratégie intercommunale sur toutes les thématiques. À l'issue de cette rédaction, le projet sera traduit à l'aide d'outils réglementaires que sont le règlement écrit, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). C'est bien à l'appui de ces pièces opposables que les permis de construire, de démolir et d'aménager seront instruits.

Le PLUi devrait être approuvé à horizon 2022-2023.

Qui est associé à son élaboration ?

C'est l'intercommunalité qui élabore le PLUi à l'aide du bureau d'études spécialisé « La boîte de l'espace ». Durant toute l'élaboration, les Personnes Publiques Associées (PPA) sont invitées aux étapes clefs du projet afin d'apporter leur regard et leur avis. Il s'agit notamment des services de l'État (DDT), de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, de la CCI... À l'arrêt du projet, les PPA doivent donner un avis sur le PLUi finalisé, et c'est ensuite que le document peut être approuvé. Mais, les élu·es s'appuient également sur les habitant·es grâce à la mise en place d'une concertation tout au long de la démarche et de l'enquête publique.

Inventaire des zones humides

Les communes d'Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré se sont lancées dans l'inventaire des zones humides dans le cadre du PLUi.
Menés avec les critères nationaux, ces inventaires seront validés sur le terrain avec les agriculteurs·trices s'ils le souhaitent.

Concertation auprès des habitant·es

Dans chaque mairie, un registre est à la disposition de chaque habitant·e pour recueillir l'ensemble des observations. Ces remarques permettront d'avoir connaissance des demandes et de construire ainsi un PLUi commun et cohérent avec les attentes de chacun·e.

Comment s'informer ?

- **Site internet de la Communauté de Communes www.cc-nozay.fr où les documents consultables sont mis en ligne au fur et à mesure de l'avancement de la démarche**
- **Magali Monnier - Chargée de l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes : 02 40 79 51 51 magali.monnier@cc-nozay.fr**
- **Mairies et Communauté de Communes de Nozay : documents consultables et registres à disposition pour émettre vos remarques et observations**



LE MAG Juillet/Août/septembre 2022

ÉDITO & SOMMAIRE



Depuis plus de deux ans, vos élus travaillent sur le PLUi. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD), une des pièces essentielles du PLUi, vient d'être débattu en conseil communautaire après échanges dans chaque conseil municipal.
De quoi s'agit-il ? C'est le projet politique de notre intercommunalité, il reprend les grands axes de notre projet de territoire à horizon 2035 : habitat, économie, paysages, services...
Notre territoire veut se donner les moyens d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants grâce à une offre de logements diversifiés (nombre et typologie). Nous tenons également à rester un territoire productif en accompagnant les évolutions du monde agricole, en limitant la consommation d'espace et aussi en encourageant l'installation d'entreprises sur les zones d'activités. Autre aspect essentiel, la sauvegarde de nos bocages, de nos zones humides et ruisseaux pour maintenir la biodiversité et permettre à chacun de disposer d'une eau de qualité.
Le PADD permet de visualiser l'armature du territoire pour les prochaines années. Il confirme la centralité de Nozay et renforce le rôle de Saffré. Les cinq autres bourgs se consolident.
L'armature économique se dessine dans ce projet avec le développement de zones d'activités et des zones de proximité.
Avec la boîte de l'espace et les agents des collectivités, nous travaillons désormais au zonage et au règlement du PLUi. Nous sommes amenés à faire des choix, néanmoins, ils sont très largement encadrés par les lois qui fixent notamment un objectif de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 pour les préserver. Dans un premier temps, nous devons dans les dix années à venir diviser par deux notre consommation de terres. L'exercice est d'autant plus complexe que nous sommes sur un territoire attractif.
Nous devrons donc faire plus et mieux en consommant moins de terres et pour cela : densifier et inventer. Dans le cadre du « Premier Réinventer Rural », avec les architectes urbanistes et les promoteurs, sur chaque commune, nous nous attelons à la tâche. L'accès à un logement pour tous en dépend.

Marie-Chantal Gautier,
Vice-présidente déléguée à l'aménagement et l'espace du territoire

Projet de territoire

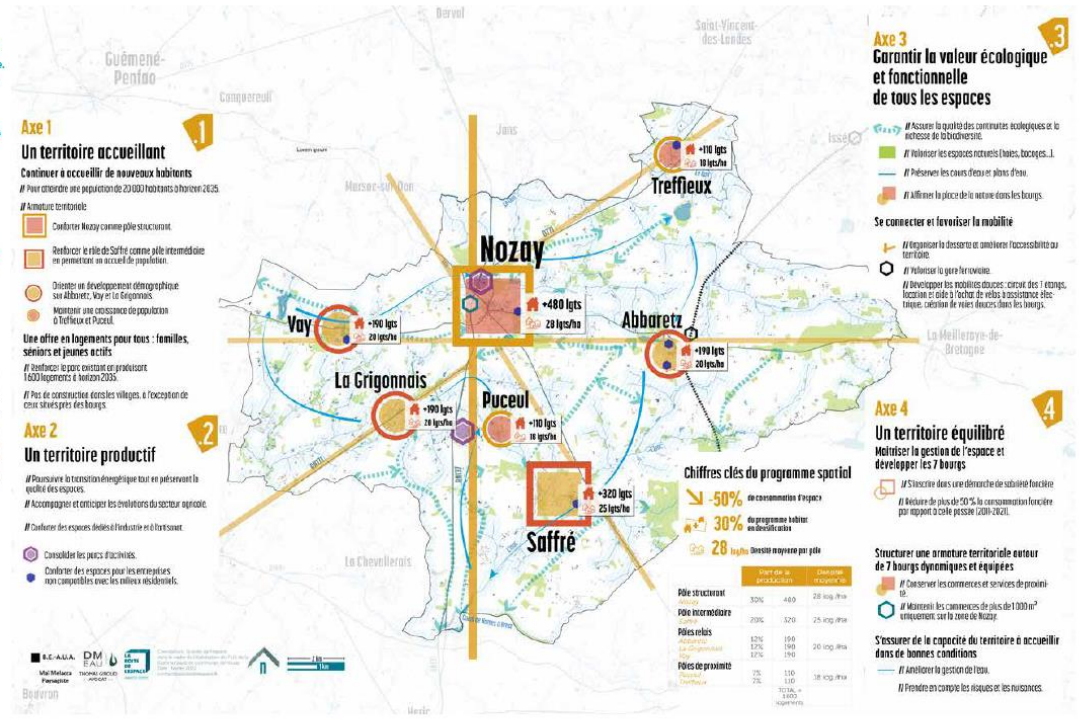
ENJEU N°4 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE TOUT EN PRÉSERVANT ET VALORISANT LE CADRE RURAL, ATOUT MAJEUR D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le territoire dans les 15 ans

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sera une planification des volontés politiques exprimées dans le projet de territoire. Depuis octobre 2020, les élus de la Communauté de Communes de Nozay travaillent ensemble, accompagnés de La boîte de l'espace et des services, pour le réaliser.
Le 22 juin 2022, lors du conseil communautaire, une étape supplémentaire a été franchie, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu. Les axes de ce dernier sont résumés sur le plan ci-contre.

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique du PLUi, travaillé par les élus, pour proposer une vision sur le long terme de l'aménagement. Ce document a été présenté le 14 juin aux habitants lors d'une réunion publique. Il prend en compte toutes les dimensions et articule les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire.

Pour approfondir ce sujet, consultez le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans son ensemble sur le site cc-nozay.fr ou à l'accueil de la Communauté de Communes de Nozay et dans les mairies. Vos observations peuvent être communiquées par mail à la CCN : accueil@cc-nozay.fr.



CE QUI NOUS UNIT

Le 2 mai prochain à Puceul, une réunion publique sur le PLUi

La phase actuelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), s'inscrit dans un cadre réglementaire.





C'est la 3e phase, après le diagnostic qui s'est terminé il y a 2 ans et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu et présenté au début de l'été 2022 à la Communauté de Communes de Nozay et dans les communes (Le Mag n°84 de juillet/août/septembre 2022).
Le PLUi remplacera à terme (fin 2023, début 2024) les différents Plans Locaux d'Urbanisme des 7 communes de la Communauté de Communes de Nozay. Ce PLUi va permettre de structurer le territoire d'ici à 2035 et de réaffirmer la volonté de conserver le dynamisme et la place des 7 bourgs. Depuis octobre 2020, les élus de la Communauté de Communes de Nozay travaillent ensemble, accompagnés de « La boîte de l'espace » et des services, pour proposer ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
Tout cela s'inscrit dans le projet de territoire où avaient été déterminés les choix politiques concernant l'aménagement du territoire, par exemple :

- l'habitat, avec la définition des besoins en termes d'accueil de populations,
- l'économie, avec notamment l'agriculture et les zones économiques,
- le bocage et l'eau avec la définition d'une trame verte et bleue. ●

Mardi 2 mai : réunion publique à 19h Salle Prosper Saffré à Puceul. Plus d'information sur le PLUi : www.cc-nozay.fr/projet-damenagement-et-de-developpement-durables-le-territoire-dans-les-15-ans/

La diffusion dans les bulletin communaux

En support de la diffusion des articles dans le Mag à l'échelle intercommunale, plusieurs articles ont été publiés dans les bulletins municipaux, voici quelques exemples :

Abbaretz – Janvier 2020

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Les élus de la Communauté de Communes de Nozay ont souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui sera la représentation spatiale du projet politique d'aménagement et de développement durable exprimé dans le projet de territoire. Il s'agira d'aboutir à un projet coconstruit et négocié respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Conformément au code de l'urbanisme, la Conférence intercommunale des Maires s'est réunie le 14 mai 2019 pour examiner les modalités de cette collaboration et valider une charte de gouvernance. L'assemblée adopte la charte de gouvernance proposée.

Puceul - Juillet 2021

❄ PLUi : concertation publique

Actuellement chacune des 7 communes du territoire possède son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Afin de doter la Communauté de Communes de Nozay d'un document d'urbanisme identique et cohérent à l'échelle de son territoire, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours. Tout au long de l'élaboration du PLUi, il vous est possible d'émettre des remarques ou observations dans les registres prévus à cet effet à la mairie et au siège de la Communauté de communes.

Vay Infos – Juin 2021

VAY INFOS JUIN JUILLET AOUT 2021

Edito :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

En janvier 2019, Le Conseil Municipal de Vay validait le Plan Local d'Urbanisme qui venait remplacer notre Plan d'occupation des sols datant du 13 décembre 2001. Il a apporté son lot de bouleversements : construction dans le bourg ou dans son extension uniquement, densification avec réduction drastique des surfaces (15 logements/ha)...

Depuis un an déjà, la CCN travaille à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Pourquoi ce choix ?

Notre Communauté de Communes devrait appartenir à un périmètre de SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), ce qui n'est pas le cas, d'où l'insistance des Services de l'Etat pour élaborer ce document d'urbanisme. Il va nous permettre de traduire le projet de territoire 2017-2030 issu du travail des élus, des réflexions des habitants et des associations. Il est aujourd'hui en cours de révision. Première étape dans la construction du PLUi : le diagnostic. Celui-ci peut être consulté sur le site de la CCN https://www.cc-nozay.fr/. Parallèlement, les communes d'Abbaretz, Puceul, Nozay et Saffré travaillent sur la carte des zones humides (déjà élaborée dans les autres communes).

Dès maintenant, les élus des 7 communes se penchent sur le projet politique (PADD). Quels choix pour demain ? Energie, Economie, Habitat, préservation de l'environnement.....

Continuera-t-on à accueillir de nouveaux arrivants ? Sur quelles communes ?

Les discussions au sein du conseil et de l'Intercommunalité sont engagées à l'heure ou la pression foncière se fait de plus en plus forte sur nos territoires.

Tréffieux – Juillet 2021

PLUI

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

Venez visiter l'exposition itinérante pour mieux comprendre !



A quelle date ?	Le lieu ?
du 9 au 23 juin	Mairie de Vay
du 23 juin au 7 juillet	Mairie de Nozay
du 7 au 21 juillet	Mairie de Tréffieux
du 21 juillet au 4 août	Mairie d'Abbaretz
du 4 août au 18 août	Mairie de Saffré
du 18 août au 1er septembre	Mairie de Puceul
du 1er au 15 septembre	Mairie de La Grigonnais
du 15 au 30 septembre	Communauté de Communes de Nozay

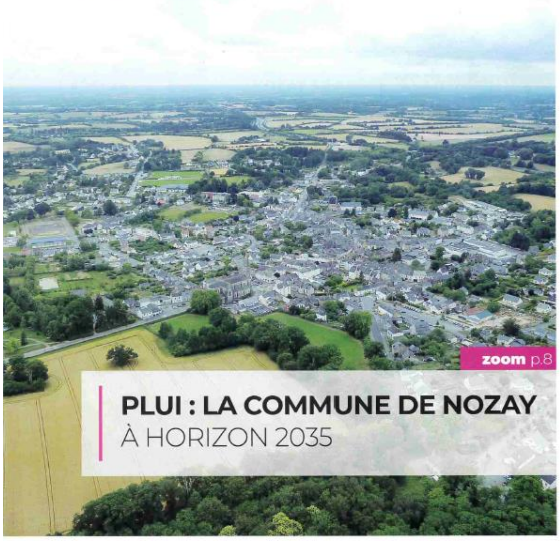
Pour plus d'informations contacter la mairie de Tréffieux tél. 02 40 51 48 19

LETTRE D'INFORMATION RAPIDE DE LA MUNICIPALITÉ DE TREFFIEUX MISE À DISPOSITION À LA MAIRIE ET DANS LES COMMERCES

Nozay – Juillet 2022

Nozay&vous
Votre magazine d'informations municipales
juillet 2022 n°7

NOZAY
Une volonté pour l'avenir



zoom p.8

PLUI : LA COMMUNE DE NOZAY À HORIZON 2035

cadre de vie
Fleurissement communal : une super-héroïne à l'honneur
p.5

rencontre
Valérie LE TÉNO et Sophie GUIHEUX : mutualiser les compétences
p.7

culture
« L'Avare » : théâtre en plein air
p.13



La Villaste
Photo : Bérénice Rabelejot - Mairie de Nozay

Urbanisme

PLUI : LA COMMUNE DE NOZAY À HORIZON 2035

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se substituera aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes dès 2024. Depuis près de deux ans, les élus réfléchissent ensemble à l'aménagement du territoire intercommunal pour les 15 ans à venir et envisagent les outils qui permettront de répondre aux besoins de demain.

Au cœur du projet de PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détaille et organise les orientations stratégiques concourant à l'attractivité du territoire et à la complémentarité de nos sept communes.

Et pour Nozay, quel développement est envisagé ?

L'accueil de nouveaux habitants

À horizon 2035, l'objectif pour l'ensemble des communes du territoire est d'atteindre une population de 20 000 habitants (16 000 aujourd'hui). Permettre la construction de nouveaux logements et offrir à tous la possibilité de rester ou de venir s'installer sur le territoire est l'enjeu principal. Il s'agit d'une équation délicate compte tenu des contraintes d'urbanisme imposées par l'État à travers le « zéro artificialisation nette » des sols et des objectifs de préservation de notre identité rurale et de nos patrimoines.

À Nozay, pôle de centralité du territoire intercommunal, 480 logements pourront être construits d'ici à 2035 sur les 1 600 nouveaux logements répartis sur les sept communes de la Communauté de communes.

La préservation de notre territoire agricole et de nos espaces naturels

95 % du territoire est occupé par des terres agricoles. La protection et la valorisation des espaces agricoles et naturels sont l'une des priorités du diagnostic partagé. Dans ce contexte, les questions fondamentales portent sur la consommation du foncier agricole, la production des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien...), la gestion de l'eau, la maîtrise des déchets, la prise en compte des risques et des nuisances...

En chiffres

2024
mise en place du PLUi
en lieu et place des PLU communaux

5 000
habitants nozéens
à horizon 2035, sur les 20 000 prévus à l'échelle de la Communauté de communes

480
logements
pourront sortir de terre d'ici 2035 à Nozay

À Nozay, comme dans les autres communes de la CCN, l'urbanisation sera concentrée sur le secteur aggloméré pour limiter l'étalement urbain et éviter de porter atteinte à l'activité agricole et à la qualité des espaces.

Le développement économique

La commune de Nozay comptabilise, à elle seule, 1 888 emplois, ce qui représente près de 47 % de l'ensemble des emplois du territoire (chiffres INSEE 2017), dont 64 % se trouvent dans le tertiaire (administration, commerce et services, santé, enseignement...) et 20 % dans l'industrie.

Ces emplois sont une richesse pour notre commune et il est primordial d'agir pour les maintenir et conforter la place des entreprises sur le territoire en permettant leur développement et l'installation de nouvelles activités.

La zone économique de la Lande du Moulin est identifiée comme « parc structurant » et permettra l'accueil de nouvelles structures de l'industrie et de l'artisanat ; la zone du Pré Saint Pierre dispose d'un potentiel d'optimisation et pourra permettre l'installation de commerces et d'artisans. La zone de proximité du Châtelet, quant à elle, ne dispose pas de capacité foncière d'évolution.

L'accessibilité et les mobilités

Pour notre territoire rural, les déplacements représentent un enjeu fort, d'autant plus dans la conjoncture actuelle.

À Nozay, environ 85 % des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail, seuls 3 % utilisent les transports en commun.

Ce constat est le même dans tous les secteurs ruraux, la place de la voiture est prépondérante. Si le PLUi n'y peut pas grand-chose, la concentration de l'habitat au cœur des bourgs contribuera naturellement à limiter les déplacements courants. Aussi, la réflexion vise à favoriser les mobilités dites douces dans nos « petits » déplacements du quotidien, le maillage des liaisons sécurisées et adaptées, reliant les espaces habités, les zones d'emplois et les bourgs.

À l'échelle de notre commune, des lieux pour faciliter le covoiturage existent déjà et doivent être confortés ; des espaces de stationnement des véhicules en abord des points de desserte des transports collectifs sont à envisager. Du travail reste à faire !

À présent que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est approuvé par la Communauté de communes de Nozay, le travail du Comité de pilotage intercommunal pour l'élaboration du PLUi se poursuit (zonage, règlement,...). Au cours de cette réflexion, d'autres réunions publiques seront proposées par la Communauté de communes de Nozay pour vous présenter l'avancement du projet.

Plus d'informations sur le PLUi : www.cc-nozay.fr



Séance de travail avec La boîte de l'espace
Photo : Communauté de Communes de Nozay

PLUI
ATELIERS HABITANTS : TESTONS ENSEMBLE LE PROJET DE RÈGLEMENT

Mercredi 29 mars
de 16h30 à 19h30
à la salle des Etangs à Nozay.



Présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) aux habitants de la Communauté de Communes de Nozay avec des ateliers et une réunion publique

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) remplacera à terme (fin 2023, début 2024) les différents Plans Locaux d'Urbanisme des 7 communes de la Communauté de Communes de Nozay. Ce PLUi va permettre de structurer le territoire d'ici à 2035. Depuis octobre 2020, les élus de la Communauté de Communes de Nozay travaillent ensemble, accompagnés de « La boîte de l'espace » et des services, pour proposer ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

C'est le fruit d'un travail de longue haleine débuté en 2019, qui sera présenté le mercredi 29 mars prochain à la salle des étangs à Nozay (de 16h30 à 19h30) pour une concertation avec les habitants. Ces ateliers (sur inscription) vont permettre aux habitants de tester ensemble le projet de règlement.
La phase actuelle du PLUi, s'inscrit dans un cadre réglementaire. C'est la 3e phase, après le diagnostic qui s'est terminé il y a 2 ans et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu et présenté au début de l'été 2022 à la Communauté de Communes de Nozay et dans les communes. Tout cela s'inscrit dans le projet de territoire dans lequel avaient été déterminés les choix politiques concernant l'aménagement du territoire, avec par exemple :

- l'habitat, avec la définition des besoins en termes d'accueil de populations,
- l'économie, avec notamment l'agriculture et les zones économiques,
- la culture,
- l'eau avec la définition d'une trame verte.

Le PADD fixe un pôle structurant à Nozay, un pôle intermédiaire à Saffré et des pôles relais. Dans le schéma déterminé, toutes les communes continueront à accueillir de la population dans les bourgs. Ces décisions sont le fruit d'un choix politique mais aussi d'obligations réglementaires qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire français (Loi Alur, Loi NOTRe) et en prenant en compte le Zéro Artificialisation Nette (Zan) fixé à l'horizon 2050.
Inscrivez-vous au 02 40 79 51 51



Suivi à 20h30 du spectacle : M. Kropps, l'Utopie en marche,
par la Cie Gravitation à la salle des Etangs.
Gratuit, sur réservation à l'office de tourisme : 07 60 46 99 00

Mardi 2 mai
Réunion publique
à 19h - Salle Prosper Saffré à Puceul.
Plus d'information sur le PLUi :
Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le territoire dans les 15 ans (cc-nozay.fr)

Communauté de Communes de Nozay

PREMIER RÉINVENTER RURAL

31 mars au 8 Avril : Médiathèque le Château
Présentation des projets d'habitat Innovant
Exposition : les initiatives proposant de nouvelles manières d'habiter sur des terrains constructibles des sept communes de la CCN.

La publication d'articles dans la presse

Plusieurs articles au sujet de l'élaboration du PLUi de la communauté de Communes de Nozay sont parus dans la presse : Presse Océan, Ouest-France et l'Eclaireur de Chateaubriant notamment.

Liste des articles recensés (liste non exhaustive):

Date	Journal	Titre
17 Juin 2019	Presse Océan	«Harmoniser les règles » *NOZAY. La communauté de communes de Nozay (CCN), présidée par Claire Theveniau, va prochainement lancer les travaux de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).*
26 Janvier 2020	Ouest France	Urbanisme : l'enjeu capital pour les années à venir *Communauté de communes de Nozay - Lors de la soirée des vœux intercommunaux, la présidente a rappelé les enjeux du projet de territoire, dont le Plan local d'urbanisme intercommunal.*
31 Janvier 2020	L'Eclaireur	Vœux. - Les projets et enjeux de la comcom en 2020
12 septembre 2021	Ouest France	Le PLU intercommunal va changer certaines règles *Vay—Adopté en janvier 2019, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune devra laisser la place à unPLU intercommunal qui va changer certaines règles. Une réunion de présentation a lieu mardi.*
16 avril 2021	L'Eclaireur	La Grigonnais - le conseil municipal en 2 points
20 septembre 2021	Ouest France	Plui : le diagnostic territorial dévoilé au public *Nozay—Mardi, près de quatre-vingts personnes ont assisté à une réunion publique consacrée au Plan local d'urbanisme intercommunal, efficient en 2023. Il s'appuie sur trois axes.*
10 juin 2022	L'Eclaireur	Puceul - Urbanisme intercommunal : deux réunions publiques en juin
12 juillet 2022	Presse Océan	La piste du photovoltaïque *LA GRIGONNAIS. Une cinquantaine de personnes se sont réunies pour réfléchir au préservement de l'espace agricole grâce à des techniques comme l'agriphotovoltaïsme.*
17 juin 2022	Ouest France	Urbanisme : plus de 50 participants en débat public sur le Plui
18 février 2022	L'Eclaireur	La Grigonnais : au conseil municipal, habitat et aménagement
18 novembre 2022	Ouest France	300 logements neufs dans la commune pour 2026 *Nozay—Depuis quelques mois, l'agglomération voit fleurir moult lotissements qui, à court terme, pourraient accueillir plus de 600 nouveaux habitants. Une aubaine pour le dynamisme de la commune.*
22 juin 2022	Presse Océan	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE NOZAY : La consommation de l'espace en question
24 juin 2022	L'Eclaireur	URBANISME Plan local d'Urbanisme : le juste équilibre à trouver entre démographie et sobriété foncière *Le plan local d'urbanisme intercommunal, qui doit être définitivement approuvé fin 2023, devra répondre à plusieurs impératifs en matière de développement durable.*

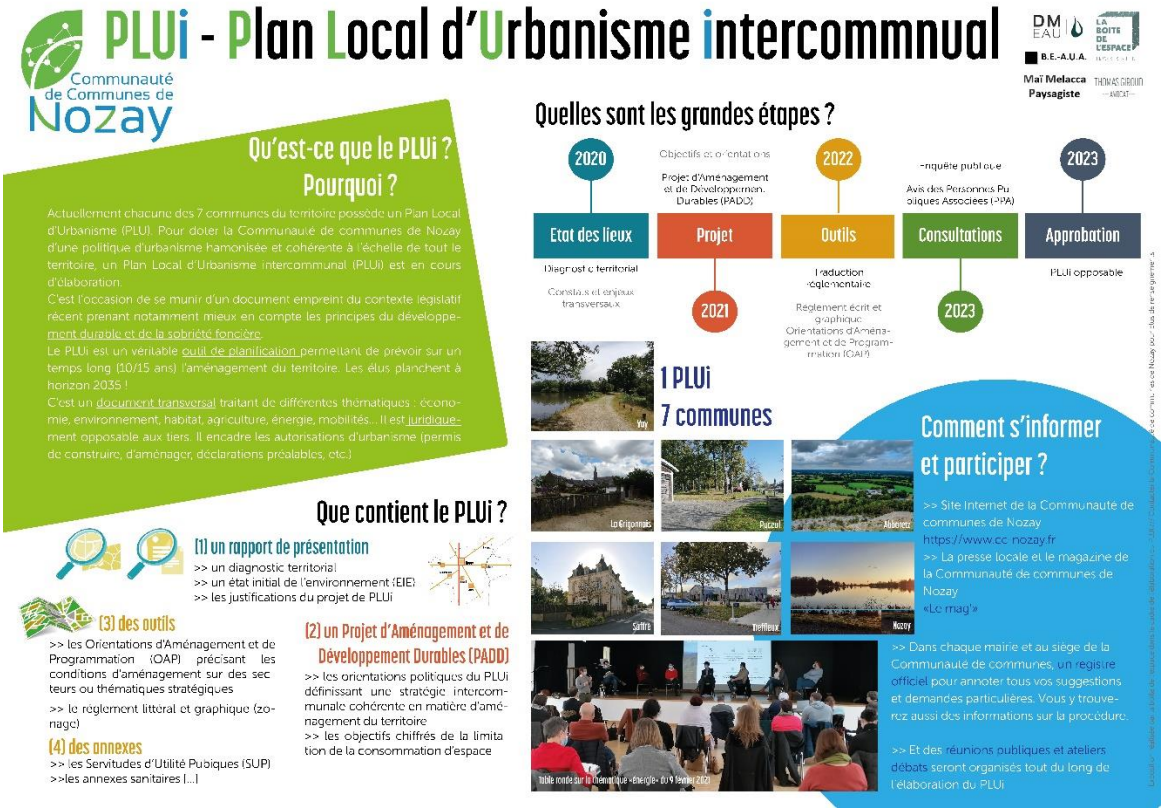
24 mai 2022	Ouest France	Objectif du PLUI : 20000 habitants à horizon 2035 *Nozay—Le PLUI va se substituer aux PLU communaux dès 2024. Encore à l'étude, il a pour vocation, à terme, d'accompagner le développement démographique de la communauté de communes*
26 mai 2022	Ouest-France	190 nouveaux logements à l'horizon 2037 *Vay— Les élus planchent sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui), qui fixent les règles d'urbanisme pour les quinze ans à venir.*
27 mai 2022	L'éclaireur	Des réunions publiques en juin pour le PLU intercommunal
7 avril 2023	L'éclaireur	Le plan local d'urbanisme interroge
9 mai 2023	Ouest France	Nouvelles obligations pour les constructions à venir *Communauté de communes de Nozay—Mardi, à Puceul, une réunion publique a rassemblé près de cent personnes au sujet du Plan local d'urbanisme intercommunal pour les quinze prochaines années.*
16 mai 2023	Presse Océan	Revitaliser, sans densifier à outrance
17 mars 2023	L'éclaireur	URBANISME Le plan local intercommunal entre désormais dans sa phase de concertation
24 mai 2023	L'éclaireur	VIE COMMUNALE Le plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur début 2024
28 avril 2023	L'éclaireur	PLAN LOCAL D'URBANISME Réunion le 2 mai

Une exposition itinérante

Une exposition itinérante du diagnostic est passée de commune en commune, ainsi qu'à l'intercommunalité. Elle était affichée dans les mairies aux dates suivantes :

du 9 juin au 23 juin 2021	Vay
du 23 juin au 7 juillet 2021	Nozay
Du 7 juillet au 21 juillet 2021	Treffieux
Du 21 juillet au 4 aout 2021	Abbaretz
Du 4 aout au 18 aout 2021	Saffré
Du 18 aout au 1er septembre 2021	Puceul
Du 1er septembre au 15 septembre 2021	La Grigonnais
Du 15 septembre au 30 septembre 2021	CCN

Panneau d'introduction



Affichage dans la mairie de Saffré





Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay.

La première a eu lieu le 14 septembre 2021. Le diagnostic et les enjeux ont été présentés aux habitants.



Plusieurs articles sont parus dans la presse pour annoncer cette réunion et en faire un retour par la suite :

Affiche de communication



Extrait du journal Ouest France du 20 septembre 2021

Ouest-France
Lundi 20 septembre 2021

Plui : le diagnostic territorial dévoilé au public

Nozay — Mardi, près de quatre-vingts personnes ont assisté à une réunion publique consacrée au Plan local d'urbanisme intercommunal, efficient en 2023. Il s'appuie sur trois axes.

Gunevel Pédron, géographe urbaniste au bureau d'études La boîte de l'espace, est rodé à ce genre d'exercice. Aussi a-t-il été en mesure de faire, mardi, une présentation très limpide du diagnostic territorial l'une des trois étapes constitutives de l'élaboration du Plui (Plan local d'urbanisme intercommunal) qui, à partir de 2023, régira l'aménagement de l'espace intercommunal.

« **Nous travaillons sur ce document depuis un peu plus d'un an. Il sollicite toute notre attention et nos compétences puisqu'il est destiné à devenir le principal outil de planification pour imaginer un cadre de vie de qualité à la population installée dans chacune de nos sept communes** », explique Chantal Gautier, présidente déléguée à l'aménagement du territoire.



Les élus ont apprécié la bonne participation des habitants à la réunion publique. | Photo : Ouest-France

Un territoire attractif

Avant de rédiger la feuille de route du Plui, qui se matérialisera par la rédaction du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), il était indispensable de réaliser un état des lieux du territoire pour définir les principaux enjeux en termes d'habitat, d'équipements collectifs, d'économie, d'espaces naturels, de mobilité ou de santé.

Dans son exposé, le géographe urbaniste a surtout insisté sur trois points. Le premier concerne la démographie locale, qui jouit d'une croissance forte, marquée par un accueil soutenu de nouveaux habitants de 25 à 40 ans. Cette attractivité du territoire va donc nécessiter une gestion rigoureuse de l'habitat. « **Notre ligne de conduite sera, d'une part, de densifier l'habitat dans les bourgs pour éviter la dispersion dans les villages et, d'autre part, de diversifier les parcs de logements pour mieux répondre aux divers parcours résidentiels.** »

Un deuxième axe à ne pas négliger, le secteur économique avec une attention particulière à la protection du foncier agricole et des espaces naturels. Territoire rural sous influence urbaine, la communauté de communes doit conserver une économie diversifiée qui se partage entre l'agriculture, l'industrie, la construction et l'activité tertiaire. « **Cette dernière est dominante puisqu'elle fournit 63 % d'emplois.** »

Le troisième volet concerne la protection des richesses naturelles. « **La gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité seront au centre de nos préoccupations** », assure l'urbaniste.

Les habitants sont invités à s'informer sur l'évolution de ce Plui. Sept cahiers sont consultables sur le site intercommunal : www.cc-nozay.fr. Une deuxième réunion publique aura lieu en janvier 2022 pour une concertation sur le PADD.

La deuxième réunion publique s'est tenue le 14 juin 2022. Au cours de celle-ci a été présentés le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette fois encore, des articles annonçant la réunion et en faisant le résumé sont parus dans la presse locale :

Article dans le Ouest-France du 17 juin 2022

Communauté de communes de Nozay

Ouest-France
Vendredi 17 juin 2022

Urbanisme : plus de 50 participants en débat public sur le Plui

Mardi soir, la salle municipale de Puceul a accueilli une cinquantaine d'habitants, dont une partie d'élus municipaux et intercommunaux, pour débattre du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce incontournable du futur Plui (Plan local d'urbanisme intercommunal) qui devrait prendre effet en fin d'année 2023.

Gunavel Pédron, géographe urbaniste du cabinet la Boîte de l'Espace, a introduit la réunion en présentant les axes principaux qui constituent les orientations stratégiques du PADD, en matière d'aménagement de l'espace, d'habitat, de développement économique, d'environnement et d'activité agricole, un secteur qui occupe quasiment la totalité de la superficie intercommunale.



Après deux heures de réunion publique, toutes les questions n'ont pas trouvé réponse, tant s'en faut. | Photo : Ouest-France

Accueillir 3 000 habitants supplémentaires

Se donner les moyens d'accueillir 3 000 habitants supplémentaires à horizon 2035, c'est l'un des objectifs du Plui. Pour l'atteindre, il faut un cadre de qualité qui offre la possibilité à tous de rester ou de venir s'y installer. Cela passe par la production de 1 600 logements, dont 90 % seront répartis dans les sept bourgs de la communauté de communes.

Certains participants se posent alors des questions. « **Qu'adviendra-t-il de la vie dans nos hameaux et villages ?** » « **Il n'est pas question de les déserter. Ils pourront même continuer à accueillir des artisans et de nouveaux habitants dans des bâtiments rénovés. Mais il est prioritaire de densifier nos bourgs pour répondre à des enjeux de mobilité, de besoins de services et de commodités** », répond Gunavel Pédron.

Autre question prégnante : l'accessibilité au logement et, notamment pour les jeunes ménages qui, par définition, constituent la tranche de population la plus à même de développer la démographie intercommunale. Les élus présents admettent, en effet, que la pression foncière entraîne des augmentations démesurées du foncier et du coût des constructions. Pour favoriser l'installation de ces jeunes ménages et des jeunes en général, il faudra faire preuve d'inventivité en matière d'accession à la propriété, de location et de typologies de logements.

Après ce point d'étape, le PADD va poursuivre sa vie jusqu'à son terme, fin 2023. Il sera débattu en conseil communautaire dès la semaine prochaine lors de la séance du 22 juin.

Une dernière réunion publique a eu lieu le 2 mai 2023. Celle-ci a permis de présenter les outils du PLU : du zonage aux OAP en passant par le règlement.

Article dans le Ouest-France du 9 mai 2023

Ouest-France
Mardi 9 mai 2023

Région de Châteaubriant

Nouvelles obligations pour les constructions à venir

Communauté de communes de Nozay — Mardi, à Puceul, une réunion publique a rassemblé près de cent personnes au sujet du Plan local d'urbanisme intercommunal pour les quinze prochaines années.

Lancé en 2019, le PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) mobilise fortement les élus communautaires, sous la houlette du cabinet la Boîte de l'Espace, pour établir un document qui devra s'appliquer à chacune des sept communes de la communauté de Nozay, à partir de 2024. Comment accueillir dans les meilleures conditions une nouvelle population, tout en répondant aux exigences de l'État en matière de constructions ? C'est tout l'enjeu d'un PLUI qui s'élabore progressivement en s'adossant au plus près au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), établi par le conseil communautaire.

« 1 600 logements à construire »

Territoire rural avec 95 % de terres agricoles, la communauté de communes de Nozay est dotée d'équipements variés, susceptibles d'attirer chaque année de nouveaux habitants. « **À horizon 2035, nous avons l'objectif d'accueillir plus de 20 000 habitants, contre 16 000 actuellement. Cette ambition implique que nous construisions 1 600 logements, répartis dans chacune de nos communes,** explique Marie-Chantal Gautier, vice-présidente déléguée à l'aménagement du territoire.



Le site de Bout-de-Bois, à Saffré, illustre bien l'aspect bocager de la communauté de communes de Nozay. | Photo : Communauté de communes de Nozay

Soumis à la règle du ZAN (Zéro artificialisation nette) fixée par l'État, le PLUI devra réduire drastiquement sa surface constructible, en passant de 120 hectares de consommation d'espace dans la période 2011- 2021, à un peu plus de 60 hectares pour la période 2023-2035, soit une réduction de 50 %.

Densifier les centres-bourgs

Par ailleurs, les centres-bourgs connaîtront une densification, avec l'obligation d'accueillir 30 % des logements. Plus aucun hameau ne pourra recevoir de constructions neuves. Seuls quelques bâtiments de qualité architecturale reconnue pourront être réhabilités en logement. Enfin, la densité des constructions devrait être ramenée à 400 m² par lot.

Les élus devront également faire des choix dans la gestion des zones économiques, naturelles et agricoles du territoire. Cela concerne le projet d'agrivoltaïsme Akuo du Petit-Perray, à Nozay, la sablière de Vay à La Grigonnais (GSM), la zone d'activités de l'Oseraye à Puceul, dont l'extension est d'ores et déjà abandonnée, le centre d'enfouissement des Brielles, à Treffieux, qui, après sa cessation d'activité, pourrait accueillir du photovoltaïque, et, enfin, la minoterie Bourseau, à Nozay, qui pourrait être considérée comme une bulle industrielle isolée, potentiellement extensible.

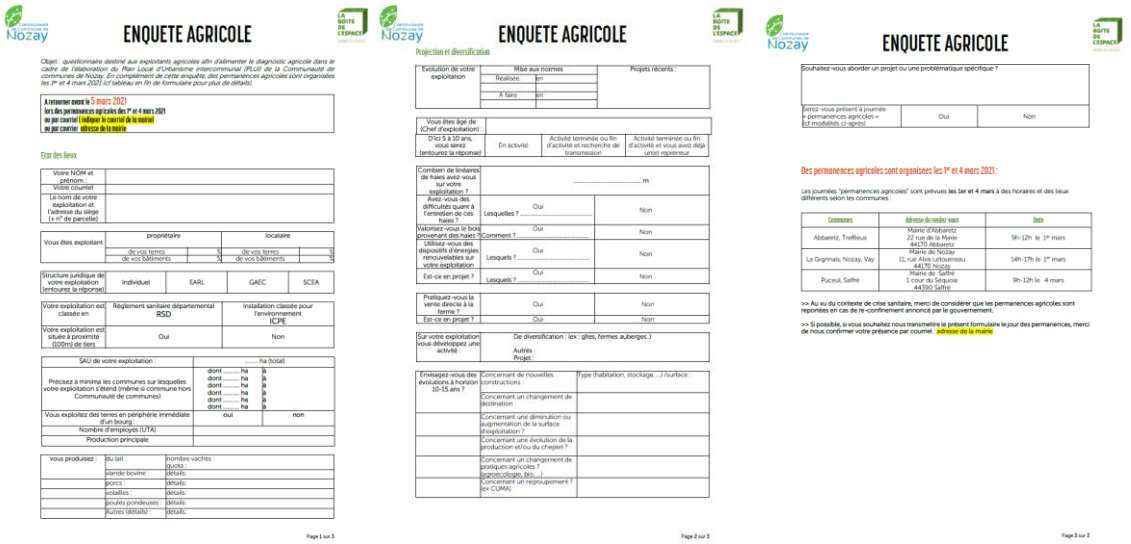
« **À partir d'aujourd'hui, toute demande de permis de construire sera soumise aux obligations du futur PLUI »,** rappelle Marie-Chantal Gautier.

Autres concertations avec la population

- Enquête agricole

Dans le cadre de l'enquête agricole, une questionnaire a été envoyé aux agriculteurs du territoire. 55 réponses ont été reçu et traitées afin de nourrir le diagnostic du PLUi.

Des permanences ont également eu lieu avec les agriculteurs les 1 et 4 mars 2021, afin de répondre aux questions de chacun.


ENQUETE AGRICOLE

Objet : questionnaire destiné aux exploitants agricoles afin d'alimenter le diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Nozay. En complément de cette enquête, des permanences agricoles sont organisées les 1er et 4 mars 2021 (cf tableau en fin de formulaire pour plus de détails)

A retourner avant le 5 mars 2021
- les des permanences agricoles des 1er et 4 mars 2021
- ou par courriel (indiquer le courriel de la mairie)
- ou par courrier (adresse de la mairie

ENQUETE AGRICOLE

Projection et diversification

ENQUETE AGRICOLE

Souhaitez-vous aborder un projet ou une problématique spécifique ?

Des permanences agricoles sont organisées les 1er et 4 mars 2021 :

- Permanence économie

Afin d'échanger avec les différents acteurs économiques du territoire qui le souhaitaient, des permanences ont eu lieu en rencontre individuels. Ces échanges avec pour objectif les projets de développement et d'évolution des entreprises et d'ainsi de cibler

les besoins en termes de réglementation. Ces entretiens ont notamment permis d'identifier les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Les permanences ont eu lieu les 7 mars et 4 avril 2023.

- Atelier OAP, exposition des pièces et spectacle

En complément de la dernière réunion publique d'information, un évènement a été réalisé autour des pièces réglementaires du PLUi. Celui-ci a eu lieu le 29 mars 2023

Cet atelier mettait a disposition les documents en cours de rédaction du PLUi : règlement écrit, zonage et OAP, afin que chacun puisse poser ses questions. L'évènement s'est terminé par une pièce de théâtre : Mr Kropps, l'utopie en marche.



Mr KROPPS, l'utopie en marche, sera présentée le 29 mars. @parafoudrprod

Le registre des observations et les courriers

Un registre de concertation était disponible dans chaque mairie, aux heures d'ouverture de l'établissement, ainsi qu'à la Communauté de Communes de Nozay. Les pages suivantes présentent l'ensemble des remarques et courriers reçus dans le cadre de cette concertation.

ABBARETZ

Madame Jacqueline Verron

La Touche

44170 Abbaretz

ARRIVÉ LE :
22 JAN. 2019
MAIRIE D'ABBARETZ

Monsieur le Maire d'Abbaretz

22 Rue de la mairie

44170 Abbaretz

Abbaretz, le 16 janvier 2019

Courrier remis contre décharge

Objet : Demande d'autorisation de modification du PLU commune d'Abbaretz

Monsieur Le Maire,

Pour faire suite à mon échange avec la personne en charge des dossiers urbanisme de la mairie d'Abbaretz, je vous adresse comme convenu ce courrier.

Je sollicite votre bienveillance pour m'accorder le droit de modifier le PLU en vigueur et ainsi passer la parcelle 344 - Zone A - située au lieu-dit La Touche sur la commune d'Abbaretz en terrain constructible. En effet, à présent je ne peux entretenir cette parcelle située en limite de zone UA. Mon projet n'est aucunement de permettre l'installation d'une quelconque infrastructure qui viendrait perturber la tranquillité et l'équilibre du voisinage direct, mais au contraire de pouvoir proposer à la construction au particulier une parcelle proche bourg et tram-train. Mon projet s'inscrit dans le développement démographique de la commune et est en cohérence avec les constructions limitrophes en cours.

Je vous remercie par avance de faire valoir cette demande lors de votre prochain conseil municipal pour en délibérer.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération, et attends votre retour quant à ma demande écrite.

Madame Jacqueline Verron

Mme Verron



N

0 90

m

1:5 635

Attention, toutes les informations contenues dans ce plan n'ont aucune valeur légale.

13/02/2019

Sujet : Modification du plan local d' Urbaniste
De : Jacqueline VERRON <jacqueline.verron@orange.fr>
Date : 24/03/2023, 11:59
Pour : magali monnier <magali.monnier@cc-nozay.fr>

A ABBARETZ Mme
VERRON JACQUELINE

LE 24/03/2023

Bonjour Madame

suite aux échanges que nous avons eu, pour mon terrain parcelle 344, situé à la Touche 44170 Abbaretz , je reviens vers vous pour relancer ma demande pour passer mon terrain constructible.

En vous remerciant de l'intéret que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame mes respectueuses salutations .

pour donner PLU
+ 6/12 CC

Indivision GUILLARD
Philippe GUILLARD
21 rue des Tonneliers
44130 Saint Omer de Blain
02 40 79 05 66

Monsieur le Maire
22 rue de la Mairie
44170 ABBARETZ

Objet : Modification du plan local d'urbanisme
Références : 111 et 112

Saint Omer de Blain le 28 Décembre 2020

Monsieur le Maire,

Propriétaire de terrain en indivision situé à la Duchetaie sur la commune d'Abbaretz, nous vous adressons par la présente demande la modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section n°111 et 112 .

En effet ces parcelles sont à ce jour classée en zone Nh2 et agricole . Aujourd'hui nous voudrions passer ces statuts en terrain constructible .

A ce jour ces terrains notamment le 112 n'a plus lieux d'être en terrain agricole situé entre 2 zones Nh2, de plus ces terrains sont situés face à une zone Nh1.

Pour plus de précisions, je vous prie de trouver deux copies extraites du cadastres relatives aux terrains en question.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Yvonne GUILLARD
Guillard

Philippe GUILLARD

Anthony GUILLARD

Virginie GUILLARD

Sabrina GUILLARD

FONTENEAU

Le 25/10/2021.

Mme Fonteneau Isabelle
116 rte du Pas de l'Ane
33570 Les Artigues de Lussac

ARRIVÉ LE :
28 OCT. 2021
MAIRIE D'ABBARETZ

MAIRIE ABBARETZ
A l'attention de Mr le Maire M. Possoz
22 rue de la Mairie
44170 Abbaretz

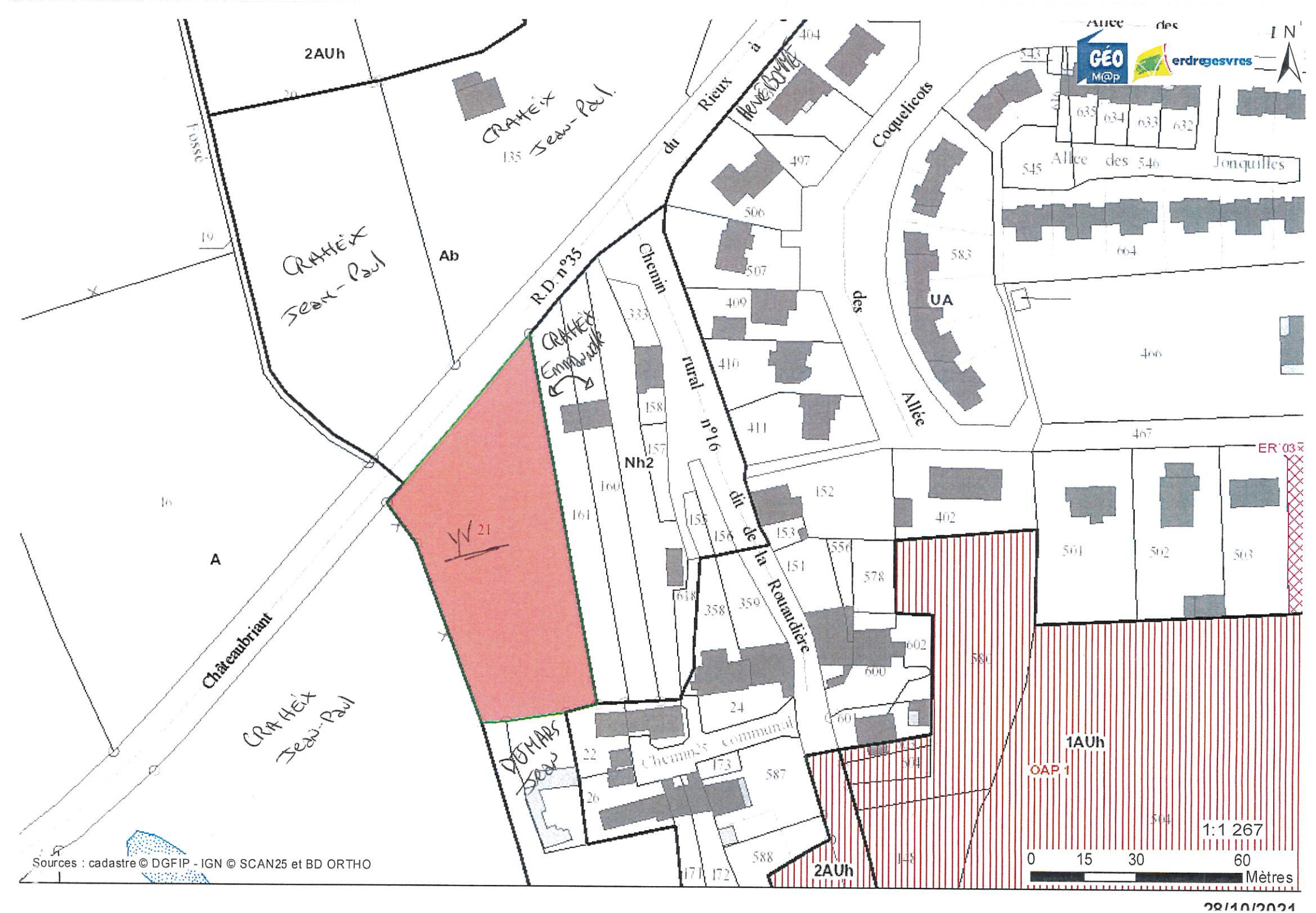
Monsieur Le Maire,

Par la présente je vous demande que le terrain situé au Pré du rivier. Section YV N°21 d'une surface de 36 a 71 Ca puisse passer en zone constructible (actuellement parcelle située en zone agricole) lors de la prochaine révision du PLU.

En vous remerciant par avance de prendre en considération ma demande

Veuillez agréer monsieur le maire mes sentiments distingués.

Mme Fonteneau


2AUh
A
Ab
Nh2
UA
1AUh
OAP 1
2AUh
ER 03
VV 21
R.D. n°35
Chemin rural n°16 dit de la Rotaudière
Allée des Coquelicots
Allée des Jonquilles
Châteaubriant
Fosse
CRAHEIX Jean-Paul
CRAHEIX Emmanuel
DUMAS Jean
Chemin communal
1:1 267
0 15 30 60
Mètres
Sources : cadastre © DGFIP - IGN © SCAN25 et BD ORTHO
28/10/2021

M/Mme Fouteneau Isabelle
116 rte du Pas de l'Ane
33580 Les Artigues de Lussac

Le 25/02/2022

ARRIVÉ LE :
08 MARS 2023
MAIRIE D'ABBARETZ

Mairie Abbaretz
A l'attention de M/le Le Maire M. Rossoz
22 rue de la mairie
44170 Abbaretz

M. Le Maire,

Par la présente je réitère ma demande du 25/10/2021 suite à votre courrier du 10 mai 2022 (ci-joint) de demande en zone constructible de mon terrain situé au Pré du rivier. section YV N° 21 d'une surface de 36a 74ca. lors de la prochaine révision du PLU.

En vous remerciant par avance de prendre en Considération ma demande.

Je vous prie d'agréer Monsieur mes sentiments distingués.

Sujet : Modification de zonage HO - 44170 ABBARETZ
De : tranvoiz.jeanmichel@bbox.fr
Date : 04/11/2021, 16:25
Pour : magali.monnier@cc-nozay.fr

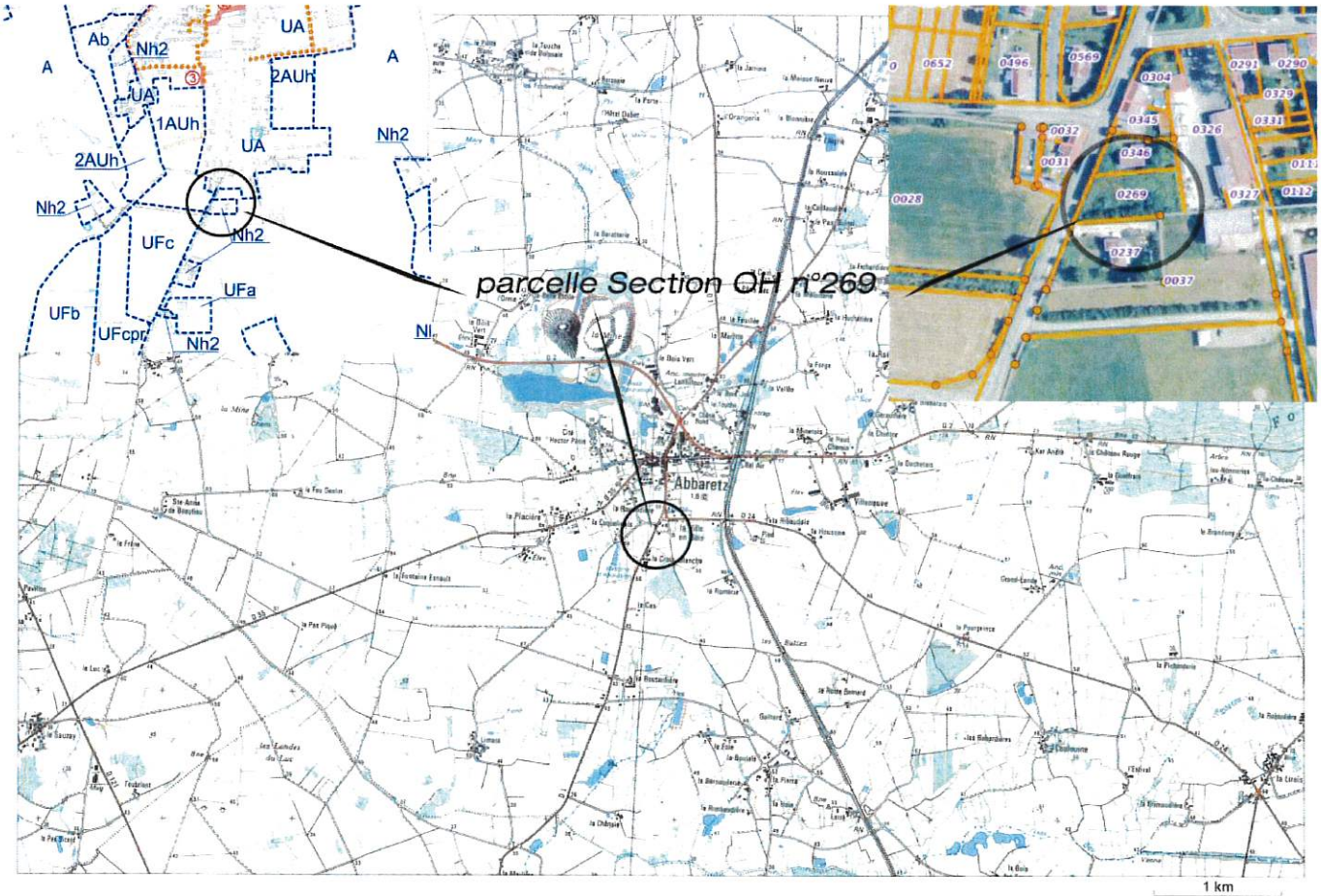
Madame,

Dans le cadre de la modification du PLU, nous sollicitons la modification du tracé de zonage pour la parcelle Section OH n°269, route de Nort sur Erdre à ABBARETZ, située actuellement en zone A, enclavée dans la zone UA et entourée des zones Nh2 et 1AUh, afin de l'inclure dans la zone urbaine.
Nous joignons les plans de cadastre et de zonage en vue de justifier de cette requête.

Vous souhaitant bonne réception,
Cordialement.

JM TRANVOIZ Architecte
06 14 39 87 14
02 40 57 93 17

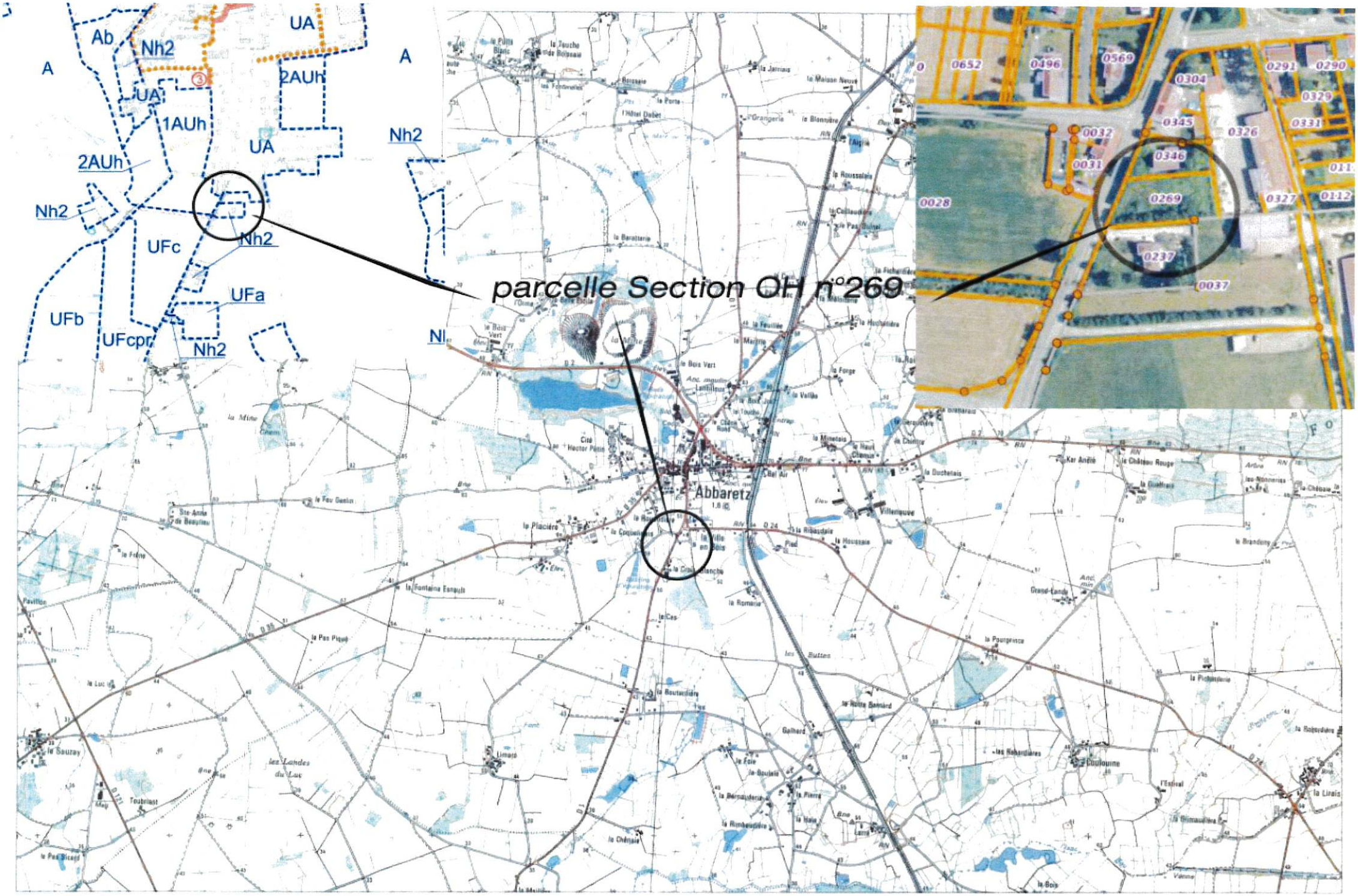
PARCELLE OH 269.jpg



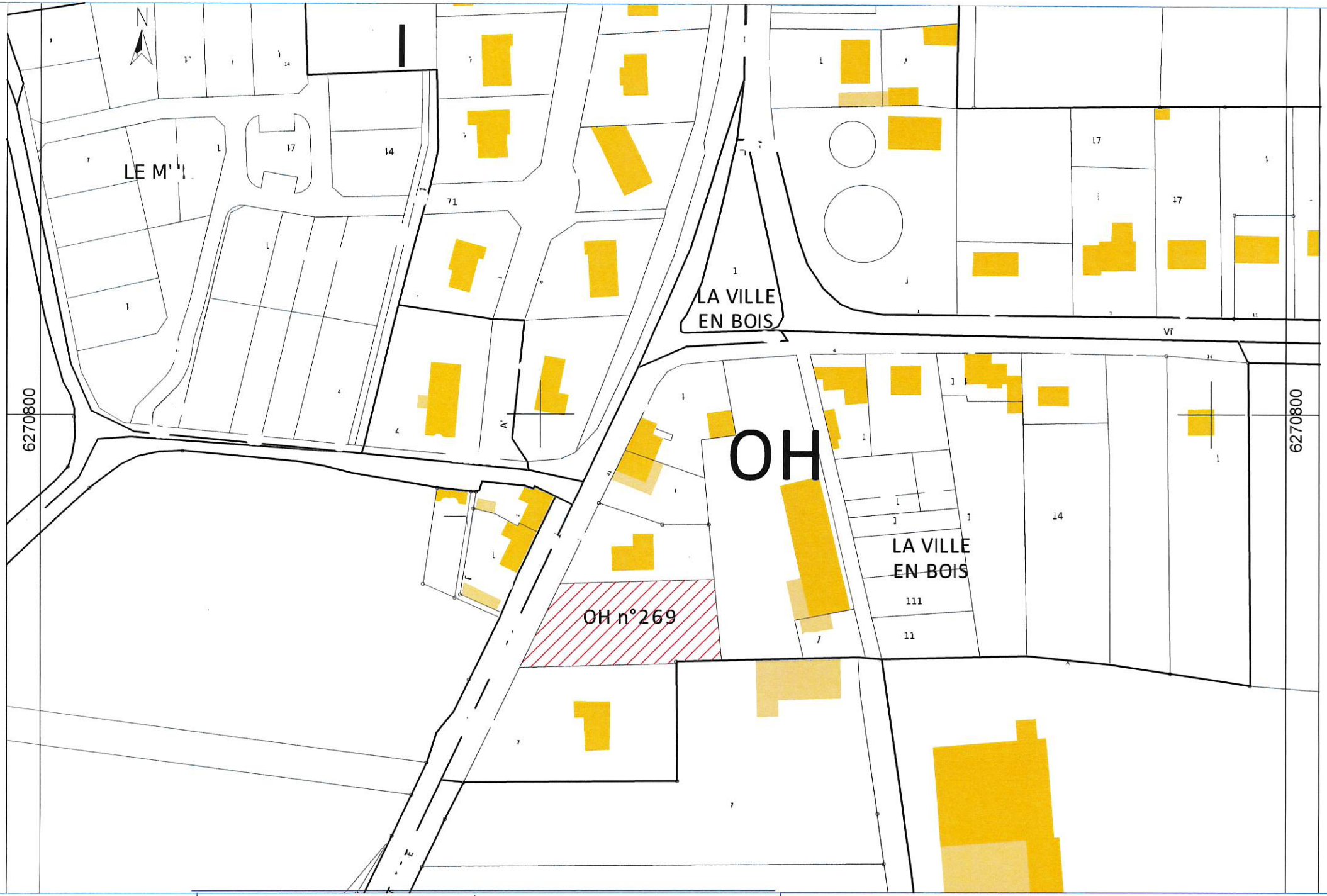
Mr WEISS - parcelle Section OH n°269 - 44 170 ABBARETZ - PLAN DE SITUATION - 1/25 000 -

Pièces jointes :

PARCELLE OH 269.jpg 292 Ko



Mr WEISS - parcelle Section OH n°269 - 44 170 ABBARETZ - PLAN DE SITUATION - 1/25 000 -



J.M. TRANVOIZ ARCHITECTE DPLG
4, rue Saint Pierre 44810 HERIC
TEL : 02 40 57 93 17 tranvoiz.jeanmichel@bbox.fr

Mr WEISS Martin
45, route de Nort sur Erdre
44 170 ABBARETZ

PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE — PLAN CADASTRAL

Echelle : 1/ 500	Date : 04/11/2021	PLAN N° 101	DESSIN : JMT

MR DEROUET Christian – MME DEROUET Marie-Thérèse

la huchetière

44170 ABBARETZ

ARRIVÉ LE :
28 DEC. 2021
MAIRIE D'ABBARETZ

Monsieur le MAIRE,

le 23 décembre 2021

Objet : demande de terrain constructible

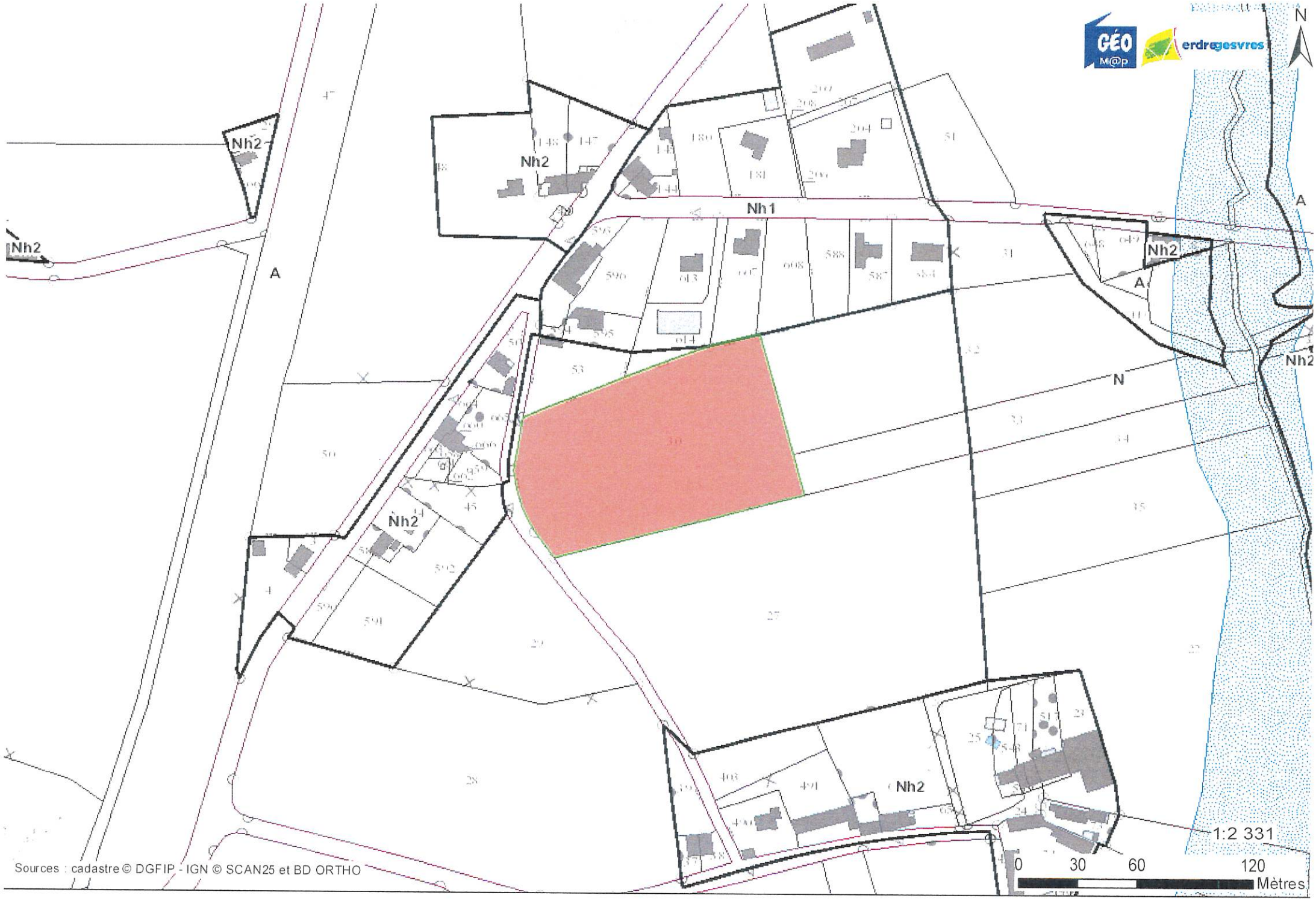
Monsieur le Maire,

Souhaitant mettre au point un projet immobilier je tiens par la présente, à vous demander une modification du plan local d'urbanisme afin que mon terrain puisse être constructible. J'ai en effet le projet de construire sur le terrain dit de la méloiterie (parcelle n°30).

Étant donné que mon terrain se trouve sur une zone agricole, il m'a été jusqu'à présent impossible d'entamer quelconque construction, d'où la présente demande. Je me tiens également à votre disposition pour d'éventuelles entretiens au cours duquel je serai davantage en mesure de vous exposer mon projet de construction.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

C. DEROUET


Nh2
Nh2
Nh2
Nh1
Nh2
Nh2
Nh2
A
A
A
N
N
1:2 331
0 30 60 120
Mètres
Sources : cadastre © DGFIP - IGN © SCAN25 et BD ORTHO

29/12/2021

Le 28/02/2022

M et Mme PAITIER Yannick
La Gueffrais
44170 ABBARETZ
02,40,79,62,74
06,32,29,07,26
Permis n° PC 04400108C1012
Délivré le 02/05/2008
Fin des travaux03/10/2009

MAIRIE d ' ABBARETZ
Service de l'urbanisme



Madame , Monsieur .

Nous avons construit notre maison de fonction en 2009 pendant notre activité agricole .Aujourd'hui nous sommes tous les deux en retraite .

Notre notaire nous a prévenu qu'il existe un risque pour notre maison d'habitation si elle reste maison de fonction .

D'après lui en cas d'incendie , par exemple , nous ne pourrions reconstruire notre maison .

Nous vous demandons donc un changement de destination de notre maison en modifiant la zone où elle se situe en zone Nh , afin d'éviter le risque de se retrouver un jour sans habitation

Merci de vous pencher sur ce problème

Veuillez agréer Madame ,Monsieur nos salutations distinguées

le 4 MARS 2022

Parcelle ZI0030

Resumé

Commune :	ABBARETZ (440001)
Surface géographique :	11096 m²
Contenance :	11096 m²
Adresse :	LA HUCHETIERE (B498)
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non

Propriétaire(s)

Compte J00117

Nom	Adresse
MME JAMBU MARIE THERESE DEROUET MARIE THERESE	0028 RUE DE LA MAIRIE 44170 ABBARETZ

Plan local d'Urbanisme

Type	Nom	Règlement	Impact	Commentaire	Taux d'inclusion
Zonages	A	règlement	11096m²	A : Zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'activité agricole	100%

Zone A

Nom	A
Vocation	agricole
Description	A : Zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'activité agricole
Approbation	23/02/2012
Validité	23/02/2012
Surface	30618790.85m²
Page Du Règlement	60
Type De Zone	A - agricole
Règlement	A

Madame Jocelyne FERRON

1 Le Bois Morel

44520 MOISDON-LA-RIVIERE

Moisdon-la-Rivière, le 28 mars 2022

à Madame Claire THEVENIAU

Présidente de la Communauté de Communes de Nozay

9 rue de l'Eglise

44170 NOZAY

Objet : modification zonage PLU

Madame la Présidente,

Depuis le décès de mes parents, je suis propriétaire d'une parcelle de terrain, cadastrée section AC n° 176, rue de Bellevue sur la commune d'Abbaretz.

Ce terrain n'est actuellement pas constructible alors que ce dernier se situe dans un secteur urbanisé (entre deux parcelles bâties et à proximité de nombreuses maisons construites ou en cours de construction).

Il est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, de téléphone et par l'éclairage public.

Par la présente, je vous sollicite pour que ce dernier devienne constructible dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes respectueuses salutations.

Jocelyne FERRON

Ferron Jocelyne

Copie à Monsieur le Maire d'Abbaretz

Costechareyre Douglas
9 Galhard
44170 ABBARETZ
07.86.77.11.00

Objet : Modification du plan local d'urbanisme
Référence : Section YE parcelle n°33

À : ABBARETZ
Le : 20 octobre 2022

Monsieur le Maire,

Propriétaire depuis le 12 février 2007, d'un terrain de 05 ares 95, situé au 9 Galhard 44170 ABBARETZ, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section YR n°33.

Porteur d'un projet immobilier, je souhaiterais construire sur le terrain cité ci-dessus. D'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Costechareyre Douglas



Madame BEAUPÉRAIN Martine
8 Rue de la Gare
44170 ABBARETZ
Tel : 02.40.87.00.59

COURRIER REÇU
25 AOUT 2023
COM. COM. de NOZAY

Abbaretz le 21 Août 2023

Demande de Terrain constructible

Communauté des
Communes de NOZAY
Service PLUi
Commune d'ABBARETZ

Monsieur, Madame.

Je suis actuellement propriétaire avec mes frères et mes soeurs d'un terrain situé la cité Hector Pétin à ABBARETZ cadastré AC n° 166. J'aurais voulu une révision du PLU pour celui ci, c'est un terrain de 1229 m² à 800m du bourg ayant un accès et réseaux collectifs à proximité donc nécessitant aucun aménagements et ne pouvant nuir en n'aucun cas au développement de ma commune.

Je me tiens également à votre dispositions pour tout renseignements.

En vous remerçiant pour l'intérêt que vous porterez a ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur Madame, mes respectueuses salutations.

INDIVISION GICQUEL
30 rue Boulay-Paty
44170 ABBARETZ

A ABBARETZ, le 30 septembre 2023

Objet : PLUI de la communauté de communes de NOZAY
PJ : Plan de l'emplacement réservé

Madame la Présidente,
Monsieur le Maire,

Lors de la réunion de concertation du 29 mars 2023, nous avons constaté que l'OAP « Sud bourg » intégrait les terrains cadastrés section AB n°411 et AB n°412 dont nous sommes propriétaires.

Ces parcelles situées dans le centre bourg classées en ZONE UA du plan local d'urbanisme de la commune d'Abbaretz sont grevées d'un emplacement réservé (n°2) qui permet leur désenclavement par la rue des Ecoles et l'allée des Iris.

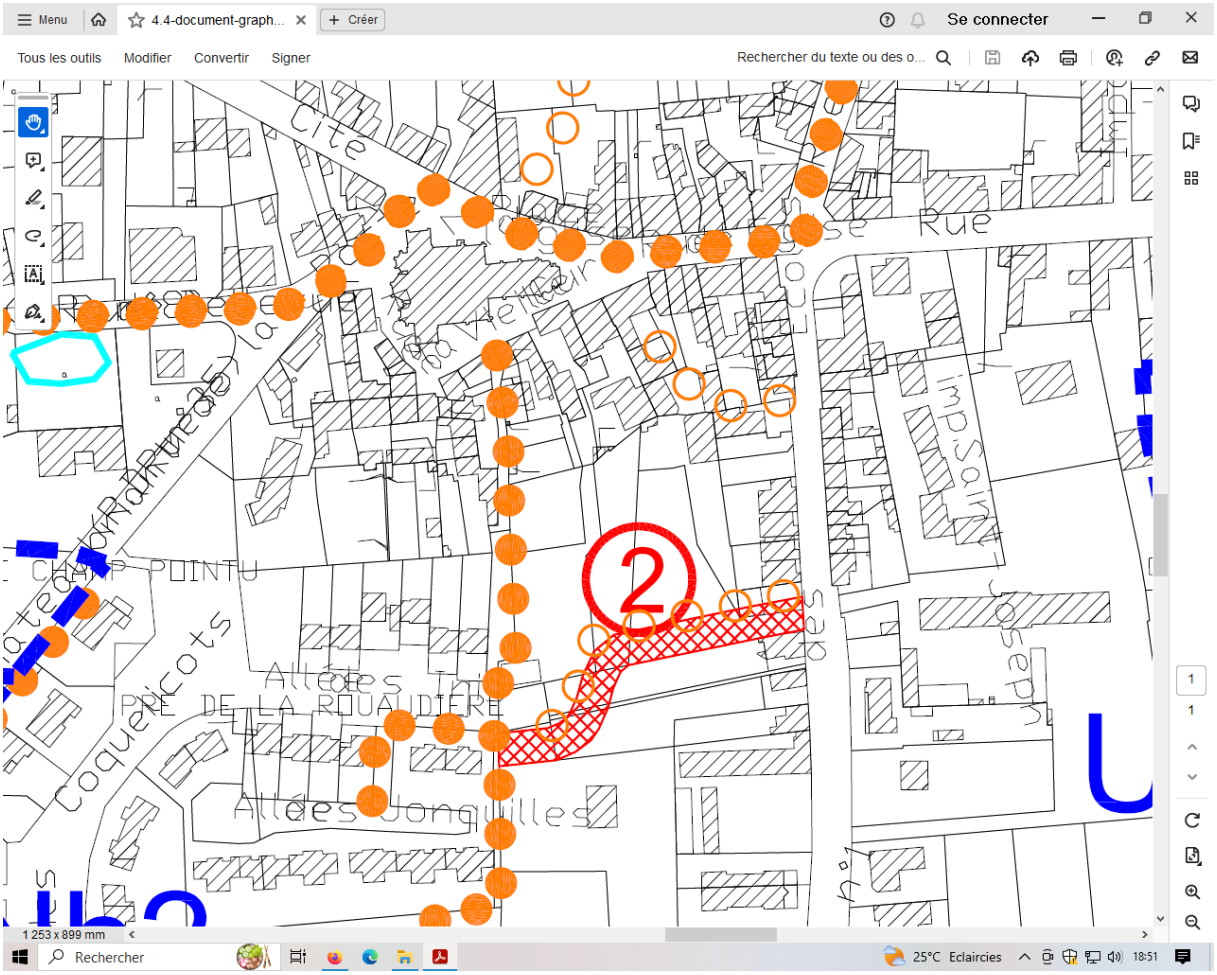
Au vu de l'OAP, il nous semble que le projet ne permettra plus l'accès voiture par l'allée des Iris et que la desserte se fera uniquement par la rue des Ecoles.

C'est pourquoi, nous souhaitons attirer votre attention sur cette modification très restrictive.

Nous restons bien sûr à votre disposition pour évoquer cette situation et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

L'indivision GICQUEL

Extrait 4.4 document graphique sud bourg PLU Abbaretz



GICQUEL Annie
222 Villate
44520 ISSÉ

A ISSÉ, le 30 septembre 2023

Objet : PLUI Abbaretz
Terrain cadastré section AB n°90

Madame la Présidente,
Monsieur le Maire,

Pour donner suite à la réunion de concertation du 29 mars 2023 et à la réunion publique du 2 mai 2023, il me semble important de porter à votre connaissance les informations suivantes concernant le terrain cadastré section AB n°90.

Actuellement classé en ZONE UA du plan local d'urbanisme de la commune d'Abbaretz, il a été intégré dans l'OAP « Friche Duquait » alors qu'il :

- se trouve surélevé de 2m50 par rapport à la parcelle AB n°76,
- dispose d'un accès par l'impasse de la Barre,
- est desservi par l'eau, l'électricité et l'assainissement collectif.

Compte tenu de ces éléments, je souhaite que la parcelle AB n°90 soit exclue de l'OAP « Friche Duquait ».

Je reste bien sûr à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire et pour une éventuelle visite sur site et je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Annie GICQUEL

LA GRIGONNAIS

Madame COSSARD. Renée
8, rue René. ORION
HH170 LA. GRIGONNAIS

La GRIGONNAISE le 17.01.2023

Mairie de la Grigonnais
3. rue Abbé Meiel
HH170 LA. GRIGONNAIS

Monsieur Le Maire,

Par la présente, je me permets de vous demander le reclassement de ma maison et de son jardin ; du 7. rue René-Orion ainsi que mes terrains, qui donnent Rue des Lauriers.

Cette Rue est d'ailleurs bordée de Constructions.

En effet, mes biens se situent dans le bourg de la GRIGONNAIS et de plus à proximité d'une école.

Je constate que mes biens sont les seuls du bourg en Zone économique.

Je compte Monsieur Le Maire, sur Votre bonne compréhension, pour reconnaître constructibles des terrains dans le bourg et non Agricoles -

Dans l'espoir que ce courrier soit pris en considération.

Avec mes remerciements anticipés
Je Vous prie d'agréer Monsieur Le Maire l'expression de ma considération distinguée

Cossard

N° GRATTON et passé à la CCN le 05.05.

Consorts GRATTON
Chez Laurent GRATTON
18 Avenue des Sulkies
44300 NANTES

COURRIER REÇU
28 AVR. 2023
COM. COM. de NOZAY

Tél. 06 62 72 31 34
Mail : lorenzo69@live.fr

Madame la Présidente
De la Communauté de Communes
Maison des Services Intercommunaux
9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Objet :
Demande de modification
de classement d'une parcelle

Nantes, le 26 avril 2023

Madame la Présidente,

Par le présent courrier, nous sollicitons le classement de notre parcelle M805 en zone constructible dans le cadre du PLUi en cours sur la communauté de communes de NOZAY.

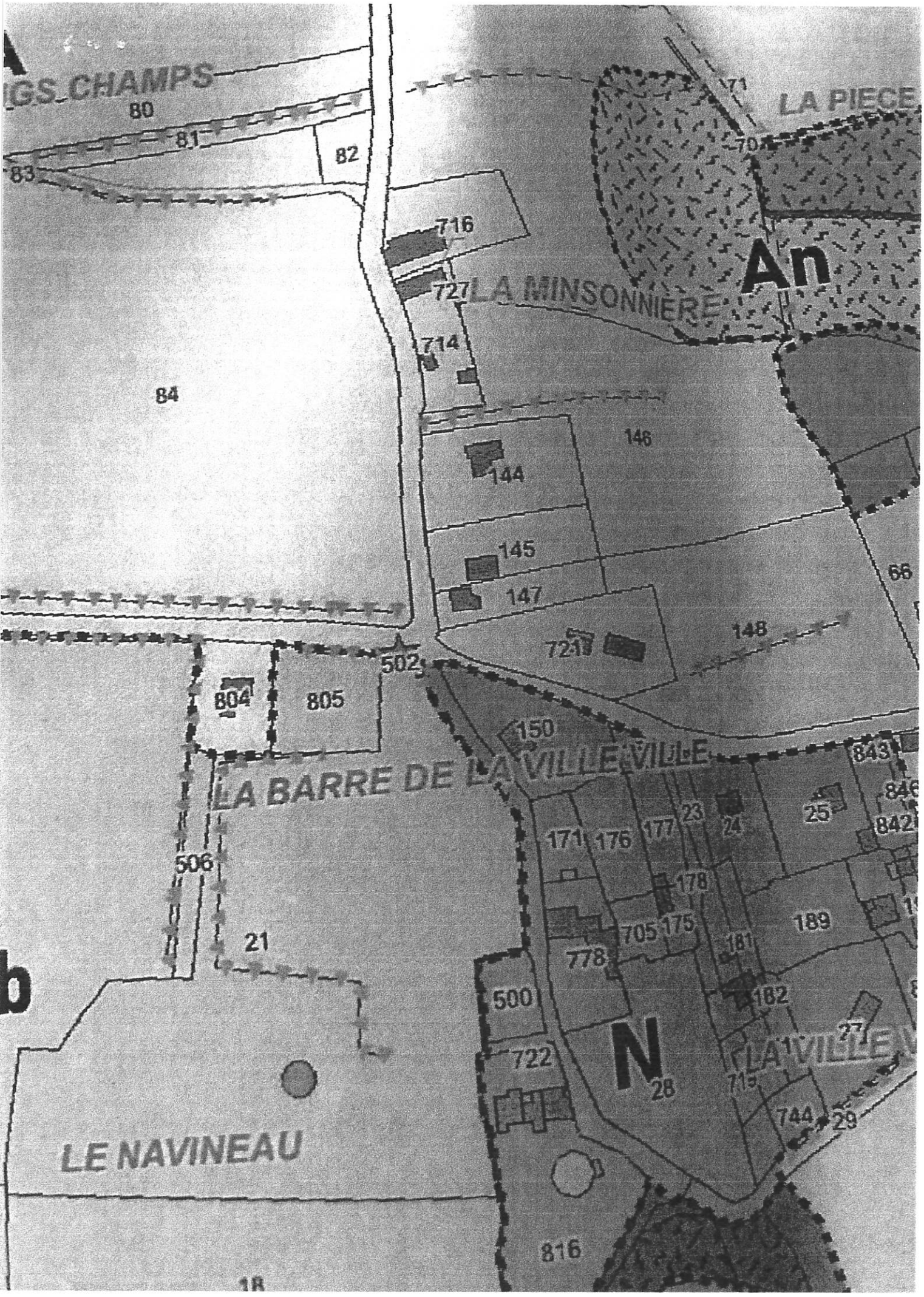
Historiquement, ce terrain était constructible et il est desservi par les réseaux. Il bénéficie également d'un compteur eau. Il se situe directement sur la voirie et est encadré de zones constructibles.

Le PLU du 11 janvier 2019 de la commune de LA GRIGONNAIS a modifié le classement de cette parcelle en zone non constructible.

Nous restons disponibles pour toutes précisions complémentaires. Par avance, nous vous sommes reconnaissants de bien vouloir examiner notre demande.

Et dans l'attente de vous lire,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidentes, l'expression de nos salutations distinguées.


LES CHAMPS
80
81
82
83
84
LA PIECE
71
70
716
727
LA MINSONNIERE
An
714
146
144
145
147
148
66
721
502
804
805
150
LA BARRE DE LA VILLE
VILLE
843
846
842
171
176
177
23
24
25
178
705
175
189
181
778
500
182
27
722
N
28
LA VILLE
715
744
29
LE NAVINEAU
816
506
21
18

Département :
LOIRE-ATLANTIQUE

Commune :
LA GRIGONNAIS

Section : M
Feuille : 000 M 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 14/12/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Marguerite 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Maxime GUISNEUF
14 Carheil
44170 La Grigonnais
06 19 69 50 37

REÇU LE
19 MAI 2023
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

Mairie de La Grigonnais
3 Rue de l'Abée Merel
44170 La Grigonnais

Service Urbanisme
à l'attention de Mme Acher

La Grigonnais,
le 18 mai 2023

Objet : Changement destination

Madame Acher,

Suite à notre entretien du 15 mai dernier, je me permets de vous écrire afin de motiver ma demande de changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle N°501 du plan cadastral en PJ.

Ce bâtiment d'environ 50m2 porte un intérêt patrimonial au vu de sa construction datant des années 1900 et l'utilisation de matériaux telle que le pisé, la pierre bleu ainsi que le bois. Il se situe au cœur du village, à proximité des différents réseaux (eau, électricité...)

Mon projet consiste à restaurer cette bâtisse de manière éco-responsable, en utilisant des matériaux bio-sourcés (bois, chaux/chanvre...) et également recourir à des sources d'énergies naturelles (solaire, bois...)

Enfin, cette démarche à pour but de pouvoir loger ma Maman retraitée et handicapée et ainsi s'occuper d'elle dans les meilleurs conditions. Une fois réalisé, ce bâtiment permettra un nouveau logement type T2/T3 sur la commune, sans avoir à artificialiser de nouvelle terre.

En espérant vous avoir convaincu de la pertinence ainsi que de l'utilité de mon projet.
Veuillez agréer Madame Acher, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Maxime GUISNEUF













Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
LA GRIGONNAIS

Section : R
Feuille : 000 R 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

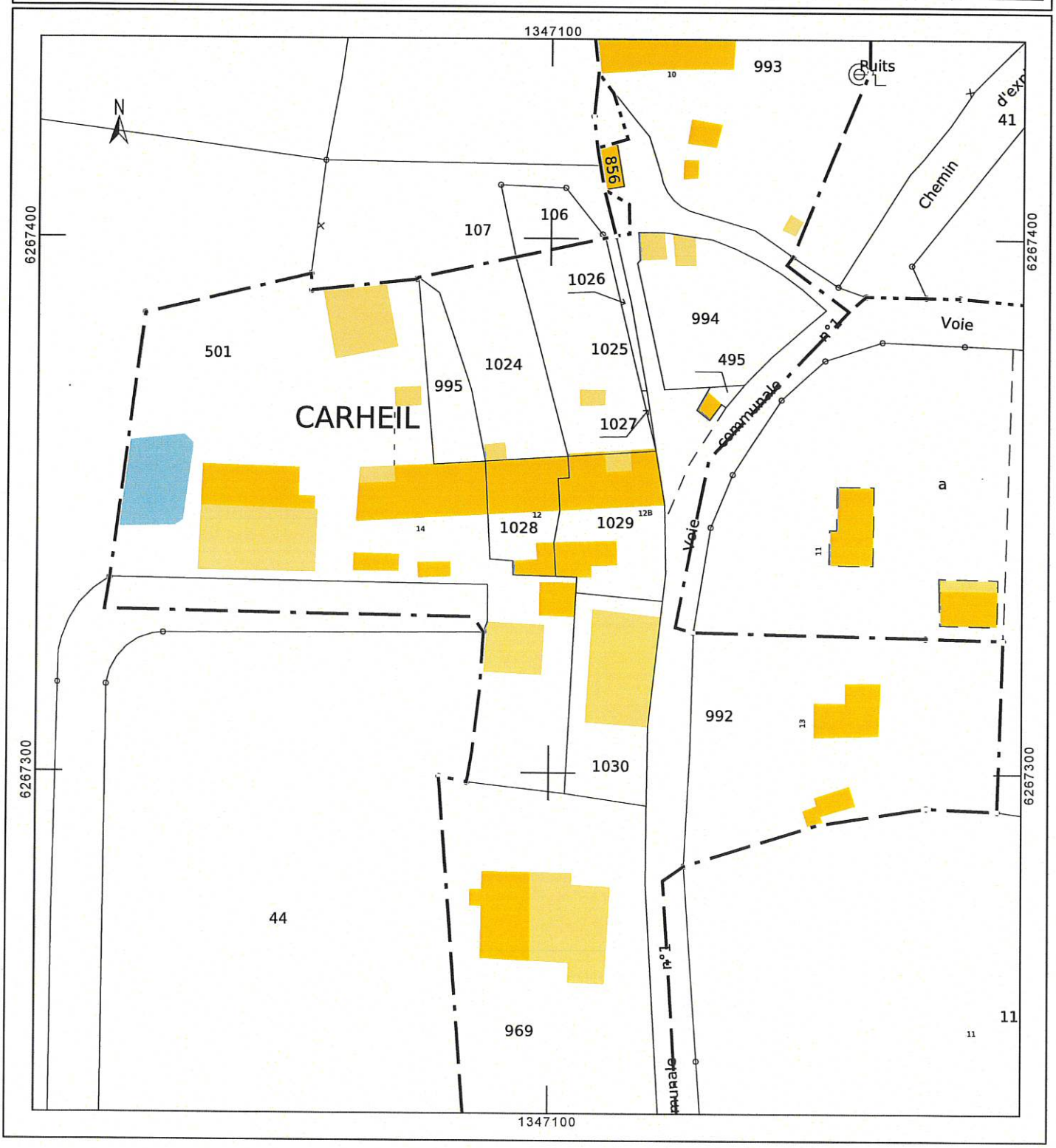
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

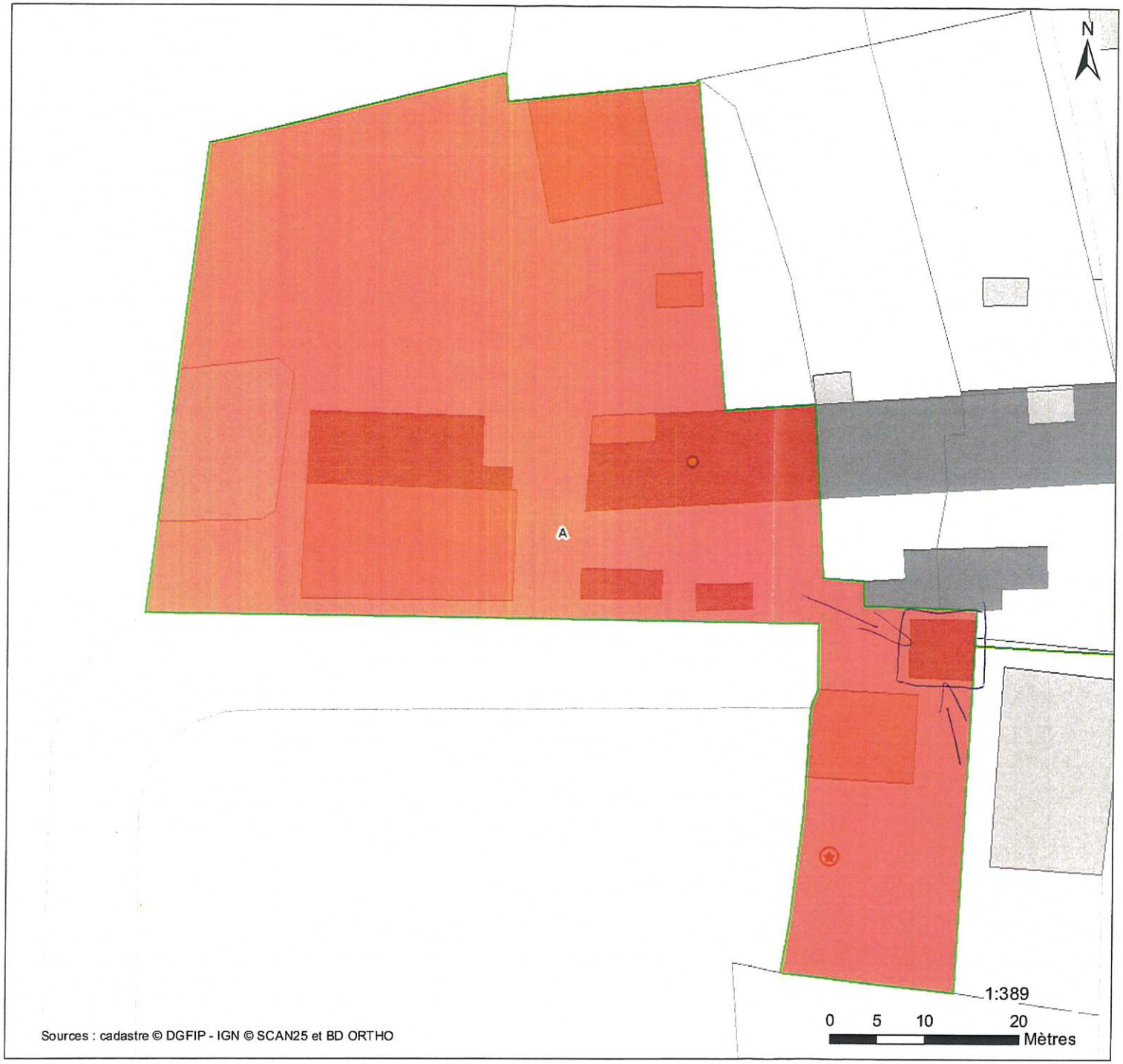
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Sources : cadastre © DGFIP - IGN © SCAN25 et BD ORTHO

GÉO M@p erdregesvres

Légende

Zonage d'urbanisme

Prescriptions linéaires

Elt de paysage, de patrimoine à protéger (PAYSAGE)

Prescriptions ponctuelles

Elt de paysage, de patrimoine à protéger (PAYSAGE)

Bâtiment susceptible de changer de destination (BATIMENT)

Cadastre

Parcelle cadastrale

Bâtiments

bâti dur

bâti léger

Habillage surfacique

Etang, Lac, Piscine

15/05/2023

Mr HERVE-GUILLOT Marc

8 L'Hôtel cossard

44170 La Grigonnais

Mail : 17marcohg@gmail.com

Le 22 mai 2023

MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

Service urbanisme

3 Rue de L'Abbé Merel

44170 La Grigonnais

Bonjour,

Je voudrais déposer une demande pour avoir l'autorisation de réhabiliter en habitation ses bâtiments qui sont en dur, et dispose d'un compteur d'eau indépendant.

Adresse : 8 l'hôtel cossard 44 170 la Grigonnais.

Je vous joins quelques photos des bâtiments, et le plan du cadastre.

Merci de bien vouloir me dire les démarches administratives à faire.
Cordialement Mr HERVE-GUILLOT Marc.

Département
LOIRE ATLANTIQUE

Commune
LA GRIGONNAIS

Section : R
Feuille : 000 R 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

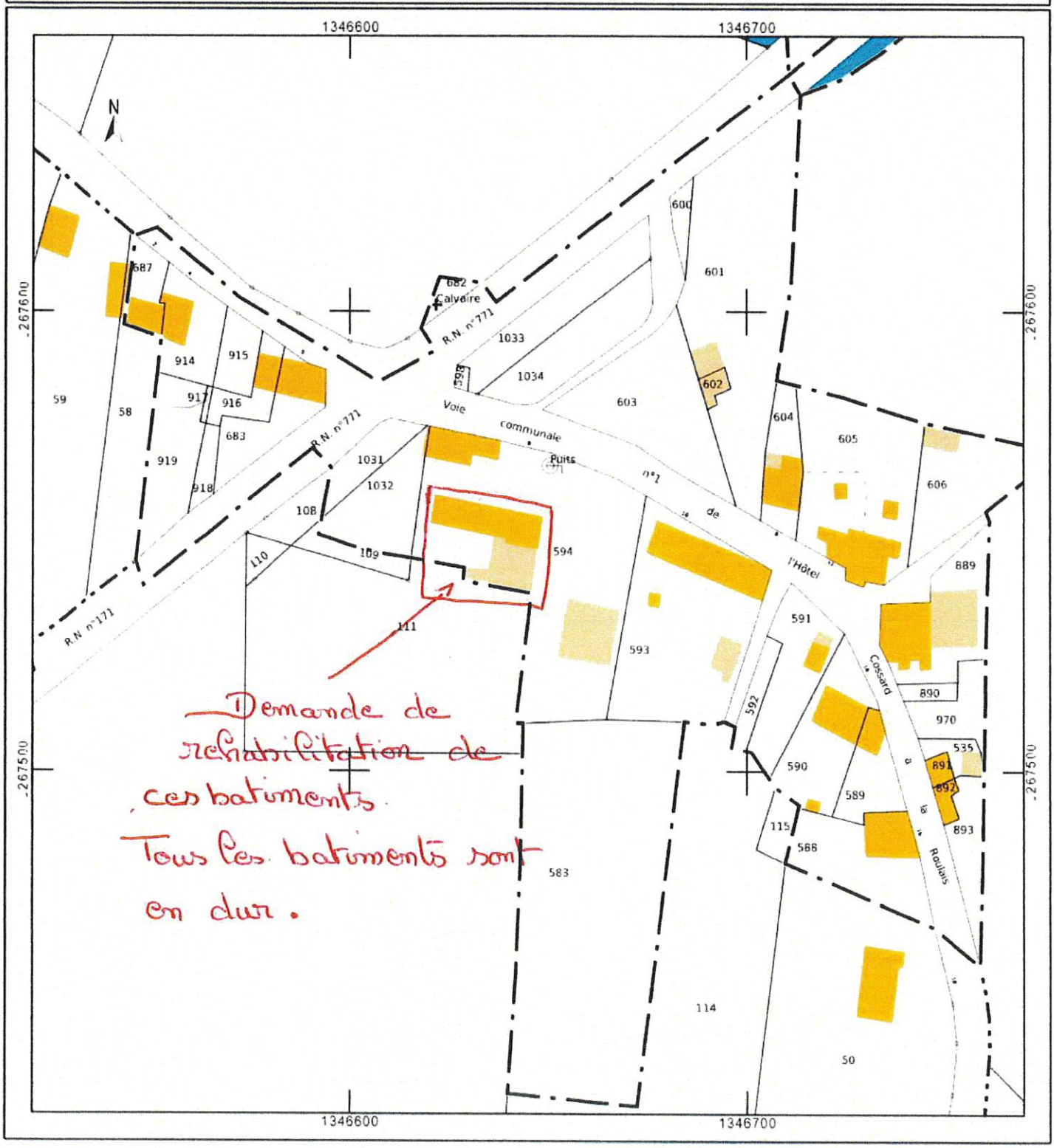
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2
rue du Général Marquenette 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél : 02 51 12 86 36 -fax :
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Demande de réhabilitation de ces batiments.
Tous les batiments sont en dur.

Nancy Borget
25 Rue de la caviche
44410 LA CHAPELLE DES MARAIS
nancy.borget@gmail.com

COURRIER REÇU
- 2 NOV. 2021
COM. COM. de NOZAY

Communauté de communes
9 Rue de l'église
44170 NOZAY

La chapelle des marais,
Le 25 octobre 2021.

Objet : modification de zonage
P.J : extrait de cadastre.

Madame la Présidente,

Je possède des parcelles agricoles situées à "la kifle kifle" sur la commune de la Grigonnais, dont la parcelle ZL 168 qui est en bordure de la route dans un bel environnement.

Les réseaux publics sont à proximité car il y a des habitations en face et de chaque côté de ce terrain, et je reçois régulièrement des demandes de personnes intéressées par ces terres pour des projets de construction.

C'est pour ces raisons que je souhaite une modification de zonage pour la parcelle citée ci-dessus.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes respectueuses salutations.

Borget

astre.gouv.fr

Nancy BORGET
95 Rue de Pacauiène
44410 la chapelle des marais
nancy.borget@gmail.com
06.72.10.06.89

Chemin aeup



COURRIER REÇU
• 4 NOV. 2022
COM. COM. de NOZAY

Mr & Mme LEROY Philippe
3. LA ROULAIS
44170 LA GRIGONNAIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE NOZAY
SERVICE URBANISME

objet : Demande de terrain constructible

Madame, Monsieur,

Suite à la révision du P.L.U. de la parcelle cadastrée ZR 29 p, située à la ROULAIS à LA GRIGONNAIS achetée constructible en 1999, N'ayant aucune incidence sur les terres agricoles et étant une dent creuse dans le village, nous vous demandons de la remettre constructible.

Cordialement, M. et Mme LEROY Philippe

REÇU LE
26 DEC. 2022
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

M. LEBEAU REGIS
22 Les Clusions
44170 LA GRIGONNAIS
T; 06 76 62 09 34

Monsieur le Maire
Gwenaël CRAHES
3 Rue de l'Abbé Mérel
44170 LA GRIGONNAIS

La Grigonnais, Le22/12/2022

LRAR

Objet **:** *PLU - Demande de déclassification de Zone Agricole - les Clusions n° 22*

Monsieur Le Maire,

Je sollicite votre attention, afin d'évoquer un problème, concernant la parcelle du 22 Les Clusions (Référence cadastrale n° 117).

En effet, lors de l'achat de notre terrain, en 2000, nous disposions d'un COS de 0.40 (ce qui a conditionné notre achat) pour un terrain de 2500 m2.

Dans un premier temps, nous avons construit notre habitation principale, au fil de nos possibilités financières, et ayant malgré tout, l'objectif d'y ajouter un local, dédié à mes différentes passions, dans le jardin.

Lors de la révision du PLUI, je ne pensais pas être impacté par cette évolution, à savoir, le classement en Zone agricole de mon terrain ! Or, aujourd'hui, je suis dans l'impossibilité de construire ce local du fait de cette décision. (Il eut été logique d'en informer à ce moment-là, les propriétaires des parcelles concernés.)

Dans le cadre de la révision du Plan d'Urbanisme de la Communauté de Communes, qui, je crois, doit débuter en 2023, sera-t-il possible de revoir ce positionnement et d'obtenir par la même, votre soutien ?

Il est entendu, qu'en aucun cas, il ne s'agira d'une construction à but d'habitation, mais d'un local conçu pour des loisirs de travaux manuels de menuiserie et de restauration d'un véhicule ancien.

Enfin, cette construction permettra la mise à l'abri de mes véhicules et l'effacement de leur présence, à la vue du voisinage proche.

En l'attente de votre réponse que j'espère favorable, je reste à votre entière disposition pour un éventuel entretien, à votre convenance.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

PJ: Plan masse avec localisation/projet.

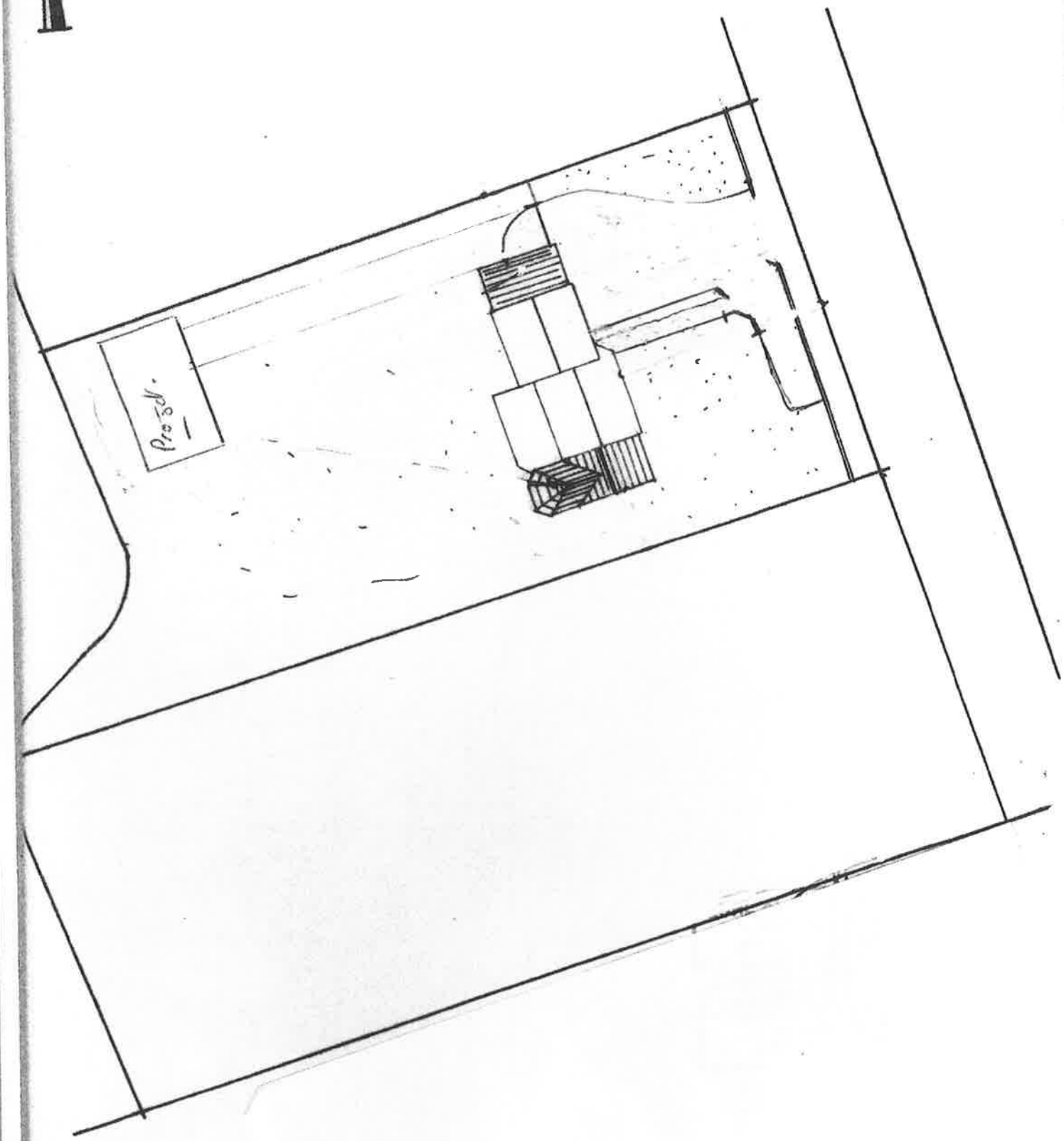
Régis LEBEAU



PLAN MASSE

1/500°

SURFACE - 2503m²
SECTION ZN 117



:quel Rolande
.a Guillaudais
70 La Grigonnais
: 07 83 21 75 77
il : barbara.gicquel@hotmail.fr

Jeudi 24 Février 2022
A La Grigonnais

REÇU LE
- 1 MARS 2022
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

A l'attention de M Crahès,
Maire de la Grigonnais

Objet : Demande de changement de destination de terrains et bâtiments

Monsieur,

Par la présente et anticipant un remaniement du plan d'occupation des sols de la commune, .s propose un changement de destination pour certaines de mes parcelles.
ernières comprennent des terrains agricoles et bâtiments de ferme totalement inoccupés depuis Ils sont situés en plein cœur d'un lieu-dit dynamique, à 1 km de l'axe reliant les villes de :s et Rennes.

ez trouver ci-dessous les numéros des parcelles concernées et consultables sur la cadastre :

– ZB 00 34	1HA 89A 00CA	La Guillaudais
– ZB 00 35	1HA 68A 60CA	La Guillaudais
– ZB 00 36	0HA 46A 40CA	La Guillaudais
– ZN 00 19	1HA 19A 20CA	La Guillaudais
– ZN 00 22	0HA 92A 90CA	Boisdin
– PO 210	1HA 23A 43CA	La Guillaudais

De plus, comme indiqué précédemment, 2 étables et 1 hangar, pour une surface totale de 600 M² inutilisée, sont situés en plein cœur du lieu-dit de La Guillaudais.
onné la proximité directe de l'axe Nantes Rennes et de la ZA de l'Oseraye, ceci serait une able opportunité pour la commune d'héberger des bureaux d'entreprise ou des logements dans ronnement calme et serein.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous portez à ma demande, je vous prie d'agréer, ur le Maire, mes salutations respectueuses.

Cordialement,

Rolande Gicquel

envoyé par courrier le 08/09/2022
=> PLUi

Fait à La Grigonnais, le 26 juillet 2022

Laurent LE PIERRES
17 La Grée de Boisdin
44170 La Grigonnais
France

REÇU LE
27 JUIL. 2022
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

Mairie de La Grigonnais
Monsieur le Maire,
Gwénaël CRAHÈS
3 Rue de l'Abbé Merel
44170 La Grigonnais

Objet : Demande de déclassement de « terrain agricole » en « terrain constructible »

Monsieur le Maire,

Je sollicite par la présente le déclassement de mon terrain, sur lequel gît mon habitation et à des fins d'aménagements immobiliers supérieurs à 30 m^2.

Le terrain en question est le suivant : section « ZN », parcelle « 0025 » (Latitude : 47.514037 ; Longitude : -1.659119), adresse identique à celle du domicile (en-tête), superficie de 2 500 m^2.

Propriétaire de ce terrain depuis plus de 23 ans, le terrain a toujours été classé comme constructible. Or, ayant appris très récemment que le terrain fût déclassé en « terrain agricole », en l'an 2019 semblerait-il, je trouve cette décision tout à fait inconvenante.

En ce qui me concerne, il ne m'a jamais été fait part d'un tel changement et ce, par quelque moyen que cela soit. Je trouve cela immoral, compte-tenu des répercussions que cela génère.

Outre mon avis personnel, ma présente demande de déclassement de mon terrain survient légitimement des suites de ma volonté de réaliser des aménagements immobiliers. Ceux-ci, comme indiqué ci-avant, sont supérieurs à 30m^2 et nécessitent donc le retour du terrain en qualité de « constructible ».

De plus, je rappelle que ce terrain n'a rien « d'agricole » puisque mon habitation est d'ores et déjà construite sur ledit terrain. Ladite habitation est

évidemment raccordée à l'eau courante, l'électricité, le traitement des eaux usées, etc…). Il s'agit également de mon lieu de vie.

Il va, de fait, sans dire que la parcelle de terrain concernée est bien trop petite afin d'être utilisée à des fins agricole et qu'il ne s'agit pas du tout de l'usage qui en est fait, puisqu'il s'agit d'une parcelle de terrain utilisée à des fins d'habitation.

Cette construction immobilière, dans laquelle je réside, date désormais de 19 ans et il est impensable qu'un terrain utilisé à des fins d'habitation ait pu être déclassifié en « terrain agricole ». Cela n'a aucun sens, du point de vue citoyen évidemment.

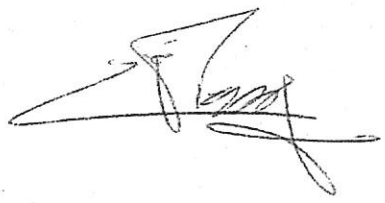
Enfin, le projet de développement envisagé sur cette parcelle est tout à fait en adéquation avec le développement communal. Il est important de mentionner, également, qu'il ne comportera aucune nuisance pour l'environnement.

Aussi vous remercie-je par avance de bien vouloir saisir le Conseil Municipal de cette question, afin d'obtenir le déclassement de ce terrain dans les meilleurs délais.

Je vous saurais gré de me tenir informé par voie écrite, à l'adresse susmentionnée, de l'avancement de la procédure.

Dans l'attente, je reste à votre entière disposition et vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Laurent LE PIERRES



Copie Urba

REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS

M. Jacky LE MARCHAND

60, rue Auguste Pasgrimaud
44470 – La Grigonnais

☎ **02.40.51.37.31.**
06.07.85.47.36.
e mail : jackpap@aol.com

M. Le Maire
MAIRIE DE LA GRIGONNAIS
Serv. De l'Urbanisme

4417 La GRIGONNAIS

La Grigonnais le 10/05/2023

Monsieur le Maire,

Suite à la parution de l'article sur le PLUI passé dans le journal l'Eclaireur, du 8 avril 2023, j'ai assisté à la réunion d'information à PUCEUL.

Le PLUI semblerait en phase définitive et des adaptations mineures pourraient me permettre d'envisager dorénavant la constructibilité du terrain contigu à ma maison, au 60 rue Auguste Pasgrimaud, jusqu'à la RD35.

Suite à l'entretien téléphonique que j'ai eu, ce jour, avec votre collaboratrice au service de l'urbanisme, je vous prie de bien vouloir me préciser les démarches à effectuer pour obtenir la confirmation de cette constructibilité.

Dans l'attente de vous lire au plus tôt,

Je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Jacky LE MARCHAND

NOZAY

Madame, Monsieur,

19/10/21

Nous habitons depuis 8 ans à la Jossaie à Saffré. Nous nous intéressons beaucoup au développement et à l'amélioration du nouveau PLUI de notre communauté de commune.

C'est pourquoi nous venons par la présente, vous soumettre certaines de nos idées pour ce projet, qui nous l'espérons retiendront toute votre attention.

Nous sommes actuellement dans la Zone Nhb, le PLU restreint l'agrandissement par rapport à l'empreinte du bâti. En effet, la réglementation limite l'agrandissement en se basant uniquement sur la surface existante de la maison.
Nous avons acquis un bien qui possède une empreinte au sol de 60m² situé sur un terrain de 1980m².
Les règles actuelles nous permettent d'agrandir notre bâti avec une surface habitable d'uniquement 14m² environ.
Notre famille s'agrandissant, nous sommes malheureusement restreints par cette règle d'urbanisme qui pénalise nos projets à plus long terme.
Vis-à-vis de la surface de notre terrain, un agrandissement plus important ne porterait pas atteinte à la préservation des activités agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

C'est la raison pour laquelle nous aimerions que le PLUI intègre la notion de surface de terrain en complément de la surface d'empreinte au sol afin de ne pas pénaliser des projets d'urbanisme comme le nôtre.

Deuxièmement, nous voulions aborder les annexes à la construction principale. Le PLU n'autorise pas la construction d'une annexe attenante à la construction principale.

À ce jour, il n'y a pas de distance minimale entre ces deux bâtis. Ce qui pousse de nombreuses personnes à séparer les constructions de quelques dizaines de centimètres et de les relier dans un second temps par un carport ou autres constructions en dur non autorisées.
Cette règle insensée devrait, à notre regard, être revu.

Le PLU ne devrait pas imposer une distance entre les deux constructions. Cette modification améliorerait le confort et le bien-être des personnes de ces zones souhaitant une annexe.

Espérant avoir retenu votre attention, nous vous souhaitons bonne continuation pour l'élaboration du PLUI.

Cordialement

Ballu Anthony et Lepage Céline

44170 - N° 249

ZW62 : nous aimerions changer le zonage de cette parcelle en terres agricoles auj. Nord pour pouvoir faire une extension.

Tél : 02 40 87 98 43
06 63 01 11 98



Jeudi 27.02.20

à Madame Fournier Magali

COURRIER REÇU
- 2 MARS 2020
COM. COM. de NOZAY

Madame

Suite à mon appel téléphonique au sujet de l'enquête publique pour le P.O.S. ci-joint le plan de mon terrain à NOZAY, situé rue de la chapelle Guény à 600 mètres du bourg de NOZAY. près du terrain de foot-ball. et dont le dossier se trouve en mairie. intéressé par Monsieur ORHAN qui s'occupe du P.O.S. et qui vient de me dire la même chose que vous.

Je souhaite de réaliser un autre projet de lotissement afin que la Commune en aura besoin.

Je vous remercie de regarder mon dossier et vous prie de croire à mes sentiments les meilleurs

C Jouy


Chapelle-Cluny
Chemin Rural n°48 de la Renardière
Route de la Renardière
Route
Rue
Zone UB
Zone 2AU
Toute la zone 2AU
Légende
Limites communales
Lieu-dit
Section
Parcelle
Plans d'eau
Bâtiments durs
Bâtiments légers
Zones UB et 2AU
Section L n° 394 - A1 - A2 - A3
N
Echelle : 1:2500
0 26 52 78 104 m
Avertissement : toutes les informations de ce geoportail sont indicatives et n'ont aucune valeur officielle.

Tasari

COURRIER REÇU
17 JUIL. 2020
COM. COM. de NOZAY

Mr Peniguel Mathieu et Melle Brunet Anne
La Loderie
44170 Nozay
06,71,66,32,77 (Melle)
06,88,77,81,69 (Mr)

Le15-07-2020
Communauté de Commune de Nozay

Objet : Demande de déclassement d un terrain (Relance de oct 2016)

Madame, Monsieur ,

Nous vous sollicitons de nouveau par la présente la demande de déclassement d'un morceau de notre terrain, qui concerne (Plan cadastral Joint) afin qu il soit constructible,

- Commune	**NOZAY**
- Adresse	**LA LODERIE (rte de Nort/Erdre)**
- Section et numéro parcellaire	**YH86**
- Propriétaire	**Mr Peniguel et Melle Brunet**

Le terrain sis route de "Nort sur Erdre" se situe en zone **NH** au plan Local d'Urbanisme n est pas constructible à ce jour, et nous avons pour projet de nous détacher d'une partie du terrain (faire une division de parcelle);

De ce fait nous aimerions si possible que notre demande soit pris en compte en vu d un changement de nature du terrain et bien entendu en fonction de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Plan d'Occupation des Sols (POS),

Selon L'article L 123-13 du code de l'urbanisme, en vertu de la loi du 2 juillet 2003, nous pensons que notre demande de passer ce terrain en zone constructible
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan en vigueur ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Nous vous remercions de bien vouloir étudier cette demande afin d'obtenir le déclassement de ce terrain. Vous voudrez bien également me tenir informé de l'avancement de la procédure.

Dans l'attente, Nous restons à votre entière disposition et vous prie de recevoir, Madame Monsieur , nos respectueuses salutations.

→ Mafali MONNIER

COURRIER REÇU
29 NOV. 2021
COM. COM. de NOZAY

A. NOZAY. le 29.11.2021

Mr BRIAND. ANDRÉ
17 Rte de Marsac B/Bon
Impasse. des Mottes
44170 NOZAY
06.87.40.44.20.

Monsieur ou Madame le Maire
NOZAY. Com. Com.

Je suis propriétaire d'un Terrain qui est situé. A NOZAY. cadastré ZT 28. au lieu dit les Mermais.

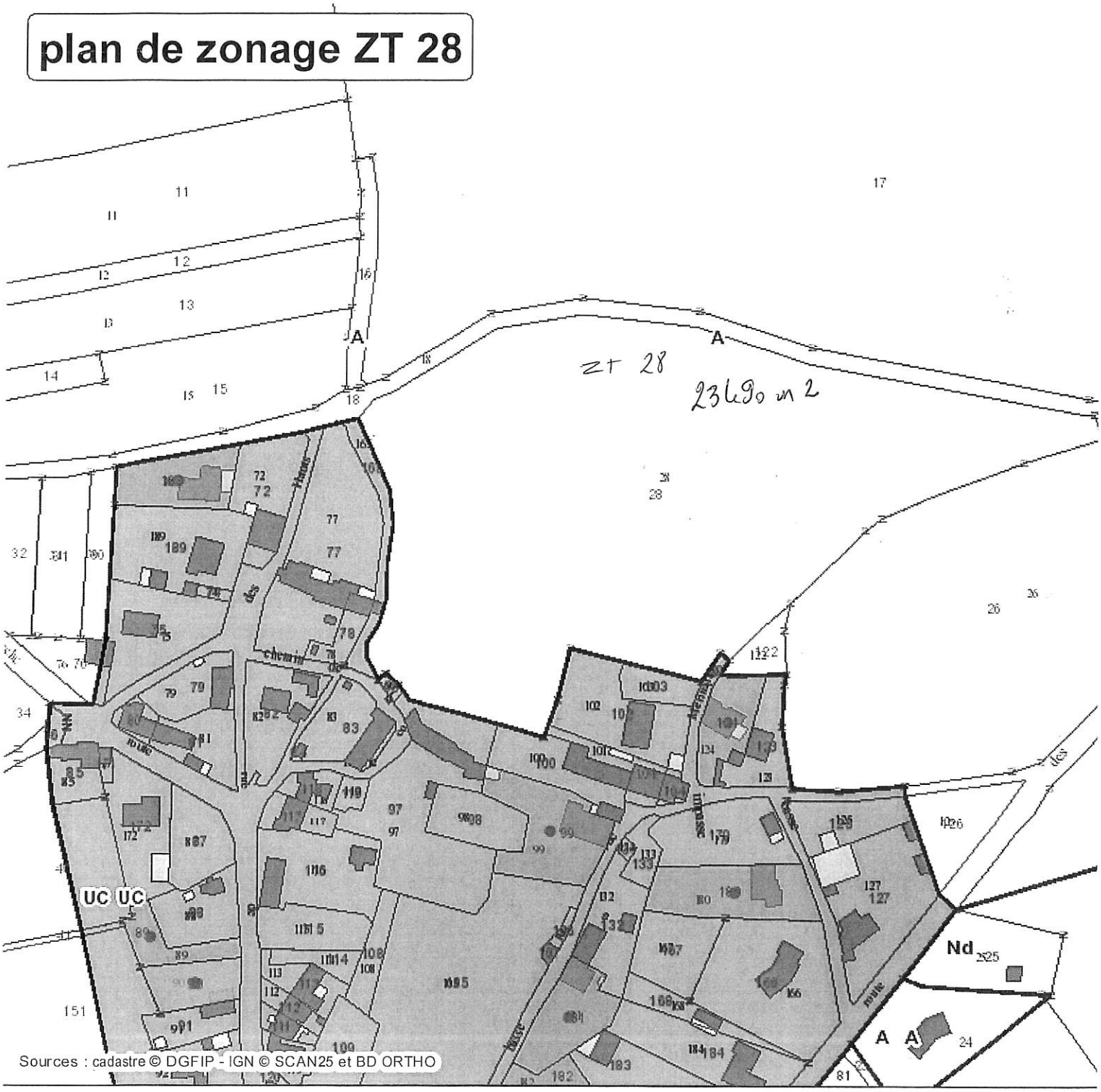
J'ai l'Honneur de vous demander de bien Vouloir apporter une Modification au plan. P.L.U d'occupation des Sols, Je souhaiterais que Vous exposez les Modifications que Vous souhaiteriez Voir

En Outre, Vous Ferez valoir d'autres arguments Historique du Terrain, projets Futurs de Destination du Terrain pouvant apporter un plus pour la Commune Politique de l'URbanisme de la Commune ou de la Ville

Je Vous Remercie et Espère de Votre Part, la prise En Considération de ma demande, lors de la Prochaine modification de P.O.S

Veuillez agréer. Monsieur ou Madame le Maire Mes Salutations. Distinguées

plan de zonage ZT 28



Sujet : à l'attention de Madame la Présidente de la communauté des communes de Nozay
De : Eric SOREL <eric.sorel44@wanadoo.fr>
Date : 05/09/2021 à 11:44
Pour : accueil@cc-nozay.fr
Copie à : magali.monnier@cc-nozay.fr

Madame la Présidente,

C'est sur les recommandations de Madame MONNIER que je vous adresse ma requête.

je sollicite votre bienveillante attention à l'examen de ma **demande de changement de qualification de la parcelle cadastrée YI 47 de 66 ares à la Ville Foucrée.**

En effet, nous souhaitons avec mon épouse **aider activement nos 2 fils à construire localement.**

Aujourd'hui, ils sont en location à Nozay pour l'un et à Abbaretz pour l'autre. En couple tous les deux dont l'un avec enfants, ils souhaitent s'installer durablement sur Nozay.

Cependant, le dynamisme économique sur la communauté de communes rend l'acquisition de terrains problématique pour de jeunes couples en début de carrière et sans capital de départ.

Avec mon épouse , nous nous proposons de leur laisser cette parcelle YI47 aujourd'hui sans valorisation. Ainsi, nos enfants auraient la possibilité d'y faire construire **sans le coût d'acquisition des terrains**.

Pour la Communauté de communes de Nozay et Nozay, cela participerait à l'essor démographique, à des scolarisations supplémentaires, à la vigueur de la vie associative, des rentrées fiscales, etc.

Je remercie encore Madame MONNIER pour sa patience et la précision de ses explications lors de nos conversations téléphoniques .

Reconnaissant de l'attention portée à ce courrier et dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes respectueuses et sincères salutations.

Eric SOREL

la Ville Foucrée

44170 Nozay



le 18-01-22

Annick LECOQ
1 la Croix Colas
44 170 NOZAY

Madame la Presidente

REÇU LE
19 JAN. 2022
MAIRIE DE PUCEUL

Lors d'un précédent courrier datant du 5 Aout 2020 destiné a Monsieur le maire de NOZAY J'avais demander de classer en Zone constructible la totalité de la parcelle dont nous sommes propriétaire, identifié en zone A et UC au Plu, cadastrée YS 96-202 et située 1 la Croix Colas a NOZAY. Ci joint le plan des 2 lots. Je renouvelle ma demande pour le prochain PLUi

Recevez Madame mes sincères salutations Lecoq

HANDICAP INTERNATIONAL
Vivre debout
B857604

REÇU LE

CU 044113 24 N 0107

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

10 JUIL 2021

Commune :
NOZAY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : YS
Feuille : 000 YS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/07/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

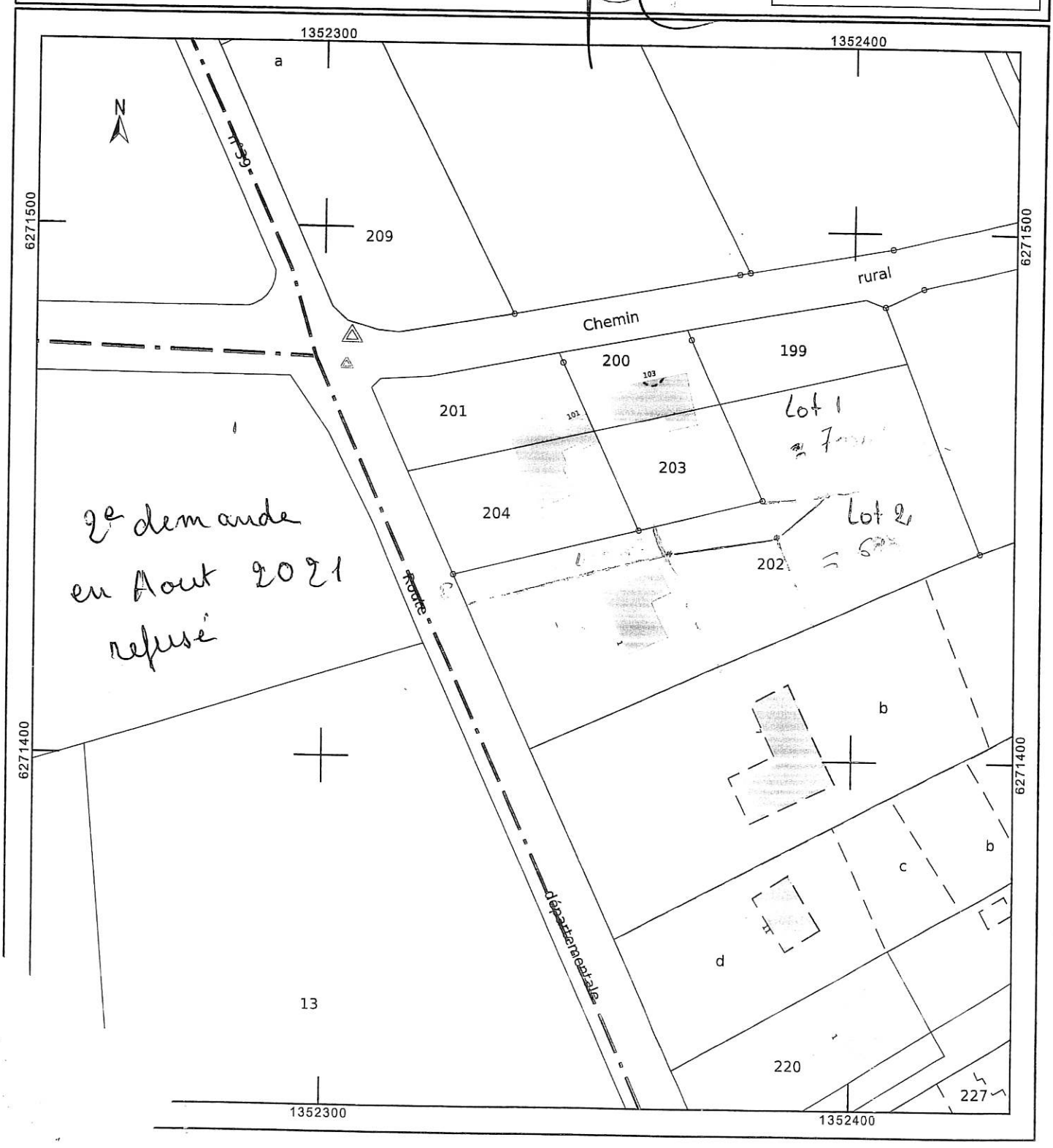
Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du :

23 SEP. 2021

Le Maire,

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Mr GENET Dominique
Et Me Genet catherine.
34 Launay
44170 Nozay.

MR LARCHER,commissaire Enquêteur,MR le maire de Nozay.Me la présidente de La communauté de Communes

Objet
Enquête publique
Modification n 9 du PLU DE NOZAY

Le 15/01/2022

Nous sommes propriétaire de deux parcelles cadastrées YHn°29et YHn°30 à la renardière 44170 Nozay,acquises pour la première en 1998
d'une surface 4860 m2 ,et la deuxième en 2006 d'une surface de 6920 m2 (réf YHn°30)
J'ai acheté à l'époque,cette dernière parcelle pour un montant de 115000€ (hors frais de notaire et de frais financier) pour y réaliser Des constructions
En effet ce terrain dispose du tout à l'égout,d'un raccordement au réseau d'eau pluviale,de l'électricité,du gaz,de l'eau,et d'un accès de 10ml de largeur.
Il est mitoyen avec 7 terrains déjà construits depuis longue date .
Donc en zone déjà urbanisée
Par conséquent je demande que ma parcelle Yn 30 ne soit pas passer En 2Au,mais en UA constructible
Je n'ai pas à subir une nouvelle fois un énième changements de Zonage de cette parcelle ,non fondé dans ce sens à mon avis !
Ce terrain a tout les atouts pour être constructible,sans contrainte d'infrastructures pour la municipalité
Je me tiens à votre disposition afin d'élaborer un plan d'urbanisation de ce terrain en cohérence avec un futur aménagement des parcelles Voisine.

En conclusion,je vous avise,que je me laisse le droit de contester

Nozay

De : Olivier GODEUX
Envoyé : lundi 9 janvier 2023 13:28
À : mariechantalgautier16@gmail.com
Cc : anne.godeux@gmail.com; solene.godeux@gmail.com
Objet : Demande d'élargissement de constructibilité parcelle YT40

Bonjour Mme Gautier,

Nous vous présentons nos vœux pour cette nouvelle année.

Comme vous l'indiquait mon père dans son mail, la maire de Nozay nous a demandé de nous rapprocher de la CCN.

L'objet de notre demande concerne l'élargissement de la zone constructible de notre parcelle YT40.

Lorsque nous avons fait construire en 1996, cette partie de notre terrain est restée classée « terre agricole » pour respecter un périmètre de distanciation lié à l'élevage avicole de Mr Mondain.

Cette exploitation n'est plus en activité plus depuis longtemps. Elle est désormais utilisée pour le stockage de caravanes et autres matériels de loisirs.

Nous avons bien compris à travers les différentes informations données sur la révision du PLU par la CCN que l'objectif était désormais de regrouper les zones constructibles.

Il se trouve que notre terrain correspond à cette volonté.

En effet, nous nous situons dans une zone ou les constructions n'ont cessé de croitre (lotissement du clos des châtaigniers et maintenant lotissement de la Tardivière).

De plus, il ne pourra plus avoir de vocation agricole parce qu'il est paysagé (protection d'arbres nobles) et parce qu'il ne représente qu'une surface de 4000m2.

Dans notre cas précis, le but est de céder cette parcelle de terrain à notre fille pour qu'elle puisse y faire construire.

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
NOZAY

Section : YT
Feuille : 000 YT 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 09/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

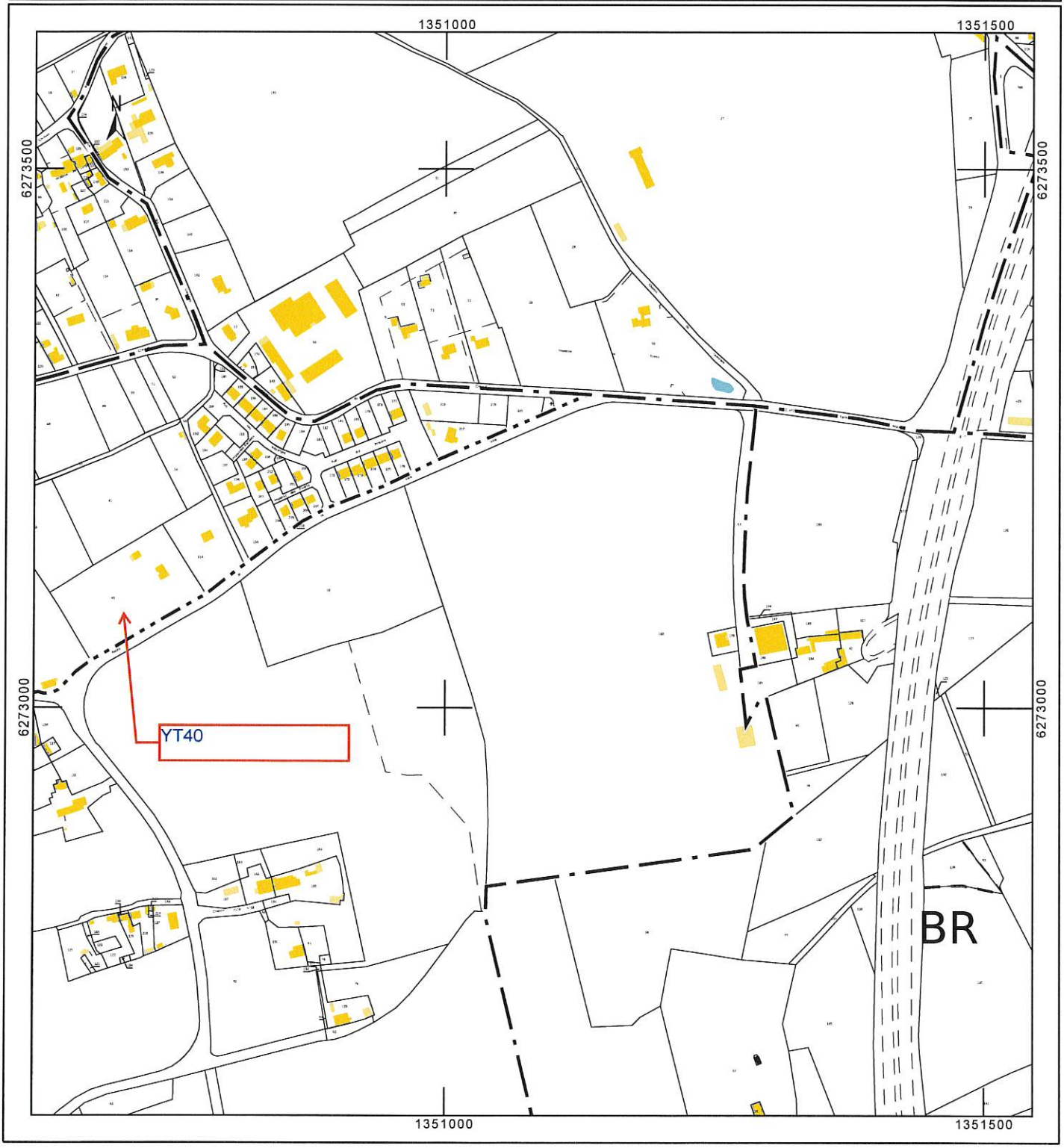
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Sujet : Projet de travaux forestier à la Colle, Nozay
De : Alain Aubineau <alain.aubineau44@gmail.com>
Date : 20/03/2023, 13:54
Pour : magali.monnier@cc-nozay.fr

Madame

Bonjour,
Pour faire suite à notre échange de vendredi dernier vous trouverez ci après l'extrait du plan de situation de la parcelle ZX 24.
Il s'agit d'un espace boisé composé de Châtaigniers, de Chênes, de Chênes rouge et d'une ancienne lande de type "bretonne" de pins, ajoncs et genets.
Je suis très attaché à ce territoire et compte le préserver, le mettre en valeur.

Dans ce sens, Je souhaite m'engager suivant le code des bonnes pratiques sylvicoles dans une démarche de développement durable et douce de la forêt.
Le rapport du CNPF préconise un éclaircissement conséquent et un abattage des bois morts en vu d'une plantation diversifiée.
Il en résulte une exploitation raisonnée des bois d'œuvre (scierie mobile) et de chauffage.

Cela implique un investissement personnel, une formation, des formalités auprès de la MSA, l'achat de petit matériel, un espace de stockage etc... et ce à l'échelle de la parcelle afin d'éviter toute intervention extérieure trop conséquente et inadaptée au territoire.
Le planning d'intervention est de l'ordre du moyen au long terme car je suis seul.

Je souhaite m'informer au sujet des orientations du futur PLUI, le changement éventuel de la zone concernée en agricole, comment envisager l'espace de travail (hangar) sur le terrain à ce jour en zone naturelle?
Je me tiens à votre disposition afin de vous exposer plus précisément les contours de ce projet et comprendre mes motivations.

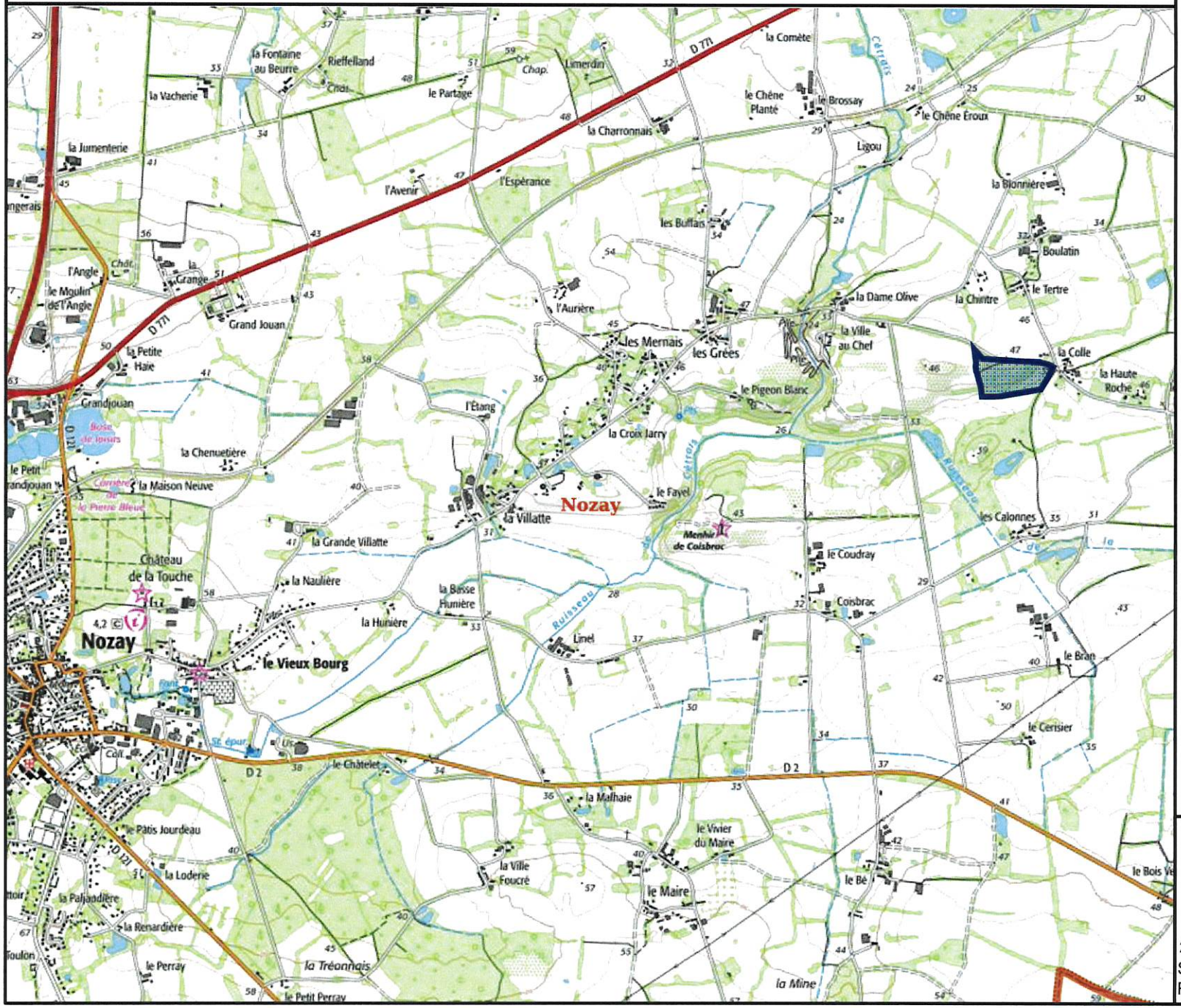
Cordialement,

--
aaa
alain aubineau
28, rue du Transvaal 44300 Nantes
06 24 58 94 84

Pièces jointes :

plan_situation (1).pdf 2,1 Mo

Plan de situation



Contour de la parcelle 5.193 ha

N
W E
S
0 100 200 300 500m

x:354983 y:6729401
(RGF93)

23/01/2023

Sources : ©CNPF® ©IGN® ©INPN®

Réalisation : ©CNPF, servcarto.fop v1.4

PUCEUL

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
PUCEUL

Section : ZK
Feuille : 000 ZK 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 21/12/2010
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

©2010 Ministère du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État

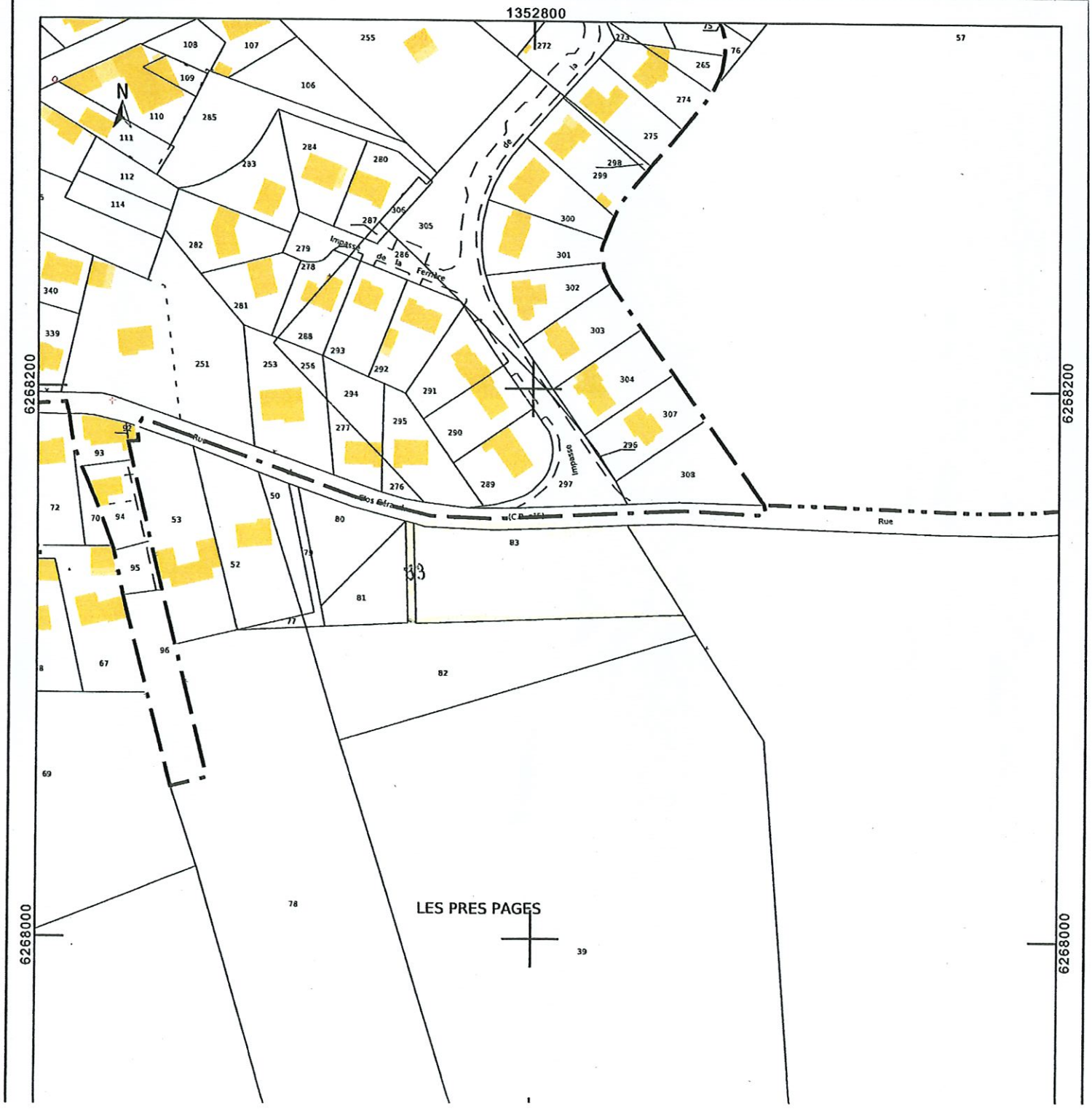
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NANTES Pole de topographie
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2, rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax 02 51 12 85 71
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Puceul

Loire-Atlantique

Tél. 02 40 51 35 54
www.puceul.fr

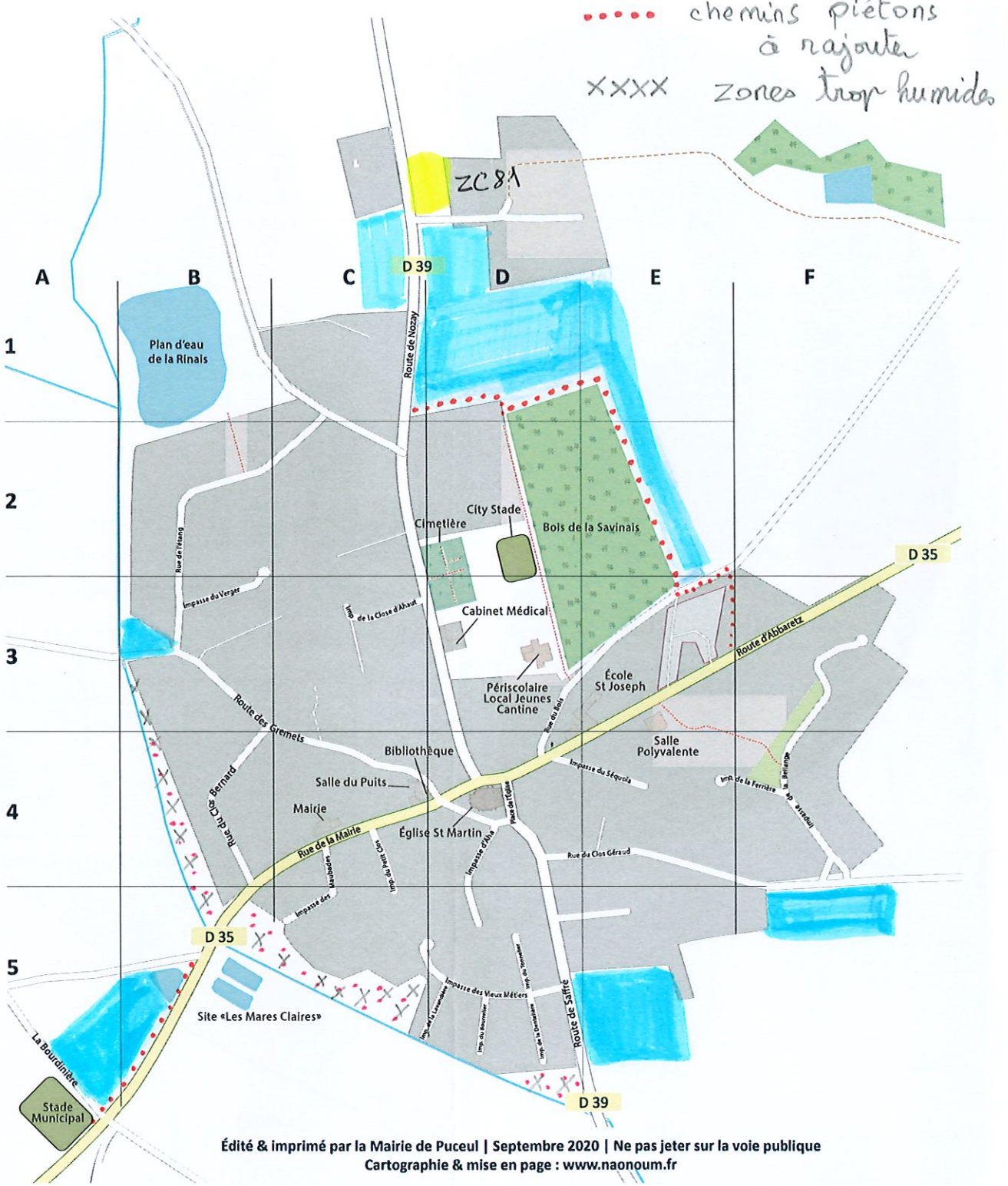
Commune de Puceul

Centre Bourg

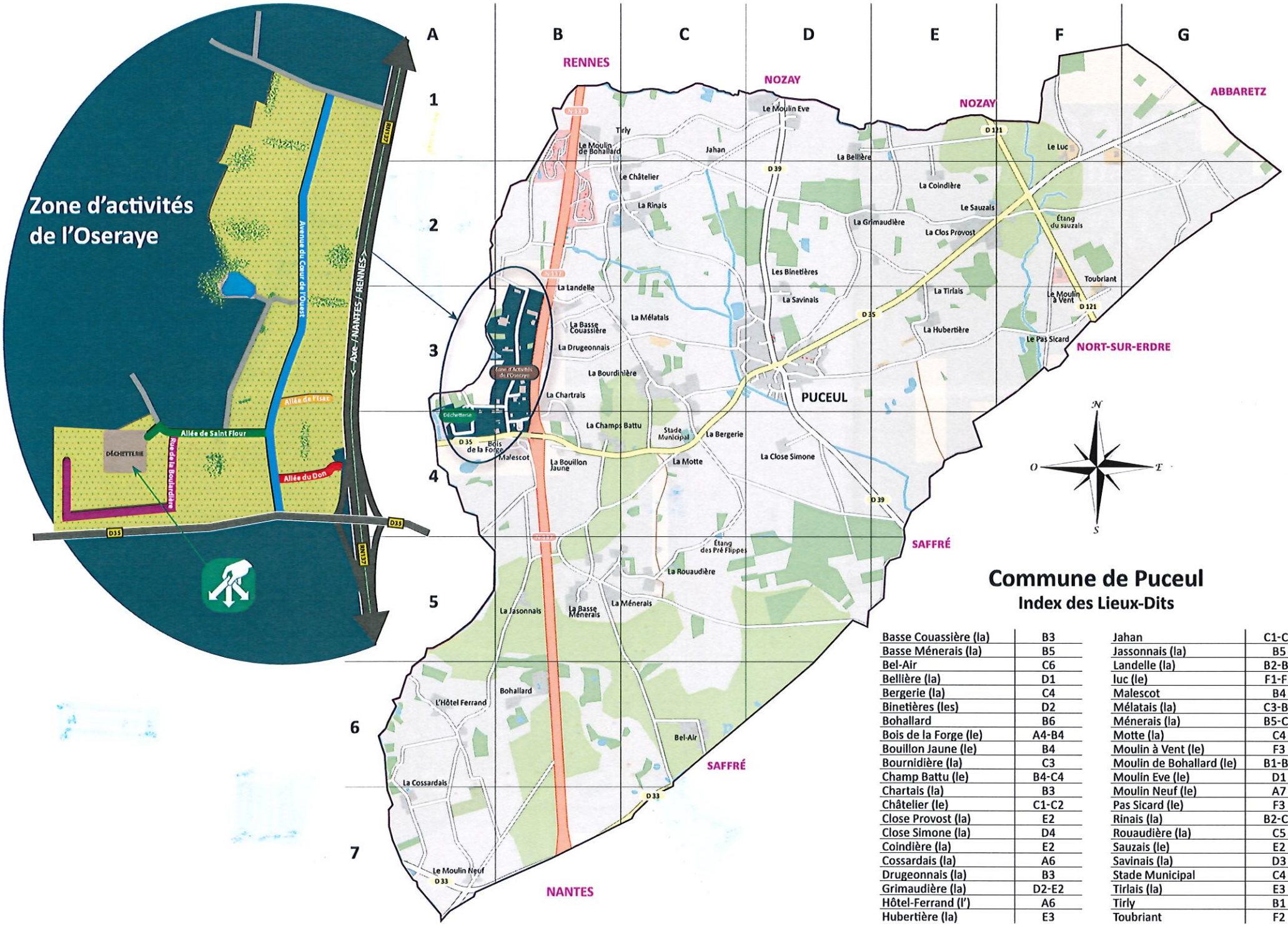
RUES	
Abbaretz (route d')	D4-E3-F3
Aha (impasse d')	D4
Bellange (impasse de la)	F3-E4
Bois (rue du)	E3-F3
Bois de la Savinais	D1-D2-D3 E1-E2-E3
Bourrellier (impasse du)	D5
Clos Géraud (rue du)	D4-E4
Clos-Bernard (rue du)	B4
Close d'Ahaut (impasse de la)	D3
Dentellière (impasse de la)	D5
Étang (rue de l')	B2-B3-C2
Ferrière (impasse de la)	E4-F4
Gremets (route des)	B3-C4
Lavandière (impasse de la)	D5
Mairie (rue de la)	B4-C4-D4
Maubées (impasse des)	C4-C5
Nozay (route de)	C1-C2-D3
Petit Clos (impasse du)	C4
Saffré (route de)	D4-D5
Site «Les Mares Claires»	B5
Tonnelier (impasse du)	D5
Verger (impasse du)	B3
Vieux Métiers (impasse des)	D5

BÂTIMENTS	
Bibliothèque	C4
Cabinet Médical	D3
Cimetière	D2-D3
City Stade	D2
École Saint-Joseph	D3-E3
Église Saint-Martin	D4
Mairie	C4
Périscolaire	D3
Local Jeunes	D3
Cantine	D3
Salle du Puits	C4
Salle Polyvalente	E3
Stade Municipal	A5





Édité & imprimé par la Mairie de Puceul | Septembre 2020 | Ne pas jeter sur la voie publique
Cartographie & mise en page : www.naonoum.fr



Commune de Puceul

Index des Lieux-Dits

Basse Couassière (la)	B3	Jahan	C1-C2
Basse Ménerais (la)	B5	Jassonnais (la)	B5
Bel-Air	C6	Landelle (la)	B2-B3
Bellière (la)	D1	luc (le)	F1-F2
Bergerie (la)	C4	Malescot	B4
Binetières (les)	D2	Mélatais (la)	C3-B3
Bohallard	B6	Ménerais (la)	B5-C5
Bois de la Forge (le)	A4-B4	Motte (la)	C4
Bouillon Jaune (le)	B4	Moulin à Vent (le)	F3
Bournidière (la)	C3	Moulin de Bohallard (le)	B1-B2
Champ Battu (le)	B4-C4	Moulin Eve (le)	D1
Chartais (la)	B3	Moulin Neuf (le)	A7
Châtelier (le)	C1-C2	Pas Sicard (le)	F3
Close Provost (la)	E2	Rinais (la)	B2-C2
Close Simone (la)	D4	Rouaudière (la)	C5
Coindière (la)	E2	Sauzais (le)	E2
Cossardais (la)	A6	Savinais (la)	D3
Drugeonnais (la)	B3	Stade Municipal	C4
Grimaudière (la)	D2-E2	Tirlais (la)	E3
Hôtel-Ferrand (l')	A6	Tirly	B1
Hubertière (la)	E3	Toubriant	F2

REÇU LE
20 AOUT 2021
MAIRIE DE PUCEUL

Réflexions sur le prochain PLUI région de NOZAY – Commune de PUCEUL

Les zones coloriées en bleu seraient des zones où des constructions pourraient se faire dans le cadre du « comblement des dents creuses »

Les zones en pointillés rouge sont des « chemins piétons » à rajouter sur la commune.

La zone en bleu allant vers le stade municipal serait, elle, favorisée par la présence de la station d'épuration et serait aménagée avec un chemin piétonnier/vélos afin de faciliter l'accès au stade football/basket, celui-ci est peu utilisé car la route est dangereuse, les enfants utilisent le city-stade du bourg.

La zone autour du bois de la Savinais serait agrémentée elle aussi d'un chemin piétonnier/vélos afin de faciliter les circulations vers l'école et le centre bourg, les commerces.

Les zones avec des croix grises, sont à mon avis trop humides pour des constructions.

La zone se situant au bout de la rue du Clos Géraud (parcelles ZK83 et ZK93), non construite pour le moment est déjà équipée des réseaux et pourrait recevoir jusqu'à 3 maisons. D'ailleurs, plusieurs demandes pour une modification de PLU ont déjà été faites en février 2011 et septembre 2019.

Pour finir, nous demandons que la parcelle ZC81 située à La Savinais soit constructible afin de réaliser une extension de notre maison d'habitation principale.

Une première demande avait été effectuée le 5 août 2013 et refusée (suite avis chambre d'agriculture) par courrier du 26 septembre 2013.

Nous avons renouvelé notre demande le 3 février 2020 dans le cadre d'une révision du PLU et avons reçu une réponse le 6 février 2020 indiquant que cette compétence avait été transférée à la COMCOM en avril 2019.

L'extension de cette parcelle en zone constructible pourrait également permettre la construction d'habitations sur la zone ZC81 a (coloriée en jaune sur le plan)

Nous vous remercions de prendre note de ces observations et demandes.

Cordialement

Mme Guylène CARCOUET

Mr Laurent CARCOUET

Mme Anne BELLAY
50 Les Aulnais
44130 BOUVRON
06 67 30 21 57

Bouvron le 12 Juin 2020

Mme Bernadette BELLAY
10 Le Châtelier
44390 PUCEUL

Madame Le Maire
MAIRIE de PUCEUL
16 Rue de la Mairie
44390 PUCEUL

REÇU LE
17 JUIN 2020
MAIRIE DE PUCEUL

OBJET : Contestation affectation agricole
Parcelle 1114

Madame Le Maire,

Au Châtelier, je suis propriétaire d'une maison qu'habite actuellement ma mère Bernadette Bellay (usufruitière) avec des dépendances et du terrain.

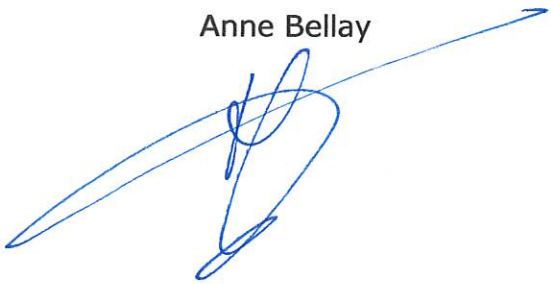
Suite à notre rendez-vous en mairie, nous venons d'apprendre que la parcelle située en bordure de route et au bout du garage, cadastrée 1114, n'est pas constructible alors que plusieurs maisons ont été construites récemment à proximité.

Compte tenu de sa superficie et sa topographie, **cette parcelle ne peut pas avoir une affectation agricole et elle constitue une « dent creuse » dans un secteur urbanisé**... C'est pourquoi nous demandons sa constructibilité.

Nous espérons une suite favorable à notre demande et restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Dans l'attente de vous lire prochainement,
Veuillez agréer, Madame Le Maire, nos salutations distinguées.

Anne Bellay



MAIRIE
DE
PUCEUL
LOIRE-ATLANTIQUE

PUCEUL, le mardi 23 juin 2020

Madame BELLAY Anne

50 Les Aulnais

44130 BOUVRON

Objet : Votre demande de modification de zonage au Plan Local d'Urbanisme concernant votre parcelle cadastrée Section A n° 1114.

Référence : Votre lettre du 12 Juin 2020

Madame,

J'ai bien reçu votre courrier référencé ci-dessus.

La compétence « Plan Local d'Urbanisme » ayant été transférée à la Communauté de Communes de Nozay en avril 2019.

Je vous informe que je transmets votre demande au service compétent.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjointe,
Noëlle MARTEAU

MAIRIE de PUCEUL (Loire-Atl.)

PS : Copie du courrier adressé à Madame BELLAY Bernadette

16, rue de la Mairie - 44390 PUCEUL - Téléphone 02 40 51 35 54 - Télécopie 02 40 51 33 95
e-mail : mairie@puceul.fr

Vu Nelle

M et Mme DAOUAUD Bernard
7, la Close Provost
44390 PUCEUL

Puceul, le 14 décembre 2021

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY

A l'attention de Madame la Présidente

Madame,

Par la présente, nous vous sollicitons pour une demande de révision de classification cadastrale de notre habitation principale située en ZD 66

En effet, après quarante ans d'exploitation et la vente de notre ferme, nous souhaiterions que notre maison soit classée en zone NH.

Nous vous précisons que ce bien n'a pu être vendu avec l'exploitation aux jeunes repreneurs puisqu'ils disposent déjà de deux logements de fonction.

Etant à la retraite depuis trois ans, il nous semble opportun de demander maintenant ce changement.

Dans l'attente de votre réponse, merci pour toute l'attention portée à notre dossier

LEGENTILHOMME CORENTIN

15 Le CHATELIER 44390 PUCEUL

06 69 97 43 91

COURRIER REÇU
29 NOV. 2021
COM. COM. de NOZAY

Mme Théveniau Claire,

9, rue de l'Eglise 44170 Nozay

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Références : - Section A Parcelle N°70 Le Chatelier 44390 Puceul.

- Section A Parcelle N°71 Le Chatelier 44390 Puceul.

1704 m2

- Section ZA Parcelle N°24 Le Prateau 44390 Puceul.

1800 m2

Fait à : Puceul, le 02/11/2021 :

Mme la présidente de la Communauté de commune,

Je suis propriétaire depuis le 09/03/2018 d'une maison situé au 15 Le Chatelier (Section A Parcelle n°103 et 104).

Lors de l'achat de ce bien je me suis porté acquéreur de 3 parcelles situées juste à côté de mon domicile.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'horizon 2023.

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section A N°70 et 71 Le Chatelier ainsi que la section ZA N°24 Le Prateau situées à Puceul.

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone agricole mais ne sont pas exploitées à cet usage. Porteur d'un projet immobilier, je souhaiterais construire un ou plusieurs logements sur les terrains cités ci-dessus. D'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement. Il accompagne la croissance démographique et résidentielle tout en préservant et valorisant le cadre rural du territoire.

Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune.

Pour plus de précision, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif aux terrains en question ainsi que des photographies des parcelles. Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame le Maire mes respectueuses salutations.

Copie Authentique

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
PUCEUL

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

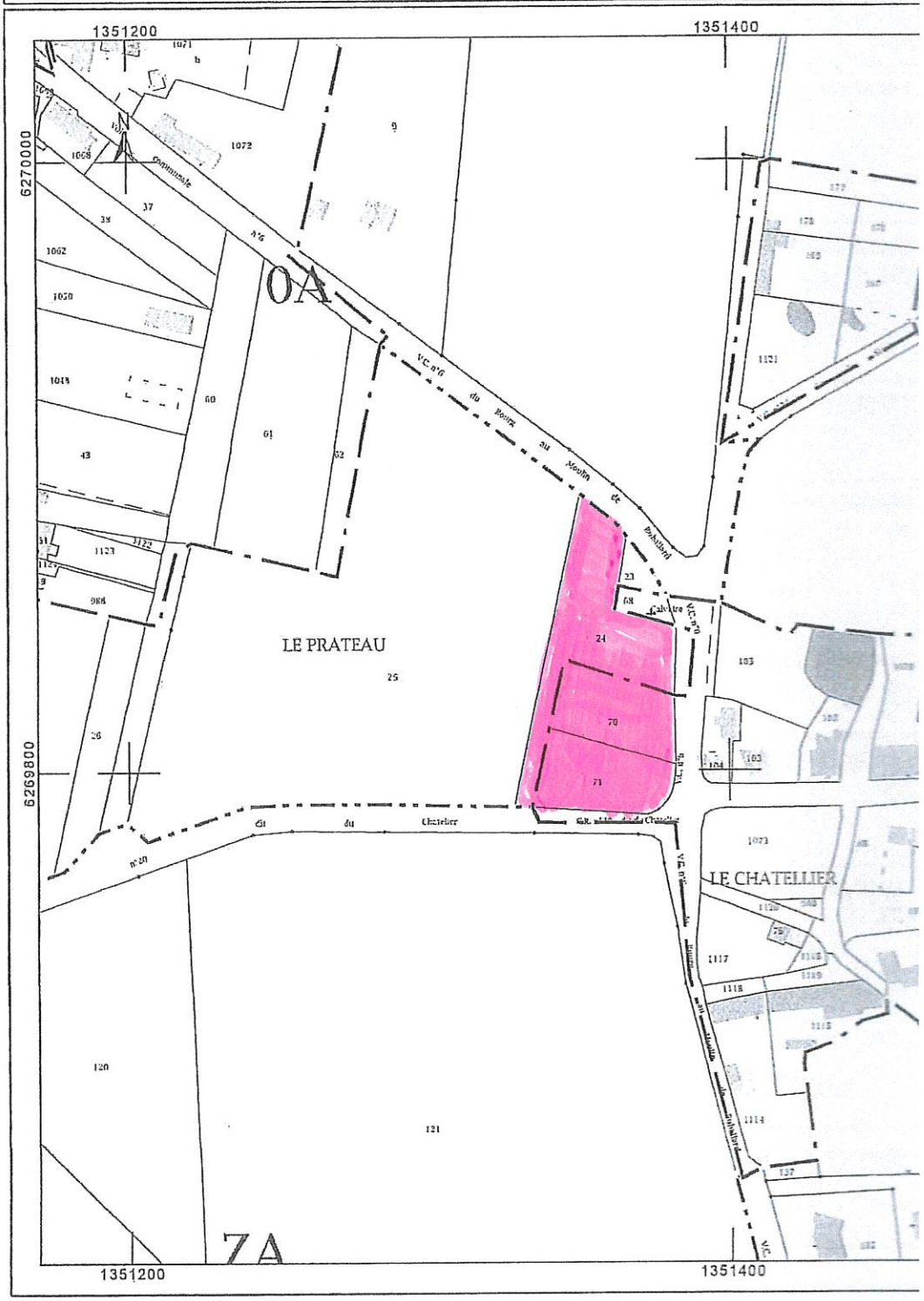
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 15/11/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL




7 a 13
Le Moulin de Bohallard
MIEL
rucher du Moulin

M. et Mme CARCOUET Jean-Pierre
3 rue du Clos Géraud
44390 PUCEUL
Tél, 0240513020

PUCEUL le 4 Janvier 2023

COURRIER REÇU
04 JAN. 2023
COM. COM. de NOZAY

Madame la présidente
de la Communauté de Communes
44170 NOZAY

Objet : demande de reclassement
en zone constructible

Madame la Présidente,

Nous avons sollicité en 2005 – 2011 – puis en 2019 la mairie de Puceul pour l'examen de notre demande de reclassement de nos parcelles ZK 83 et 93 en zone constructible dans le cadre d'une révision de PLU. Ce terrain d'une superficie totale de 3048 m2 est situé en face du lotissement du Clos Géraud et desservi par le réseau complet d'urbanisation. (documents joints)

Nous réitérons cette demande dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. (PLUI).

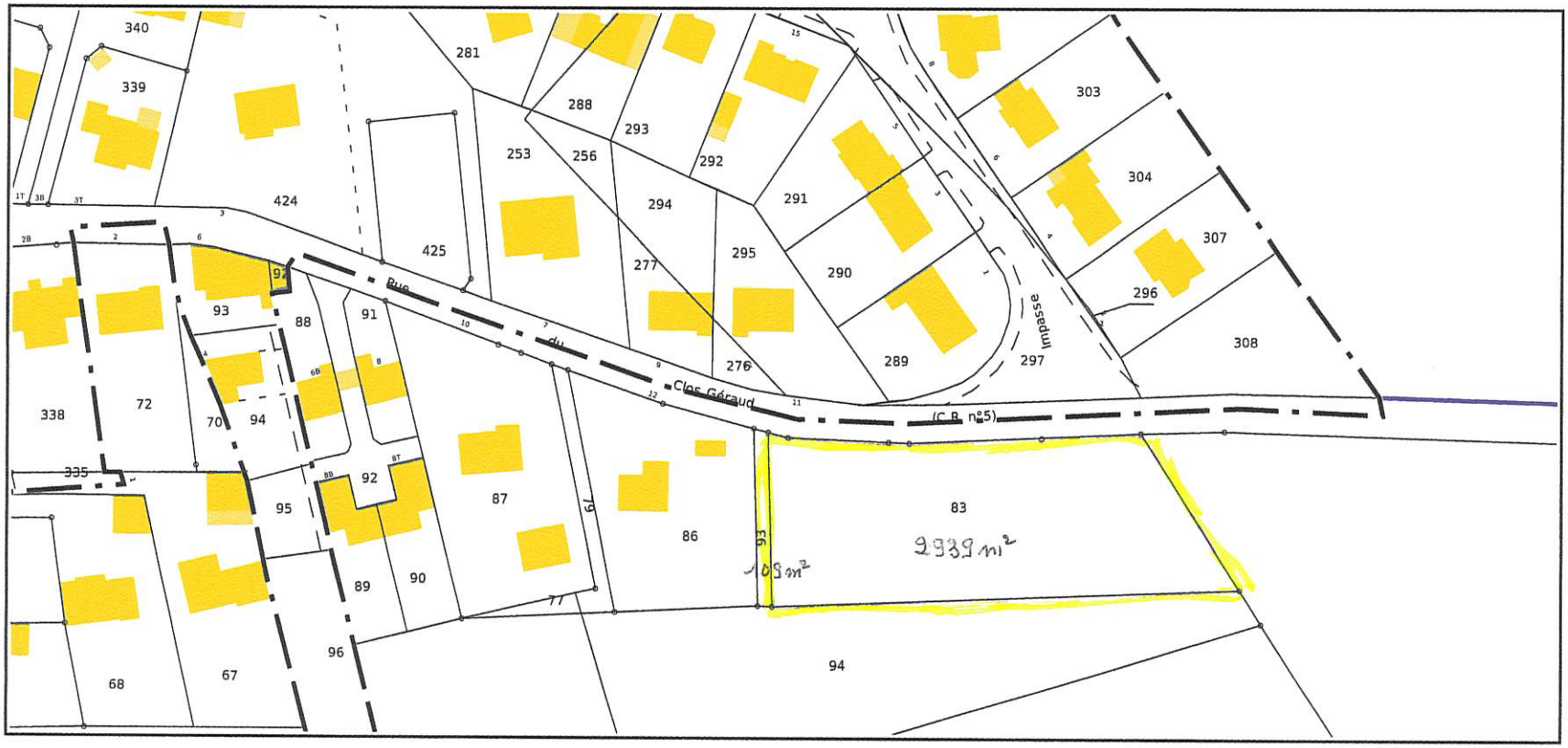
Souhaitant que cette demande soit étudiée et prise en compte,

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer Madame la présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

CARCOUET Madeleine

CARCOUET Jean-Pierre

dastre.gouv.fr

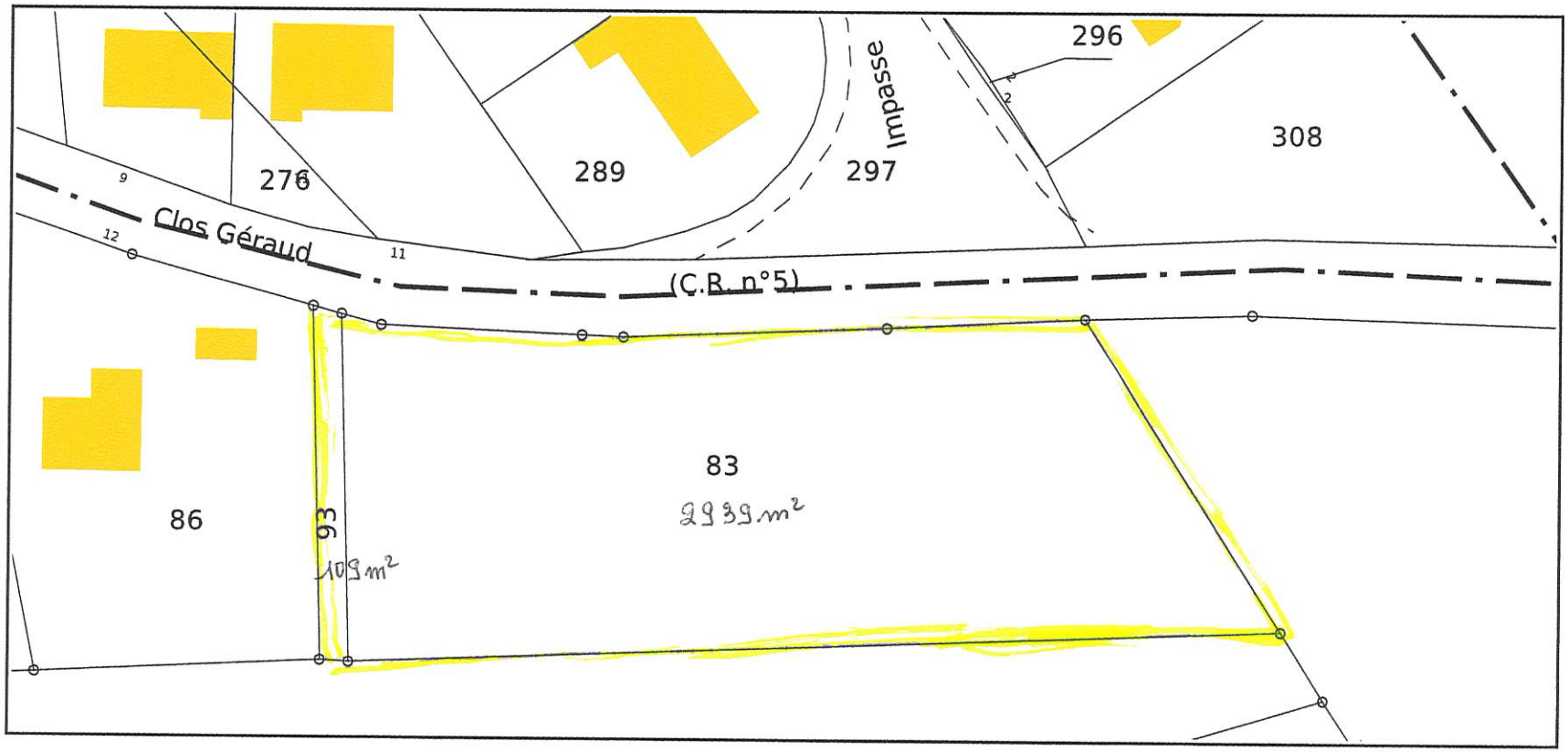


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

dastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

COURRIER REÇU
20 MARS 2023
COM. COM. de NOZAY

MR et Mme CARCOUET LAURENT ET GUYLENE

3 La savinais

44390 PUCEUL

Communauté de communes de NOZAY
9 rue de l'église

44170 NOZAY

PUCEUL, le 18/03/2023

OBJET : Révision du PLUI

Bonjour,

Nous venons vers vous pour vous demander, dans le cadre de la révision du PLUI une demande de changement de zonage de notre lieu d'habitation.

En effet, à ce jour, nous sommes en zone agricole, nous sommes situés à la sortie du bourg de PUCEUL, la maison est une ancienne maison de fonction mais nous avons cessé notre exploitation agricole depuis le 31/12/2016, donc il y a plus de deux ans.

Nous avons fait borner notre terrain dans la limite des 800 M2.

Vous trouverez en pièce jointe le document d'arpentage de bornage.

Dans l'attente de l'étude de notre demande,

Cordialement

Carcouet

Commune :
PUCEUL (138)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 668L

Document vérifié et numéroté le 09/02/2023
A Nantes (PTGC)
Par Caroline PRELAT
Géomètre du Cadastre
Signé

Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES
2, rue du Général Margueritte
CS 13513
44035 NANTES CEDEX 1
Téléphone : 02 51 12 86 36

ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demise 6463.

A ----------, le ----------

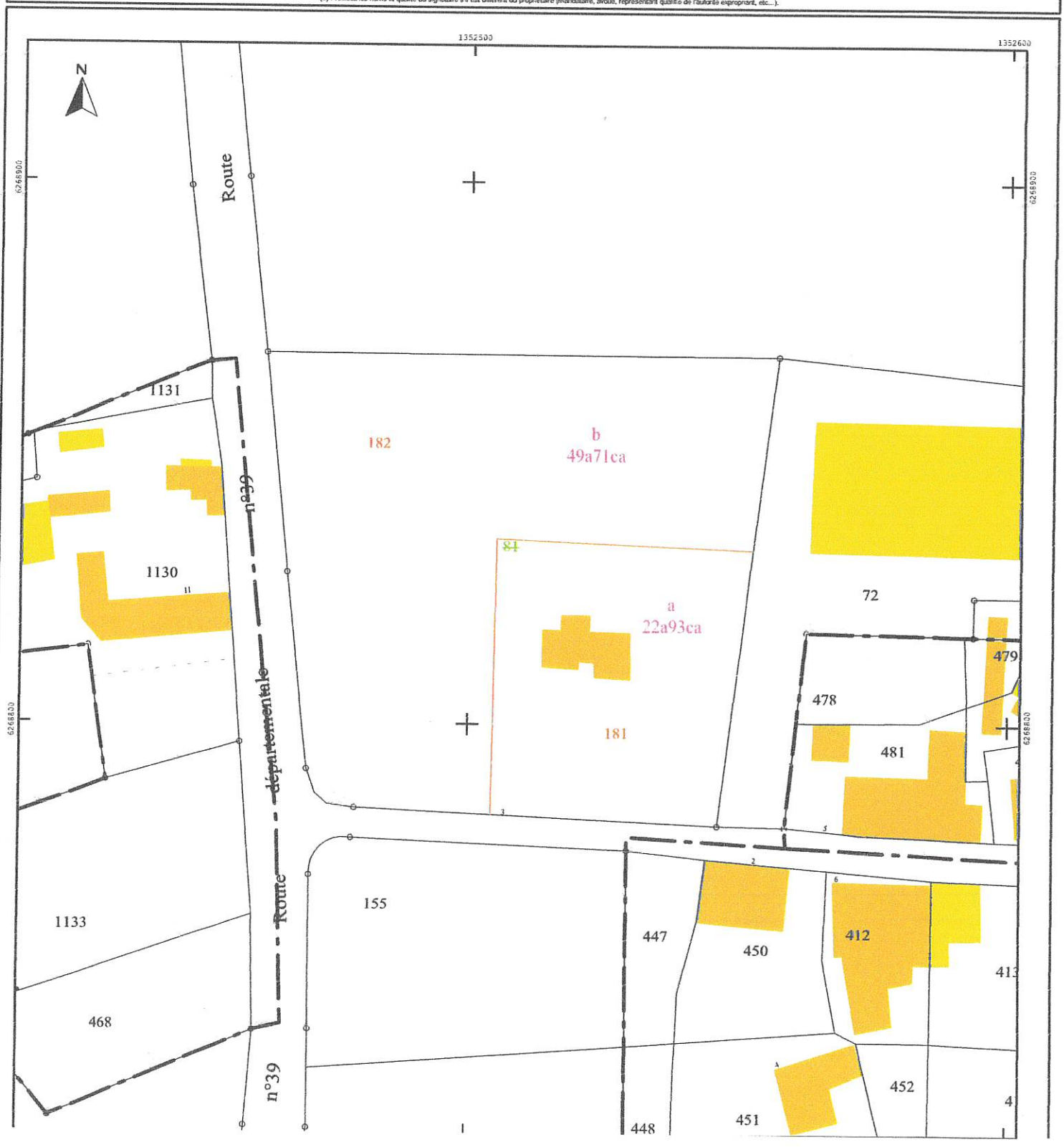
Modification demandée par procès verbal du cadastre

Section : ZC
Feuille(s) :
Qualité du plan :

Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 09/02/2023
Support numérique : ----------

D'après le document d'arpentage dressé
Par GUERRA E. - PV (2)
Réf. : B9327
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Sujet : [INTERN] TR: Demande de renseignements / Urbanisme
De : Accueil <accueil@cc-nozay.fr>
Date : 05/06/2023, 14:03
Pour : magali monnier <magali.monnier@cc-nozay.fr>

Gwenaëlle POIDEVIN
Assistante administrative chargée d'accueil

Communauté de Communes de Nozay
9, rue de l'Église - 44170 NOZAY
Tél. 02 40 79 51 51
www.cc-nozay.fr

De : mireille josse <micoin@hotmail.fr>
Envoyé : lundi 5 juin 2023 12:44
À : accueil@cc-nozay.fr
Cc : 'JOSSE Michel' <michel.josse1@orange.fr>
Objet : Demande de renseignements / Urbanisme

A l'attention de madame la directrice.

Bonjour madame,

Nous étions exploitant agricole à 2 la Coindière PUCEUL.
Propriétaires depuis 1987 d'un corps de ferme comprenant une habitation, dépendances et terrain de 1ha3ca sur 2 parcelles cadastrées : B81, B82.
Notre exploitation fonctionnait avec 50 ha en fermage.
Suite à la cessation d'activité pour cause de retraite, les terrains loués ont été repris et ré exploités par des agriculteurs voisins.

Aujourd'hui, il n'y a donc plus de possibilités d'exploitation agricole puisqu'il n'y a plus assez de terres.

Nous en venons à la question :

Quelles démarches pouvons -nous faire afin de modifier la destination de ces parcelles puisque l'usage n'est plus que résidentiel ?

Nous restons à votre disposition pour de plus amples renseignements.

Cordialement

Mme LANGOUET Mireille
M JOSSE Michel

SAFFRE

MASSON Marie-Christine
303 Montagné
44390 LES TOUCHES

Mobile : 06 48 40 26 93
Email : jean-claude.masson17@orange.fr

ARRIVÉ LE
16 FEV. 2022
MAIRIE DE SAFFRÉ

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE SAFFRE
1 Cour du Séquoia
44390 SAFFRE

Le 11 Février 2022

Objet : Demande de modification du PLU

Monsieur Le Maire,

Avec notre mère Madame SURGET Marie-Thérèse, nous possédons une maison d'habitation avec terrain ainsi qu'un champ agricole attenant à la propriété situés 54 Le Pommain 44390 SAFFRE

Nous vous sollicitons pour obtenir une modification du PLU de la zone NHB, puisque cette parcelle comprend déjà une maison d'habitation. Nous souhaiterions que le terrain près de la maison devienne constructible, il est situé dans un village où de nouvelles constructions ont bien été accordées sur d'autres terrains plus proches du plan d'eau de l'ISAC

Nous vous sollicitons également pour revoir le PLU de la parcelle agricole XB 113. Etant donné qu'elle se trouve près de maisons d'habitation, il est impossible de l'exploiter comme telle (nuisances sonores, olfactives, traitements, etc...)
Nous souhaiterions qu'elle devienne constructible, elle est viabilisé et se situe près des axes principaux des villes du département et des départements voisins.

En espérant que notre requête aboutisse favorablement, nous vous prions de recevoir Monsieur Le Maire nos sincères salutations..

Marie-Christine Masson

envoyé par mail à la CCN le 17/2/22

Sujet : Reclassement de terrain
De : André DURAND <durand.andre4@orange.fr>
Date : 28/02/2023, 18:23
Pour : Magali MONNIER <magali.monnier@cc-nozay.fr>

Bonjour,

Pour faire suites à nos échanges, nous vous confirmons que nous souhaitons que soit étudier le reclassement en zone constructible habitable de la parcelle YC 168 située au Ban Moore à Saffré. Elle est classée à ce jour en zone artisanale.

Cordialement

Colette et André DURAND

envoyé : 28 février 2023 à 16:39
de : Magali MONNIER <magali.monnier@cc-nozay.fr>
à : durand.andre4@orange.fr
objet : contact

Bonjour,

Comme évoqué, je vous invite à nous envoyer votre demande de reclassement de terrain par mail à cette adresse.

Cordialement,

Magali MONNIER
Service Aménagement de l'Espace
Tél : 02.40.79.49.78

Communauté de Communes de Nozay
9, rue de l'Église - 44170 NOZAY
Tél. 02 40 79 51 51
www.cc-nozay.fr

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX
CHEZ MME LEPAROUX Gwennaelle
419 Mondoucet
44390 SAFFRE



Monsieur Le Maire
Mairie de Saffré
1 cour du Séquoia
44390 SAFFRE

Saffré le 20/07/2020

A l'attention de Monsieur Le Maire

Objet : Révision du PLU

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de Saffré, nous souhaiterions faire la demande du changement de zone de la parcelle n°0184 section YD situé à la Guerlais 44390 Saffré.

Nous pensons que notre terrain familial pourrait devenir constructible de part sa localisation (proche du bourg), de part sa configuration, enclavé dans le milieu du village et sa taille, devenue trop petite pour l'exploitation agricole.

Nous restons dans l'attente de votre réponse et à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX

→ Magali MONNIER

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX
CHEZ MME LEPAROUX Gwennaelle
419 Mondoucet
44390 SAFFRE

COURRIER REÇU
- 3 FEV. 2023
COM. COM. de NOZAY

Communauté de Communes de Nozay
Service aménagement de l'Espace
9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Nozay le 02/02/2023

Objet : Révision du PLU
Référence : 32.21/M.M

Madame, Monsieur,

Pour votre information, veuillez trouver en pièce jointe la copie du courrier adressée à la Mairie de Saffré concernant notre demande relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Nous vous remercions de bien vouloir étudier notre demande.

Nous restons à votre disposition si vous avez besoin d'éléments complémentaires.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX
CHEZ MME LEPAROUX Gwennaelle
419 Mondoucet
44390 SAFFRE

Madame Le Maire
Mairie de Saffré
1 cour du Séquoia
44390 SAFFRE

Saffré le 15/01/2023

A l'attention de Madame Le Maire

Objet : Révision du PLU

Madame Le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de Saffré, nous souhaitons faire la demande du changement de zone de la parcelle n°0184 section YD située à la Guerlais 44390 Saffré.

Nous souhaitons que notre terrain familial, actuellement terrain agricole, puisse devenir constructible, de part sa localisation (proche du bourg), de part sa configuration, enclavé dans le milieu du village, et sa taille, devenue trop petite pour l'exploitation agricole (ci-joint une photo aérienne de notre terrain).

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande et dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Madame le Maire, en nos respectueuses salutations.

MMES BODIER FREREJOUAN LEPAROUX

Sujet : RE : Constructibilité parcelles
De : jean claude <jeanclaude.guerlais@akeonet.com>
Date : 29/08/2022, 12:35
Pour : Magali MONNIER <magali.monnier@cc-nozay.fr>

Bonnjour madame

Je viens vers vous en ce moment il est question de plui il ne doit pas avoir de perte de terrain agricole

Répondez moi quand c est une dent creuse ou aucun agriculteur ne peut intervenir donc a la bouzenais saffre parcelle 146-147 alors que l on voit des contructions en bordure de route nr laissant a peine ou circuler pourquoi c est non et donnez moi la solution que fait on de ce terrain quand on a 75 ans

Ce terrain avait des constructions ultérieurement avannt la guerre la route était un petit chemin la voierie a commencer a l elargir en grattant les fosses a permis de faire une route mais a l epoque on nous a grignote du terrain

On voudrait etre reconnu et que quelquen vienne sur le terrain

Cordialemùent

guerlais

Envoyé à partir de Courrier pour Windows

De : Magali MONNIER
Envoyé le :jeudi 25 août 2022 15:35
À : jeanclaude.guerlais@akeonet.com
Objet : Constructibilité parcelles

Bonjour,

Comme suite à notre entretien téléphonique, veuillez trouver mes coordonnées pour que vous puissiez nous transmettre votre demande relative au PLUi.

Cordialement,

--

Magali MONNIER
Service Aménagement de l'Espace
Tél : 02.40.79.49.78

Site officiel de la Communauté de Communes

Pour nous remonter une erreur de filtrage, veuillez vous rendre ici

UQ1V6rIcOdn30BcM.png

Communauté de Communes de Nozay
9, rue de l'Église - 44170 NOZAY
Tél. 02 40 79 51 51
www.cc-nozay.fr

Pièces jointes :

UQ1V6rIcOdn30BcM.png	21,7 Ko

Madame, Monsieur,

_191-IC/24

Nous habitons depuis 8 ans à la Jossaie à Saffré. Nous nous intéressons beaucoup au développement et à l'amélioration du nouveau PLUI de notre communauté de commune.

C'est pourquoi nous venons par la présente, vous soumettre certaines de nos idées pour ce projet, qui nous l'espérons retiendront toute votre attention.

Nous sommes actuellement dans la Zone Nhb, le PLU restreint l'agrandissement par rapport à l'empreinte du bâti. En effet, la réglementation limite l'agrandissement en se basant uniquement sur la surface existante de la maison.
Nous avons acquis un bien qui possède une empreinte au sol de 60m² situé sur un terrain de 1980m².
Les règles actuelles nous permettent d'agrandir notre bâti avec une surface habitable d'uniquement 14m² environ.
Notre famille s'agrandissant, nous sommes malheureusement restreints par cette règle d'urbanisme qui pénalise nos projets à plus long terme.
Vis-à-vis de la surface de notre terrain, un agrandissement plus important ne porterait pas atteinte à la préservation des activités agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

C'est la raison pour laquelle nous aimerions que le PLUI intègre la notion de surface de terrain en complément de la surface d'empreinte au sol afin de ne pas pénaliser des projets d'urbanisme comme le nôtre.

Deuxièmement, nous voulions aborder les annexes à la construction principale. Le PLU n'autorise pas la construction d'une annexe attenante à la construction principale.

À ce jour, il n'y a pas de distance minimale entre ces deux bâtis. Ce qui pousse de nombreuses personnes à séparer les constructions de quelques dizaines de centimètres et de les relier dans un second temps par un carport ou autres constructions en dur non autorisées.
Cette règle insensée devrait, à notre regard, être revu.

Le PLU ne devrait pas imposer une distance entre les deux constructions. Cette modification améliorerait le confort et le bien-être des personnes de ces zones souhaitant une annexe.

Espérant avoir retenu votre attention, nous vous souhaitons bonne continuation pour l'élaboration du PLUI.

Cordialement

Ballu Anthony et Lepage Céline

Madame Paule CARCOUET
ses enfants
La Jossais
44390 SAFFRÉ

à

Madame la Présidente
Communauté de Communes de Nozay
9 rue de l'Église
44170 NOZAY

Objet : révision du PLU.
PJ : plans cadastraux et superficie des parcelles.

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la nouvelle disposition d'aménagement du territoire, nous sollicitons la révision du plan local d'urbanisme pour nos parcelles cadastrées XH 88-89-99, afin de les rendre constructibles.

Nos parcelles situées en zone classée Nhb se trouvent dans le village de la Jossais, dans un secteur urbain dense destiné à l'habitat comme les villages voisins tels que le Pommain, Mondoucet, la Landelle, le Champion etc.
Elles ont donc la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Il n'y a plus d'agriculteur au centre de ce village depuis 2006, nous sollicitons donc votre bienveillance pour modifier le PLU afin que cette zone soit classée en zone à urbaniser Nha.

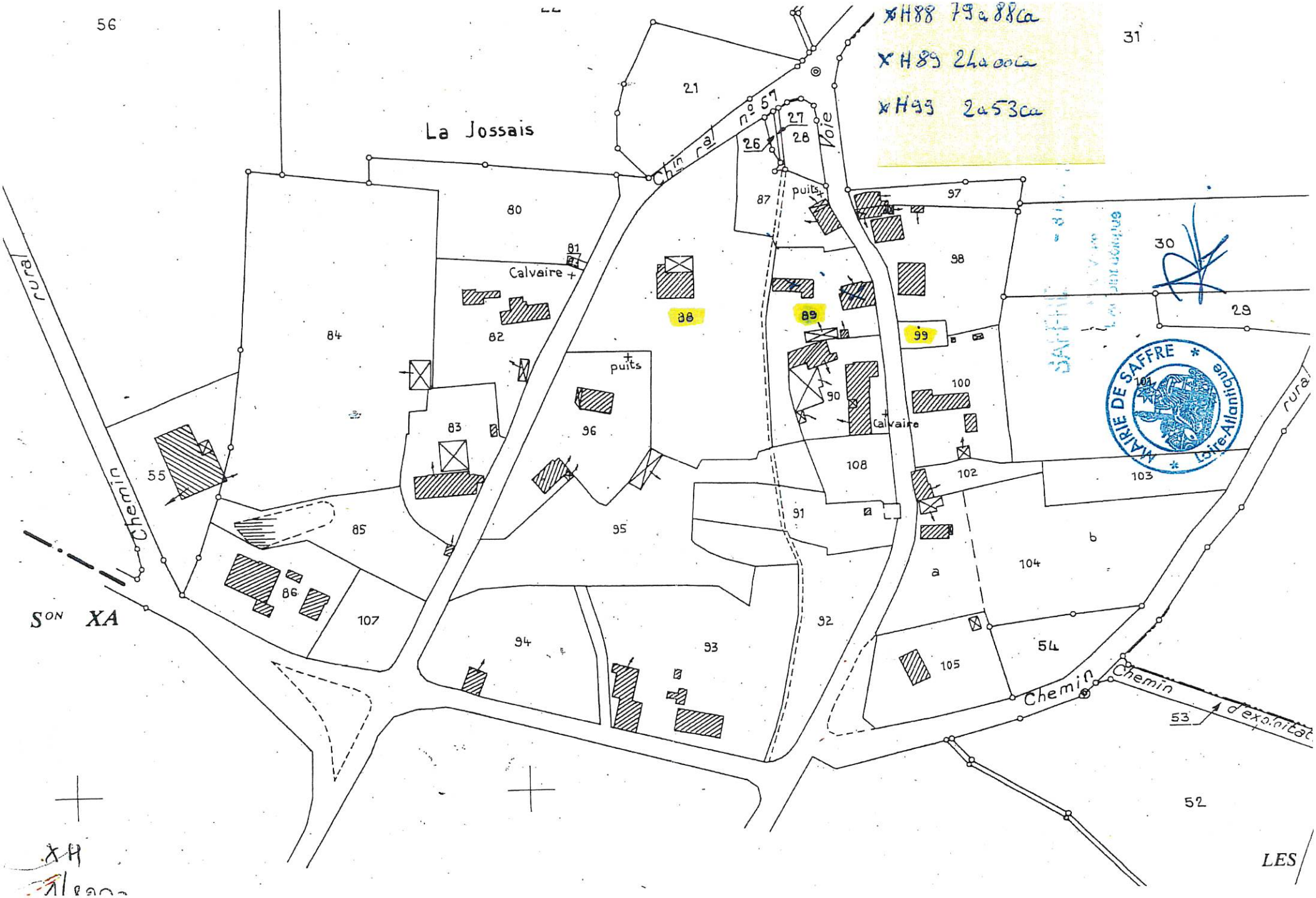
En espérant que vous étudierez avec attention notre demande,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Paule Carcouet Alain Carcouet Patrick Carcouet Daniel Carcouet Pascal Carcouet

le 25/10/2021

Demande également faite auprès de M. le Maire de Saffré.



X H88 79a 88ca
X H89 24a 00ca
X H99 2a 53ca

DAUDIN Nicolas / OUAIRY Gwénaëlle
101 les Buffais
44390 SAFFRÉ
06 58 29 30 60
gouairy@laposte.net

COURRIER REÇU
08 DEC. 2022
COM. COM. de NOZAY

Madame la Présidente,
Communauté de Communes de NOZAY
9 rue de l'Église
44170 NOZAY
A SAFFRÉ, le 6 décembre 2022.

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme
Copie : Service de l'urbanisme de la Mairie de SAFFRÉ.
Références : Section ZM Parcelle N° 97

Madame la Présidente,

Propriétaire depuis le 11 juillet 2020 d'un terrain de 49,68 ares , situé au 101 les Buffais à SAFFRÉ, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section ZM N° 97.

En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier, je souhaiterais construire sur le terrain cité ci-dessus. D'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune amenant une habitante de plus à la commune.

En effet, mon projet est de pouvoir construire une petite maison pour y loger ma maman. Ce terrain étant un petit bout de terrain entre la maison des voisins parcelle 99 et la notre parcelle 126 qui, du fait de sa petite surface n'est pas forcément très intéressante pour les exploitants agricoles.

De plus, elle dans le prolongement du village entre ces deux habitations cités ci-dessus donc visuellement ne perturberas pas le paysage. Aucun arbre n'étant sur cette parcelle nous ne toucherons pas non plus la végétation hors mis l'herbe sur l'emplacement prévu de cette maison.

Pour plus de précision, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question. Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes sentiments respectueux.

G.OUAIRY / N. DAUDIN



ci : .....

COMMUNE DE SAFFRE

LA MOITIE INDIVISE, dans :

Une parcelle de terre d'une superficie d'un hectare quatre vingt dix sept ares quarante centiares,

Cadastrée section ZE n° 20 "La Minotèrie" terre.

ESTIMEE en toute-propriété **VINGT MILLE FRANCS (20 000 F)**

Dont moitié, ci : 1/2

Est de **DIX MILLE FRANCS (10 000 F)**, soit en nue-propriété **NEUF MILLE FRANCS,**..... **9 000 F 00**

...QUATRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Taxes foncières pour 2022

votées et percues par la commune et divers organismes

Avis d'impôt

AVIS_TF_RG

La notice de cet avis est disponible en cliquant ici ou sur impots.gouv.fr

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP CHATEAUBRIANT
AV DE LA CITOYENNETE CS 80169
44110 CHATEAUBRIANT

LORENT ISABELLE
19 RUE DE L'AVENTURE
44460 ST NICOLAS DE REDON

Vos références

Numéro fiscal (C) : 07 81 282 397 189
Référence de l'avis : 22 44 4532643 52
Contrat de prélèvement : P3 44 0477076 61
Référence unique de mandat : FR46ZZZ005002P344047707661

Numéro de propriétaire : 149 D00378 M

Département d'imposition : 440 LOIRE-ATLANTIQUE
Commune d'imposition : 149 SAFFRE

Débiteur(s) légal(aux) :
le détail est précisé en page suivante.

Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 09/08/2022
Date de mise en recouvrement : 31/08/2022

Identifiant service : 44040

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques (horaires sur **impots.gouv.fr**, rubrique « Contact »)

SIP CHATEAUBRIANT
SAID CHATEAUBRIANT-ANCENIS
AVE DE LA CITOYENNETE
CS 80169
44146 CHATEAUBRIANT CEDEX
Tél : 02 40 55 67 59

* (service gratuit + coût de l'appel)

Somme à prélever

105,00 €

Date limite de paiement : 17/10/2022

Vous avez choisi le prélèvement à l'échéance.

Sauf avis contraire de votre part avant le 01/10/2022, directement sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401*, **la somme à payer sera prélevée automatiquement le 27/10/2022.**

Compte bancaire : FR76 1027 8361 520X XXXX XXX0 509
Identifiant de la banque : CMCIFR2AXXX
Nom du créancier : DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Vous n'avez rien à envoyer

Rendez-vous sur impots.gouv.fr pour :
consulter la documentation mise à votre disposition,
effectuer vos démarches et consulter votre situation dans votre espace en ligne,
et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.

DÉBITEUR(S) LÉGAL(AUX)		
Identifiant	Droit	Désignation et adresse
MCTRTK	PROP/INDIVIS	DROUET ISABELLE MARIE ELISABETH
MB24ZS	PROP/INDIVIS	DEBRAY CATHERINE LUCETTE JEANNE FRANSE
MDLQNG	PROP/INDIVIS	DEBRAY JEAN LUC FRANCOIS MARCEL
		ET AUTRES TITULAIRES DE DROITS

Taxes foncières 2022		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2021	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2022	%	%	%	%	%	%	
	Adresse Base Cotisation Cotisation lissée							
	Adresse Base Cotisation Cotisation lissée							
	Cotisation 2021 Cotisation 2022 Variation	%	%	%	%	%	%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2021	49,51 %	%	2,42 %	23,04 %	0,218 %	15,40 %	1,25 %	
	Taux 2022	49,51 %	%	2,42 %	23,04 %	0,283 %	14,90 %	1,31 %	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles	142		142			177	142	
	Cotisation 2021	68		3			26	2	
	Cotisation 2022	70		3			26	2	101
	Variation	+2,94 %	%	0 %	%	%	0 %	0 %	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État Base collectivité						Droit proportionnel : Droit fixe :		

La base communale des terres agricoles exonérée est de 35 €.

Références administratives : 440 51 021 040 149 149 X M

Frais de gestion de la fiscalité directe locale	4
Dégrèvement Habitation principale	
Dégrèvement JA État	
Dégrèvement JA Collectivité	
Montant de votre impôt	105

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R*190-1 et R*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2023 .

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explicitation de vos droits en la matière, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ».

Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L.135 B du livre des procédures fiscales).

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

SAFFRE. le 9 novembre 2023

Monsieur Yvon LOOUET
9 AUGRAIN
44390 SAFFRE
07.57.47.18.76

REÇU le
- 9 NOV. 2023
Rép: .....

Objet: Révision PLU
Classement de parcelle
PJ.: Courrier

Madame le Maire

Dans le cadre de la prochaine révision du PLU, je souhaiterais que vous preniez en considération la situation de la parcelle cadastrée BO 208 actuellement en zone NHb.

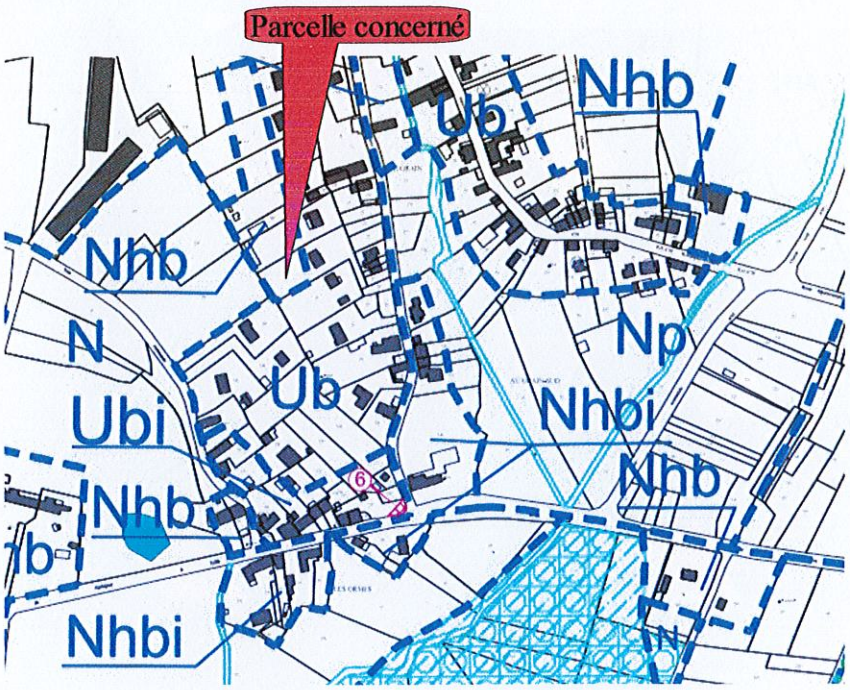
Cette parcelle. dont je suis propriétaire. est partiellement encastrée dans la zone UB. Un accès est réservé à la desserte de ce terrain.

En conséquence, je vous demanderai de bien vouloir accèder à ma requête et inscrire cette parcelle en zone UB identique à la zone mitoyenne existante..

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer Madame le Maire en l'assurance de ma considération distinguée

Yvon LOQUET

Zonage du village AUGRAIN – LA FILEE



Plan masse de la parcelle concernée

AUGRAIN – LA FILEE



Parcelle cadastrée BO – 208
Superficie 1094,00m²

Echelle 1/1000

TREFFIEUX

2

Mr et Me Alix Frederic
La Fontaine
41170 Treffieux
Tel : 02.40.87.56.80.

REÇU LE
22 AVR. 2021
MAIRIE de TREFFIEUX

Mr le Maire,

Porteur d'un projet immobilier, je tiens par la présente lettre à vous demandez une modification du Plan d'Urbanisme afin que mon terrain sôit constructible. S'agissant d'un terrain agricole d'ou ma présente demande de modification de la parcelle n° ZN 276 en zone constructible.

Je suis convaincu que les retombées de mon projet auront une retombées positive sur l'économie de votre commune. Pour plus de précission, je vous prie de trouver joint une copie de l'extrait Cadastral relatif au terrain en question.

En vous remerciant de l'interêt que vous porterez a ma demande,

Je vous prie d'Agreer, Mr le Maire mes respectueuse salutations.

Mr Alix



Date : 23/03/2

Parcelle
Commune
Adresse
Surface
Propriétair
M ALIX FR
P.L.U.
Type
Zonages
Zonages
Zonages
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio
Prescriptio

RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 23/03/2021

Echelle : 1:1700

Parcelle	**440208 ZN0276**	
Commune	TREFFIEUX	Le terrain est bâti : Non
Adresse	LES FROUX	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	39301m²	
Propriétaire(s)	**A00033**	
M ALIX FREDERIC HUBERT COLETTE (Principal)		
P.L.U.		
Type	**Nom**	**Impact**
Zonages	Ai	16634m²
Zonages	N	12365m²
Zonages	A	10359m²
Prescriptions	Prescription d'isolement acoustique RD171 (L111-6 du CU) (MARG RECUL)	12235m²
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	172m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	172m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	172m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	172m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	142m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	142m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	83m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	83m
Prescriptions	Haie bocagère et à role hydraulique à préserver (L151-19 et L151-23 du CU) (PAYSAGE)	47m

4

Pierre Bareteau
24 avenue Jules Ferry
30133 Les Angles

Tel : 06 79 82 98 56
mail : pbareteau@adevelopment.eu

REÇU LE
25 JAN. 2021
MAIRIE de TREFFIEUX

Monsieur le Maire
MAIRIE
14 rue de la Libération
44170 TREFFIEUX

Objet : reclassement de la parcelle n° 15 Section Zo dans le cadre du PLU

Avignon le 22 janvier 2021

Monsieur le Maire,

La présente a pour but d'obtenir le reclassement au PLU de la parcelle n°15 Section Zo du cadastre.

J'en suis le propriétaire depuis une donation en de ma mère, en ma faveur, faite le 26 juillet 1988 (voir l'extrait de l'acte notarié joint à la présente).

La parcelle était à cette époque constructible. Elle a été, selon toute vraisemblance, déclassée en terrain agricole, à la demande du Conseil Général (voir ci-joint l'offre du Conseil Général) agissant dans le cadre de l'expropriation les sols nécessaires à la construction de la déviation routière.
Pour une bonne compréhension, je fais ci-dessous l'historique de l'affaire.

HISTORIQUE :

- le 26/07/1988 : par acte notarié de Me Hervé Robert à Vigneux de Bretagne, je deviens propriétaire en indivision, d'une parcelle de 33 ares 60 centiares , lieudit <Les Fourcherets > à Treffieux. Cet acte précise bien qu'il s'agit d'une parcelle constructible en se référant au plan d'occupation des sols existant à l'époque, renforcé par le certificat d'urbanisme délivré le 17 mai 1988 sous le n°44 208 87 C5082 P

.- le 21/03/2000 : un certificat d'urbanisme positif était à nouveau délivré (voir copie jointe).

- le 29/03/2011 : cette fois un certificat d'urbanisme négatif m'est signifié après simple examen de la demande par l'adjointe au maire de Treffieux (voir le document n° Cub 044 208 11 C4003 joint aux présentes) .

Que s'est il passé entre temps ?

Pour les besoins de la construction de la déviation routière de Treffieux, le Conseil Général a lancé des procédures d'expropriation des sols en ayant en tête : d'offrir à un exproprié, en dédommagement, ma parcelle qu'il pensait acquérir à très bas prix, en la faisant déclasser préalablement en terre agricole

- le 05/11/2010 : lettre de proposition de rachat de ma parcelle par le Conseil Général (voir la proposition grotesque du Conseil Général

ci-joint).
Bien entendu, j'ai refusé de céder la parcelle, malgré une tentative téléphonique d'intimidation du Président du Conseil Général en personne.

Ma présente demande de reclassement de ma parcelle en terrain constructible, me semble renforcée par l'étude préalable faite par le Cabinet indépendant diligenté par la Municipalité, dans le cadre du PLU et qui répond au souhait des Pouvoirs Publics, de ne pas laisser de <dents creuses> dans les zones déjà construites et viabilisees. Vous pourrez le constater en consultant l'extrait du plan cadastral joint aux présentes. Ce plan confirme que toutes les parcelles en bordure de route, entourant ma parcelle, sont déjà construites et que la mienne constitue bel et bien une <dent creuse>.
Cette parcelle de 3360 m2, pourrait offrir la possibilité de 3 lots de 800 m2 plus la voierie de désserte.

Monsieur le Maire, je pense que vous serez bien d'accord avec moi, sur le bien - fondé de ma demande et que vous pourrez faire valider par votre Municipalité le reclassement de la parcelle en terrain constructible.

Je vous en remercie par avance et reste à votre disposition pour vous fournir tous autres renseignements si nécessaire.

Dans cette attente,
veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués

P.J :

- extrait de l'acte notarié de Me Hervvé Robert,

- certificat d'urbanisme positif,

- certificat d'urbanisme négatif mais malgré l'avis favorable de la DDE,

- lettre d'offre de rachat du Conseil Général,

- extrait du plan cadastral situant la parcelle

Lettre suit par courrier postal

6

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Treffieux

dossier n° CUb 044 208 11 C4003

date de dépôt : **03 février 2011**
demandeur : **Monsieur BARETEAU Pierre**
pour : **construire deux villas**
adresse terrain : **Lieu-dit Les Fourcherets, à Treffieux (44170)**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de Treffieux,

Vu la demande présentée le 03 février 2011 par Monsieur BARETEAU Pierre demeurant 1 Passage de l'Oratoire, Avignon (84000), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré ZO-15
    - situé Lieu-dit Les Fourcherets
      44170 Treffieux

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire deux villas ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la Carte Communale approuvée le 02/07/2007;

Vu l'avis favorable de CONSEIL GENERAL Délégation de l'Aménagement de Blain à Châteaubriant (DABC) en date du 28/02/2011 ;

CONSIDERANT :

- Que, la demande de certificat d'urbanisme porte sur un projet de construction de deux villas sur un terrain sis Lieu-dit Les Fourcherets 44170 Treffieux ;

- Que, le terrain d'assiette du projet se situe en zone non constructible de la Carte Communale approuvée le 02/07/2007 ;

- Que, dans ce secteur les constructions nouvelles ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles ;

- Que la construction de deux villas sur une propriété non bâtie n'entre pas dans la catégorie des constructions autorisées.

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) :

- zone Hors Partie Constructible

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Non		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la faisabilité d'un assainissement individuel sera appréciée au stade de l'autorisation de construire à l'appui d'une étude de sol et d'une étude de filière indiquant les moyens de traitement des eaux usées.

Fait à Treffieux,
Le 29 mars 2011

P/Le maire,
L'adjointe déléguée,
Annie PHILIPPOT

MAIRIE DE TREFFIEUX 44-LOIRE-AT

Transmis à la Préfecture le : 01 avril 2011
Transmis au(x) demandeur(s) le : 31 mars 2011
Reçu par le(s) demandeur(s) le :

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

LOIRE ATLANTIQUE
Conseil général

Direction Générale
Adjointe des Équipements

Direction des Infrastructures

Délégation de l'Aménagement de
Blain à Châteaubriant

Référence :U-11-DABC-028R

Affaire suivie par :
Yann JAMIN

Tél.02 40 79 47 56

Nozay, le 28 FEV. 2011

Monsieur Marc JACQUET
Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Division du Castelbriantais
22, rue Gabriel Delatour
44146 CHATEAUBRIANT CEDEX

Objet : Votre demande d'avis du 09/02/2011 sur le certificat d'urbanisme n° 44 208 11 C 4003
Commune de Treffieux
Copie(s) à : DABC

Monsieur le Directeur,

La demande concerne la construction de deux habitations sur la parcelle ZO 15, au lieu-dit « Les Foucherets », sur le territoire de la commune de Treffieux.

Le projet est situé hors agglomération et hors zone urbanisée, en bordure de la Route Départementale 29, classée dans le Réseau de Desserte Locale au Schéma Routier. La vitesse limite autorisée est de 90 km/h.

Les conditions de visibilité au niveau de l'accès sur la RD 29 sont justes suffisantes.

Je souhaite que les prescriptions suivantes soient imposées :

- un accès unique et commun sera demandé pour l'accès aux habitations qui seront construites sur cette parcelle.

- les constructions devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 29 conformément au Schéma Routier.

En conséquence, sous réserve de la prise en compte de ces remarques, j'émets un avis favorable sur cette demande.

Le pétitionnaire devra, avant la réalisation des travaux d'accès, solliciter une permission de voirie auprès de la Délégation de l'Aménagement de Blain à Châteaubriant (29, route de Nantes – ☎ 02 40 79 47 56).

Division Générale - Castelbriantais
- 2 MARS 2011
ARRIVÉE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
du **29 MARS 2011**
L'Adjoint délégué
MAIRIE DE TREFFIEUX 44 Loire-Atlantique
Annie PHILIPPOT

Adresse postale :
Hôtel du Département
3 quai Ceineray - BP 94109
44041 Nantes cedex 1
Tél. 02 40 99 13 62
Fax 02 40 99 13 59
Courriel : contact@cg44.fr
Site Internet : www.cg44.fr

RE-ATLANTIQUE

COMMUNE

DE

TREFFIEUX

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

DELIVRE PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETAT

Numéro de dossier : CU4420800C4002

Demandé le 01/02/2000

Adresse du terrain : LES FOURCHERETS
44170 TREFFIEUX

Destinataire : Mme BARETEAU YVONNE
EPOUSE MOYON
17 ALLEE CHABRIER. RESIDENCE MOZART
91200 ATHIS. MONS

TERRAIN DE LA DEMANDE

PROPRIETAIRE	Nom	Mme BARETEAU YVONNE ÉPOUSE MOYON
	Adresse	17 ALLEE CHABRIER. RESIDENCE MOZART 91200 ATHIS. MONS
CADASTRE	(Sections et numéros)	ZO 15
SUPERFICIE	3360 m²	*(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE

Le terrain de la demande fait l'objet d'un projet de division en 2 lots dont :

LOT : A	1680 m²	*(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*
LOT : B	1680 m²	*(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

OBJET DE LA DEMANDE

Demande de certificat d'informations générales (L410-1A du Code de l'Urbanisme) .
Demande de certificat avant division en vue de la construction (R315-54 du Code de l'Urbanisme).

REPONSE A LA DEMANDE

Le terrain visé est constructible sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

DOSSIER : CU44 20800C4002 COMMUNE de TREFFIEUX

ACCORDS NECESSAIRES

NEANT

DROIT DE PREEMPTION

NEANT

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

NEANT

DISPOSITIONS D'URBANISME

Nature des dispositions d'Urbanisme applicables au terrain :

Règlement National d'Urbanisme applicable

- R N U

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

S.H.O.N des bâtiments existants sur le terrain d'origine : 0 m²
S.H.O.N des bâtiments existants sur le LOT A : 0 m²
S.H.O.N des bâtiments existants sur le LOT B : 0 m²

SHON : surface hors oeuvre nette, sous réserve de l'exactitude des informations fournies.

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	Desservi
ASSAINISSEMENT	Non desservi
ELECTRICITE	Desservi
VOIRIE	Desservi

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un caractère indicatif.

FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :

Taxe Départementale Espaces Naturels Sensibles

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les lots A et B sont déclarés constructibles, car situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune.

"En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la faisabilité d'un assainissement individuel sera appréciée au stade de l'autorisation de construire à l'appui d'une étude de sol et d'une étude de filière indiquant les moyens de traitement des eaux usées".

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de permis de construire
Déclaration de travaux exemptés de permis de construire

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2000 Francs, en application de l'article L 480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Pour toute demande de renseignements, s'adresser :

SUBDIVISION DE
CHATEAUBRIANT

Rue du Général Bradley
BP227
44146 CHATEAUBRIANT
CEDEX

☎ : 02-40-81-16-22

Le 21 MARS 2000
Pour le Préfet et par délégation
L'Ingénieur des TPE

J. LE CORRE

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DUREE DE VALIDITE : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN an (*sauf délai plus long mentionné en observation)* à compter de la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et contributions.

ATTENTION : Passé le délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Préalablement à l'acquisition d'une construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction.

- **PROLONGATION DE VALIDITE :** Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée une seule fois pour une durée d'UN an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :
  - adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
  - déposée contre décharge à la Mairie
- **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE** (*Articles L 421-2 et R 421-1-2 du Code de l'Urbanisme*) : L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m². (*Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute).*
- **DIVISION DE TERRAIN :** Tout propriétaire à la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend sauf si la division constitue un lotissement (*article L315-1 du Code de l'urbanisme*) ou si elle est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie (*article L 111-5-2, R 315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme*). Toutefois, les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

  Sont entachées de nullité les cessions effectuées :
  - sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire (*article L 315-1 du Code de l'Urbanisme*)
  - sans l'obtention préalable d'un Certificat d'Urbanisme lors d'un détachement d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque le terrain est situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (*article L 111-5 du Code de l'Urbanisme*) sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code
  - sans déclaration préalable auprès de la Mairie dans les zones délimitées par délibération du Conseil Municipal ou arrêté du Préfet (*article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme).*
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le destinataire d'un Certificat d'Urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir hiérarchiquement le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*L'absence de réponse au terme d'un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite*).

Cet échange eut lieu moyennant une soulte de 25.000 francs, à la charge de Monsieur Albert BARETEAU et Madame Veuve BARETEAU, laquelle a été payée comptant et quittancée à l'acte.

Une expédition de cet acte sera publiée au bureau des hypothèques de Chateaubriant, avant ou en même temps que les présentes.

Il est ici précisé que le bien cédé en contre échange par Mesdames BARETEAU, MOYON et CHEVRIER et Monsieur BARETEAU Pierre dépendait de la succession de Monsieur BARETEAU Pierre, décédé ainsi qu'il est dit ci-dessus.

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme portant le numéro 44 208 87 C5082 P, concernant le bien compris aux deuxième et troisième lots a été délivré le 17 mai 1988 et demeure ci-annexé après mention.

Il en résulte notamment :

"- Que les terrains visés aux cadres 2 et 2 bis sont CONSTRUCTIBLES,

- Que le plan d'occupation des sols a été prescrit le 18 décembre 1985,

- Que le terrain est suffisamment desservi par les réseaux d'eau potable, électricité et voirie, mais non desservi par le réseau assainissement.

- Que le présent certificat d'urbanisme annule et remplace le précédent C.U. portant même numéro, délivré le 29 février 1988,

- Et que l'état d'études en cours du plan d'occupation des sols ne permettant pas de définir les conditions d'utilisation du terrain, toute demande d'autorisation d'utiliser le sol et notamment de permis de construire, fera l'objet d'une décision de sursis à statuer si le projet est de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de ces études."

Y.B. LC

14

LOIRE ATLANTIQUE
Département solidaire
Conseil général

Direction Générale Adjointe du Développement

Direction de l'Environnement et du cadre de vie

Service Action foncière

Référence : CQ LE133-10

Affaire suivie par :
Claire QUESNE
Tél. 02 40 99 60 26

Nantes, le 05 NOV. 2010

Monsieur Pierre BARETEAU
1, passage de l'Oratoire
84000 AVIGNON

Objet : **Offre d'acquisition terrain à TREFFIEUX**
PJ : 1 plan

Monsieur,

Je fais suite à votre entretien téléphonique avec le service Action Foncière concernant le terrain cadastré section ZO 15 sur la commune de Treffieux, vous appartenant en indivision avec votre sœur, Madame Yvonne MOYON née BARETEAU. Je vous confirme qu'il est situé en zone inconstructible sur la carte communale, approuvée en juillet 2007. Le certificat d'urbanisme positif en votre possession est antérieur à cette date.

Le Département souhaite se porter acquéreur de votre terrain dans le cadre des mesures compensatoires au projet de déviation de Treffieux. Compte tenu des caractéristiques de votre bien situé en zone agricole et par référence au marché immobilier, sa valeur vénale a été fixée à 672 € pour une superficie totale de 3 360 m², soit un prix de 0,20 € le m².

Au vu de ces éléments, je vous invite à me faire connaître votre position sur cette proposition. J'adresse la même offre à votre sœur, Madame MOYON.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil général,

Pour le Président du Conseil général,
Le Vice-président délégué

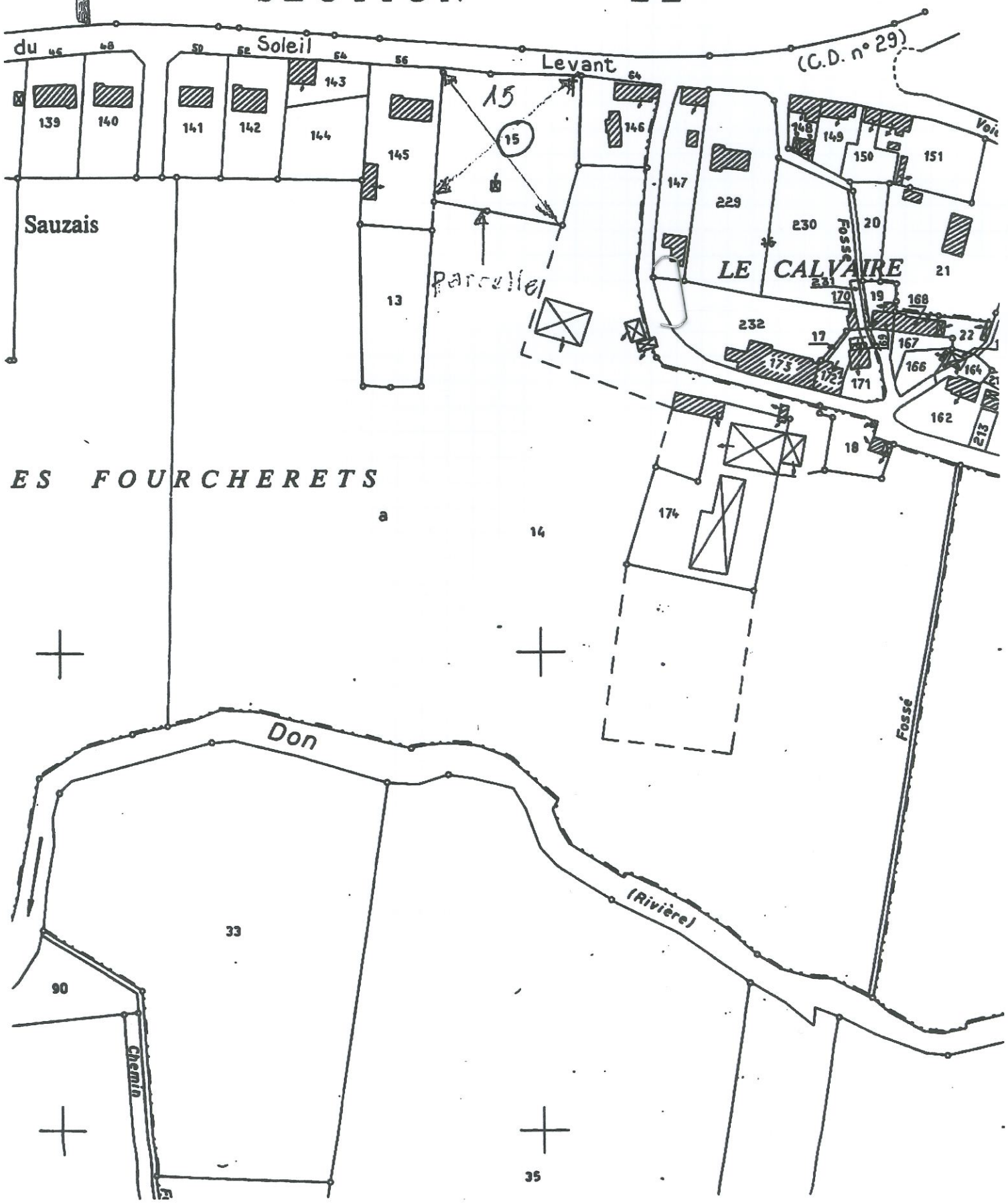
Claude BRICAUD

Adresse postale :
Hôtel du Département
3 quai Ceineray - BP 94109
44041 Nantes cedex 1
Tél. 02 40 99 10 00
Courriel : contact@loire-atlantique.fr



TREFFIEUX
Section ZO
1/2000

SECTION ZL



16

Mr Hennet Hubert
50 chemin des Vignereaux
Les Bordeaux
44170 Teiffieux

Mr Le Maire de Teiffieux
Mme Magali Monnier
Cabinet d'étude PLUi

Lors de la réunion publique à NOZAY sur le PLUi
Le cabinet d'étude nous a bien confirmé qu'il y aurait
sans doute des modifications à apporter vu l'évolution
de l'habitat en progression dans notre secteur peut-être
quelques habitations dans nos petits hameaux pour les revitaliser
et non les voir disparaître car ceux-ci sont bien la beauté
de nos communes rurales

Nous sommes dans le même Département pourquoi nous
n'avons pas les mêmes règles et directives
Cscoop Pays de Chateaubriant et PLUi com com NOZAY

Pourquoi aujourd'hui encore les communes ayant un PLU
récent sont plus réglementées que celles qui utilisent
leur ancien PLU et qui ne sont pas embêtées et se
permettent des constructions dans les villages ; c'est
tant mieux mais pourquoi les contraintes ne sont pas
les mêmes à l'intérieur de la com com.

serait-il possible d'envisager une réunion avec
le bureau d'étude par commune pour mettre au clair
les anomalies que nous découvrons actuellement et
en même temps clarifier la situation avant le PLUi

17

le 19/07/22

MR VOLLEREAU didier Tel 06.37.35.99.33
La fleuridis

section ZO numero 178 la fleuridis
section ZO numero 39 le Coubrely

REÇU LE
21 JUIL. 2022
MAIRIE de TREFFIEUX

objet: demande de revision de classement
de zone inondable en zone non inondable dans le prochain PLU

MR LE MAIRE

comme convenu lors de notre comersation je vous adresse cette lettre pour savoir pourquoi la moitié de la maison que j'habite actuellement a été classée en zone 14I (inondable) dans le PLU
J'aurais aimé savoir sur quels criteres ce classement a été effectué sachant qu'il y a plusieurs mètres de denivelés entre la maison et la riviere ou sur quelles references historique sachant qu'il n'y a aucun ouvrages qui relatent qu'une crue ait pû atteindre un tel niveau et sachant qu'elle n'est pas classée en zone enondable dans le PPRI et pour information j'ai egalement demandé a plusieurs personnes agées ayant toujours habité a Treffieux et elles n'ont jamais vu le don deborde a ce point et de loin
Alors MR le maire au vu de ces informations et au vu des conséquences financières sur la valeur de la maison d'un tel classement qui à mon avis n'est pas justifié serait il possible de faire reconsidérer dans le prochain PLU ce classement de zone inondable en zone non inondable en prenant en compte le vrai dénivelé escistant

Veuillez recevoir MR le maire l'assurance de mes sincères salutations

Mr Hennet Hubert
50 chemin des Vignereaux
Les Bordeaux
44170 Treffieux

COURRIER REÇU
- 8 JUIN 2022
COM. COM. de NOZAY

Mr Le Maire de Treffieux
Mme Magali Monnier
cabinet d'étude PLUi

Lors de la réunion publique à NOZAY sur le PLUi
Le cabinet d'étude nous a bien laissé entendre qu'il y aurait sans doute des modifications à apporter vu l'évolution de l'habitat en progression dans notre secteur peut-être quelques habitations dans nos petits hameaux pour les revitaliser et non les voir disparaître car ceux ci sont bien la beauté de nos communes rurales

Nous sommes dans le même Département pourquoi nous n'avons pas les mêmes règles et Directives
(Scoop Pays de Chateaubriant et PLUi com com NOZAY

Pourquoi aujourd'hui encore les communes ayant un PLU récent sont plus réglementées que celles qui utilisent leur ancien PLU et qui ne sont pas embêtées et se permettent des constructions dans les villages ; c'est tant mieux mais pourquoi les contraintes ne sont pas les mêmes à l'intérieur de la com com.

serait il possible d'envisager une réunion avec le bureau d'étude par commune pour mettre au clair les anomalies que nous découvrons actuellement et en même temps clarifier la situation avant le PLUi

VAY

2

Madame la Présidente de la Communauté de Commune de Nozay,
Madame, Monsieur les élus,

Je me permets de faire une demande pour l'attribution d'un terrain constructible situé sur la commune de Vay, au lieu dit Le la Bergerie. Les parcelles concernées sont cadastrées en zone A n°946 et n°962. Le réseau tout à l'égout passe devant ces deux parcelles.

En espérant retenir toute votre attention sur notre requête
Veuillez recevoir Madame Monsieur mes salutations distinguées

Le 23/10/2021

FRABOUL Sébastien

FRABOUL Sébastien et Patricia
4 La Durantaie
44390 SAFFRE
06.84.99.50.11
Sebpat.fraboul@orange.fr

Monsieur et Madame LEMOINE
26 rue du rouchais
44119 - TREILLIERES
02 40 94 67 03

Treillières le 19 Janvier 2021

Madame Le Maire,

Nous sommes propriétaires de terrains situés sur votre commune cadastrés section F numéro 746 27 La Tonnerie pour 34a 09ca et notre fille Christèle d'un terrain situé sur la même commune cadastré section F numéro 2250 31 La Tonnerie pour 11a 97ca.

Nous avons établi des actes de transmission au profit de nos enfants des terrains cadastrés section F numéros 2249 et 2250 en 2005 et notre fils a fait construire sa maison sur la parcelle F numéro 2249.

Aux termes des actes établis par notre notaire en 2005, l'égalité entre nos enfants était consacrée, ces terrains étant en zone UC.

Aujourd'hui notre fille souhaite vendre ce terrain, et il apparaît que son terrain a été déclassé, ce qui remet en cause d'une part son projet personnel à l'aide des fonds à provenir de la vente, et l'égalité que nous souhaitons maintenir entre nos enfants lors de notre acte de 2005.

Nous sollicitons donc un rendez vous auprès de vous afin de nous entretenir de cette situation en vue d'un e révision du PLU sur nos terrains et de trouver une solution à ce changement qui remet en cause l'égalité familiale.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Et dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Colette LEMOINE , Yves LEMOINE

En PJ : copie du plan cadastral

MAIRIE DE VAY
5, Rue Principale
44170 VAY

☎ 02.40.79.47.18
02.40.79.36.47
mairie@vay.fr

Le 26 janvier 2021

Le Maire de VAY

A

M. et Mme LEMOINE
26 rue du Rouchais
44119 TREILLIERES

OBJET : Plan Local d'urbanisme

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 19 janvier, vous me faites part de vos problématiques familiales. Vous avez transmis en 2005 un terrain à votre fille qui se trouvait en zone constructible.

Le Conseil Municipal a pris la décision le 9 février 2015 de lancer la révision de son règlement d'urbanisme. La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pris plusieurs années au cours desquelles la commune a communiqué dans son bulletin municipal, sur son site internet et dans les journaux, des réunions et une enquête publique ont eu lieu.

Je comprends votre situation mais le PLU applicable depuis le 16 janvier 2019 a été élaboré dans le but de servir l'intérêt collectif et non les intérêts particuliers. Vos terrains sont restés constructibles pendant 14 ans après 2005, aujourd'hui je ne suis pas en mesure de modifier les nouvelles classifications.

La Communauté de communes de Nozay a maintenant la compétence urbanisme et est à son tour en cours d'élaboration du PLU intercommunal qui lui aussi sera réalisé dans l'intérêt collectif de l'ensemble de son territoire. J'ai néanmoins en tête votre demande et ne manquerai pas de vous répondre d'une manière ou d'une autre le moment venu (2023 sans doute).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

MAIRIE DE VAY
44 (Loire-Atlantique)

Marie-Chantal GAUTIER

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
VAY

Section : F
Feuille : 000 F 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 11/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2
rue du Général Marguerite 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 fax
pigc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Madame Lemoine Colette
et Madame Lemoine Christèle
26 rue du rouchais
44 119 – TREILLIERES
06 86 71 92 41
christelel@live.com

COURRIER REÇU
10 JUIN 2021
COM. COM. de NOZAY

Treillières le 16 Mai 2021

A l'attention de Madame la présidente de la COM COM de Nozay, Madame Theveniau Claire.

Madame la présidente,

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées Section F225031 et section F74627 situées au 27 et au 31 La Tonnerie sur la commune de Vay.
Lors du PLU 2019, ces parcelles ont été retirées de la zone constructible.

Suite à un échange de courriers avec Madame Marie-Chantal Gautier, maire de Vay, sa réponse nous laissait entendre qu'une révision était possible lors du prochain PLU.

C'est la raison pour laquelle nous venons renouveler notre demande afin que ces parcelles redeviennent constructibles et que l'équité familiale ne soit plus remise en cause.

En vous souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de mes sentiments les plus sincères.

En pièce jointes les échanges de courrier avec Madame Marie Chantal Gautier et la copie du plan cadastral.

Colette LEMOINE

Christèle LEMOINE

COUROUSSE Claudine & Pierre

7 – La Daviais

44170 – VAY

Le 26 Avril 2021

Mairie de Vay

5 – Rue Principale

44170 – VAY

Objet : PLUI

Madame le Maire,

Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux,

Mesdames, Messieurs les responsables intercommunaux de PLUI

Nous sommes propriétaires d'un bien sis 43 l'Etiennais à VAY. Nous souhaitons diviser ce bien en 2 lots. Le premier comporte déjà une maison à usage d'habitation, l'autre une dépendance. Aussi, l'agence immobilière Century 21, par l'intermédiaire de Monsieur LEBRAS, s'est manifestée auprès de la mairie au sujet de la parcelle n. 493 (zoneNP). Il a eu une réponse par mail le 19 Mars 2021 lui opposant un refus au motif que ce bâtiment est en schiste et ne peut être répertorié dans le PLU comme pouvant changer de destination.

Ce bâtiment que nous souhaiterions transformer à usage d'habitation n'est en réalité composé que d'un mur en schiste, celui visible de la route. Les 4 autres murs sont en pierres et soutiennent une couverture en ardoises comme vous pouvez le constater sur les photos jointes.

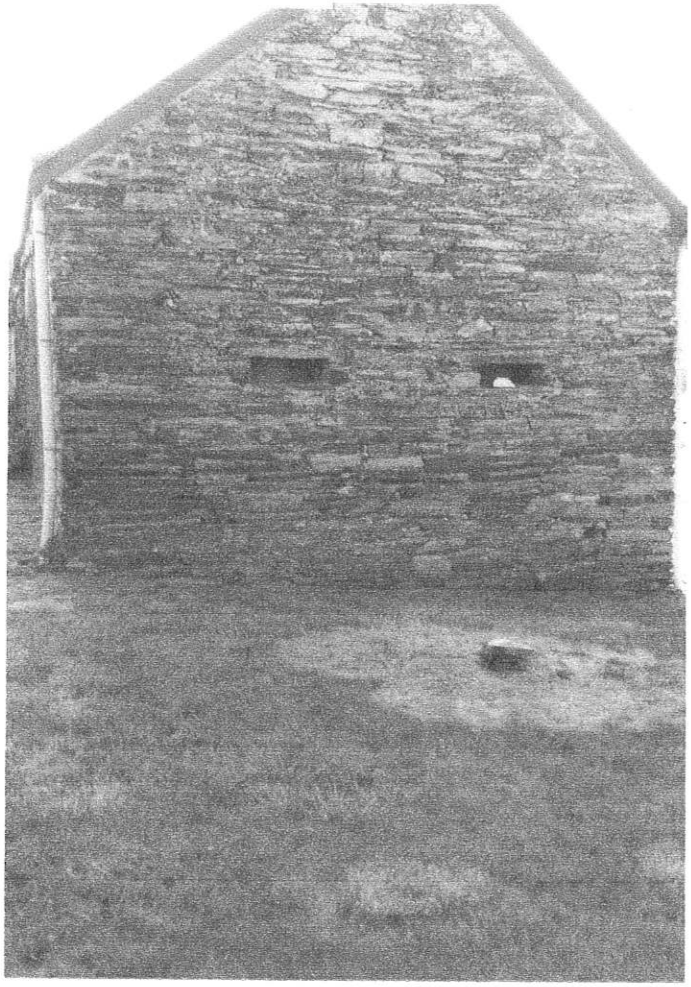
Cette dépendance dispose d'un accès distinct de la maison d'habitation et se situe au cœur d'un village déjà urbanisé.

Au regard de ses caractéristiques, nous sollicitons dans le cadre du PLUI en cours, la transformation de destination de ce bâtiment en usage d'habitation.

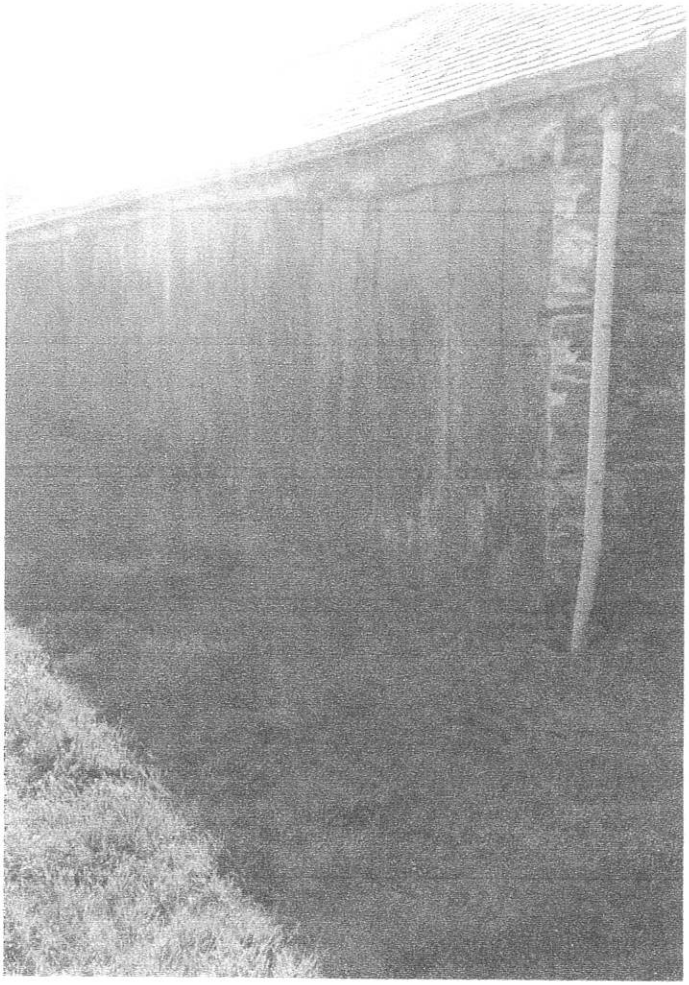
Dans l'espoir d'un retour favorable, nous vous prions d'agréer nos plus sincères salutations.

Claudine et Pierre COUROUSSE

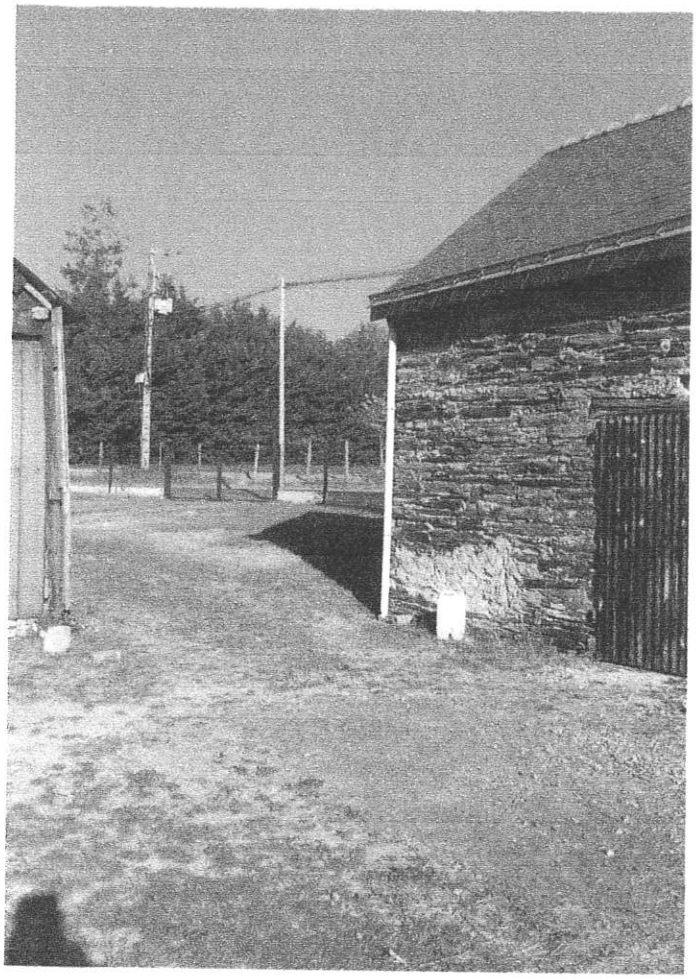
Vue du pignon en pierres



Vue du côté route mur en schiste



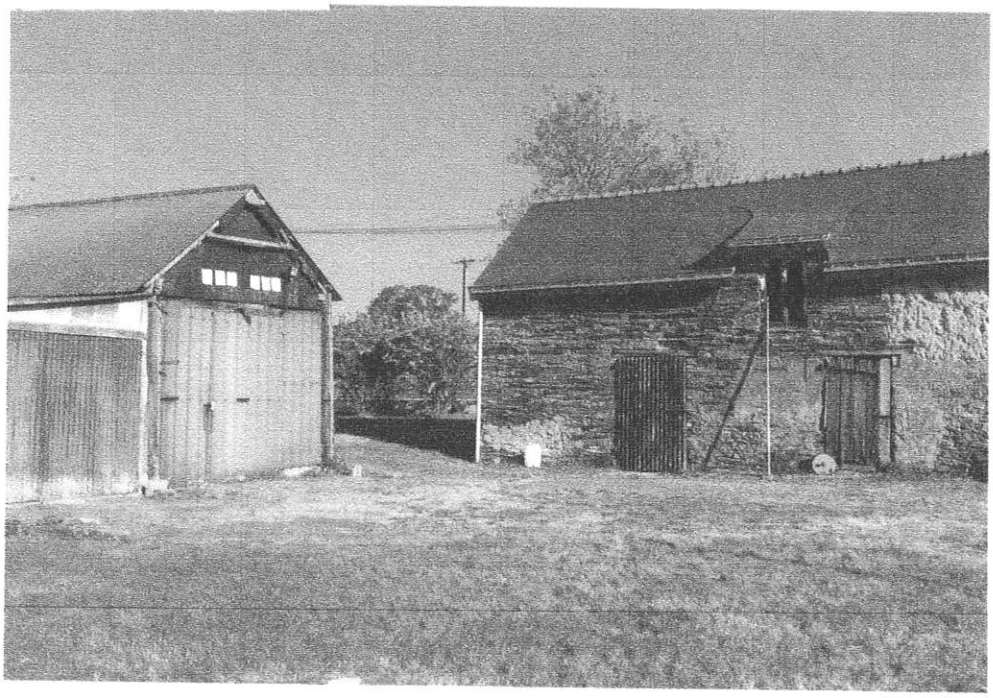
Vue du bâtiment avec en arrière- plan l'accès route par un portail





Vue du bâtiment en pierres côté ruisseau

Vue d'ensemble avec dépendances



→ Marie - Chantal GAUTIER
→ Majali MONNIER

COUROUSSE Claudine et Pierre

7 – La Daviais

44170 – VAY

le 25 Janvier 2022

COURRIER REÇU
26 JAN. 2022
COM. COM. de VOZAY

LRAR

Objet : PLUI

Madame la Présidente de la Communauté de Communes

Mesdames, Messieurs les responsables intercommunaux de PLUI

Madame le Maire de Vay

Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux

Sans nouvelles de notre courrier du 26 Avril 2021,(ci-joint) nous revenons vers vous ayant des demandes pour cette dépendance situé au 43 – L'Etiennais – 44170 - VAY

C'est au cœur d'un village où des bâtiments ont déjà été rénovés après changement d'utilisation, celui-ci après rénovation ferait une habitation pour de futurs acquéreurs à la recherche de logement.

Nous vous rappelons que c'est une bâtisse en pierres soutenant une couverture en ardoises sur un terrain clos.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer nos plus sincères salutations.

Claudine et Pierre Couroussé

PS : copie Mairie de Vay

COUROUSSE Claudine & Pierre

7 – La Daviais

44170 – VAY

Le 26 Avril 2021

Mairie de Vay

5 – Rue Principale

44170 – VAY

REÇU LE
11 MAI 2021
MAIRIE DE VAY

Objet : PLUI

Madame le Maire,

Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux,

Mesdames, Messieurs les responsables intercommunaux de PLUI

Nous sommes propriétaires d'un bien sis 43 l'Etiennais à VAY. Nous souhaitons diviser ce bien en 2 lots. Le premier comporte déjà une maison à usage d'habitation, l'autre une dépendance. Aussi, l'agence immobilière Century 21, par l'intermédiaire de Monsieur LEBRAS, s'est manifestée auprès de la mairie au sujet de la parcelle n. 493 (zoneNP). Il a eu une réponse par mail le 19 Mars 2021 lui opposant un refus au motif que ce bâtiment est en schiste et ne peut être répertorié dans le PLU comme pouvant changer de destination.

Ce bâtiment que nous souhaiterions transformer à usage d'habitation n'est en réalité composé que d'un mur en schiste, celui visible de la route. Les 4 autres murs sont en pierres et soutiennent une couverture en ardoises comme vous pouvez le constater sur les photos jointes.

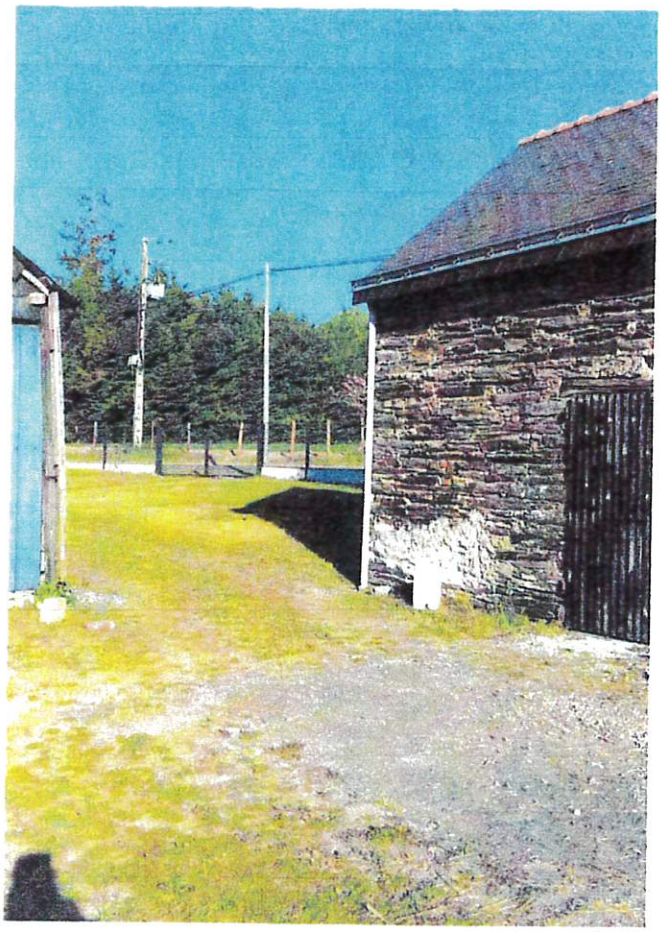
Cette dépendance dispose d'un accès distinct de la maison d'habitation et se situe au cœur d'un village déjà urbanisé.

Au regard de ses caractéristiques, nous sollicitons dans le cadre du PLUI en cours, la transformation de destination de ce bâtiment en usage d'habitation.

Dans l'espoir d'un retour favorable, nous vous prions d'agréer nos plus sincères salutations.

Claudine et Pierre COUROUSSE

Vue du bâtiment avec en arrière- plan l'accès route par un portail



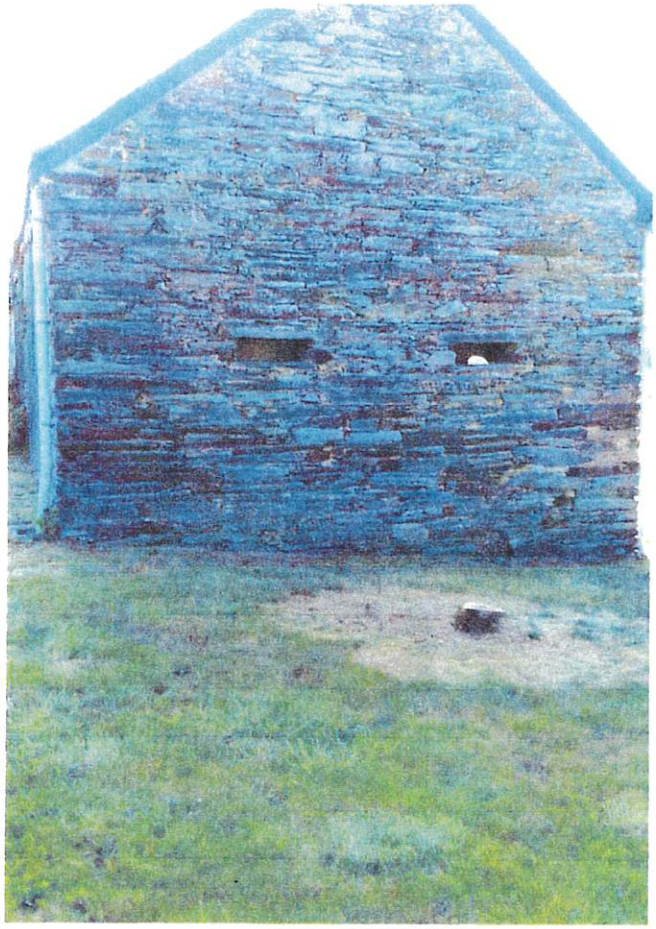


Vue du bâtiment en pierres côté ruisseau

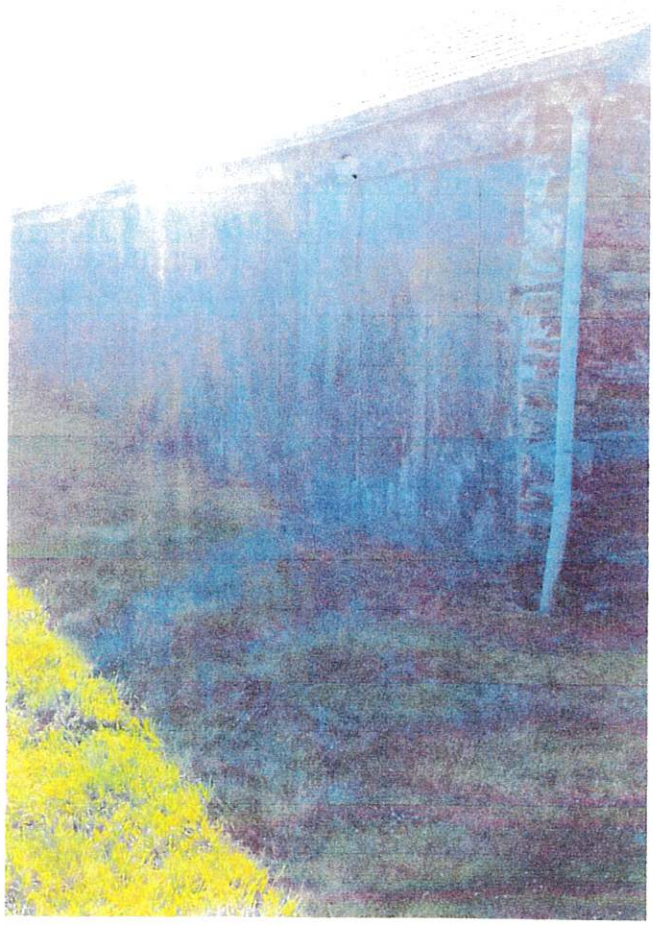
Vue d'ensemble avec dépendances



Vue du pignon en pierres



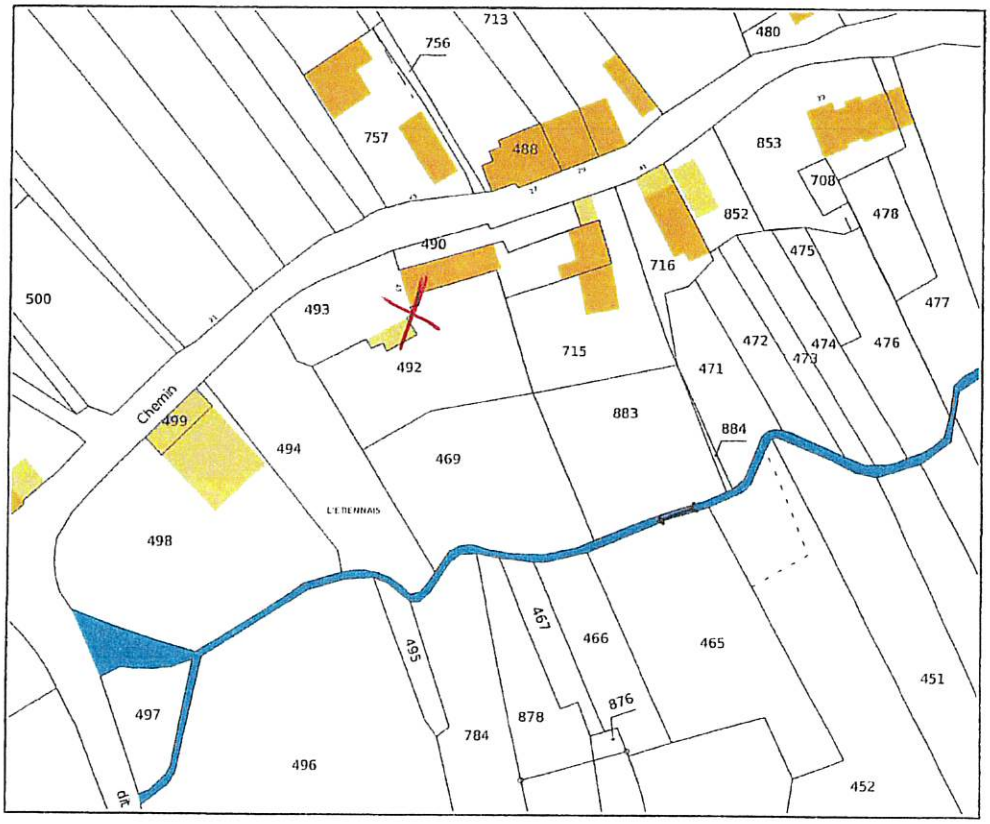
Vue du côté route mur en schiste



cadastre.gouv.fr

T h69 -> 9a 12 ca
I h90 -> 1a 61 ca
T h92 -> 7a 52 ca
T h93 -> 6a 80 ca

= h3
L'Echenais



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

→ Magali MONNIER

Mr Mme GUILLOTEAU Alain et Solenn
1 Bain
44170 VAY
Port Mr : 06 09 73 42 84
Port Mme : 06 12 74 45 47
alain.guilloteau3@gmail.com
solenn.guilloteau@gmail.com

Vay, le 28 Mai 2022

COURRIER REÇU
31 MAI 2022
COM. COM. de NOZAY

Madame La Présidente
Communauté de Communes de
NOZAY
9 Rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Objet : PLU Demande de changement de destination d'une grange en pierres
(copie envoyée à la Mairie de Vay)

Madame La Présidente,

Par la présente, nous vous demandons de bien vouloir répertorier un de nos bâtiments en pierres (grange sur parcelle 520) en changement de destination, afin qu'il puisse être rénové en habitation.

Notre projet serait de rénover cette grange en pierres en une maison à usage locatif, avec le terrain attenant (en façade - voir photos). A noter que cette parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux de distribution (électricité, eau, téléphone).

Nous sommes propriétaires des parcelles 545-523-519-520-524-526-528, la longère en pierres située derrière la grange sur les parcelles cadastrées 520-524 a été rénovée par nos soins et est actuellement en location.

Vous trouverez ci-joint : les photos, plan de situation, plan cadastral.

En souhaitant que notre demande retienne toute votre attention, nous restons à votre entière disposition pour étudier cela avec vous,

Veuillez agréer, Madame La Présidente, nos sincères salutations.

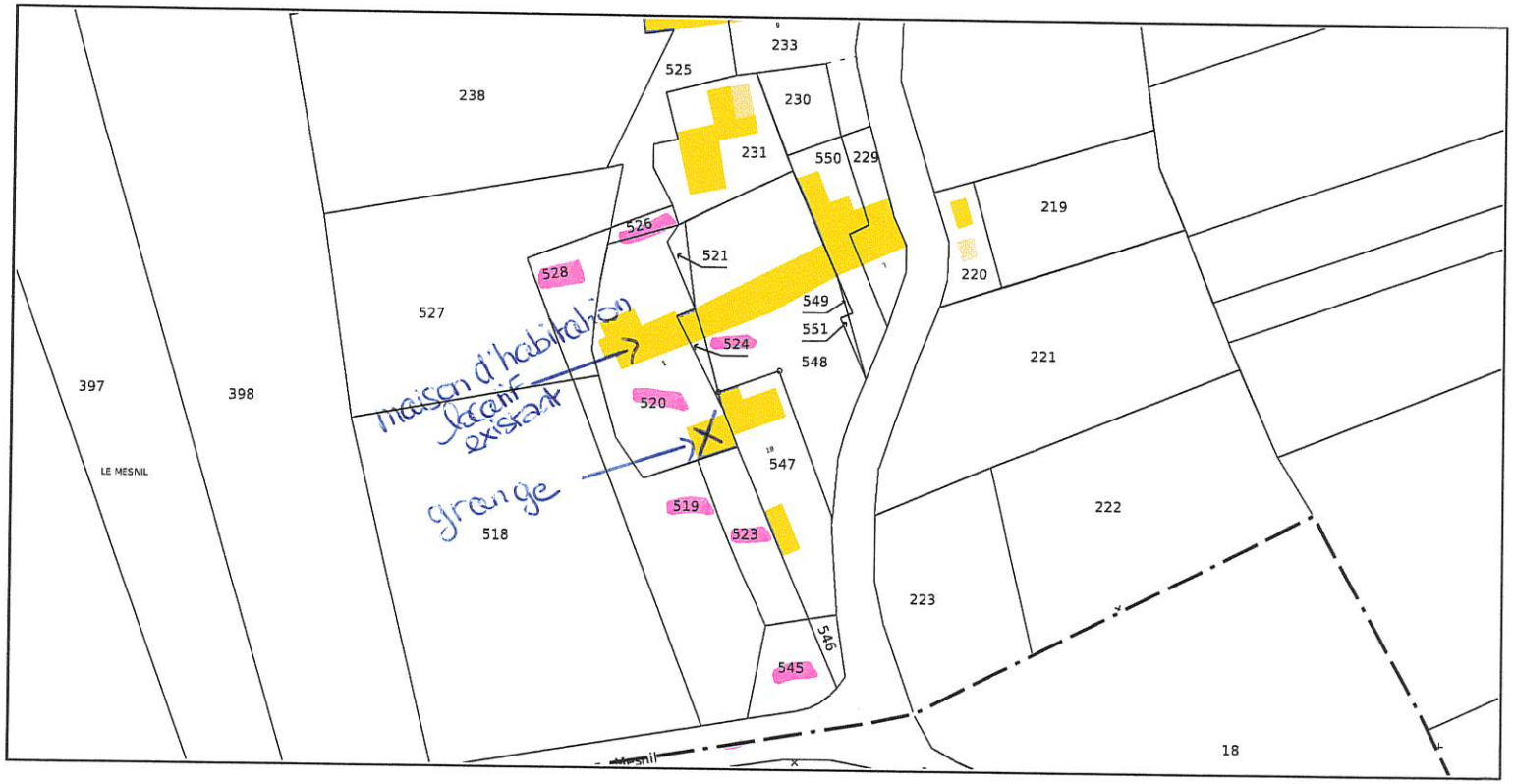
GUILLOTEAU Alain et Solenn







cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

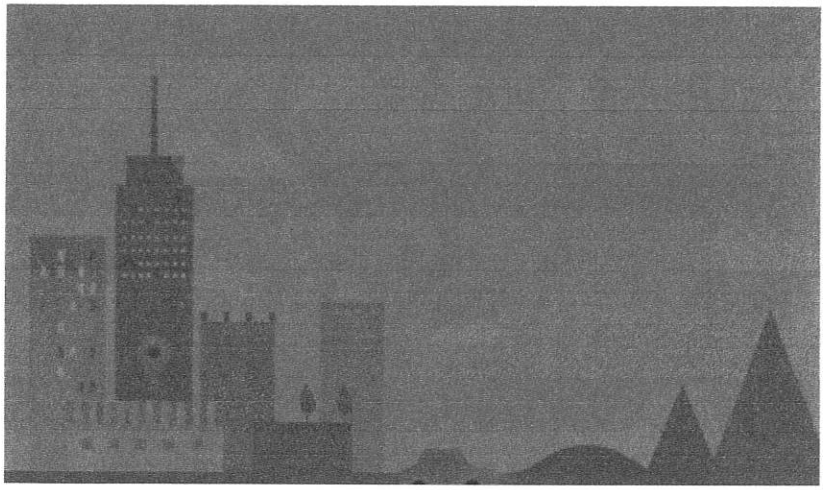
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

Google Maps 1 Le Mesnil



Images ©2021 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2021 20 m



1 Le Mesnil

Itinéraires | Enregistrer | À proximité | Envoyer vers votre téléphone | Partager

1 Le Mesnil, 44170 Vay

H86M+8H Vay

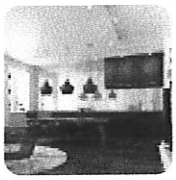
À cette adresse

Rénov Factory

5,0 ★★★★★ (1)

Architecte d'intérieur

Fermé · Fermé · Ouvre à 08:00 (lun.)



Original : Claire THÉVENIAU
Copies : Mani - Chantal GAUTIER
Magali MONNIER

Madame Férré Isabelle
4, rue des Fibules – 44130 BLAIN
Courriel : isambmp.ferre@hotmail.fr

au nom de Mr Férré Michel (frère)
et de Mme Bricaud née Férré Marie-Annick (sœur)
Succession Férré Pierre et Camille

BLAIN, le 26 août 2021

COURRIER REÇU
31 AOUT 2021
COM. COM. de NOZAY

À Madame la Présidente
de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE NOZAY

9, RUE DE L'ÉGLISE

44170 NOZAY

Objet : Parcelles appartenant à Mr et Mme Férré Pierre et Camille - 5, L'Anglechais - 44170 VAY.

Madame la Présidente,

Je me permets de vous adresser ce courrier au nom de ma sœur et de mon frère en lien avec les parcelles de terre appartenant à nos parents « Férré Pierre et Camille » décédés en mars 2010 et octobre 2019 domiciliés au 5, L'Anglechais - 44170 VAY, grand village faisant partie de la commune de VAY mais plus proche du Gâvre et de Blain. Nos parents étaient agriculteurs et possédaient une maison d'habitation familiale, des bâtiments et annexes de ferme et des terrains faisant office de jardin et de verger.

Lorsque notre père est décédé en 2010, la succession nous indiquait que les parcelles de terre : verger sur VAY cadastré section X n° 8 - 3, L'Anglechais d'une contenance de 1875 m² et le jardin en prolongement de l'habitation (maison et bâtiments de ferme) cadastrée section X n° 658 au 5, L'Anglechais étaient constructibles. A la suite du décès de notre père, notre mère nous a bien fait comprendre que tant qu'elle était en vie, elle conservait ces parcelles en les faisant entretenir par l'ESAT de VAY et des voisins. Or, début 2019, dans le cadre de l'adoption du nouveau PLU de la commune de VAY (ci-joint, article de presse Ouest-France du 23 janvier 2019), mon frère a appris que ces parcelles étaient redevenues agricoles. Qu'elle n'a pas été notre surprise n'ayant pas été informés de ce changement et ne comprenant pas comment c'était possible.

Un courriel a été adressé le 25 janvier 2021 à Mme le Maire de VAY pour lui demander des explications. Voici sa réponse :
« Bonjour Isabelle. Je tenais à t'apporter par écrit les éléments suivants pour que tu puisses les transmettre à ton frère et ta sœur. Pour ce qui est de l'ensemble des terrains dont tu parles, depuis l'entrée en vigueur du PLU, début 2019, la zone n'est plus constructible comme tous les abords du Gâvre. Comme vous, beaucoup de propriétaires du bas-Vay, dont Colette et moi-même, ont vu leurs terrains déclassés en zone A (agricole). Avec l'entrée en vigueur des lois ALUR et NOTRE, nous avons dû supprimer 90% des surfaces constructibles et le choix a été fait d'urbaniser autour du bourg…de Vay bien sûr.
Nous sommes en procédure d'élaboration du PLUI. Celle-ci se poursuivra jusqu'en 2023 sans doute, mais je ne pense pas que cette partie de notre commune redeviendra à nouveau constructible dans les 15 ou 20 ans à venir…
Une dernière construction est en cours aux Avairies, une division de parcelle faite dans le cadre de notre ancien Plan d'Occupation des Sols avait gelé les droits.
Par rapport au bâti existant, en zone A sont autorisées les extensions jusqu'à 70 m² et/ou les annexes de moins de 40 m². Tout cela est bien entendu consultable sur le site de la mairie.
Navrée de ne pouvoir t'apporter satisfaction. Marie-Chantal ».

…/…

Ce village de l'Anglechais étant très éloigné de la commune de Vay, pourquoi n'avons-nous pas été informés par courrier d'un nouveau PLU en études et des conséquences que cela risquait d'engendrer pour certains propriétaires. Si nous avions été informés, nous aurions pris les devants et aurions fait le nécessaire pour se séparer de ces terrains.

Notre mère est décédée en octobre 2019 à l'âge de 94 ans. Nous avons respecté son choix de conserver ces terrains jusqu'à sa mort et aujourd'hui, chacun de nous ayant un domicile à Blain, Pontchâteau, Pornichet, devons assumer l'entretien des habitations et des terrains adjacents jusqu'à la vente d'une partie des biens qui est en cours.

Pour les parcelles de terre évoquées dans le courrier et que nous conservons pour l'instant, nous osons espérer que notre situation sera réexaminée dans le cadre du PLUI, en tenant compte des éléments suivants : plus d'agriculteurs du tout dans ce village, les biens de nos parents sont situés dans une dent creuse entre la commune du Gâvre et celle de Vay entourés d'habitations. Je pense que ce n'est pas l'apport de 3-4 maisons supplémentaires dans ce village qui va nuire à l'évolution de la commune. Dans les 150 logements nouveaux prévus dans le nouveau PLU, il y a bien quelques constructions supplémentaires qui peuvent être acceptées pour compléter l'habitat actuel. Je suis consciente que nous n'allons pas demander des parcelles constructibles dans le fin fond de la campagne.

Je travaille personnellement dans une mairie et j'ai connaissance des programmes et règles d'urbanisme dont sont tenues les communes en matière de logement et de tout ce qui en découle (notamment l'assainissement) mais le fait que ce village ait toujours été une carie de la commune, une reconnaissance aujourd'hui de votre part nous conforterait, d'autant plus que la commune du Gâvre a lancé un projet d'aménagement pour sécuriser l'entrée sud du Gâvre du fait d'une urbanisation sur L'Anglechais et la Grée et d'un trafic intense, déplaçant à cette occasion la limite d'agglomération puisque les 2 communes Le Gâvre et Vay sont séparées par la Route Départementale 42. A cette occasion, nous avons eu l'accord du Conseil Départemental le 11 février 2021 pour un accès (entrée et sortie) sous le n° 657 (voir plan ci-joint) permettant ainsi à l'acquéreur de la maison d'habitation de nos parents d'accéder par là pour plus de liberté et de sécurité. La parcelle n° 3 appartenant à nos cousins « ROUAUD Thérèse, Philippe et Gilbert » sont informés de cet accès et intéressés bien évidemment par la constructibilité de leur parcelle cadastrée n° 3 conjointement avec la nôtre.

Nous espérons vivement que ce courrier retiendra votre attention et que vous tiendrez compte des éléments qui justifient une révision de ces parcelles en parcelles constructibles.

Nous restons à votre disposition pour en discuter de vive voix.

Dans cette attente, veuillez agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

ıt :
LANTIQUE

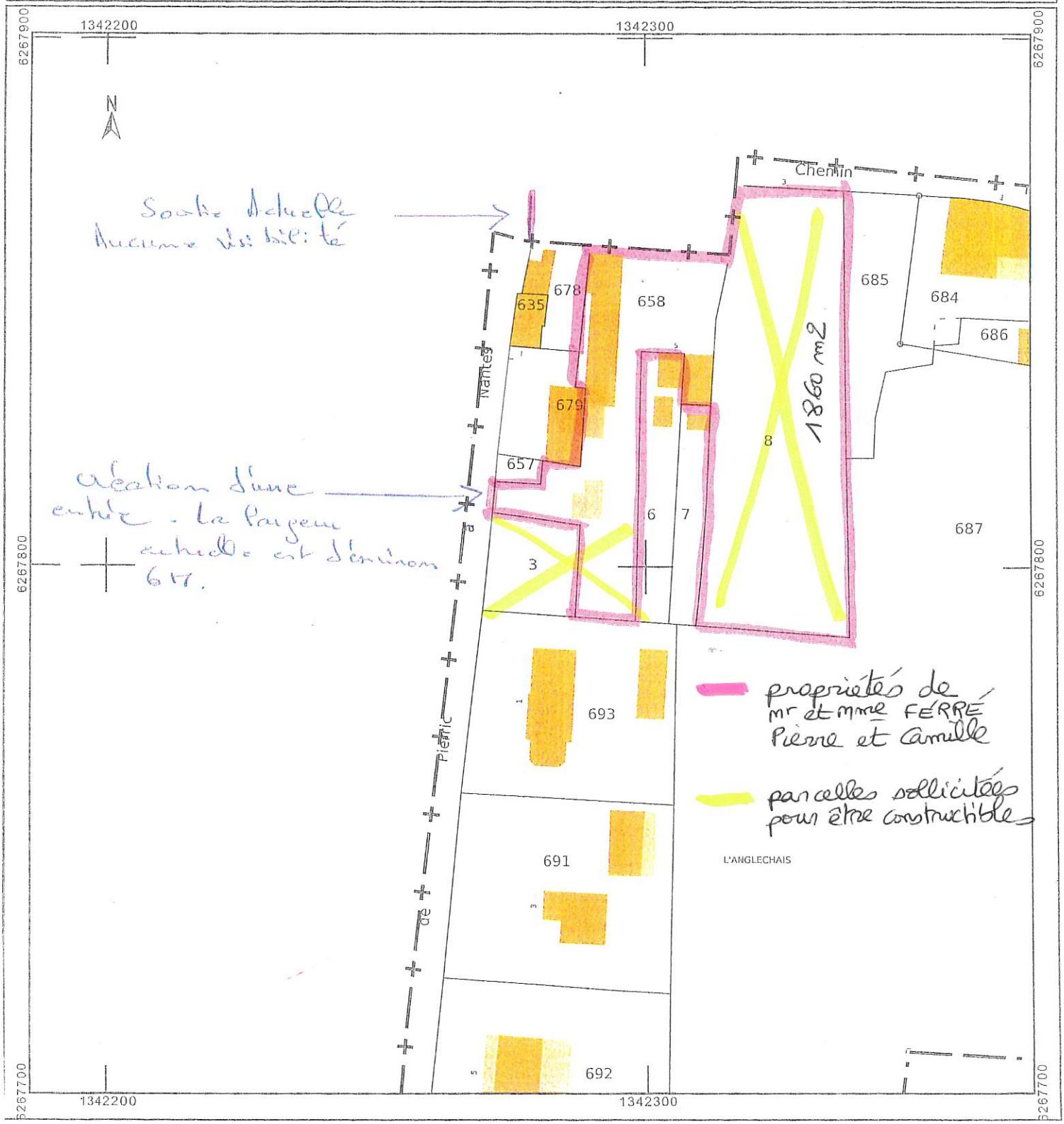
ıne :

ection : X
Feuille : 000 X 01

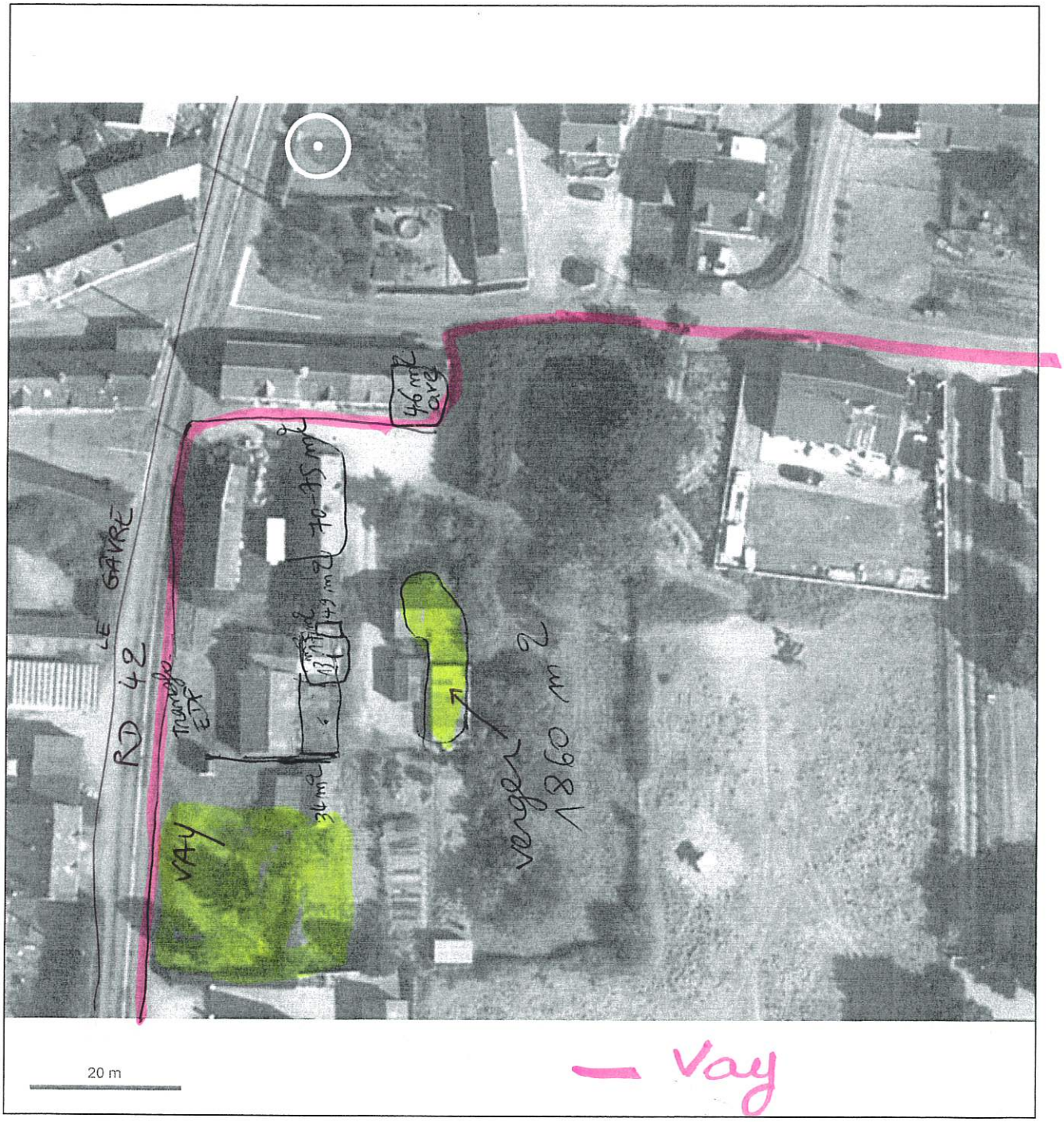
Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



géoportail



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 45' 06" W
Latitude : 47° 30' 46" N

Rédaction : 9, rue Michel-Grimault
Tél. 02 28 04 02 20 – fax : 02 40 81 47 01
Courriel : redaction.chateaubriant@ouest-france.fr
Relations abonnés : Tél. 02 99 32 66 66

Ouest-France
Mercredi 23 janvier 2019

Vay

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé



La maire, Marie-Chantal Gautier, s'appuiera désormais sur le nouveau PLU, pour délivrer les permis et autorisations de construire, ou de lotir.

| Crédit photo : Ouest-France

Aboutissement de plus de trois années d'études et de réflexions, jalonnées par de multiples réunions, le Plan local d'urbanisme (PLU) vient d'être approuvé à l'unanimité par le conseil municipal.

Ce document fixe les nouvelles règles d'urbanisme qui vont guider l'évolution de la commune. « **Être en capacité d'accueillir 150 logements nouveaux. Répondre aux besoins de tous, notamment en matière de logements locatifs qui font actuellement défaut. Recentrer l'essentiel de ce nouvel habitat, dans l'agglomération. Densifier ces zones à construire à quinze logements à l'hectare minimum...** », telles sont les grandes lignes de ce document.

Ces mesures vont entrer en application à compter du 1er mars. Mais elles ne sont pas appelées à durer. En effet, elles seront remplacées d'ici trois à quatre ans, par celles du Plan local d'urbanisme intercommunal, en préparation.

→ Majali MONNIER

Madame Férré Isabelle
4, rue des Fibules - 44130 BLAIN
Courriel : isambmp.ferre@hotmail.fr
Tél. 06-63-46-19-55

au nom de Mr Férré Michel (frère)
et de Mme Bricaud née Férré Marie-Annick (sœur)
Succession Férré Pierre et Camille
5, L'Anglechais - 44170 VAY

BLAIN, le 22 février 2022

COURRIER REÇU
24 FEV. 2022
COM. COM. de NOZAY

À Madame la Présidente
de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE NOZAY

9, RUE DE L'ÉGLISE

44170 NOZAY

Courrier recommandé avec A.R.

Objet : Parcelles appartenant à nos parents Mr et Mme FÉRRÉ Pierre et Camille - 5, L'Anglechais - 44170 VAY, décédés respectivement en 2010 et 2019 - Nouvelle situation et demande de nouvelles dans le cadre de la révision du PLUi.

Madame la Présidente,

Par courrier recommandé du 26 août 2021 (ci-joint), je vous sollicitais pour vous évoquer notre situation suite au décès de nos parents et la vente de la maison d'habitation et des bâtiments de ferme dont la signature définitive interviendra le 18 mars prochain au profit de la SCI DE L'ANGLECHAIS (Mr Erwann JEHANNO et Mr Vincent CADOREL) - 12, rue du Stade - 44130 LE GÂVRE.

Dans ce courrier, je vous demandais de réexaminer, dans le cadre de la révision du PLUi, la constructibilité des parcelles cadastrées section X n° 8 - 3, L'Anglechais - 44170 VAY (1 875 m²) (verger) et section X n° 658 au 5, L'Anglechais - 44170 VAY (jardin) (rappel du plan) qui lors du décès de notre père en 2010 étaient constructibles.

La situation a évolué : pour des raisons techniques (bornage de terrain demandant des mois) et d'empressement des acheteurs, nous avons cédé en vendant le 28 décembre 2021 l'intégralité des biens cadastrés section X n° 658. Nous nous désengageons donc de la demande de constructibilité de la parcelle faisant office de jardin sauf pour privilégier notre famille « ROUAUD Thérèse-Philippe-Gilbert » qui possède une parcelle juste à côté (parcelle 3 sur le plan) étant donné l'évolution de ce village situé entre BLAIN et LE GÂVRE.
Par contre, en ce qui nous concerne, nous conservons la parcelle cadastrée section X n° 8 au 3, L'Anglechais - 44170 VAY d'une contenance de 1 875 m² qui, de par sa situation de dent creuse, entourée d'habitations et ne pouvant être proposée à un agriculteur puisqu'il n'y en a plus depuis longtemps, espérons vivement la voir de nouveau redevenir constructible permettant d'uniformiser l'habitat actuel, de redonner de la vie supplémentaire à ce village en y accueillant des personnes qui souhaitent tant avoir « leur maison » à la campagne, et pour nous de ne plus avoir à assurer l'entretien de cette parcelle ayant chacun de nous fait notre vie ailleurs (BLAIN, PORNICHET, PONTCHÂTEAU).

J'espère que ce nouveau courrier aura une nouvelle fois retenu votre attention. Je reste à votre disposition pour en discuter de vive voix.

Dans cette attente, recevez, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Pour mon frère et ma sœur,
Isabelle FÉRRÉ

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
VAY

Section : X
Feuille : 000 X 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

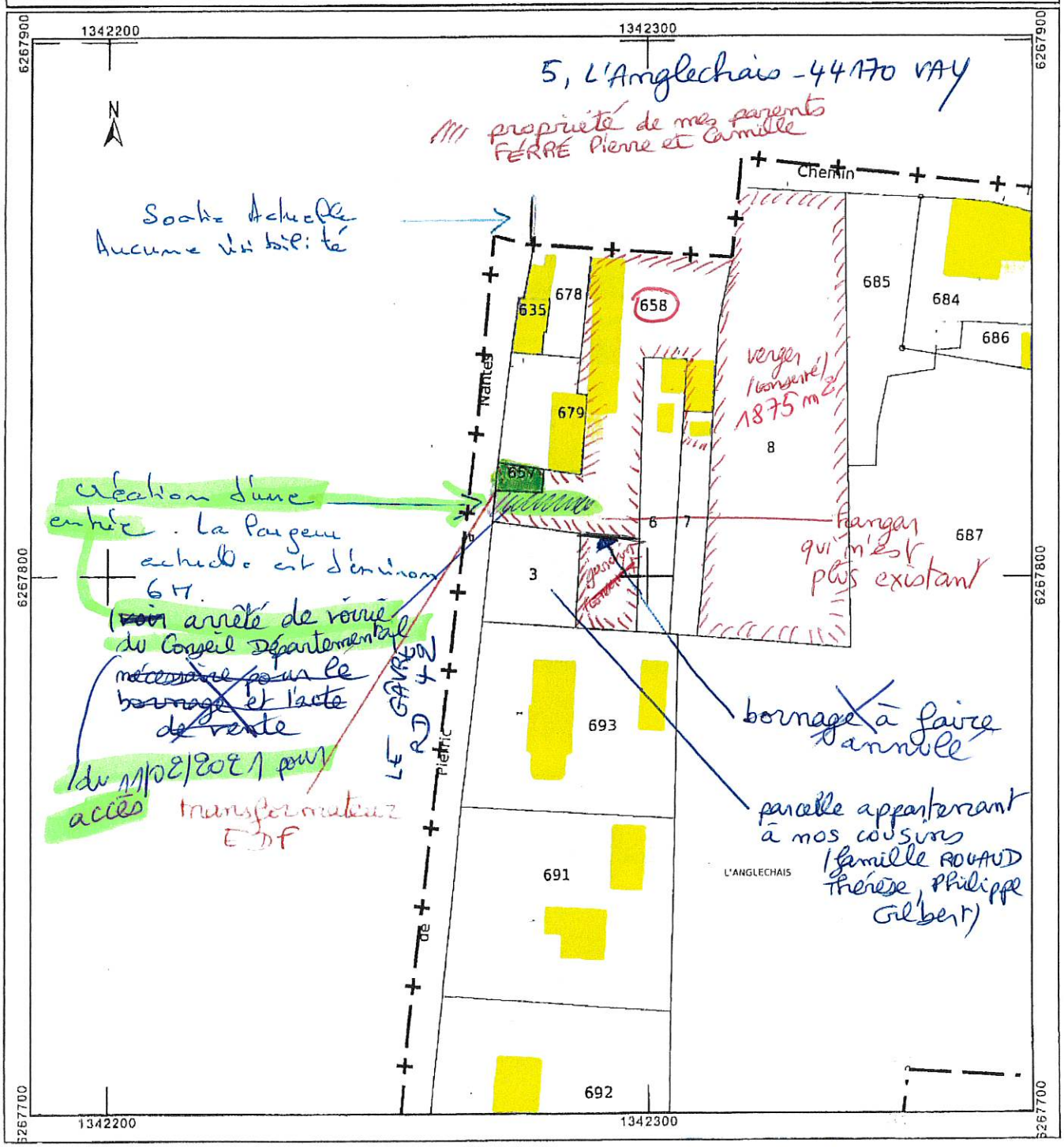
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie
et de Gestion Cadastrale de NANTES 2,
rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES CEDEX 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Camping : la recherche d'un nouveau gestionnaire est engagée

Le bail commercial conclu par la commune du Gâvre arrivant à échéance en date du 31 mars 2021, la commune s'est adjoint le soutien méthodologique et l'expertise en ingénierie touristique de Loire Atlantique Développement (LAD) pour la recherche d'un nouvel exploitant.

Dans un objectif de valorisation et de dynamisation du site, la recherche d'un gestionnaire est actuellement en cours via un appel à candidature.

Situé au cœur du Pays Touristique Erdre Canal Forêt, dans un cadre préservé, le camping du Gâvre, classé 2 étoiles, dispose d'une situation privilégiée et constitue un véritable lieu de ressourcement pour s'adonner à des activités en lien avec la nature. Au-delà, sa situation permet de rayonner pour découvrir la Loire Atlantique.

Développer une offre d'hébergements, d'activités et de séjours nature à destination de publics diversifiés, assurer la valorisation et le rayonnement du camping dans le respect de son caractère environnemental, est au cœur de la démarche engagée actuellement par la Mairie.

Aménagement de l'entrée sud du Gâvre

Depuis plus de 20 ans maintenant, l'enveloppe urbaine s'est étoffée au sud de la ville, sur l'Anglechais et La Grée. Avec plusieurs dizaines d'habitations, mais aussi, depuis peu, la création d'un parc d'activités de proximité par la Communauté de communes de la Région de Blain.

Le constat est fait depuis fort longtemps : les véhicules entrent vite dans cette enveloppe urbaine, et les mobilités douces n'ont pas de place, puisqu'aucun aménagement n'a été réalisé jusqu'alors. Nous devons donc imaginer des aménagements pour remédier à cette situation.

En cela, nous avons fait appel à l'automne dernier à un bureau d'étude de Bouvron (C2i) pour préparer un avant-projet. La commission urbanisme est aux commandes de ce projet. Contact a été pris avec la commune de Vay, riveraine de ces travaux à venir.

Il est projeté depuis le croisement de la départementale avec la rue du Chêne de la messe jusqu'au bout de l'étang un espace dédié aux piétons et vélos, sur la partie gauche. Des bordures prendront place pour délimiter cet espace (qui devra bien évidemment permettre l'accès aux parcelles privatives) et les voies de circulation automobile.

Des aménagements seront réalisés : plateaux ralentisseurs, rond-point « franchissable » au carrefour menant au plateau des fêtes par exemple.

Une demande de subvention a été faite à l'Etat et, sur un projet à plus de 300 000 euros, nous nous sommes vus notifier un accompagnement de la préfecture de Loire-Atlantique à hauteur de 103 000 euros, dans le cadre de la Dotation de Solidarité à Investissement Local « Plan de relance ».

Cet aménagement est prévu par l'équipe municipale dès cette année. Aussi, nous proposerons un temps d'échange à l'ensemble des riverains d'ici quelques semaines, pour recueillir idées, remarques et points de vigilance.





Exemple de bordures délimitant les voies douces

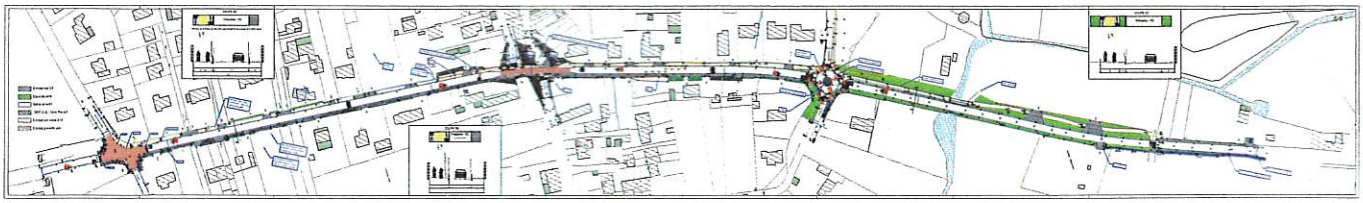


Schéma de l'aménagement de l'entrée Sud

Thibaut PEREIRA
3 ter rue de la Verdière
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES
06-51-91-38-10

MR Le commissaire Enquêteur
MAIRIE DE VAY
44170 VAY

Vay le 23 novembre 2018

Monsieur le commissaire, je viens vers vous
ur vous demander de passer la parcelle cadastrée AY 226
c 0.34 a de la zone A à la zone UB comme le reste
e village du chêne. C'était le souhait de ma mere
EREIRA AGNES qui voulait diviser son terrain pour
es petite fille.
Elle est decédée le 14 novembre 2018 à
a suite d'une grave maladie qui la rongeait depuis
mois ce qui ne lui a pas permit de se rendre
à l'enquête public. J'ai discuté avec la mairie
de Vay qui m'a dit qu'à une semaine prêt l'enquete
était close.

En vue des circonstance je vous demande
de prendre en considération ma demande.

Bien cordialement Thibaut PEREIRA

MAIRIE DE VAY
5, Rue Principale
44170 VAY
☎ 02.40.79.47.18
02.40.79.36.47
mairie@vay.fr

Le 27 novembre 2018

Le Maire de VAY
à
Monsieur PEREIRA Thibaut

19 ter Rue de la Vertière
44119 GRANDCHAMP DES FONTAINES

OBJET : Requête pour une demande de terrain constructible

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier en date du 23 novembre 2018 réclamant la constructibilité de votre terrain.

Comme cela vous a été indiqué, les registres de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme ont été clos le 16 Novembre dernier à 17 heures par le Commissaire-Enquêteur. Malgré les tristes circonstances qui affectent votre famille nous ne sommes pas en mesure de prendre en compte votre requête.

Toutefois, au cours du premier semestre 2019, la Communauté de Communes de Nozay va lancer la procédure de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et la commune de Vay sera donc concernée. Nous vous conseillons d'être attentif aux différentes étapes et de renouveler votre requête.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

MAIRIE DE VAY
COMMUNE DE VAY
44170 (LOIRE-ATLANTIQUE)

Le Maire,

Marie-Chantal GAUTIER

PEREIRA Thibault
19 ter rue de la Verrière
44 119 GRANDCHAMP DES FONTAINES
tpthibault@gmail.com
06 51 91 38 10

Mairie de VAY
5 rue principale
44 170 VAY

Grandchamp le 22/01/2019

Madame le Maire, suite à votre courrier du 27/11/2018 je me permets de renouveler ma requête au sujet de la parcelle cadastrée Y° 226 sur la commune de Vay.

Veuillez s'il vous plait m'informer des démarches à suivre si éventuellement il était possible de revoir la zone de cette parcelle.

Bien cordialement Thibault PEREIRA

COURRIER REÇU
24 JAN. 2019
COM. COM. de NOZAY

PEREIRA Thibault
19 ter rue de la Verrière
44119 GRANDCHAMP DES Fontaines
tpthibault@gmail.com
06 51 94 38 10

Communauté de communes
de NOZAY
9 rue du Pégase
44170 NOZAY

Grandchamp le 22/01/2019

Madame Monsieur je me permets de venir vers vous dans le cadre du PLUi suite à la reponse du 27/11/2018 à mon courrier ci-joint de madame le maire de Vay -

Veuillez s'il vous plait m'informer des demarches à suivre pour revoir l'eventuel changement de zone de la parcelle cadastré y-226 sur la commune de Vay.

Bien Cordialement Thibault PEREIRA

Marie-Chantal GAUTIER
Magali MANNIER

COURRIER REÇU
- 8 DEC. 2021
COM. COM. de NOZAY

M. CHIRON Roger
41 Route de Nozay
44170 VAY

Tél : 02 40 87 97 43

Communauté de Communes de Nozay
A l'attention de Mme La Présidente
9 rue de l'église
44170 NOZAY

Pièce jointe :
Plan de localisation de la parcelle

Objet :
PLUi - Demande modification zonage

Vay,
Le 4-12-2021

Madame La Présidente,

Je me permets de vous solliciter au sujet du PLUi, actuellement en cours de réalisation car j'aimerai avoir la possibilité de construire une maison de plein pied sur la parcelle n°701 (Route de Nozay) sur la commune de Vay, parcelle située la plus à droite hors limite (tirets noirs) avec un recul de 25m.

Est-il envisageable d'étudier la possibilité de modifier le zonage de cette parcelle ou au moins sur une partie (hachurée sur le plan) sur laquelle je pourrai construire, sachant que c'est une unique parcelle qui est déjà en partie constructible.

Je vous précise qu'aucun nouvel accès ne serait à créer sur la Route de Nozay car il serait le même que celui de la maison actuellement construite et, un chemin serait réalisé sur la parcelle pour accéder au terrain.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous prendrez à étudier ma demande. Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Madame La Présidente, mes salutations distinguées.

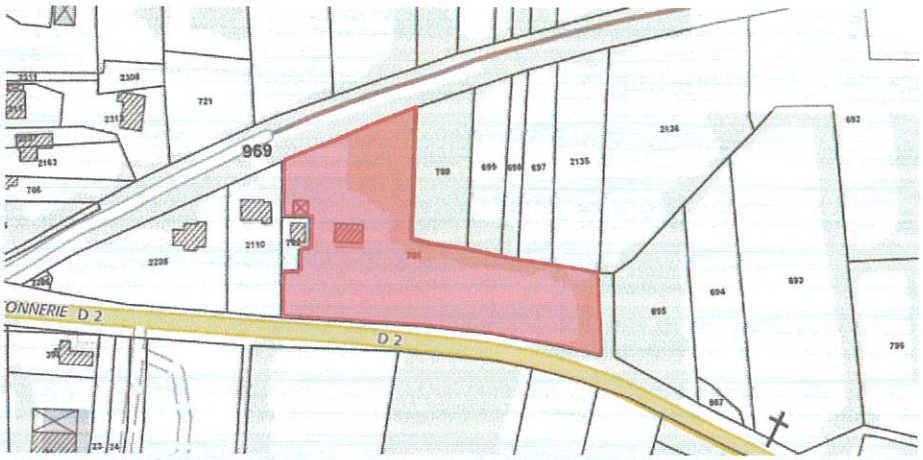
Roger CHIRON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Vay - Section 0F - Parcelle 0701



NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

VAY 44170 – Parcelle n°701 – 41 Route de Nozay
Extrait pièces graphiques PLU Vay








1AUa

→ Majali MONNIER

COURRIER REÇU
22 DEC. 2022
COM. COM. de NOZAY

Gérard SÉCARDIN
10 allée des Sources
Le Chêne
44170 VAY

Vay, le 17 décembre 2022

Madame la Présidente de la Communauté
de communes de Nozay
9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Objet : Parcelle Y771

Madame la Présidente,

Je suis propriétaire de la parcelle Y771, d'une superficie de 1732 m2, au 10 allée des Sources, 44170 Vay.

Cette parcelle était constructible avant 2019 dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols.
Mais, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2019 l'a rendu inconstructible.

Sachant qu'une nouvelle révision du PLUI est en cours, je souhaite que ma parcelle soit à nouveau en zone constructible.

Je vous remercie de bien vouloir étudier ma demande, et vous prie de croire, Madame La Présidente, en mes sincères salutations.

Mr Gérard SÉCARDIN



COURRIER REÇU
12 JAN. 2023
COM. COM. de NOZAY

Lauren Clermont
14 rue Sainte Anne du Vigneau
44680 Saint Mars de Coutais
Tél : 06.35.42.49.38
lauren.clermont@hotmail.fr

Madame La Présidente de Communauté de Communes
9 rue de L'Eglise
44170
NOZAY

Le 10/01/2023

Objet : Demande de modification du PLU

Madame La Présidente,

Je me permets de vous joindre un nouveau courrier, je vous en avais transmis un en 2014, puis en 2017 et enfin cette année pour une demande de modification du PLU pour la passerelle ZK n°56 situé à la Teillais. Malheureusement, je suis resté sans réponse de votre part concernant ma première demande, pour la deuxième, on m'a indiqué qu'un autre secteur avait été sélectionnée pour rendre les terrains constructibles.

L'une de vos collaboratrices m'a renseignée sur le fait que la partie de Vay où est situé le terrain n'avait pas encore été prise en compte et m'a demandé de renvoyer une lettre avec A/R pour sa prise en compte. C'est pour cela que je souhaite aujourd'hui réitérer ma demande pour la passerelle ZK n°56 située à la Teillais.

Le fait de passer cette passerelle constructible ne nuit en aucun cas aux projets de développement communal et ne comporte aucun risque ou nuisance pour l'environnement.

Vous est-il possible de le soumettre la commission, s'il vous plaît ?

Si la demande de modification du PLU est impossible juridiquement, dans ce cas je souhaiterais demander une révision du PLU dans le cadre de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

En espérant avoir prochainement de vos nouvelles, je vous vous prie d'agréer Madame La Présidente, mes sincères salutations.

Bien sincèrement,

Lauren Clermont

PLUi

Communauté de Communes de Nozay

PLUi

0 / Procédure
1 / Rapport de présentation
2 / PADD
3 / Règlement graphique et littéral
4 / Annexes
5/ OAP

0. Procédure

- Avis PPA
- Avis MRAE
- Avis CDPENAF
- Rapport et conclusions de la commission d'enquête



Arrêt : 23/10/2024

Enquête publique : 29/03/25 au 30/04/25

Approbation : 15/10/2025

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

THOMAS GIROUD
--- AVOCAT---

Maï Melacca
Paysagiste

DM EAU

B.E.-A.U.A.

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Pierre LE BRAS
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le 05 MARS 2025

ref : articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de NOZAY au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 14 janvier 2025 sous la présidence de M. MARC MAKHLOUF, Sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis, dans le cadre de l'examen des zones à urbaniser du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté, au titre de la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, le territoire de la Communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

La Commission a souligné la démarche vertueuse entreprise par la Communauté de communes d'engager la réalisation d'un PLUi et prend acte du travail réalisé pour restituer clairement la méthodologie employée et les partis d'aménagement retenus, en particulier sur :

- la consommation d'espaces et la prise en compte des « coups partis » dans ce cadre, ainsi que des choix opérés pour déterminer la consommation future dans une démarche de sobriété foncière ;
- l'état initial de l'environnement par des prospections de zones humides sur les secteurs d'urbanisation projetés.

Après avoir procédé à un vote, la CDPENAF émet à l'unanimité de ses membres, **un avis favorable** à la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, sous réserve, pour les zones à vocation économique ci-dessous, d'apporter des justifications complémentaires sur le besoin de mobilisation des fonciers correspondants :

– commune d'ABBARETZ : zone d'activités de *la Croix Blanche* (A7) d'une surface de 2,8 ha ;

– commune de LA GRIGONNAIS : zone d'activités de *Beautrait* (LG7) d'une surface de 1,5 ha ;

– commune de VAY : zone d'activités de Vay (V3) d'une surface de 1,6 ha.

Le sous-préfet,

Marc MAKHLOUF

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Pierre LE BRAS
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le 05 MARS 2025

ref : articles L. 142-5, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme

Madame la Présidente de la
Communauté de communes de NOZAY
9 rue de l'Église
44170 NOZAY

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de NOZAY

PJ : 2 avis

Madame la Présidente,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie sous ma présidence, le 14 janvier 2025.

Après examen du dossier de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté, la Commission a formulé deux avis :

– l'un, favorable sous réserve, portant sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, édictée aux articles L. 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, le territoire de la Communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

– l'autre, favorable sous réserves, sur les STECAL et le règlement des zones A et N au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le sous-préfet,

Marc MAKHLOUF

Service Conseil Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Pierre LE BRAS
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le 05 MARS 2025

ref : articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de NOZAY au titre des STECAL et du règlement des zones A et N

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 14 janvier 2025, sous la présidence de M. MARC MAKHLOUF, Sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis.

Après examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de commune de NOZAY, la Commission émet :

- au titre des STECAL AE à vocation économique à l'unanimité de ses membres :
  - **un avis favorable,** sous réserve pour la Minoterie Bourseau (N1), de rectifier le périmètre afin d'en exclure les éléments paysagers (mare, végétalisation attenante). La haie bordant les bâtiments de conditionnement et de stockage au nord et jouant le rôle de frange est à protéger ;
- au titre des STECAL AL à vocation touristique/de loisirs à l'unanimité de ses membres :
  - **un avis favorable,** sous réserve pour le Château de la Touche (N2), d'exclure du périmètre la portion de terrain au sud, séparée du reste du site par une haie et identifiée au registre parcellaire agricole 2023 comme une jachère de 5 ans ou moins ;
- au titre des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N à la majorité de ses membres (1 abstention) :
  - **un avis favorable sous réserve** de limiter, dans le règlement, l'emprise au sol des annexes à 40 m² maximum .

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le sous-préfet,

Marc MAKHLOUF

Service Conseil Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA GRIGONNAIS

Séance du 17 janvier 2025

6-2025

NOMBRE DE CONSEILLERS		OBJET
En exercice	16	**URBANISME**
Présents	13	Arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Votants	14	

◊ Convocation du 13 janvier 2025 adressée individuellement à chaque conseiller.
L'an deux mil vingt-cinq, le vendredi dix-sept janvier à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal dûment convoqué le treize janvier, réuni en session ordinaire Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Gwénaël CRAHES, Maire
Etaient présents : MM Gwénaël CRAHES, M Nicolas BODINEAU, Mme Sabine LEDINGTON, M Jérôme RETIF, Mme Béatrice KOCH, M Stéphane DELANOE, Mmes Magaly BRIEY, Virginie GUITTARD, Karine VULQUIN, M Mikaël TUBAUD, Mme Delphine JEGU, M Julien CADOREL, Mme Gwenaëlle LERAY
Absents excusés : Mme Lydia LEBASTARD, M Patrick HECHT, Mme Noëmie SAFFRE
Procuration: Lydia LEBASTARD donne pouvoir à Nicolas BODINEAU
✒ Stéphane DELANOE a été désigné secrétaire de séance

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que le Conseil communautaire de la communauté de communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 17 octobre 2024, d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser le bilan de la concertation.

Conformément aux articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 23 janvier 2025, pour donner leur avis sur le projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay.

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402240-20250117-6-2025-DE
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025

- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :
Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD)
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la CCN et publication dans le magazine intercommunal
- Ouverture d'un registre d'observations à la CCN et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.
A l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune de LA GRIGONNAIS, il est proposé aux membres du Conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.

.../...

Accusé de réception en préfecture
044-214402240-20250117-6-2025-DE
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 17 octobre 2024,
Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,
Après débat,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à la majorité (1 vote contre) :

- **APPROUVE ET VALIDE** avec les réserves présentées dans le tableau annexé, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 17 octobre 2024,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Pour extrait conforme, le 20 janvier 2025

Le Secrétaire de séance

Stéphane DELANOE

MAIRIE DE LA GRIGONNAIS 44 LOIRE-ATLANTIQUE

Le Maire,

Gwénaël CRAHES

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication. Le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
044-214402240-20250117-6-2025-DE
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025

Suivi des avis des communes

code	Qui ?	Pièce concernée	Sujet	Territoire concerné	Avis
26/09/2024	**LA GRIGONNAIS**	**Règlement graphique**	**ZONAGE UI**	**LA GRIGONNAIS**	**Centralité bourg Friche Scierie - Agrandir la zone UI sur la partie bleue ciel non NI (voir plan)**
17/01/2025	**LA GRIGONNAIS**	**Règlement graphique**	**Etoilage de bâti existant Changement de destination**	**LA GRIGONNAIS**	**Parcelle U227 (ROBERT) Changement de destination sur bâti garage de 65m²**
17/01/2025	**LA GRIGONNAIS**	**Règlement graphique**	**Emplacement réservé**	**LA GRIGONNAIS**	**Supprimer ER7 (terrain propriété commune)**
17/01/2025	**LA GRIGONNAIS**	**OAP Sectorielle**	Desserte	LA GRIGONNAIS	**Transformer "l'accès complémentaire en sens unique" en "principe de desserte à double sens" (voir plan)**

Accusé de réception en préfecture
044-214402240-20250117-6-2025-DE
Date de télétransmission : 22/01/2025
Date de réception préfecture : 22/01/2025

Accusé de réception en préfecture
044-214401135-20241212-2024-142-DE
Date de télétransmission : 19/12/2024
Date de réception préfecture : 19/12/2024

NOZAY
Une volonté pour l'avenir

2024/142
2.1.3

Conseillers Municipaux	
En exercice	25
Présents	21
Pouvoirs	3
Exprimés	24

OBJET

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ARRET DU PROJET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal, convoqué le 6 décembre 2024, s'est réuni le **12 décembre 2024** en séance ordinaire à dix-neuf heures trente minutes, à la salle du conseil municipal, rez-de-chaussée de la mairie, sous la présidence de M. Jean-Claude PROVOST, Maire.

Présents : M. Jean-Claude PROVOST, Mme Katia de SAINT-JUST, M. Jacques PRIOUX, Mme Françoise JORAT, M. Nicolas BESNIER, M. Olivier GENESTE, Mme Isabelle TESSIER, M. Patrick MORTIER, Mme Catherine FOUGERE, M. Roland GRANGER, Mme Anne-Sylvie LE RESTE, Mme Cécile de LAUNAY, Mme Céline HAY, M. Yoann CARGOUET, M. Dominique CHARTIER, M. Pierre-Yves HABAY, Mme Cindy BOUILLARD, M. Ludovic CROCHARD, M. Nicolas ROBIN, Mme Sonia RICHARD, M. Rémy GOURDON.

Absents excusés : Mme Pascale FRABOUL-RIALLAND, Mme Stéphanie GUILLET, M. Christophe NIVET, Mme Pauline RAGUET-FERRE.

Mme Pascale FRABOUL-RIALLAND a donné pouvoir à Mme Cécile de LAUNAY
Mme Stéphanie GUILLET a donné pouvoir à Mme Katia de SAINT-JUST
M. Christophe NIVET a donné pouvoir à M. Patrick MORTIER

Mme Céline HAY a été élue secrétaire de séance.

M. le Maire rappelle que la Communauté de Communes de Nozay a arrêté son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et a dressé le bilan de la concertation par délibération du 23 octobre 2024.
Conformément aux articles L 153-16 à L 153-17 du Code de l'urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, les communes membres sont destinataires du document et doivent rendre leur avis au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
044-214401135-20241212-2024-142-DE
Date de télétransmission : 19/12/2024
Date de réception préfecture : 19/12/2024

- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :
Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD)
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la CCN et publication dans le magazine intercommunal
- Ouverture d'un registre d'observations à la CCN et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.
A l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés.
Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune de Nozay, il est proposé aux membres du Conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 23 octobre 2024,
Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,
Après débat,
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- ➔ **APPROUVE ET VALIDE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2024,
- ➔ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Le Maire :
- **certifie** sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- **informe** que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le 16/12/2024

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an susdits
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme, le 13 décembre 2024

LE MAIRE,
JEAN-CLAUDE PROVOST

MAIRIE DE NOZAY
Loire-Atlantique

MAIRIE
44390 PUCEUL

acte n° GiChDCM2025018

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 6 mars 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :		**OBJET : Avis du conseil municipal**
En exercice :	14	
Présents :	11	**suite au deuxième arrêt du projet du PLUi,**
Votants :	14	**avant enquête publique**

L'an deux mil vingt-cinq, le six mars à dix-neuf heures, le conseil municipal dûment convoqué le 26 février 2025, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de monsieur GUILLARD Bernard, 1er adjoint au maire.

Etaient présents MM. GUILLARD Bernard (pouvoir de Mme THEVENIAU Claire), MARTEAU Noëlle (pouvoir de RENAULT Mélanie), CRUAUD Jérôme, JOLY Valérie, SAINT GIRONS Patricia, SAFFRE Jean-Luc, GAUTIER Benjamin, LERAY Loïc, LANGLAIS Emmanuelle (pouvoir de Mme GUYOT Bernadette), GUERIN Cédric, LE REGENT Mathieu.

Absentes excusées : MM THEVENIAU Claire qui avait donné pouvoir à Mr GUILLARD Bernard, GUYOT Bernadette qui avait donné pouvoir à Mme LANGLAIS Emmanuelle, RENAULT Mélanie qui avait donné pouvoir à MARTEAU Noëlle.

Mme SAINT GIRONS Patricia a été élue secrétaire de séance.

Madame l'adjointe à l'urbanisme rappelle aux membres du conseil municipal que le CDPNAF a émis un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté le 29 novembre 2023. C'est pourquoi, le dossier a été retravaillé et est à nouveau présenté pour arrêt.

Pour la commune de Puceul, il y a eu des modifications depuis le précédent arrêt : le secteur d'extension nord au lieu-dit la Savinais est passée de 1AU à 2AU (la surface passe de de 1,73 ha à 1,91 ha).

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 23 octobre 2024, d'arrêter de nouveau le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser le bilan de la concertation. Conformément aux articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 15 février 2025, pour donner leur avis sur le projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Madame l'adjointe à l'urbanisme rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay. L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la Communauté de Communes de Nozay. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable.

Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.

▪ En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la Communauté de Communes de Nozay par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
▪ En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
▪ En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
▪ En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :

Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :
- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD),
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et publication dans le magazine intercommunal,
- Ouverture d'un registre d'observations à la Communauté de Communes de Nozay et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.

À l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune de Puceul, il est proposé aux membres du conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.

Concernant les potentiels changements de destination, il est précisé que certaines bâtisses ont pu être omises. Il est demandé de pouvoir compléter le recensement avant l'approbation définitive du document d'urbanisme.

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 octobre 2024,
Après avoir entendu l'exposé de madame l'adjointe à l'urbanisme,

Après débat,
Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :
➔ APPROUVE ET VALIDE le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2024,
➔ AUTORISE madame la maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Fait et délibéré à Puceul, les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre

MAIRIE de PUCEUL

Pour la maire absente,
Claire THEVENIAU
Le 1er Adjoint au maire,
Bernard GUILLARD

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 044-214401499-20241210-DCM124_2024-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la Commune de SAFFRÉ

Séance du vendredi 6 décembre 2024

Nombre de Membres
En exercice : 27
Votants : 27 (dont 2 pouvoirs)

L'an deux mille vingt-quatre le vendredi 6 décembre 2024 à 20h00, le Conseil Municipal de SAFFRE, régulièrement convoqué le 29 novembre 2024, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Mme la Maire.

Etaient présents :

LEFEUVRE Marie-Alexy	LORENT Patrick	GOGENDEAU Valérie
BOCQUEL Pascal	GREGOIRE Jean-Luc	HOLE Géraldine
BOULAY Isabelle	THOMAS Eric	LOUET Ludovic
FONTAINE Rémy	BERTHELOT Christelle	BODIN Céline
FILLOUX Bernard	RAUX Jean-Claude	GUERIN Alexandre
FOURRIER Jessica	POULIN Denis	BOULEIS Claire
BOERI Marc	CHOUIN Pascal	PEN Jean-Mari
GRASLAND Bernadette	POTIRON Corinne	
BRIAND Jacqueline	BOLOMEY Sophie	

Pouvoirs : THOMASSIN Marion représentée par POULIN Denis, OUARY Jérôme représenté par PEN Jean-Mari.

Bernard FILLOUX a été élu Secrétaire de Séance.

N°124-2024

AVIS SUR L'ARRÊT DU PLUI

Madame la Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 23 octobre 2024, d'arrêter une 2nde fois le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser à nouveau le bilan de la concertation.

Conformément aux articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 8 février 2024, pour donner leur avis sur le projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 044-214401499-20241210-DCM124_2024-DE

Madame la Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay.

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Sur les modalités de concertation, chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD)
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la CCN et publication dans le magazine intercommunal
- Ouverture d'un registre d'observations à la CCN et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.

A l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 044-214401499-20241210-DCM124_2024-DE

Après présentation de l'ensemble des pièces composant le dossier du PLUI en phase d'arrêt, concernant plus spécifiquement la commune de Saffré, il est proposé aux membres du Conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations.

Madame la Maire et M. Fontaine exposent que des points importants ont pu être traités avant le nouvel arrêt du P.L.U.I par la Communauté de Communes, à savoir :

- La validation de l'inventaire des zones humides par la Commission Locale de l'eau du SAGE Vilaine
- L'ajustement du calcul des surfaces constructibles
- La prise en compte du risque « inondations » (zonage, règlement, OAP thématique)
- La prise en compte de l'existence d'une entreprise à la Jossaie par l'inscription d'un STECAL
-

Toutefois, ils proposent d'intégrer à l'avis du Conseil Municipal les réserves suivantes :

ZONAGE	PROTECTION BOIS	Nous constatons que le PLUi identifie des boisements en Nf, d'autres en N, d'autres en boisements à conserver. Attente de précisions sur justification de ce classement et liste des parcelles avec plan de gestion
ZONAGE REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES	RISQUE KARSTIQUE	Attente d'intégration des éléments cartographiques plus précis du risque karstique défini dans l'étude commandée par ATLANTICEAU finalisée par CALLIGEE en 2013-2014 et qui détermine des zonages de risque karstique : risque fort, faible, nul, interface entre 2 zones
PLAN DES SERVITUDES ZONAGE	ALIGNEMENT +ENTITE ARCHEOLOGIQUES + SERVITUDES GAZ+NUISANCE SONORE RN +SERVITUDE ACCES RN +PERIMETRE APSI +PDIPR	Attente d'intégration des servitudes du PLU au PLUi

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 23 octobre 2024 communiquée à la commune le 8 novembre 2024,

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire et de M. Fontaine,

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 11/12/2024
Publié le
ID : 044-214401499-20241210-DCM124_2024-DE

Après délibération,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2024, avec les réserves mentionnées ci-dessus,
- **AUTORISE** Madame la Maire à transmettre la présente à la Communauté de Communes et de signer tout document se rapportant à cette décision.

Extrait certifié conforme,
Signé électroniquement par :
Marie-Alexy LEBLOND
Date de signature : 10/12/2024
Qualité : Maire de Pierric

La présente délibération sera susceptible de faire l'objet, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication, d'un recours en excès de pouvoir auprès du Tribunal administratif de Nantes ou d'un recours administratif gracieux auprès des services.
Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

COMMUNE DE TREFFIEUX
Canton de Guémené-Penfao
Département de Loire-Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 9 décembre 2024

Délibération n° 2024-083

Nombre de conseillers en exercice : 11
Président de séance : M. Didier BRUHAY
Secrétaire de séance : M. Quentin FILLAUDEAU
Date de convocation : 3 décembre 2024

Membres présents : M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, M. Gérard BRAUD, M. Pierre-Yves FREDOUEIL, Mme Kristell LE DREFF, M. Quentin FILLAUDEAU, Mme Johanna PAPIN, Mme Aurélie GENAY, M. Philippe DANIEL.

Membres absents excusés: Mme Emilie FORT-SEGURA (pouvoir à M. Didier BRUHAY), M. Yves SCHNEIDER.

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE NOZAY

PLUi : arrêt n°2

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil municipal que le Conseil communautaire de la communauté de communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 23 octobre 2024, d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser le bilan de la concertation.

Conformément aux articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 23 janvier 2025, pour donner leur avis sur le projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay. L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.

Accusé de réception en préfecture
044-214402083-20241209-DELIB-2024-083-DE
Date de télétransmission : 11/12/2024
Date de réception préfecture : 11/12/2024

- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :
Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD)
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la CCN et publication dans le magazine intercommunal
- Ouverture d'un registre d'observations à la CCN et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.

A l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune de TREFFIEUX, il est proposé aux membres du Conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.

Accusé de réception en préfecture
044-214402083-20241209-DELIB-2024-083-DE
Date de télétransmission : 11/12/2024
Date de réception préfecture : 11/12/2024

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 23 octobre 2024,
Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

APPROUVE ET VALIDE le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire le 23 octobre 2024,
AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Pour copie conforme

Le maire,
Didier BRUHAY



Accusé de réception en préfecture
044-214402083-20241209-DELIB-2024-083-DE
Date de télétransmission : 11/12/2024
Date de réception préfecture : 11/12/2024

Date d'affichage
11 décembre 2024

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification, par courrier adressé au Tribunal Administratif de Nantes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

COMMUNE DE VAY
Canton de Guémené-Penfao
Département de Loire Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An deux mil vingt-quatre, le 21 NOVEMBRE, le Conseil Municipal de la Commune de VAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame GAUTIER Marie-Chantal, Maire de VAY.

Nombre de conseillers	
En exercice :	19
Présents :	16
Votants :	19

Date de convocation

15 NOVEMBRE 2024

PRÉSENTS : MM R HARROUET, G BRICAUD , JP DAVID, D DUPAS, JP BRICAUD , E HERSANT, P LE BOUQUIN,

MMES MC GAUTIER, C GÉRARD, C MALO, S LELIEVRE, AM LOURY, H RAUD- MÉREL, A LEVESQUE, V BATARD, E PERROIS-BLANDIN

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) : M. T. POITOU (pouvoir A. LEVESQUE), Mme S. GUÉMENÉ (pouvoir AM LOURY), M. C BIDAUD (pouvoir P. LEBOUQUIN),

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Chantal MALO

OBJET : APPROBATION ARRET DU PLUI

Madame Céline GERARD rejoint la séance

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que le Conseil communautaire de la communauté de communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 23 octobre 2024, d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser le bilan de la concertation.

Conformément aux articles L.153-16 a L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 23 janvier 2025, pour donner leur avis sur le projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Madame le Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay.

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la CCN. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101- 2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Accusé de réception en préfecture
044-214402141-20241121-CM2024-11-003-AI
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.

En matière d'habitat : développer une offre de logements, a un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.

En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la CCN par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.

En matière d'environnement I paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.

En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.

En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :

Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l''élaboration du projet :

Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD)

Mise à disposition des documents produits et valides sur le site internet de la CCN et publication dans le magazine intercommunal

Ouverture d'un registre d'observations à la CCN et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.

A l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrête.

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune de Nozay, il est proposé aux membres du Conseil municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.

Accusé de réception en préfecture
044-214402141-20241121-CM2024-11-003-AI
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Il est demandé que les modifications suivantes soient apportées :

- village de la Tonnerie : modification de la limite entre les zones UBa et Np, avec reprise de celle de l'actuel PLU sur les parcelles du lotissement de l'impasse de la prairie (parcelles F 2337, F 2347, F 2346, F 2204, F 776 et F 931)
- Suppression des marges de recul/ routes départementales à l'intérieur des agglomérations

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 23 octobre 2024,

Après avoir entendu l'expose de Madame le Maire, après débat,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2024 sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Marie-Chantal GAUTIER

MAIRIE DE VAY
44 (Loire-Atlantique)

Accusé de réception en préfecture
044-214402141-20241121-CM2024-11-003-AI
Date de télétransmission : 04/12/2024
Date de réception préfecture : 04/12/2024

Accusé de réception en préfecture
044-214400012-20241212-202412CM08D7-DE
Date de télétransmission : 30/01/2025
Date de réception préfecture : 30/01/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal d'Abbaretz dûment convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Madame Simone BURON, Maire

Date de convocation du Conseil Municipal : 06 décembre 2024

Étaient Présents : Mmes L. GUITTONNEAU, C. CADOREL, S. BOULDET, MM. P. THIÉRÉ, T. MORTIER, Y. RIOT, H. BOISTEAU, F. TEXIER, F. GUILLOSSOU, T. ROGER, J. HAMON, D. FORGET

Absents Excusés : H. GÉRARD ayant donné procuration à J. HAMON
M. MARSAC ayant donné procuration à H. BOISTEAU
J-P. POSSOZ ayant donné procuration à S. BURON
C. BOISSEAU
S. MALLET
L. OLIVE

Secrétaire : Monsieur David FORGET

N° 2024 – 12 – CM 08 – D7

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (validation de l'arrêt)

Madame la Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que le CDPNAF a émis un avis défavorable sur le projet de PLUI arrêté le 29 novembre 2023. C'est pourquoi, le dossier a été retravaillé et est à nouveau présenté pour arrêt. Pour la commune d'Abbaretz, il n'y a pas de modification. Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Nozay a décidé, lors de sa séance du 23 octobre 2024, d'arrêter de nouveau le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de dresser le bilan de la concertation. Conformément aux articles L.153-16 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Personnes Publiques Associées et aux modalités de leur association, la délibération a régulièrement été notifiée à la commune, accompagnée du dossier complet.

Les communes, comme les autres Personnes Publiques Associées, disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des éléments, soit avant le 15 février 2025, pour donner leur avis sur le projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Madame la Maire rappelle les objectifs poursuivis par le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay. L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la Communauté de Communes de Nozay. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Accusé de réception en préfecture
044-214400012-20241212-202412CM08D7-DE
Date de télétransmission : 30/01/2025
Date de réception préfecture : 30/01/2025

- En matière d'aménagement de l'espace : définir l'identité en tant que territoire sous influence des dynamiques métropolitaines qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace et cadre de vie choisi, définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg, favoriser l'égalité d'accès de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.
- En matière d'habitat : développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé, tout en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine, mettre en place une politique communautaire innovante en matière d'habitat favorisant la croissance démographique et résidentielle, améliorer le parcours résidentiel de la population installée sur le territoire.
- En matière de développement économique : mettre en exergue cette fonction économique forte du territoire en stimulant et renforçant la dynamique économique et le développement des activités et des emplois, en organisant le développement économique de la Communauté de Communes de Nozay par la qualification des zones de développement économique ainsi que l'offre de sites et de produits variés.
- En matière d'environnement / paysage : préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire, faire de la protection de la ressource en eau et de la préservation des milieux aquatiques, l'atout de la qualité de vie et des paysages.
- En matière d'agriculture : accompagner le développement d'une activité agricole locale respectueuse de l'environnement, promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels, réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.
- En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces, maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

Modalités de concertation :

Chaque commune a pu prendre part au processus d'élaboration du PLUi. Une charte de gouvernance a été rédigée dès la mise en œuvre de la procédure. Une concertation publique a été menée tout au long de l'élaboration du projet :

- Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche (diagnostic du territoire et PADD),
- Mise à disposition des documents produits et validés sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et publication dans le magazine intercommunal,
- Ouverture d'un registre d'observations à la Communauté de Communes de Nozay et au sein de chacune des mairies du territoire.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique par la Présidente de la Communauté de Communes de Nozay, pour permettre aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et faire valoir leurs observations avant l'approbation définitive du PLU intercommunal.

À l'issue de l'enquête, le PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire à la majorité des suffrages exprimés. Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU intercommunal arrêté.

Accusé de réception en préfecture
044-214400012-20241212-202412CM08D7-DE
Date de télétransmission : 30/01/2025
Date de réception préfecture : 30/01/2025

Après présentation du projet de plan de zonage de la commune d'Abbaretz, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de faire part de leurs remarques ou observations sur le PLUi arrêté.
Concernant les potentiels changements de destination, il est précisé que certaines bâtisses ont pu être omises. Il est demandé de pouvoir compléter le recensement avant l'approbation définitive du document d'urbanisme.
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Nozay en date du 23 octobre 2024,
Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire,
Après débat,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à **l'unanimité :**

- **APPROUVE ET VALIDE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2024,
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Fait et délibéré en Mairie, les dits jour, mois et an susdits.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.
Certifié exécutoire,
Publié ou notifié le 30 janvier 2025

MAIRIE DE ABBARETZ
44 (Loire-Atlantique)

La Maire,

Simone BURON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Pays de la Loire

Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale

Nantes, le 13 février 2025

Le président de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire

Réf. : 2024-8344
Élaboration du PLUi de la communauté de communes de Nozay

à

Madame la présidente de la communauté de communes de Nozay

Par courriel du 15 novembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire a été saisie pour avis par votre collectivité dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal.

La MRAe avait été saisie pour avis, le 9 janvier 2024, sur unpremier projet de PLUi. Cette saisine a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date 8 avril 2024 (avis n° PDL-2024-7594[1]).

Le territoire de la communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territorial, il est soumis à la règle d'urbanisation limitée qui nécessite de solliciter auprès du préfet une dérogation au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation des zones A, N et AU. En avril 2024, suite à l'avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, considérant la consommation d'espaces et le caractère partiel de l'inventaire des zones humides, la procédure d'élaboration du PLUi a été interrompue afin de prendre en compte ces différentes remarques sans modifier le projet d'aménagement et de développement durables. Le projet modifié de PLUi a été arrêté le 23 octobre 2024 et a fait l'objet d'une nouvelle demande de dérogation auprès du préfet en janvier 2025.

Le rapport de présentation du projet de PLUi déposé dans la cadre de cette nouvelle saisine apporte des compléments sur les éléments suivants :

- Le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été revu, en prenant comme référentiel la base de données Conso Zan44. Cette analyse a, notamment, permis de reconsidérer les aménagements déjà programmés (autorisation d'urbanisme obtenue ou en cours d'instruction) et pris en compte dans la consommation foncière avant 2021, dans la première version du projet de PLUi.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2024-7594_projet_avis_pluiccnozay_44_2024apdl11.pdf

Horaires d'ouverture : 8h45-12h00 / 13h30-16h15
Tél. : 02 72 74 73 00 – Fax : 02 72 74 73 09
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cedex 2

Sur la base de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN, la tranche 1 (27 ha) de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Oseraye 2 à Puceul a été considérée comme étant entièrement consommée. Une meilleure prise en compte des aménagements déjà programmés pendant les années d'élaboration du PLUi a permis de reclasser en zone U 18,2 ha de surfaces consommées entre 2021 et 2024 et sont versés dans les surfaces consommées entre 2021 et 2031 au titre de l'objectif ZAN.

- La consommation foncière du projet de PLUi a été diminuée grâce notamment à la réduction des surfaces dédiées aux zones d'activités de La Grigonnais (moins 0,9 ha) et de Vay (moins 1 ha) ainsi que du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) de la Minoterie à Nozay (moins 1,2 ha). De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été revue par un phasage d'ouverture des zones 2AU pour quatre zones d'habitats, totalisant 5,5 ha. Avec une consommation maximale programmée de 51,24 ha (dont 18,2 ha intégrés à la consommation d'espaces entre 2021 et 2031), selon le dossier, ces évolutions permettent au projet de PLUi de respecter les intentions de la région Pays de la Loire de territorialiser, dans le SRADDET en cours de révision, une réduction de la consommation d'espace de 55 % entre 2021 et 2031 (soit 60,4 ha à ne pas dépasser) par rapport à la période 2011-2021.
- L'inventaire des zones humides a été complété sur l'ensemble des communes et des secteurs de projet incluant un pré-diagnostic écologique (flore et habitat). Le rapport complet présentant les résultats des sondages et des analyses pour chaque secteur de projet a été annexé au rapport de présentation. Après validation en 2024 par la commission locale de l'eau, ce travail a permis de compléter les inventaires du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. L'ensemble des 1 615 ha de zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLUi.
- En l'absence de SCoT, une OAP détaillant la stratégie commerciale du territoire a été ajoutée au projet de PLUi (article L151-6 du code de l'urbanisme).

En conclusion, la MRAe constate différentes évolutions positives dans le nouveau projet de PLUi présenté. Néanmoins, il ne répond pas à l'ensemble des recommandations de son avis émis le 08 avril 2024, notamment sur l'adéquation entre les projets de construction et les possibilités d'assainissement des eaux usées et sur les OAP qui mériteraient d'intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ainsi que de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe en complément de son avis du 8 avril 2024.



Daniel Fauvre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Nozay (44)

N°MRAe PDL-2024-7594

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en réunion collégiale du 8 avril 2024 pour l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Nozay (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Paul Fattal, Mireille Amat, Olivier Robinet, Vincent Degrotte, Bernard Abrial et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la Présidente de la communauté de communes de Nozay, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 09 janvier 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 25 janvier 2024 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 25 janvier 2024 : le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes (CC) de Nozay qui organise son développement urbain sur la période 2024-2035.

Localisée au nord du département de Loire-Atlantique, la CC de Nozay est située à 40 km de Nantes et 70 km de Rennes.

Le projet de PLUi prévoit d'accueillir environ 3 000 nouveaux habitants d'ici 2035. Pour répondre à cet accroissement et au renouvellement du parc, 1 600 logements sont prévus.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- les milieux aquatiques et les zones humides ;
- les risques naturels ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

Le projet de PLUi prévoit de réaliser la totalité de son programme d'habitat autour des sept polarités communales et de mettre un terme à l'urbanisation en dehors des zones agglomérées qui participe au mitage de l'espace rural. Cependant, avec un projet de plus de 100 ha, le PLUi poursuit de manière trop importante la consommation d'espaces naturels et agricoles déjà observée sur le territoire intercommunal lors des dix dernières années. Avec une consommation d'espace de plus de 50 % supérieure aux objectifs nationaux, le PLUi ne s'inscrit pas dans la trajectoire nationale de réduction de la consommation foncière.

Une délimitation précise des zones humides doit être réalisée sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

Le PLUi doit faire l'objet d'un diagnostic plus poussé de certaines stations de traitement des eaux usées et l'engagement, le cas échéant, de travaux pour augmenter la performance des réseaux et des installations dans le cadre du développement prévu. En effet, aucun développement urbain ne peut être envisagé sans qu'une garantie soit apportée concernant les capacités des dispositifs d'assainissement des eaux usées à fonctionner correctement dans le cadre du projet de PLUi.

Les enjeux énergie-climat sont insuffisamment pris en compte dans le PLUi notamment au sein des OAP tant en matière d'utilisation et de développement des énergies renouvelables que des objectifs de performance énergétique des constructions.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLUi de la CC de Nozay (44) qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité en date du 9 janvier 2024, notamment le rapport de présentation (annexé à la délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2023), le PADD, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les règlements écrits et graphiques.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi de la CC de Nozay et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située au nord du département de la Loire-Atlantique entre les métropoles de Nantes et de Rennes, la communauté de communes (CC) de Nozay regroupe depuis 1995 sept communes : Abbaretz (2 056 habitants), La Grignonnais (1 748 habitants), Nozay (4 216 habitants), Puceul (1 148 habitants), Saffré (3 989 habitants), Treffieux (941 habitants) et Vay (2 051 habitants). Elle totalisait en 2020, 16 149 habitants [1], ce qui en fait la plus petite intercommunalité du département sur le critère démographique. Elle couvre une surface de 237 km². La communauté de communes a pris la compétence urbanisme le 1er avril 2019.

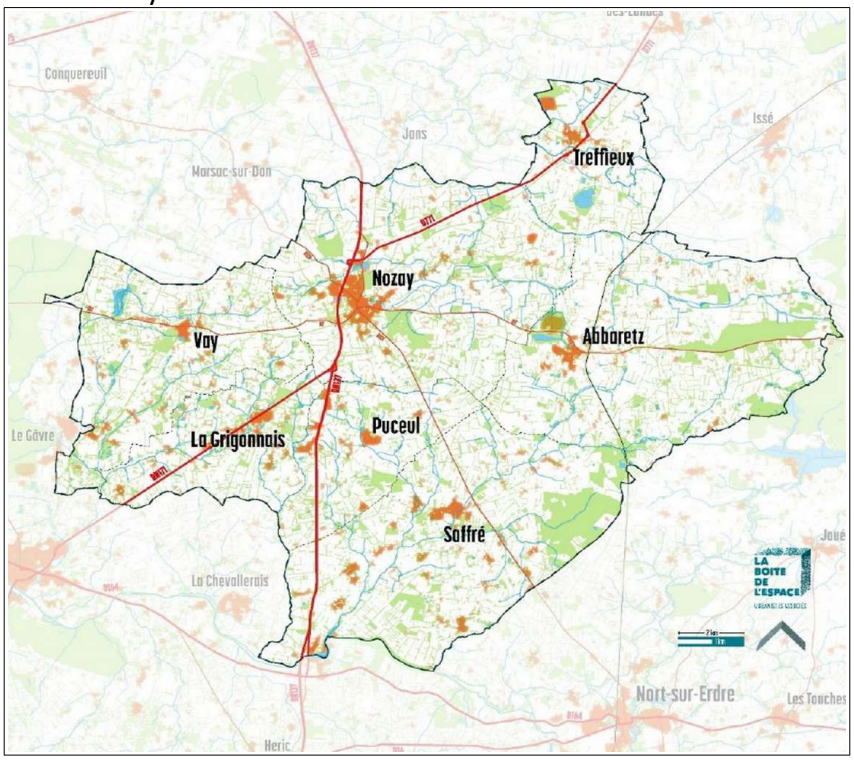
Communes les plus peuplées de l'intercommunalité, Nozay et Saffré en sont également les deux polarités avec une offre de commerces, de services, d'équipements et d'emplois plus importante que dans les autres communes. Cette situation, plus accentuée à Nozay, concentre les deux tiers des équipements de gamme supérieure (santé, cinéma, hypermarché, deux collèges, hôpital et maison de santé pluridisciplinaire de proximité) du territoire. Autour des communes de Saffré et d'Abbaretz, le sud de l'intercommunalité présente un habitat plus dispersé. Avec moins de services, d'équipements et d'emplois, Saffré joue également un rôle moins structurant que Nozay à l'échelle intercommunale. Chacune des autres communes dispose au minimum d'une mairie, d'une école publique (sauf Puceul) et d'une salle polyvalente en plus de petits commerces alimentaires et

1 Données INSEE 2020 pour toutes les communes, données précisées par la MRAe car celles présentées dans le dossier datent de 2017.

de quelques services. L'emploi est concentré le long de l'axe de la RN137, notamment à Nozay [2] et à Puceul avec la zone d'activité de l'Oseraye (169 ha).

Traversée sur un axe Nord-Sud par la RN137 aménagée en 2x2 voies qui relie Nantes et Rennes, le pôle de Nozay est à environ 40 km de Nantes et 70 km de Rennes. Le territoire est également traversé par la RN171 et prolongée par la RD771 après Nozay qui relient, sur un axe sud-ouest – nord-est, Saint-Nazaire et Laval. La RN171 n'est pas aménagée en route bidirectionnelle à 2 voies et traverse le bourg de La Grignonnais. La CC de Nozay est entourée de plusieurs polarités moyennes comme Châteaubriant (30 km[3]), Redon (40 km), Blain (16 km) ou Nort-sur-Erdre (18 km). Cette localisation entraîne une forte dépendance automobile pour les déplacements domicile-travail (85 %) ainsi qu'un trafic poids-lourds (PL) important sur ces deux axes : 35 000 véhicules/jour (V/j)dont 14 % de PL pour la RN137, 7 800 V/j dont 13,3 % de PL coté RN171 qui se poursuit sur la RD771 en direction de Châteaubriant avec 6 600 V/j dont 8,5 % de PL. Les alternatives à la voiture pour rejoindre l'agglomération nantaise reposent sur trois lignes de bus et le tram-train Nantes-Châteaubriant qui dessert depuis 2014 plusieurs fois par jour la gare d'Abbaretz. Avec 3 % des déplacements domicile-travail, les transports en commun occupent encore une part réduite dans les trajets quotidiens des actifs du territoire intercommunal.

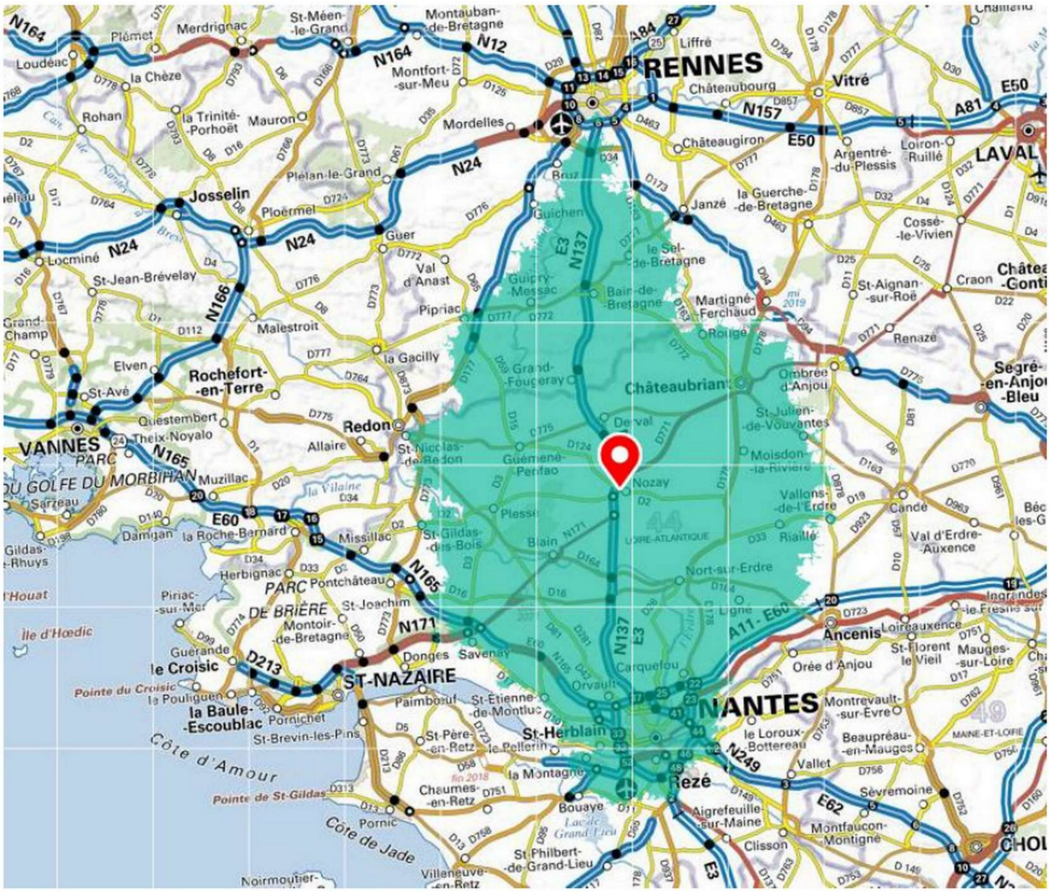
Entouré par les vallées du Don au nord, de l'Isac et du canal de Nantes à Brest au sud et de l'Erdre à l'est, le territoire est parcouru par de nombreux cours d'eau. Ce réseau hydrographique est à l'origine d'une topographie alternant des crêtes et des vallons. Le paysage est marqué par un maillage agricole de type bocager encore relativement dense. Quelques forêts parsèment le territoire comme celle de Saffré, la forêt de l'Arche à Abbaretz ou encore le bois communal du Châtelet au sud-est de Nozay.



La Communauté de communes de Nozay – source : Cahier n°1 Situation et mobilités, p 4

2 L'indice de concentration de l'emploi – rapport du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs occupés (INSEE) – est de 1,1 à Nozay et de 0,91 à Puceul contre une moyenne de 0,57 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

3 Les distances sont indiquées depuis la polarité de Nozay.



Carte IGN et isochrone de 40 minutes – source : Cahier n°1 Situation et mobilités, p 10
Aire d'accessibilité à 40 mn en voiture depuis le pôle de Nozay

1.2 Présentation du projet de PLUi de la CC de Nozay

Le PADD fixe un objectif de 3 000 nouveaux habitants sur la période 2023-2035 couverte par le PLUi. Environ 1 600 nouveaux logements seront nécessaires pour répondre à cette croissance démographique. Environ 50 ha en extension sont nécessaires pour réaliser les logements qui ne pourront être réalisés dans les tissus urbains. Le projet de PLUi prévoit donc 83,32 ha en secteur 1AU et 12,33 en secteur 2AU. Par ailleurs, le développement des activités économiques nécessitera également de consommer 50 ha d'espaces naturels et agricoles. A noter qu'un certain nombre de projets pour l'habitat et les activités économiques ciblés dans le PADD ont été mis en œuvre depuis 2021 correspondant respectivement à une consommation d'environ 27 ha et 16 ha. Enfin, dans les espaces agricoles, 26,7 ha sont identifiés en tant que secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 531 ha classés en Aeol sont destinés à accueillir le développement d'éoliennes et un secteur Ag de 68 ha d'un seul tenant pourra recevoir des installations photovoltaïques en comptabilité annoncée avec les activités agricoles existantes.

Le projet de PLUi comporte 35 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et trois OAP thématiques. Les OAP « Mieux construire », « Construire durable » visent les opérations de toutes tailles en renouvellement urbain ou en densification. Une OAP « continuités écologiques » vise à protéger et valoriser les éléments de la trame verte et bleue.

La CC de Nozay n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territorial (SCoT). En l'absence de SCoT, le PLUi aurait dû inclure une OAP détaillant la stratégie commerciale du territoire (article

L151-6 du code de l'urbanisme).

La MRAe rappelle qu'en l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi doivent comporter les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées à l'article L141-5 du code de l'urbanisme .

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi de la CC de Nozay identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet d'élaboration du PLUi de la CC de Nozay identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- les milieux aquatiques et les zones humides ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Avec un prix du foncier et de l'immobilier relativement accessible, un cadre de vie rural encore préservé de l'urbanisation de la métropole nantaise, la CC de Nozay a vue croître sa population depuis 2000 avec un gain de près de 5 000 habitants entre 1999 et 2018. Cette croissance démographique a bénéficié aux sept communes de l'intercommunalité. Le territoire tend à devenir périurbain en attirant de plus en plus des ménages avec enfants en provenance de la métropole nantaise. Ce processus est confirmé par une part importante de migrations pendulaires en direction de l'agglomération nantaise et dans une moindre mesure de Blain et Châteaubriant. La croissance démographique connaît cependant un ralentissement depuis quelques années qui touche davantage certaines communes comme Abbaretz ou Vay. Le rapport de présentation ne présente cependant pas les données de population après 2017 qui sont pourtant disponibles jusqu'à 2021[4]. Une mise à jour avec les données les plus récentes disponibles permettrait de disposer des dernières évolutions socio-démographiques. De plus, de nombreuses données ne sont pas mises en perspective avec les moyennes aux niveaux départemental, régional et national.

Dans le cahier de diagnostic n°6 « Urbanisme et espace », la description du tissu urbain et des formes urbaines selon les périodes de construction pour les sept communes ne donne aucune densité. Seules les tailles de parcelles sont précisées pour quelques opérations d'aménagement. Si Nozay s'est développé autour de la partie agglomérée de la commune, l'urbanisation du territoire s'est effectué de manière diffuse entraînant un phénomène de mitage. La pression démographique

4 https://www.insee.fr/

et foncière ne s'est ainsi pas uniquement exercée sur les bourgs, mais aussi au niveau des hameaux et villages disséminés dans l'espace rural. À Saffré, sur 4 000 habitants, environ 3 000 résident en dehors du bourg. A Vay, plus des trois quarts des habitants vivent en dehors du bourg. Six habitants sur dix habitent en dehors des secteurs agglomérés au niveau de l'intercommunalité.

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur le territoire intercommunal. Chacune des sept communes dispose de secteurs offrant des activités économiques et commerciales de proximité. Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré accueillent des zones d'activités dont la vocation concerne à minima l'intercommunalité. C'est notamment le cas des zones d'activités de la Lande du Moulin et du Chatelet à Nozay et surtout celle de l'Oseraye située sur le long de la RN137 sur la commune de Puceul qui accueille de grandes entreprises industrielles et logistiques sur 70 ha.

2.2 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial évoque le schéma départemental des carrières de Loire-Atlantique approuvé en 2001 et mentionne à tort qu'il est en vigueur dans l'attente du schéma régional des carrières des Pays de la Loire alors que ce dernier a été adopté le 6 janvier 2021.

Quatre carrières sont encore en activité sur la CC de Nozay selon le dossier. Le document évoque celle de la Guillaunnais sur la commune de La Grigonnais qui aurait une autorisation jusqu'en octobre 2021 ainsi que celle de La Lande du Cens, à cheval sur les communes de Vay et de La Grigonnais dont l'autorisation courait jusqu'en 2023. L'état initial se base des informations datées d'avril 2020. Il convient de mettre à jour le document concernant la fin d'activité ou la prolongation de l'exploitation de ces carrières.

Les données sur le climat citent 2019 comme année sèche de référence. Les données plus récentes de 2020 à 2022 permettraient d'avoir des données plus à jour dans un contexte d'évolution importante du climat. Dans la partie consacrée à la consommation d'énergie du territoire, les données par type d'énergie datent de 2015 pour l'électricité, 2016 pour le gaz. Il convient de mettre à jour ces données.

Le territoire de la CC de Nozay est concerné par deux sites Natura 2000[5], dix Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et six ZNIEFF de type 2. Situés en limite de territoire, les sites Natura 2000 recoupent cependant l'intercommunalité sur de petites surfaces.

Outils de protection relevant de la compétence du Conseil départemental, deux Espaces naturels sensibles (ENS) sont présents sur le territoire intercommunal : le plan d'eau de la mine d'Abbaretz et l'étang de Clégreuc sur la commune de Vay.

La description du réseau hydrographique, des zones humides, des boisements et du maillage bocager dans l'état initial ne précise pas systématiquement l'origine des données et l'année de leur production.

Le territoire intercommunal possède 324 km de cours d'eau recensés par l'établissement public du bassin (EPTB) de la Vilaine dans le cadre du SAGE Vilaine. Plusieurs cours d'eau comme l'Isac et le Don sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

5 La zone spéciale de conservation (ZSC) : Forêt de Gâvre (FR5212005), à l'Ouest et La Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière (FR5200628), au Sud-Est.

Concernant les zones humides (ZH), cinq des sept communes du territoire ont fait l'objet d'inventaire : Abbaretz, La Grigonnais, Saffré, Treffieux et Vay.

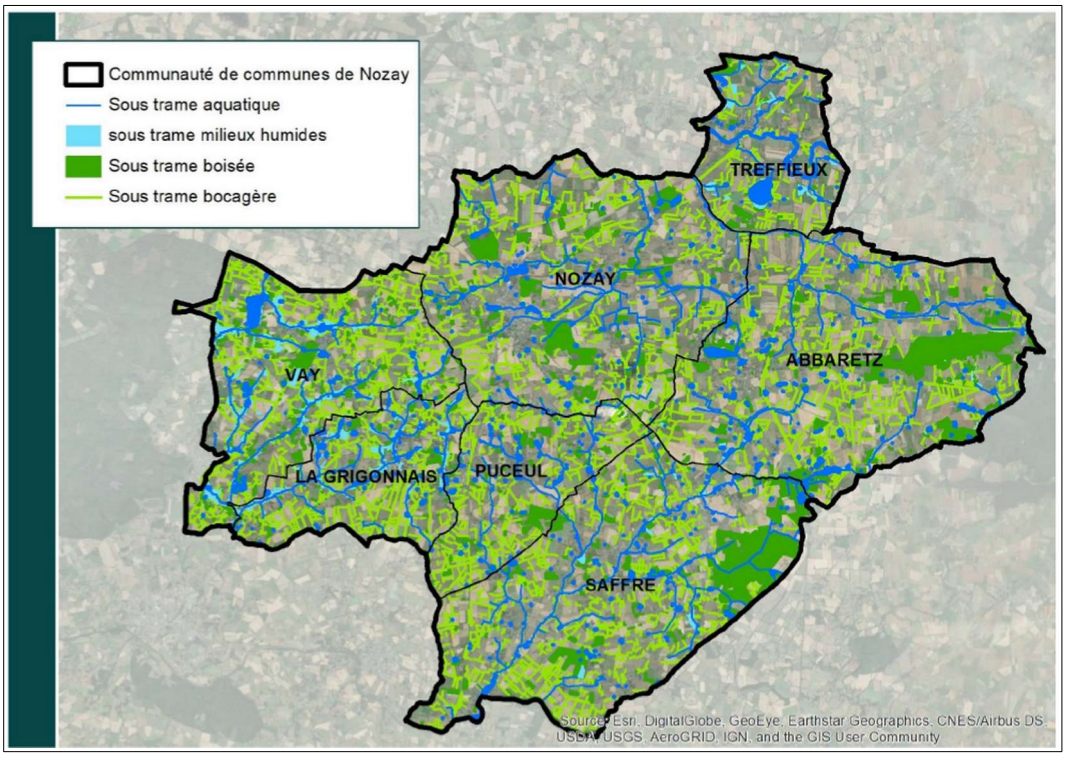
- trois communes disposent d'inventaires exhaustifs et récents : La Grigonnais (2017 – 11% du territoire en ZH), Treffieux (2018 – 4 %) et Vay (2016 – 10 %) ;
- deux communes disposent également d'inventaires, mais ces derniers sont plus anciens : Saffré (2006 – 0,9 % du territoire en ZH) et Abbaretz (2009 – 0,8 %) sans que la méthodologie mise en œuvre ne soit présentée dans le dossier ;
- deux communes ne disposent pas d'inventaires : Nozay et Puceul.

Dans le cadre du PLUi de la Communauté de communes de Nozay, des inventaires des zones humides sont en cours de réalisation sur les communes de Nozay, du Puceul, Saffré et Abbaretz. Il est prévu qu'ils soient ajoutés au PLUi ultérieurement pour approbation après leur validation par la Commission locale de l'eau du SAGE Vilaine. Sur les communes de La Grigonnais, Treffieux et Vay, les inventaires sont récents, seuls ceux sur les secteurs de projet seront à réaliser comme pour les autres communes.

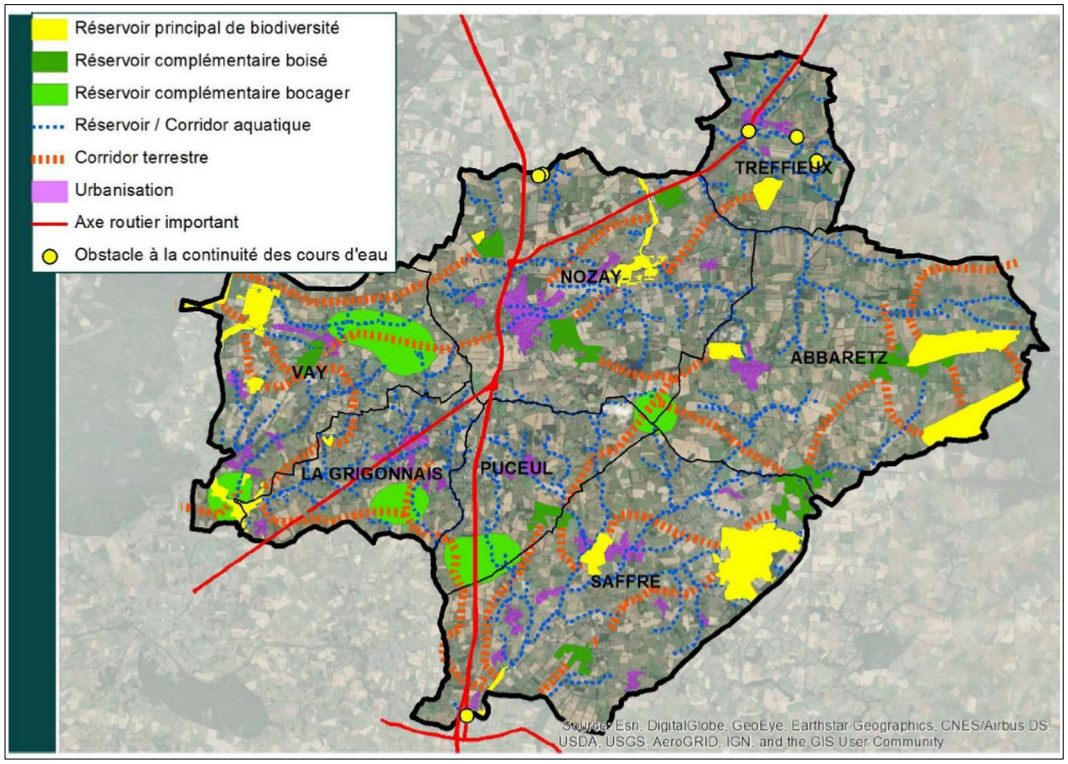
La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial du projet de PLUi intègre d'ores et déjà les éléments connus issus des inventaires des zones humides en cours.

La CC de Nozay dispose de 2 550 ha de boisements. Les communes d'Abbaretz et de Saffré sont davantage boisées avec respectivement 718 ha et 805 ha en raison notamment de la présence de la forêt de l'étang du Vioreau et de la forêt de Saffré. Le linéaire bocager s'étend sur 1 089 km.

La description de la trame verte et bleue (TVB) à un niveau plus fin que celui fournit par le SRCE cité dans le document est insuffisamment sourcée. Ainsi, concernant la présentation des sous-trames, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, aucun élément n'est donné à propos de la provenance des données.



Les sous-trames sur la Communauté de communes de Nozay – source : état initial, p. 80



Les Trames verte et bleue Communauté de communes de Nozay – source : état initial, p 84

Avec un total de neuf stations de traitements des eaux usées sur le territoire intercommunal, chacune des sept communes possèdent au moins une station. L'ensemble des réseaux est de type séparatif [6]. La commune de Vay est équipée de deux stations et la zone d'activités de l'Oseraye sur la commune de Puceul possède une station d'épuration. Certaines d'entre elles peuvent avoir des performances insuffisantes en période de pointe notamment lorsque des eaux pluviales dites

6 Un réseau est séparatif lorsque les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans des dispositifs distincts.

« parasites » viennent saturer les réseaux. C'est notamment le cas de la station d'Abbaretz ou celle du Chêne sur la commune de Vay. Certaines installations comme à Tréffieux et à Vay « Le chêne » ont été mises en service avant 1990.

Concernant les risques naturels, les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Saffré et de Vay sont classées à potentiel radon « fort » soit la catégorie 3. Celles de Treffieux, La Grigonnais et Puceul sont considérées comme étant exposées à un risque radon faible (catégorie 1). Outre le feu de forêt auquel les communes d'Abbaretz et de Saffré sont exposées, le territoire n'est pas impacté par d'autres risques naturels importants. La commune de Saffré est par ailleurs exposée à des phénomènes d'effondrement karstique accentués par le pompage dans la nappe phréatique. Des études menées en 2011 et 2013 sur les phénomènes d'effondrements d'origine karstique sur la commune de Saffré ont permis de mieux comprendre leurs origines et de délimiter les secteurs à risque fort vis-à-vis de ces phénomènes. Ces résultats ont permis de réaliser une carte de zonage du risque sur cette commune.

Concernant les risques technologiques, la société GRT Gaz exploite plusieurs canalisations de transport de gaz qui traversent d'ouest en est et du sud au nord le territoire intercommunal. Enfin concernant les infrastructures routières, trois axes sont visés par des classements sonores auxquels sont liés des prescriptions d'urbanisation. Le dossier indique un classement en catégorie 2 de la RN137 (route des Estuaires) traversant les communes de Nozay, Puceul et Saffré. La MRAe observe que l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 classe cette voie en catégorie 1. Cette donnée erronée du dossier interroge une nouvelle fois sur la prise en prise en compte des données les plus récentes pour l'élaboration de l'analyse de l'état initial. La zone affectée par le bruit s'étend donc sur 300 m de part et d'autre de la voie. La RN171 qui traverse la Grigonnais et la RD771 qui traverse Nozay et Treffieux, sont classées en catégorie 3 impliquant que la zone affectée par le bruit s'étend sur 100 m de part et d'autre de ces axes.

La MRAe recommande de baser l'évaluation environnementale sur des données actualisées relatives au territoire.

2.3 Articulation du projet de PLUi de la CC de Nozay avec les autres plans et programmes

Dans la partie consacrée à l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit comment le PLUi tient compte d'un certain nombre d'orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 comme la protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, la gestion des eaux pluviales, l'assainissement, etc. Le territoire de la CC de Nozay est couvert dans sa grande majorité par le SAGE Vilaine et pour une part relativement réduite par le SAGE Estuaire de la Loire. La prise en compte de ces deux documents dans le projet de PLUi est également détaillée dans le rapport de présentation.

La CC de Nozay ne dispose pas de Plan climat air énergie territorial (PCAET) et n'est pas couverte par un schéma de cohérence territorial (SCoT). Le PLUi n'est donc pas soumis à la reprise d'objectif de densité sectorisé ou l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue (TVB) classiquement identifiés dans les SCoT. Ce sont donc les documents régionaux, et notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), que le PLUi doit prendre en compte pour les sujets comme la préservation de la TVB ou l'application de principes dans le domaine de l'aménagement, des transports et mobilités, de la gestion des déchets, etc.

Dans la partie consacrée à la description des trames vertes et bleues au sein de l'état initial de l'environnement, le document fait ainsi référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 30 octobre 2015. Le document se réfère par ailleurs sur les aspects énergétiques au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) adopté en avril 2014. Or, le SRCAE et le SRCE ont été intégrés dans le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale actualise l'analyse relative aux documents de planification sur la base des documents en vigueur.

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables,

Le projet de PLUi a été élaboré à travers un exercice de prospective sur trois scénarios de développement territorial proposant soit l'organisation du territoire autour de Nozay (scénario 1), un développement réparti le long de l'axe de la RN137 (scénario 2) ou bien un développement d'égal intensité sur l'ensemble des sept communes (scénario 3). Le projet de 2023-2035 retenu propose un développement respectant l'armature urbaine existante tout en renforçant le rôle de Nozay en termes d'équipements, de services, de commerces et d'emplois. Quatre-cent-quatre-vingts des 1 600 logements totaux projetés doivent être produits sur le pôle de Nozay et 320 logements sur le pôle de Saffré. Les communes d'Abbaretz, de Vay et de la Grigonnais pourront accueillir 190 nouveaux logements chacune quand les communes de Treffieux et de Puceul verront leur parc respectif augmenter de 110 logements.

Afin de ne pas accroître le phénomène de mitage, le PADD indique que 90 % des logements à produire ou des logements vacants à remettre sur le marché [7] seront situés en extension et au sein des sept polarités existantes. Néanmoins, seulement 30 % des logements (environ 480 logements) se feront dans les espaces déjà urbanisés. Les 70 % restants (1 120 logements) généreront une consommation d'environ 50 ha d'espaces en extension. Une densité minimale de 15 logements/ha[8] sera appliquée. Selon les polarités, la densité moyenne sera augmentée à 28 log/ha à Nozay, 25 log/ha à Saffré, 20 log/ha à Abbaretz, La Grigonnais et Vay et 18 log/ha à Puceul et Treffieux.

D'un point de vue démographique, le projet a été calé sur un scénario de croissance annuelle moyenne de la population de 1,3 % pour atteindre 20 000 habitants en 2035. Ce taux ne reflète pas les évolutions les plus récentes. Avec une population totale de 16 149 habitants en 2020 contre 15 435 habitants en 2014, la croissance démographique intercommunale a été de 0,75 % en moyenne sur cette période soit près de deux fois moins que le taux retenu. Les prévisions sur lesquelles s'appuie le projet de PLUi appliquent ce taux de manière homogène pour les sept communes du territoire intercommunal. Or, cette prévision de croissance ne prend pas en compte l'hétérogénéité des situations entre les différentes communes du territoire, notamment celles des dernières années. Ainsi, entre 2015 et 2021 (Insee), les populations d'Abbaretz et Vay sont restées stables sur l'ensemble de la période.

Les zones d'activités existantes sont confortées par le projet de PLUi notamment celle de l'Oseraye (46,87 ha en U et 26 ha en AU en totalité réservée) à Puceul et de la Lande du Moulin (12,9 ha en U et 10 ha en AU) à Nozay.

Concernant l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des objectifs de réduction prévu par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses

7 La vacance est de 7 %.

8 Pour les opérations d'ensemble supérieure à 10 logements

effets[9], dite Loi « Climat et Résilience », le rapport de présentation s'appuie sur différentes méthodes calées sur des pas de temps différents (2011 – 2021 et 2013 – 2023). Ces approches aboutissent à des bilans, selon le dossier, de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers allant de 105 ha à 122 ha.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne propose pas d'analyse permettant de comparer sur les sept polarités de l'intercommunalité comment les secteurs urbanisés (U) et à urbaniser (AU) des PLU en vigueur ont été reclassés dans le zonage du PLUi. Un tel exercice permettrait de voir comment le PLUi met en œuvre une logique de maîtrise foncière en ne reclassant pas en U un « ancien » secteur AU non consommé ou en reclassant en 1AU un « ancien » secteur U non consommé. Si une analyse du potentiel de densification des zones d'activités est réalisée, celle-ci évoque le remplissage de chacune d'entre elle sans donner des chiffres précis.

La MRAe recommande que :

- ***les prévisions de croissance démographique du PLUi prennent en compte les récentes évolutions observées sur chacune des communes de la CC de Nozay ;***
- ***la période comprise entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 soit considérée comme référence pour estimer la consommation d'espaces sur le territoire de la CC de Nozay ;***
- ***soit présenté un bilan comparatif des évolutions entre les sept PLU et le projet de PLUi au niveau des zonages U et AU sectorisés sur chacune des sept polarités ;***
- ***de justifier les besoins d'ouverture des surfaces dédiées aux activités sur la base d'une évaluation précise des espaces consommés au sein des zones d'activités.***

2.5 Incidences notables probables du projet de PLUi de la CC de Nozay, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLUi de la CC de Nozay

Soulignant que les potentiels de densification des enveloppes urbaines ont déjà été exploités dans les dernières années, le projet de PLUi va poursuivre le développement de l'habitat et des activités principalement en extension. Avec 105 ha, le projet de PLUi va générer entre 2021 et 2035 une forte consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le projet de PLUi ne produira pas d'incidence sur les espaces Natura 2000 qui intersectent sur de très petites surfaces le territoire intercommunal.

2.6 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi de la CC de Nozay sur l'environnement

Le rapport présente un certain nombre d'indicateurs de suivi de la réalisation du PLUi qui couvrent les principaux compartiments environnementaux. Cependant, aucune valeur cible ou objectif sont précisés pour ces indicateurs. Le rapport précise que le suivi de ces indicateurs pourra donner lieu à une évolution du PLUi si les résultats en matière de consommation d'espaces et de production de logements ne coïncident pas avec les objectifs fixés. Des mesures correctrices seront alors mises en œuvre.

9 Loi du 22 août 2021.

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLUi en indiquant les valeurs cibles ou les objectifs associés à chacun des indicateurs.

2.7 Résumé non technique

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLUi. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi de la CC de Nozay

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-dessus.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets [10] vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2022-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Sur la base des données publiées[11] la MRAe observe que le territoire de la CC de Nozay a consommé entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020, 98,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers dont 69,6 ha pour l'habitat, 7,8 ha pour les activités, 1,8 ha en mixte habitat-activités, 10,1 pour les routes et 9,4 ha non renseignés.

Indépendamment de la territorialisation de la consommation d'espaces attendue de la part du SRADDET, l'inscription dans la trajectoire nationale Zéro artificialisation nette (ZAN) (réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers), conduirait le territoire intercommunal à limiter sa consommation à environ 50 ha entre 2021 et 2031 soit 5 ha/an. Le projet de PLUi prévoit une consommation de 105 ha entre 2021 et 2035 dont 45 ha qualifiés dans le dossier « de coups partis » entre 2021 et 2023, 42 ha d'ici 2031 et 18 ha entre 2031 et 2035. Entre 2021 et 2031, la consommation prévue est donc de 87 ha (8,7 ha/an). En l'état, le projet de PLUi conduit ainsi à une surconsommation d'espaces très supérieure (+50 %) aux objectifs nationaux.

Concernant la prise en compte des « coups partis » dans la consommation 2021 – 2031, le rapport de présentation propose d'exclure ceux qui auraient été signés avant la loi Climat et Résilience ou commercialisés juste après, au motif qu'ils « pénalisent le calcul » . Sur cette base, le rapport de présentation considère que le projet de PLUi respecte les objectifs nationaux de réduction de 50 %

10 Loi du 22 août 2021.

11 https://mondiagartif.beta.gouv.fr/ Le rapport de présentation cite une consommation de 105 ha entre 2011 et 2021. Cependant, cette consommation est sur 11 années en incluant la totalité de l'année 2021 qui comprend une partie des surfaces consommées (les « coups partis ») qui sont à compter sur la période comprise entre le 01/01/2021 et le 31/12/2030.

de la consommation d'espaces d'ici 2031. Cette interprétation aboutit à ne prendre en compte que 10 ha de « coups partis » depuis 2021. Cette approche est erronée car l'ensemble des 45 ha consommés pour réaliser les opérations engagées depuis le 1er janvier 2021 entre dans le calcul des espaces consommés dans la période 2021 à 2031.

Incluant les 45 ha en cours d'aménagement, 83,3 ha sont classés en 1AU et seulement 12,3 ha en zone 2AU. L'échéancier des 35 OAP indique que cinq d'entre elles font l'objet d'ores et déjà d'un aménagement et vingt-sept peuvent être urbanisées dès l'approbation du PLUi. Seules sept OAP ou secteurs d'OAP ne pourront être urbanisés avant 2028, 2030 ou 2031. Une très grande majorité des secteurs de projet devraient ainsi générer une consommation d'espace à court terme sans qu'un phasage fin de leur ouverture n'ait été conçu en fonction d'une priorisation des besoins ce qui aurait permis de reclasser un certain nombre de secteur en 2AU.

La MRAe recommande de :

- ***prendre l'ensemble des surfaces consommées dans le cadre des « coups partis » depuis le 1er janvier 2021 dans le calcul des surfaces consommées sur la période 2021 à 2031 du projet de PLUi ;***
- ***justifier l'ensemble des consommations d'espaces induites par le projet de PLUi et d'indiquer comment le projet de PLUi s'intègre dans les trajectoires nationales prévues par la loi aux échéances de 2031 et 2050 ;***
- ***détailler et justifier le phasage dans le temps de l'ouverture des secteurs de projet en zone 1AU de manière à reclasser en 2AU ceux dont l'ouverture n'est pas prioritaire.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité et zones humides

Toutes les haies et boisements identifiées dans le diagnostic environnemental sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées au règlement graphique. Cependant, en renonçant à utiliser la protection offerte par l'outil réglementaire d'Espace boisé classé (EBC), le projet de PLUi assume la mise en œuvre d'une protection plus souple afin de ne pas sanctuariser les boisements. Le règlement permet, sous conditions, de modifier ou supprimer les boisements et les haies, notamment lors de « travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural ». Une compensation selon un rapport 1 pour 1 peut être réalisée sans que cela soit systématique selon le même règlement écrit. De plus, les EBC existants au niveau des PLU communaux seront déclassés dans le projet de PLUi pour, selon les cas, éventuellement bénéficier d'une protection moindre au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette « souplesse » ouvre donc la possibilité de porter atteinte de manière plus fréquente aux haies et alignements d'arbres en contradiction avec le PADD[12], et ce que souligne le rapport de présentation du projet de PLUi au sujet des bénéfices environnementaux apportés par les haies bocagères et son OAP dédiée aux « continuités écologiques ».

La MRAe recommande de :

- ***ne déclasser par défaut aucun espace boisé classé (EBC) et de privilégier l'usage de cet***

12 Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi / Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité/ Préserver les motifs paysagers structurants et notamment les boisements et haies bocagères entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés

outil quand cela est nécessaire ;

- ***rendre obligatoire toute compensation équivalente en cas de destruction de haie ou de boisements.***

Une OAP « Continuités écologiques » a été créée. Elle rappelle la nécessité de prendre en compte dans l'aménagement un certain nombre d'objectifs pour protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. La prise en compte dans les pratiques d'aménagement du choix des végétaux et de renforcement de la présence de la nature dans les espaces urbains, de la gestion des eaux pluviales, des modes de gestion des espaces de nature et de la trame noire y sont développés. Des coefficients de pleines terre (pourcentage de l'unité foncière ne devant pas être imperméabilisé et devant rester en pleine terre) visent à permettre au sein des zones U et AU la conservation d'espaces aux fonctionnalités écologiques intéressantes avec des capacités d'infiltration des eaux non altérées au sein des espaces urbanisés. Ces coefficients vont de 20 % à 50 % selon les secteurs et sous secteurs.

L'ensemble du territoire de l'intercommunalité n'étant pas intégralement couvert par les inventaires de zones humides, il n'est pas possible dans l'absolu de mesurer l'impact du projet de PLUi sur les zones humides de ces secteurs. Les zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne concernent que les communes de Vay, la Grigonnais et Treffieux où ont été réalisés les inventaires les plus récents validés par la Commission Locale de l'Eau. Les zones humides des communes d'Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré sont en cours de réalisation. Leur absence ne permet pas de mesurer l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur ces communes.

La MRAe recommande que la totalité des zones humides qui seront délimitées lors des inventaires réalisés dans les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Puceul et de Saffré soient identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Des inventaires des zones humides (sur critères pédologiques et floristiques) et des habitats ont été réalisés sur une cinquantaine de secteurs de projet potentiels. Les enjeux identifiés ont permis de retenir 35 secteurs dans le projet de PLUi. Une présentation de chacun d'entre eux et de leurs enjeux environnementaux est fournie dans l'évaluation environnementale. Les enjeux zones humides et habitats sont bien pris en compte dans la description des mesures d'évitement et de réduction de chacun de ces secteurs.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

Le PLUi prévoit de protéger un certain nombre d'éléments de petit patrimoine et de bâtiments historiques. La préservation du patrimoine minier et géologique est prise en compte notamment dans le choix des matériaux (issus du schiste localement présent) pour les aménagements privés comme publics.

La préservation du bocage, encore dense dans ce secteur rural, doit faire l'objet d'une attention soutenue pour éviter qu'il ne poursuive sa régression. Un certain nombre d'OAP prévoit des dispositions pour préserver voir renforcer les franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels.

L'OAP « Mieux construire » contient un certain nombre de prescriptions visant à réduire l'impact de la voiture dans les aménagements : stationnements paysagers, mutualisation, réduction de l'imperméabilisation, mutualisation des accès aux opérations de plus de deux logements, etc. L'attention à la diversité des formes urbaines en évitant l'uniformisation, facteur de banalisation

des paysages, est rappelée.

3.2.3 Ressource en eau

Le développement urbain prévu par le projet de PLUi augmentera la charge exercée sur les réseaux d'assainissement des eaux usées des communes du territoire. Certains réseaux peuvent connaître des situations où les capacités de prise en charge des effluents sont insuffisantes lors d'épisodes pluvieux importants notamment. Le vieillissement de certaines installations comme à Treffieux et Vay est avéré. En attendant un diagnostic global et l'engagement d'un schéma directeur pour programmer les actions à mettre en œuvre pour adapter les dispositifs d'assainissement au développement du territoire, une interrogation est de mise concernant la capacité des différents équipements à prendre en charge les projets du PLUi.

Concernant l'assainissement autonome, sur les 773 installations recensées en 2023, 231 sont « non conformes » dont 60 sont considérées à risque.

La MRAe recommande que :

- ***dans les communes où le réseau d'assainissement connaît des situations où la capacité de traitement des eaux usées est insuffisante, aucun nouveau logement ne soit autorisé avant que les installations d'assainissement collectif ne soient en mesure de les traiter en conformité avec les règles sanitaires et environnementales exigibles ;***
- ***la rénovation, l'extension de bâtiments existants, le changement de destination ou la construction de tout logement en secteur d'assainissement individuel s'accompagne d'une mise aux normes des installations individuelles concernées.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La CC de Nozay est traversée par deux lignes THT : la liaison 400kV Cordemais-P-Louisfert (poste F) sur les communes de Nozay, Treffieux, Puceul, La Grigonnais et Abbaretz, et la liaison 225kV Cheviré-Cordemais-Poste-Morihan sur les communes de Vay et de La Grigonnais. Une vigilance doit être apportée si les zones à proximité de ces lignes électriques pouvaient avoir vocation à devenir des supports à la densification urbaine et particulièrement la création d'établissements sensibles[13]. L'instruction du ministère chargé de l'environnement du 15 avril 2013, relative à l'urbanisme à proximité de lignes de transport d'électricité, recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants tels que des crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans des zones exposées à un champ électro-magnétique supérieur à 1µT (microTesla). Le dossier ne présente aucun élément d'évaluation d'exposition des habitations à ce risque dans l'analyse de l'état initial, ni concernant la proximité avec ces lignes des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Comme déjà évoquée, l'application dans les zones U et AU de coefficients de pleine terre est favorable à l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et contribue ainsi à limiter les risques d'inondation par ruissellement. Certaines OAP sectorielles comportent par ailleurs des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales en prévoyant par exemple, que les aménagements recherchent sur des secteurs identifiés des modes de gestion intégrée (associant écoulement, infiltration ou récupération) et surfacique des eaux pluviales.

13 Consulter à ce sujet l'avis de l'ANSES publié en 2010 (actualisé le 5 avril 2019) : *Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences*, Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.

Le projet de PLUi ne localise aucune zone à urbaniser dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Au niveau de la commune de Saffré, les études menées en 2011 et 2013 sur les effondrements karstiques ont permis de délimiter les secteurs à risque fort vis-à-vis de ces phénomènes. L'évaluation environnementale ne précise cependant pas comment ce risque a été pris en compte dans le projet de PLUi.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale détaille :

- ***comment le risque d'effondrement d'origine karstique identifié sur la commune de Saffré a été pris en compte ;***
- ***comment le risque d'exposition aux champs électro-magnétiques liés à la présence de lignes THT est pris en compte dans le PLUi.***

3.4- Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le projet de PLUi est peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément précis concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLUi et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.

Nantes, le 8 avril 2024
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président de séance



Bernard Abrial

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Claire Linard
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 14 MARS 2025

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Madame la Présidente
de la communauté de communes de Nozay

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de la communauté de communes de Nozay - avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté

PJ : 1 annexe technique + 1 dossier de pièces jointes

Par délibération du 23 octobre 2024, reçue en Préfecture le 15 novembre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi de la communauté de communes de Nozay.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt, aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. En outre, en l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable sur votre territoire, vous sollicitez mon accord dans le cadre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Cet accord ne peut intervenir qu'après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), laquelle s'est réunie le 14 janvier 2025.

Après examen, vous trouverez ci-après ma décision concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ainsi que mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Tél : 02 40 67 24 64
Mél : claire.linard@loire-atlantique.gouv.fr
6 quai Ceineray - BP 33515 - 44035 NANTES Cedex 1

Propos liminaires

La communauté de communes de Nozay est composée de 7 communes (Abbaretz, La Grigonnais, Nozay, Puceul, Saffré, Treffieux et Vay), située à environ 30 km de Nantes. Bien desservie par les différentes infrastructures tant routières (RN 137, RN 171) que ferroviaires (ligne de tram-train Nantes-Châteaubriant), le territoire est attractif pour les actifs travaillant à Nantes ainsi que pour les entreprises, notamment grâce à la zone d'activités de *l'Oseraye* implantée à Puceul, à proximité immédiate de la route des Estuaires (RN 137).

La communauté de communes bénéficie en outre d'un cadre patrimonial et paysager qui lui confère, une identité propre. Outre les sites les plus emblématiques tels que le terril d'Abbaretz ou l'étang de Vioreau, le territoire est maillé par un bocage de qualité ainsi que des centres bourgs caractérisés par une architecture vernaculaire. Les tissus urbains anciens correspondant sont relativement denses, composés de bâtisses possédant un ou deux étages et implantées à l'alignement. Les façades sont enduites de clair ou en pierre vue et quasiment toutes révèlent la présence d'un matériau emblématique ayant donné son nom au territoire, la pierre bleue. Celle-ci est notamment retrouvée dans les parements des ouvertures mais aussi dans le petit mobilier ou encore en clôture, sous forme de palis.

Par la suite, le développement plus récent a vu s'épanouir le modèle pavillonnaire, représenté par la maison individuelle implantée au milieu de son jardin. Cette réponse classique à l'essor démographique a notamment amené à étendre les tissus urbains en proposant des parcelles de plus en plus grandes et a conduit à un étirement de l'enveloppe urbaine, générant une consommation importante d'espaces et conduisant à l'intégration de plusieurs écarts ainsi qu'à une altération de la qualité paysagère de l'espace rural en frange des bourgs.

Aussi, les choix opérés dans le PLUi revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique, tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci. Une attention doit spécifiquement être portée aux secteurs de projet afin de proposer un cadre de vie agréable, durable, sobre en foncier, anticipant les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et réduisant les vulnérabilités face à ces risques.

Habitat – parti d'aménagement retenu, consommation d'espaces et dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

D'après les données de l'INSEE, la communauté de communes de Nozay a enregistré, sur la période 2010-2021 une croissance démographique de l'ordre de 1 %/an en moyenne. Le territoire connaît une dynamique positive depuis plus de 20 ans mais la tendance s'affaiblit progressivement après le pic de croissance observé entre 1999 et 2010 (1999-2010 : +2,6 %/an, 2010-2015 : +1,45 %/an et 2015-2021 : +0,64 %/an).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retient une croissance moyenne de 1,3 %/an, soit un accueil de 3000 habitants supplémentaires entre 2023 et 2035. Si ce scénario paraît ambitieux au regard du ralentissement observé par l'INSEE, il tient compte des nombreux permis accordés lors de la procédure d'élaboration du PLUi (220 logements pour la commune de Nozay seule).

Le programme constructif qui en résulte prévoit la création de 1 600 logements, soit environ 133 logements/an. L'objectif global est réparti entre les différentes communes en suivant une

armature principalement basée sur le poids/l'importance actuel des communes *(20 % pour Saffré pôle intermédiaire, 12 % pour Abbaretz, La Grigonnais, Vay pôles relais, 7 % pour Treffieux et Puceul, pôles de proximité)*. Nozay, qui possède la plupart des équipements, emplois et commerces, est qualifié de pôle principal et doit accueillir 30 % des 1 600 logements.

Cette territorialisation de la production de logements s'inscrit dans la continuité de la tendance actuelle, en particulier pour les communes les moins peuplées dont les bourgs possèdent le moins d'emplois et d'équipements *(Treffieux, Vay, Puceul)*. La polarisation aurait toutefois pu être davantage accentuée pour favoriser la réduction des déplacements carbonés par le rapprochement des actifs de l'emploi.

Par ailleurs, vous entendez inscrire les objectifs de production de logements dans une trajectoire plus favorable à la sobriété foncière et aux exigences de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier. Aussi, le PADD affiche un objectif de réduction de 50 % sur la durée de vie du PLUi (2023-2035), intégrant un objectif intermédiaire de réduction de 54,5 % entre 2021 et 2031.

Des leviers favorables à l'optimisation du foncier sont mobilisés dans votre document :

- le règlement met en place un phasage des projets d'urbanisation en extension par le classement en zone 2AU de 5 secteurs (pour 11 ha et 250 logements) ;
- la production envisagée de 400 logements dans le tissu existant (dents creuses, mutations parcellaires, logements vacants, changements de destination...) représente le quart du programme constructif total. Des éléments sur la rétention foncière et/ou des garanties sur la mobilisation effective des gisements identifiés gagneraient toutefois à être apportés ;
- plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent des secteurs en densification ou des opérations de renouvellement urbain, pour un total de production *a minima* de 110 logements ;
- en cohérence avec la PADD qui fixe une densité moyenne par typologie de commune, les OAP retiennent des densités allant de 16 à 60 logements/ha, rompant ainsi avec les densités observées dans le développement récent au sein des bourgs (de l'ordre de 11 logements/ha en moyenne et de 16/17 logements/ha pour les opérations réalisées après 2020).
- pour finir, le projet intercommunal restreint le développement de l'habitat dans l'espace rural en n'y permettant seulement les changements de destination.

L'échéancier lié aux secteurs couverts par des OAP aurait pu accorder davantage la primauté à l'aménagement des secteurs en densification par rapport aux zones 1AU en extension, ces dernières étant prévues, à une exception près, à court terme. Bien que le dossier aborde l'enjeu de l'assainissement des eaux usées, par l'apport des démarches communales en cours ou de celles qui seraient requises afin de répondre aux estimations d'augmentation des charges organiques induites par ces projets d'urbanisation, j'appelle votre attention sur la situation de certains ouvrages épuratoires.

Les bilans de contrôle de 2023 révèlent une non-conformité des stations de traitement des eaux usées (STEU) de Nozay, Abbaretz et Treffieux ainsi que des surcharges hydrauliques pour les stations de Vay, Saffré et de *l'Oseraye*. Le cas du développement de la commune d'Abbaretz apparaît particulièrement préoccupant du fait des nombreux « coups partis » survenus récemment.

Au regard des échanges que les différentes communes ont eu avec mes services ces derniers mois, ainsi que des projections envisagées dans le projet de PLUi arrêté, il vous appartient de démontrer la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLUi, ou à défaut, d'inscrire explicitement une conditionnalité dans les OAP A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, LG3/secteur B, T1/secteur B, et T4.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'habitat ou aux secteurs mixtes, à savoir les secteurs couverts par les OAP A2, A3, A4, A5, LG3, P2, S1, S2, S3, T1/secteur B et V2.

Pour rappel, les secteurs couverts par les OAP LG1, N1, T1/secteur A, T4 et V1 ont déjà obtenu une dérogation lors de procédures antérieures relatives aux PLU en vigueur sur le territoire.

Cet accord est assorti :

– d'une recommandation d'étoffer les justifications de l'ouverture immédiate de la zone LG3, compte tenu de sa taille conséquente et s'agissant d'une parcelle actuellement cultivée,

– d'une conditionnalité de l'aménagement des secteurs A2, A3, A4 et A5 à la capacité de la station d'épuration à absorber les effluents afférents.

Activités économiques – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Le PADD définit trois types de parcs d'activités : les parcs structurants qui comprennent les zones de *la Lande du Moulin* à Nozay et de *l'Oseraye* à Puceul, les parcs secondaires qui regroupent les zones artisanales (toutes les communes exceptées Puceul) et les parcs intégrés, inclus dans le tissu urbain et n'engendrant pas de nuisances avec les zones résidentielles limitrophes (Saffré).

En parallèle, le rapport de présentation contient un diagnostic des gisements fonciers comptabilisant les parcelles cessibles en densification et les m² inutilisés de parcelles de propriété privée au sein des zones d'activités existante.

La détermination de zones 1AU à vocation économique apparaît peu justifiée à l'aune des gisements identifiés et des besoins en foncier. La stratégie intercommunale exposée au dossier se limite au principe de vouloir proposer une offre pour les artisans souhaitant se développer ou s'installer et affiche le parti-pris d'instaurer une zone d'activités par commune. Elle conduit à agrandir les zones artisanales d'Abbaretz et de la Grigonnais et d'en créer une *ex-nihilo* à Vay, alors même qu'il reste des surfaces disponibles dans le parc d'activités de *l'Oseraye* ainsi que dans les zones artisanales d'Abbaretz et de Treffieux.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'activité économique, à savoir les secteurs couverts par les OAP A7, A8, LG7, N3, P3 et V3.

Pour rappel, le secteur couvert par l'OAP T3 a déjà obtenu une dérogation lors d'une procédure antérieure du PLU en vigueur.

Cet accord est assorti :

– d'une réserve d'apporter des justifications complémentaires sur le besoin de mobilisation des fonciers correspondant aux secteurs A7, LG7 et V3 ;

– d'une conditionnalité de l'aménagement du secteur A7 à la capacité de la station d'épuration à absorber les effluents afférents.

Aménagement commercial et équipements – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

À L'appui du diagnostic recensant l'ensemble des commerces et équipements présents sur le territoire, le PADD oriente la localisation des commerces et équipements en centre-bourg, à l'exception du confortement et de l'optimisation de la zone commerciale de Nozay, d'intérêt communautaire. Celle-ci est réservée à l'implantation de surfaces de vente supérieures à 1 000 m², en complémentarité des petits commerces de centre-bourg.

Ce volet du PADD est décliné dans les pièces opposables comme suit :

- conformément aux dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, une OAP « commerciale » a été élaborée afin de définir la stratégie d'aménagement ;
- des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés dans chaque bourg ;
- la zone commerciale périphérique de Nozay fait l'objet d'une zone 1AUc d'1,9 ha et d'une zone 2AU d'1,58 ha, dont l'ensemble est encadré par une OAP sectorielle donnant à voir un potentiel de densification d'1,6 ha et un principe de mutualisation du parking central existant ;
- le règlement écrit prescrit une surface minimum de 500 m² en zone Uc et de 1 000 m² en zone 1AUc ;
- l'échéancier priorise l'optimisation de la zone commerciale en prévoyant un développement à court terme en zone Uc, un aménagement de la zone 1AUc à horizon 2026 et celui du secteur 2AU à horizon 2028.

Ces différentes dispositions sont cohérentes avec le projet intercommunal. Elles permettent de compléter la zone commerciale périphérique existante en priorisant son optimisation et en la réservant à de plus grands commerces.

Comme indiqué par mes services à l'occasion d'un courrier en date du 22 mars 2023, l'aménagement des zones commerciales périphériques est régie par le code du commerce qui spécifie notamment que « *L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.* ». Cette disposition est accompagnée d'un cadre dérogatoire, détaillé en annexe technique. L'aménagement effectif des secteurs 1AUc et 2AU, actuellement composés d'espaces naturels enherbés n'ayant pas subi de terrassement, sera soumis à ce cadre législatif ainsi qu'à l'obligation de démonstration pour chacune des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale de la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg.

Concernant les équipements, seuls deux secteurs 1AU sont mis en place à Abbaretz, l'un pour l'implantation d'une salle de sport et l'autre pour l'aménagement d'un camping.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées aux commerces et aux équipements, à savoir les secteurs couverts par les OAP A8, A9 et N2.

Prise en compte des risques

Inondation par débordement de cours d'eaux

Le territoire de la communauté de communes de Nozay est traversé par les ruisseaux du Perche, de Sauzignac et du Paradel, Le Don et l'Isac, tous affluents de la Vilaine. Ces cours d'eau sont sujets à des débordements constituant un risque d'inondation pour l'ensemble des communes, excepté Puceul. Ce constat et le cadre réglementaire impliquent une traduction par le PLUi des dispositions du plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 élaboré pour le bassin Loire-Bretagne et approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022. Ce plan complémentaire du SDAGE 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022, traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire et formalise donc, à l'échelle du bassin, la politique de gestion des inondations, qu'elles soient issues de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine.

Le Syndicat de bassin Chère Don Isac a réalisé une étude de caractérisation des zones inondables sur le sous-bassin versant de l'Isac intégrant notamment les communes de Saffré et La Grigonnais. Cette étude, validée lors du comité de pilotage du 12 octobre 2017, a vocation à se substituer, sur son périmètre d'étude, à la connaissance précédente définie dans l'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine de 2007.

Ainsi, il est nécessaire que les zones inondables, qu'elles soient issues de l'AZI ou de l'étude hydraulique, apparaissent sur le règlement graphique. Or, seules les cartes issues de l'étude et centrées sur les bourgs de Saffré et de La Grigonnais sont intégrées dans le PLUi, et ce de manière peu lisible, en annexe du règlement écrit. Il importe que l'ensemble du territoire soit couvert, d'autant que 6 communes sont concernées et 530 bâtis (dont 360 bâtis durs) potentiellement impactés par le risque d'inondation au regard de l'AZI. Ce phénomène touche par ailleurs particulièrement la commune de Saffré pour laquelle 450 bâtis sont concernés (dont 300 bâtis durs), la plupart en zone agricole.

En prise avec l'obligation de compatibilité du PLUI avec le PGRI, et notamment sa disposition 1-1, toute zone inondable non urbanisée est à considérer comme un champ d'expansion des crues et doit, à ce titre, être préservée de toute urbanisation sauf exceptions prévues par cette même disposition. Je vous demande donc de supprimer de votre document toute zone de développement (U ou AU) qui contreviendrait à cette disposition majeure de préservation des champs d'expansion des crues, à l'image de la zone 2AU couverte par l'OAP T2 à Treffieux.

Concernant le règlement écrit, afin de faciliter sa prise en main, je vous recommande d'insérer un renvoi vers les dispositions générales en chapeau des zones concernées par le risque inondation.

Risque d'effondrement lié au risque karstique et au risque minier

Le risque mouvement de terrain, et particulièrement karstique qui fait partie de cette catégorie, est mal appréhendé. Il conviendra tout d'abord de compléter l'état initial de l'environnement en incluant Nozay dans les communes concernées par le risque mouvement de terrain. Ensuite, les différents phénomènes doivent être distinctement séparés.

Plus important encore, le risque karstique et le risque minier engendrent des phénomènes d'effondrement pouvant être particulièrement dangereux pour la vie humaine. Or, aucune information n'est reportée dans le règlement graphique et aucune transcription dans le règlement littéral n'est réalisée. Un simple rappel à l'article L. 111-2 du code de l'urbanisme n'est pas suffisant ; je vous demande en conséquence de mieux intégrer ce risque dans les pièces opposables.

Je vous rappelle que, sur ces secteurs, et compte-tenu du risque d'effondrement soudain et peu prévisible, tout projet de construction ou d'extension devra être systématiquement refusé quel que soit l'aléa.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz

L'institution des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 23 décembre 2016. Onze ouvrages traversent le territoire de la communauté de communes. Or, les périmètres de sécurité de ces zones de danger génériques mentionnées dans l'arrêté préfectoral ne figurent pas sur les plans des servitudes. Je vous demande de les y intégrer et d'annexer les arrêtés au dossier de PLUi.

Patrimoine bâti vernaculaire et qualité architecturale

Les bâtis traditionnels sur le territoire intercommunal sont généralement surmontés d'une toiture à deux pans en ardoise. Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restaurations, de réhabilitations ou d'entretiens compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art.

Le PLUi restitue une analyse intéressante présentant de manière synthétique les différentes typologies de tissus bâtis et de patrimoines dans ces cahiers du diagnostic. Si ce travail permet de présenter de manière efficace les enjeux de préservation ainsi que les solutions techniques pressenties afin d'y répondre, il ne présente pas l'inventaire précis des éléments présents sur le territoire.

Pourtant, des éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine sont identifiés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, en complément de l'institution du permis de démolir.

En l'état, il est très difficile de déterminer les types d'édifice ou d'édicule protégés et, en l'absence d'inventaire, si cette identification réglementaire protège de manière exhaustive ou partielle le patrimoine bâti maillant le territoire. Les pictogrammes approximatifs utilisés pour situer les éléments de petit patrimoine sont susceptibles d'entraîner une confusion à la lecture du plan. Un listing, à l'instar de ce qui a été fait pour les changements de destination, pourrait être, *a minima*, annexé. Enfin, à la lecture des plans de zonage, il semblerait qu'il n'y ait pas de petit patrimoine

linéaire protégé. Pourtant la communauté de communes possède de nombreux murets en schiste et palis représentatifs du territoire.

Concernant les fronts bâtis structurants du tissu ancien du bourg, ils ne sont pas inclus dans ces dispositions. Le PLUi assure leur protection par la mise en place de règles d'aspect dans les secteurs UAa et Ua. Ils gagneraient pourtant à faire l'objet d'un diagnostic architectural précis afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et aux matériaux les plus à même de les mettre en valeur, en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme accompagné d'une fiche ou une OAP thématique sur la préservation du patrimoine telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, serait à envisager.

Le PLUi identifie également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de réaliser un logement. Ces éléments bâtis, représentatifs du patrimoine vernaculaire de la commune, devraient faire l'objet, en matière de restauration et d'adaptation à leur nouvel usage, des mêmes soins et des mêmes règles que ceux portés aux éléments patrimoniaux repérés spécifiquement par le document d'urbanisme. Il serait également pertinent d'encadrer réglementairement les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement le changement de destination de ces bâtiments en raison de leur impact sur le paysage rural.

En lien avec ce qui précède et pour rappel, toute demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone A et de la CDNPS pour les bâtiments en zone N. Ces deux commissions peuvent être amenées à émettre des avis défavorables en cas de projet dont les caractéristiques techniques de la réhabilitation seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

*****

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État.

En complément des accords délivrés au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, j'émets un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté le 23 octobre 2024 par le conseil communautaire, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes détaillées aux pages précédentes, en particulier sur le nécessaire renforcement de la traduction réglementaire des risques identifiés sur le territoire.

Le contenu de l'annexe jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Saint-Nazaire,
Suppléant du Sous-Préfet de Châteaubriant-Ancenis,



Eric de WISPELAERE

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Projet de PLUi arrêté de la communauté de communes de Nozay

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État

Consommation d'espaces

Le diagnostic (Tome 6 du cahier du diagnostic « urbanisme et espace ») présente 3 méthodes d'évaluation de la consommation d'espaces passée. Afin de clarifier, il conviendrait de préciser que ConsoZAN 44 est l'outil de référence pour le PLUi.

Il serait aussi judicieux d'expliquer comment a été réalisée l'estimation de la consommation entre 2014 et 2024.

Production de logements

Mobilisation de la vacance

Cette thématique semble avoir été peu approfondie dans le PLUi.

Le cahier du diagnostic « socio-démographie » ne semble pas contenir de diagnostic précis tiré d'une analyse de terrain, avec caractérisation, de la vacance. Ce diagnostic semble ne se baser uniquement sur les chiffres de l'INSEE.

Il aurait été pertinent d'évaluer précisément les effets des confinements liés au Covid-19 sur la vacance du territoire.

Concernant sa mobilisation effective, une estimation théorique de 10 % a été retenue (p. 53 rapport de présentation « justifications »). Le dossier ne présente pas de plan d'action ou de stratégie de résorption de la vacance.

Renouvellement urbain

Dans le bilan (p. 53 rapport de présentation « justifications »), le renouvellement urbain est inclus dans le développement stratégique. Il aurait été intéressant de savoir la part de logement que cela représente.

De plus, deux opérations en renouvellement sur la commune d'Abbaretz ne font pas apparaître d'estimation de production de logement. Si les projets ne sont pas encore tout à fait définis ou si leur échéance est prévue à très long terme, il conviendrait de le préciser dans les justifications et les OAP en expliquant les raisons d'une mobilisation non immédiate. Sinon, le nombre de logements produits estimé doit apparaître dans les différents bilans et OAP.

Densification

Il aurait été intéressant de préciser si un taux de rétention a été appliqué par défaut selon les deux niveaux de difficultés estimés (p. 55-56 du rapport de présentation « justifications ») et si oui, lequel, ou si le taux de rétention a été évalué au cas par cas.

Un tableau dresse le bilan du potentiel en densification. Il est accompagné d'un tableau synthétisant les coups partis. Il semblerait que ces coups partis comptabilisent aussi les lotissements récemment aménagés donnant une estimation supérieure au potentiel de densification et amenant à une incohérence.

Pour plus de clarté, il conviendrait :
1 – d'enlever les lotissements des coups partis pour ne s'intéresser qu'au sujet du paragraphe : la densification
2 – de réévaluer le potentiel retenu au regard des coups partis

Mixité et logements sociaux

Il semble que la programmation de l'OAP V1 est comptée 2 fois : dans les coups partis et dans le programme de logement soumis à OAP.

En outre, il serait pertinent de présenter les autres mesures envisagées dans le PADD en matière de mixité de logements : mise en place de zones spécifiques au collectif/logement intermédiaire dans les OAP pour favoriser la production de T2 à T4, devenir des réflexions sur l'aire d'accueil des gens du voyage, projets pour l'habitat des seniors…

Assainissement

L'évaluation environnementale présente les conséquences du projet de PLUi en matière d'assainissement, dans deux tableaux p. 30 montrant les charges attendues par commune à l'issue de l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU, puis 2AU. Ces tableaux montrent ainsi une surcharge à moyen terme pour les communes d'Abbaretz, La Grigonnais et Treffieux et à long terme pour Vay. Par la suite, un paragraphe résume les démarches engagées en matière d'assainissement. Afin de montrer les avancées des communes dans ce domaine et leur attachement à répondre à cet enjeu, il serait pertinent de compléter et d'actualiser ce paragraphe.

Abbaretz : La station de traitement des eaux usées est actuellement non conforme du fait du non respect des normes de rejet de matières en suspension (MES). Elle souffre également d'une surcharge hydraulique. La commune a finalisé son schéma directeur (communiqué à nos services le 28/11/24) et y prévoit un changement de la station d'ici 3 à 5 ans.

La Grigonnais : La station est conforme selon le bilan 2023. Toutefois, elle devra être mise à niveau afin de pouvoir accueillir le programme de logement retenu.

Nozay : La station a théoriquement la capacité d'absorber l'augmentation des eaux usées générée par le PLUi. Toutefois, le bilan 2023 révèle une non-conformité en équipement due à un écrêtement des eaux en entrée de station en cas de fortes pluies. Le schéma directeur d'assainissement (communiqué le 02/12/2024) prévoit des travaux sur les réseaux sur 5 ans afin de diminuer les eaux parasitaires et l'aménagement d'un bassin tampon en amont de la station. Il est impératif de s'engager au plus vite dans un plan d'action et, à terme, de s'assurer que les nouveaux aménagements produisent bien les effets attendus.

Puceul : La station de la zone d'activités de *l'Oseraye* a largement dépassé sa capacité hydraulique en 2023. Il serait nécessaire que la communauté de communes s'engage dans un schéma directeur.

Saffré : La station de traitement des eaux usées est en surcharge hydraulique. La commune s'est lancée dans un schéma directeur d'assainissement très récemment mais a d'ores et déjà prévu des

travaux de réseaux sur certaines rues.

Treffieux : Le dernier bilan, effectué en 2022, a révélé une non-conformité de la station. La commune a lancé son appel d'offre pour l'élaboration du schéma directeur d'assainissement fin 2024 (a-t-il abouti ?). La station actuelle n'est pas en mesure d'absorber l'ensemble des projets de développement inscrits dans le PLUi et devra faire évoluer son équipement à moyen terme.

Vay : Selon le bilan de 2023, la station est en surcharge hydraulique. La commune a élaboré son schéma directeur d'assainissement (envoyé en novembre 2024). La station actuelle n'est pas en mesure d'absorber l'ensemble des projets de développement inscrits dans le PLUi et devra faire évoluer son équipement à long terme.

Aménagement

Densité de constructions

Le PLUi met en place une zone en extension dans la commune de Nozay destinée à des opérations d'ensemble majeures à l'échelle de l'intercommunalité. La première phase de la zone du *Châtelet* destinée à être aménagée à court terme est issue d'un travail effectué en amont de la procédure d'élaboration du PLUi. L'OAP sectorielle y prescrit une densité de construction minimale de 25 logements/ha. La deuxième phase destinée au développement à long terme (zonage 2AU) reçoit une densité de construction minimale de 28 logements/ha.

Or, le PADD retient pour la commune de Nozay une densité de construction de 28 logements/ha. Afin que l'OAP traduise bien le PADD, il conviendrait de relever la densité de construction de la deuxième phase pour compenser les 25 logements/ha de la première. Cette mesure permettrait en outre de produire plus de logements à Nozay, commune la plus desservie en équipements.

Concernant l'OAP V4 qui encadre une opération en densification, il n'y a ni densité minimale prescrite ni estimation de nombre de logements produit.

OAP

Le projet de PLUi contient deux OAP thématiques « Mieux construire » et « Penser des constructions durables ». Elles s'inscrivent dans la continuité de la démarche « Réinventer rural » engagée par la communauté de communes. Cependant, la démarche ne semble pas avoir été menée jusqu'au bout.

Ces deux OAP sont très généralistes et peu en prise avec les caractéristiques du territoire. Elles paraissent plutôt se focaliser sur les opérations d'ensemble et pourraient s'appliquer à n'importe quelle commune de France.

Afin d'améliorer ces OAP, et en particulier l'OAP « Mieux construire », il conviendrait de travailler par différentes formes urbaines (lotissement urbain/centre bourg/zone d'activités…) ou zonage. Cela permettrait aux pétitionnaires et aux services instructeurs de mieux s'y retrouver. Pour aller plus loin, l'OAP thématique pourrait aussi se référer aux OAP sectorielles (et réciproquement) pour être plus concrète et applicable, être plus prescriptive et comporter des exemples concrets.

L'OAP « Penser des constructions durables » pourrait lister spécifiquement les matériaux locaux ou proposer des solutions de stationnement perméable (à l'image de l'OAP « Continuités écologiques »). Par ailleurs, au-delà des marqueurs du territoire que sont la pierre bleue, les palis, le parcellaire organisé autour du bocage, les éléments du Réinventer rural et les études de faisabilité dont la requalification du bourg à Saffré auraient pu être exploités et valorisés.

Patrimoine bâti

La communauté de communes a procédé à un inventaire de son patrimoine bâti et du petit

patrimoine. Il est dommage qu'il n'apparaisse pas plus clairement dans le diagnostic, d'autant que plusieurs de ces éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et bénéficient de l'instauration du permis de démolir. Pour plus de lisibilité (en particulier concernant le petit patrimoine, représenté par un pictogramme) il conviendrait de joindre en annexe du règlement la liste des différents éléments protégés.

De plus, le règlement pourrait être complété, notamment dans ses articles 5 et 6. En effet, la qualité et l'intérêt porté au paysage et au patrimoine dans une approche de mise en valeur doit être l'occasion d'établir des règles qui permettent d'encadrer à la fois l'évolution de bâti existant mais également de définir les modalités d'implantation et de prescriptions architecturales relatives aux nouveaux bâtiments, ces dispositions constituant une composante essentielle de l'attractivité et du cadre de vie.

La question des piscines n'est pas abordée au sein du règlement. Il pourrait être intéressant de recommander des liners et des bâches ou rideaux de protections de teinte sombre afin d'éviter les piscines de teinte trop claire et peu naturelle (du type bleu lagon). De la même manière, en raison de la sensibilité du paysage et du caractère de la zone, les piscines en zone N ont vocation à être interdites.

Règlement du patrimoine repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces édifices sont représentatifs de l'identité du territoire et devraient être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et leurs mises en valeur en reprenant les directives suivantes :

- De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures, et détails architecturaux devraient être conservés. Les modifications de façades ne devraient pas compromettre la composition architecturale de l'édifice et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal. L'ensemble des matériaux et teintes devraient être cohérents avec les qualités du bâti. Enfin, toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelle ;
- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain ;
- Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires participe à l'embellissement de la commune. Ces éléments sont à mettre en valeur et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel ils se trouvent.

Aménagement commercial

Diagnostic

Il est regrettable que le tome 5 des cahiers du diagnostic consacré aux équipements et commerces n'évoque pas les programmes « Petites villes de demain » et « Opération de revitalisation de territoire ». Le PLUi aurait pu tirer parti des enseignements issus des études menées sur la ville de Nozay et intégrer les travaux qui en sont issus.

Zone commerciale périphérique et artificialisation

Il appartient au PLUi de prendre la mesure des dispositions du code de commerce applicables au stade opérationnel en matière d'artificialisation des sols dans le cadre des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. L'article L. 752-6 du code du commerce détaille l'ensemble des éléments pris en considération par la CDAC. Il comporte des conditions particulières qui peuvent

être d'ores et déjà prises en compte au stade du document de planification : « *L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.* »

Cette interdiction est assortie d'un cadre dérogatoire pour les projets :

- insérés dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ;
- ou intégrés à une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et situés au sein d'un espace déjà urbanisé ;
- ou compensant l'artificialisation par une renaturation au sens des dispositions édictées à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation est applicable uniquement aux ensembles commerciaux inférieurs à 10 000 m² de surface de vente, à l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 m².

L'ensemble commercial dit du *Petit Grandjouan* ou *Pontrait* à Nozay, au sein duquel sont implantés les magasins aux enseignes Super U et Bricomarché, comporte actuellement 5 680 m² de surfaces de vente. Au regard de ce qui précède, il aurait été pertinent que le PLUi étudie la faisabilité du développement commercial prévu afin de justifier plus avant la mise en place de zones 1AUc et 2AU.

OAP N2 – Zone commerciale du *Pontrait*

Afin d'assurer une densification plus qualitative de la zone commerciale, une orientation d'aménagement détaillée pourrait être ajoutée dans l'OAP N2, visant à ce que les façades donnant sur les voies, en particulier sur le carrefour giratoire desservant le Super U, la station et le Bricomarché, ne soient pas complètement nues.

Énergies renouvelables

Un zonage spécifique à l'agrivoltaïsme AG est créé, correspondant à l'emprise du projet porté par Akuo. Or, l'ensemble de la zone agricole doit autoriser par défaut l'agrivoltaïsme, considéré comme une installation nécessaire à l'activité agricole. De la même manière, un secteur Aeol correspondant aux espaces permettant un développement de l'éolien terrestre a été mis en place, sachant que la zone A du PLUi permet également l'implantation de parcs éoliens.

Dispositions dans le règlement écrit

Le règlement précise des règles alternatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics indiquant qu'ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel ils sont implantés. Cette règle spécifique est à mettre en cohérence avec l'autorisation sous-conditions de ces destinations dans les différentes zones (cf. remarque plus bas).

De manière générale, le règlement des zones agricoles du PLUi est incohérent concernant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé ».

Ainsi, la zone A autorise cette sous-destination sous conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole. Or, cette même sous-destination y est également considérée comme autorisée (sans conditions). Aussi, cette sous-destination doit être retenue que dans l'une ou dans l'autre des dispositions.

De plus, les sous-secteurs An et AG autorisent cette destination sans condition. Des centrales photovoltaïques au sol « classique » pourrait donc théoriquement y être admises alors que ces sous-secteurs de la zone agricole sont destinés à l'agrivoltaïsme ou à être protégés.

L'implantation des équipements collectifs (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé) doit être autorisée sous conditions.

Risques

Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine est le document de référence en matière de connaissance du risque par débordement, il devra être le socle de la prise en compte de ce risque pour notamment répondre aux dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne. Sur son périmètre, l'étude réalisée par le Syndicat Chère Don Isac (SBVCDI) pourra s'y substituer. Or, ces secteurs potentiellement inondables n'apparaissent pas dans les plans de zonages qui mentionnent pourtant la notion de zone inondable dans le cartouche. Cette inondabilité devra être traduite autant dans le zonage réglementaire que dans le règlement écrit.

Les zones inondables pour cet AZI sont consultables sur :

https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Atlas-des-zones-inondables/Altas-des-zones-inondables-des-affluents-de-la-Vilaine

Si l'ajout de ses couches, en particulier concernant celles issues de l'étude menée par le SBVCDI, rend peu lisible le plan de zonage, il est possible d'ajouter de nouvelles cartes au règlement. Elles pourraient éventuellement permettre d'y regrouper les dispositions s'appliquant à l'ensemble du PLUi (éléments paysagers protégés, patrimoine bâti…).

Pour finir, en présence d'une étude hydrologique spécifique définissant des cartes d'aléas de manière plus précise, celles-ci se substituent à l'AZI et ne s'y superposent pas, contrairement à ce qui a été fait dans les cartes actuellement présentes en annexe du règlement écrit.

Concernant les dispositions générales du règlement écrit, elles reprennent bien les dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne en p. 54. Cependant, elles font référence au PGRI 2016-2021 et non au PGRI 2022-2027.

Risque d'inondation par ruissellement

Afin d'être compatible avec les dispositions 2-14 et 2-15 du PGRI, le PLUi doit avoir une approche globale en termes d'aménagement du territoire ; tant sur les espaces ruraux (impacts des zones de production amont, des axes de ruissellement et des zones d'accumulation) par des règles et aménagements adaptées, que sur les espaces plus urbanisés. Il peut notamment évaluer le risque au regard des évènements connus tout en prenant en compte le changement climatique à l'origine d'évènements plus intenses et plus fréquents.

L'état initial de l'environnement s'appuie principalement sur des principes généraux. Afin de l'améliorer, il conviendrait de faire mention de ces évènements.

Concernant la prise en compte de ce risque dans les pièces opposables, il est relativement bien traité dans les OAP thématiques « Continuité écologiques », « Mieux construire » et « Gestion du risque inondation » ainsi que dans certaines OAP sectorielles (Treffieux/Saffré) qui traitent la gestion des eaux pluviales, la réduction de l'imperméabilisation et la préservation des zones humides. Il peut toutefois être regretté que les dispositions du règlement écrit ne soient pas plus prescriptives en matière de perméabilisation des espaces de stationnement par exemple.

Concernant l'espace rural, la question n'y est pas vraiment abordée. Il aurait pu être intéressant de réaffirmer, dans ce chapitre, l'importance de l'aménagement de l'espace rural au regard des incidences qu'il peut avoir sur les secteurs urbanisés : préservation/protection, voire renforcement du bocage en identifiant les linéaires de haies bénéfiques à la gestion hydraulique pouvant être l'objet de protection plus stricte ou les lieux privilégiés de compensation, attention particulière à l'artifi-

cialisation dans les zones de production en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols….

Risque par remontées de nappes

Ce phénomène est très rapidement évoqué et sa déclinaison dans le PLUi est inexistante. Il conviendra de traduire ce risque dans le règlement dans la possibilité de construire et la capacité de réaliser des sous-sols ou des remblais-déblais au regard de la connaissance.

Risque feux de foret

Un Atlas régional du risque feux de forêt en Pays de la Loire a été élaboré en novembre 2022. Il définit les zones les plus à risque de feux de forêt en tenant compte de l'*aléa*, des *enjeux* et la *défendabilité* des secteurs. La commune de Saffré y est présente. Ces informations ont vocation à alimenter l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

Risque industriel

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Un certain nombre d'ICPE affectent le territoire. Celles-ci devront être répertoriées en s'appuyant sur les informations disponibles sur le site : https://www.georisques.gouv.fr/

Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) – Canalisation de transport de gaz

L'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 23 décembre 2016.

Les ouvrages traversant le territoire de la communauté de communes sont :

- DN900-1980 Nozay – Station Auvers-le-Hamon
- DN800-1979 Montoir-de-Bretagne – Nozay
- DN800-1983 Montoir-de-Bretagne – Nozay
- DN450-1969 Nozay – Genneteil
- DN400-1980 Nozay – Belle Étoile
- DN300-1972 Nozay – Sainte-Reine-de-Bretagne
- DN300-2004 Nozay – Le Cellier
- DN200-1963 Saint-Herblain – Nozay
- DN200-1980 Nozay – Rennes
- DN100-1982 BRT – Nozay
- DN80-1987 Saffré – Nort-sur-Erdre

Les périmètres de sécurité de ces zones de danger génériques mentionnées dans les arrêtés préfectoraux sont à reporter au plan des servitudes. Pour information, une convention de mise à disposition des données cartographiques a été signée.

Risque lié à la pollution des sols

L'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols (SIS).

Les fiches détaillées des secteurs concernés sur le territoire de la communauté de communes sont actualisées et consultables sur le site internet : http://www.georisques.gouv.fr

Risque radon

Ce risque est bien pris en compte dans l'état initial de l'environnement, car il y est mentionné que des actions préventives peuvent être menées, notamment des campagnes d'information et de sen-

sibilisation du public, mais aussi des campagnes de mesures de la concentration en radon des bâtiments.

Néanmoins, pour aller plus loin dans la démarche de prévention, et afin de prévenir le risque de concentration du radon dans les bâtiments, il pourrait être pertinent d'insister davantage dans le PLUi sur les modalités constructives qui existent pour les bâtiments neufs et existants, afin d'une part de limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (voire en traitant le soubassement par ventilation ou avec un système de mise en dépression du sol) et d'autre part en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. Des informations complémentaires sur ces techniques de réduction sont disponibles sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN).

Trame verte et bleue (TVB)

Haies et boisements

Le PLUi fait état de 1 124 km de haies recensés sur le territoire. La totalité est repérée au plan de zonage et protégée au règlement en tant qu'élément paysager au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions générales mettent notamment en place des mesures compensatoires.

Le règlement écrit concernant la protection des éléments paysagers est ambigu. En effet, la destruction d'un élément « peut » être refusée et si elle est acceptée une compensation « peut » être demandée, sans que ne soit explicité les motifs éventuels des refus et des compensations.

De la même manière, le règlement dispose qu'il est interdit de porter atteint à un arbre remarquable repéré au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme, mais précise par la suite qu'une suppression peut aboutir à une demande de compensation (donc cette disposition finalement autorise l'atteinte au sujet). Une telle rédaction risque d'engendrer des difficultés de compréhension pour les pétitionnaires et d'instruction des demandes.

Il conviendrait de clarifier le règlement, en précisant notamment les raisons pour lesquelles une suppression serait refusée ou une compensation demandée. Si les raisons portent sur la qualité ou le rôle de la haie, une carte référençant les haies ayant un rôle important (cumul de fonctionnalités) pourrait être ajoutée en annexe du règlement écrit.

Par ailleurs, en vertu des dispositions de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, toute modification ou suppression de haie protégée est soumise à déclaration préalable. Les créations d'accès ou élargissement d'accès ne font pas exception, contrairement à ce qu'indique le règlement .

Coquilles et remarques diverses

Pièces administratives

Pour votre bonne information, le dossier soumis à enquête publique devra comporter notamment :

- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la MRAE,
- l'avis de la CDPENAF.

Rapport de présentation – Cahiers du diagnostic

1.1.1 p. 18 : ce n'est plus le 10 express mais les lignes 309 et 310.

1.1.2 p. 25-26 : les pourcentages du texte et des diagrammes ne sont pas les mêmes.

1.1.3 p. 12 : la carte est à compléter avec les données de Nozay.

1.1.3 p. 14 : les légendes des deux orthophotos ont été échangées.

1.1.3 p. 42 : seulement 2 carrières citées (sablière de Vay et Pierre Bleue), mais il en existe d'autres…

1.1.4 p. 6 : la taille de la police de Châtellerie de La Touche et Seigneurie de Vay ne correspond pas au paragraphe. Il y a un « cercle d'influence » autour de Saffré mais pas autour des trois autres.

1.1.4 p. 7 : différence entre la carte et le texte (école nationale d'Horticulture/Agriculture).

1.1.4 p. 27 : c'est l'Atlas des paysages des Pays de la Loire qui fait référence et non celui de la Loire-Atlantique.

1.1.4 p. 42 : Il manque 2 ZNIEFF de type I : Étang et Landes du Petit Vioreau (520013074) et Coteaux schisteux de la ville au chef à Nozay (520620062).

1.1.4 p. 48 : dommage qu'il n'y ait pas de proposition de solution réglementaire, à l'instar de la p. 26, alors que le diagnostic a pointé certains enjeux (éléments de façade peu appropriés rajoutés au front bâti ancien, et éléments discordants telles que les clôtures relevées).

1.1.6. p. 4 : pas de diagnostic de densité et de formes urbaines des bourgs anciens.

Rapport de présentation – État initial de l'environnement

p. 11 : énumération des activités de carrière (4) mais manque les deux carrières mentionnées dans le 1.1.3 p. 42.

p. 30 : nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

p. 108 : le chapitre des nuisances sonores est concentré sur les voies routières. Mais, de la même manière que le document précise qu'il ne faut pas se limiter aux seuls axes visés par des arrêtés préfectoraux, il serait aussi judicieux de considérer les autres infrastructures (voies ferrées) et activités.

Rapport de présentation – Justifications

p. 21 : 17 ZNIEFF au lieu de 19.

p. 23 : risques technologiques → manque Benard Agriservice

p. 23 : La RN137 est en catégorie 1 dans le classement des voies bruyantes ce qui porte la bande à 300 m. La RN171 est en catégorie 3 et dispose donc d'une bande à 100 m.

p. 43 : Il aurait été intéressant de savoir quel scénario/panachage des scenarii précédemment présentés a été choisi pour aboutir au PADD.

p. 79 : Il est indiqué que l'agrivoltaïsme est encadré sous un zonage AG spécifique. Des secteurs pourront apparaître par la suite après le retour de ces premières expérimentations. Or, le règlement en zone A permet également l'agrivoltaïsme (ce qui est bien car en accord avec la législation en vigueur). Il conviendrait de réajuster le paragraphe des justifications.

p. 85 et 93 : la création du parc de Vay doit pourvoir s'appuyer sur une estimation des demandes d'installation ou des besoins en foncier.

p. 89 et 93 : le schéma ZA Beautrait et ZA de Vay à modifier avec nouveau projet.

p. 97 : la carte apparaît mal positionnée, avec la TVB ?

p. 100 : la légende de l'illustration dans la colonne de droite est manquante.

p. 110 : le paragraphe dit que le PLUi s'appuie sur le SRADDET, sauf qu'à ce jour rien fixé. Pourrait plutôt dire qu'en attente de l'achèvement de la modification en cours du SRADDET, un objectif de réduction de 50 % a été fixé.

p. 117 : un logement peut se transformer en commerce (et non en logement).

p. 127 : la commune a les capacités épuratoires d'accueillir les nouveaux habitants et entreprises, en contradiction avec l'évaluation environnementale p. 30.

p. 133 : pour aller plus loin, l'orthophoto de 2012/2016 permet de démontrer que l'espace a été viabilisé (passage des réseaux) avant 2021. Le dossier de réalisation date, lui, de 2011.

p. 167 : il est dommage que la protection est uniforme et pas en fonction des enjeux.

p. 239 et 243 : les exploitations forestières sont autorisées en zone N mais pas en sous-secteur Nf ?

p. 281 : pourquoi classer l'ESAT en sous-secteur AL et pas en AE, dans la mesure où il ne s'agit pas vraiment d'une activité de loisirs ou d'hébergement touristique ?

Rapport de présentation – Justifications

p. 17 : bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autre des cours d'eaux, c'est en fait 10 m.

p. 18 : les inventaires complémentaires réalisés en 2022, 2023 et **2024.**

p. 21 : 0,01 % de ces 4 925 ha au lieu de 24 461 ha.

p. 24 : l'Atlas paysager de la Loire-Atlantique n'est plus mis à jour et n'est plus la référence. Il convient de se référer à l'atlas des Pays de la Loire et à ses sous-unités.

p. 31 : il convient de réactualiser la situation de la STEP et des travaux engagés.

p. 42 : le PLUi favorise les nouvelles formes bâties (innovation bioclimatique, autonomie…) → Comment ?

p. 54 : il est à noter un problème entre le tableau synthétique et le schéma au-dessus (p. 51) ; la vacance n'est pas comptée dans le tableau.

p. 69 , p. 229, p. 224 : l'évitement d'une consommation d'espaces agricoles aurait pu être ajouté.

p. 76 : au sud ce n'est plus une prairie mésophile mais un lotissement.

p. 244 : le risque d'inondation au sud n'est pas évoqué.

p. 300 : les inventaires complémentaires réalisés en 2022, 2023 et 2024.

OAP

A7 : L'OAP ne semble pas correspondre au texte (différence avec le texte qui parle de zone artisanale et présence dans la légende de commerce). S'il y a effectivement du commerce, ce parti d'aménagement interroge s'agissant d'un secteur en périphérie susceptible de porter atteinte à la vitalité commerciale du centre-bourg. De plus, cela s'accorde peu avec l'OAP A10 prévue notamment pour la mixité fonctionnelle

A10 : il est relevé une incohérence entre le texte p. 27 « moyen/long terme » et l'échéancier « court terme ».

Règlement écrit : préservation, restauration et valorisation du patrimoine

La partie du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pourrait être précisée, typologie par typologie.

1) Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : les prescriptions afférentes mériteraient d'être étoffées et accompagnées d'orientations de réhabilitation spécifique.

En effet, s'agissant d'édifices représentatifs de l'identité du territoire, un soin devra être porté tant sur la composition de l'architecture (conservation de l'ensemble des percements, des modénatures et des détails architecturaux), que sur la qualité de mise en œuvre de matériaux traditionnels. Ainsi, une réflexion globale doit être menée sur ces éléments de patrimoine repérés de manière à préserver leurs caractéristiques architecturales et ne pas les dénaturer.

Les édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront donc :

- proscrire la mise en place d'éléments techniques type climatisation, panneaux photovoltaïques,
- être restaurés dans les règles de l'art.

De la même manière, les murs, murets et palis repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdit s'il s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage

urbain.

Le petit patrimoine repéré, issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires qui participe à l'embellissement de la commune, est à mettre en valeur et faire l'objet d'un inventaire détaillé. En ce sens, un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.

2) zone UAa/UA_tissu historique

Les bâtis traditionnels en pierre doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté avec un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en ardoise, caractéristique identitaire du territoire intercommunal.

Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte claire, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique ou en pierre bleue. Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite ou les parements en pierre bleue selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage…) et l'emploi de baguette d'angle. La remise en peinture peut être assimilée a un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les modifications apportées à ces constructions traditionnelles des centres bourgs doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire la pose dite en rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il parait important de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions qui, sous un effet de mode, contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement en s'éloignant des caractéristiques du bâti traditionnel. En ce sens, il conviendra de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie architecturale. À défaut, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronnerie anciens servant de garde-corps sont à conserver et à restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité des bourgs. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur des tissus anciens.

Un soin doit être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public au risque de porter atteinte au bâti et au paysage urbain.

Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur, cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène, est à proscrire sur des bâtis traditionnels conçus en pierre.

Les châssis de toit de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture, sont à privilégier. La pose de store extérieur est à proscrire.

L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en replacement des ardoises) et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et être non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

S'agissant d'une zone urbanisée, les extensions sur les bâtis traditionnels et récents seront principalement implantées en continuité du volume principale et/ou en façade secondaire. Toute forme d'excroissance en façade principale est à proscrire.

De la même manière, les constructions traditionnelles anciennes sont des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en ardoise. En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron…).

3) zone Ub_tissu résidentiel

Souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle, ces formes d'habitat doivent faire l'objet

d'un règlement adapté pour favoriser leur intégration dans le contexte urbain et paysager. Outre leur contribution aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de cette zone, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité préétablie. Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin à réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrain en présentant une trame orthogonale en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg. Ces aménagements extérieurs doivent contribuer à la qualité de l'espace public et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyée dans une haie ;
- d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin doit être apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret avec mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune, répertoriés comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence…) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultant et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature…).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications au coup par coup sans cohérence avec les dispositions d'origine qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Un soin doit également être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public et de porter atteinte au bâti. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel et garantir une insertion qualitative dans l'environnement, les abris jardin vendus préfabriqués en commerce dépourvus des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (pente de toiture, aspect du bardage en façade) doivent laisser le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant, pour obtenir une teinte grisée par vieillissement naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron) afin d'améliorer leur intégration paysagère. Ces abris devront être non visibles depuis

l'espace public.

4) zones AU

Dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il est nécessaire de renforcer et de modifier la partie réglementaire des zones AU.

Ainsi, sur la base réglementaire énoncée pour la zone résidentielle UB ci-dessus, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail /portillon, d'abris de jardin, et de compléter le règlement en apportant un soin au traitement des volumes. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional. La démultiplication d'excroissance est à proscrire et les extensions doivent principalement être situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon, ou sur les façades secondaires.

De la même manière, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions de percement plus hautes que larges. Il est important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement peu vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries ont vocation à être en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui, par leur utilisation excessive, tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera à traiter en ardoise munie de descentes d'eaux pluviales et de gouttières en zinc. La mise en œuvre de toitures terrasses est à proscrire sur les habitations principales. Dans la mesure ou elles permettent une accroche discrète et une meilleure intégration à son environnement, les toitures-terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère sont attendues par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravillons de teinte grisée.

De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition gratté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisant.

En raison de leur surface trop réfléchissante, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers doivent plutôt être réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur.

Le traitement de l'espace public, du sol, du mobilier urbain, des plantations doit être issu d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers.

Les aménagements extérieurs seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité.

Le stationnement devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra dont être recherché.

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Service intermodalité, aménagement et logement
Division maîtrise d'ouvrage
Affaire suivie par : Patricia Radjou
Patricia.radjou@developpement-durable.gouv.fr
Réf : M24PR253_RN165

Nantes, le

Le responsable de la division maîtrise d'ouvrage,

à

A l'attention de Madame GAUTIER Chantal

4ème Vice-Présidente de la communauté de communes de Nozay

Objet : Avis sur élaboration du PLUi de la CC de Nozay – arrêt n° 2 du 23/10/2024

Par courier du 4 novembre dernier, vous m'avez adressé la délibération et les pièces correspondantes à l'arrêt n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal pour avis.

Après examen, cet arrêt de projet n'appelle pas d'observations au titre de la maîtrise d'ouvrage des investissements sur le réseau routier national.

Sur la base de ces éléments, j'émets un avis favorable.

Le responsable de la division maîtrise d'ouvrage

Thomas PELE
thomas.pele

Signature numérique de Thomas PELE thomas.pele
Date : 2024.11.20 10:57:13 +01'00'

CCI NANTES ST-NAZAIRE

Madame Claire THEVENIAU
Présidente
Communauté de Communes de Nozay
9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Nantes,
Le 27 janvier 2025

Nos réf. : PLU/25.005
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Madame la Présidente,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté n°2 du PLUi de la communauté de communes de Nozay, faisant évoluer la version initiale et reprenant ainsi certaines observations des Personnes Publiques Associées.

Concernant les remarques précédemment émises par la CCI sur le projet arrêté n°1, nous notons avec satisfaction la prise en compte des points suivants :

- La diminution à 500 m² de surface plancher du seuil minimal d'installation d'activités commerciales sur la zone du Pontrait, de façon à permettre l'implantation, sur la zone, de formats intermédiaires difficilement intégrables au sein du centre-ville. Nous notons aussi avec satisfaction la mise en place d'une OAP « Commerce » qui, en l'absence de SCOT couvrant le territoire, permet de préciser les localisations préférentielles des commerces et ainsi mettre la priorité sur leur regroupement au sein des cœurs de bourg. L'OAP rappelle aussi l'enjeu d'équilibre à conserver entre les types de pôles.
- L'intégration du projet économique de BEMA autour d'un pôle Bois sur la zone de la Lande du Moulin avec l'élargissement des vocations autorisées sur la zone 1AUE1r permettant ainsi de conforter l'implantation de l'entreprise sur la commune de Nozay. Vous avez ainsi autorisé les sous-destinations *« restauration »*, *« hôtel »* et *« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »* afin de permettre le projet d'hébergement / restauration. En revanche, nous pensons utile d'autoriser également la sous-destination *« établissement d'enseignement »* permettant d'assurer la réalisation du projet de centre de formation porté par l'entreprise.

- La création d'une zone NF délimitant les forêts soumises à plan de gestion et les excluant d'un classement L-151-23, facilitant ainsi la valorisation et l'exploitation durable des forêts ainsi que le maintien de la filière Bois très présente sur le territoire.

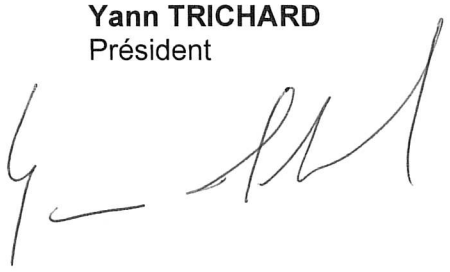
En revanche, certaines de nos réserves n'ont pas été prises en compte. Nous réitérons notre souhait de les voir intégrer dans ce nouveau projet de PLUi. Il s'agit des points suivants :

- Tout en reconnaissant le travail réalisé sur l'identification des STECAL, nous vous invitons à compléter le règlement de la zone AE. En effet, vous avez autorisé seulement la sous-destination *« industrie »* et *« entrepôt »* dans la zone AE. Nous vous demandons d'ajouter la sous-destination *« commerce de gros »* (p.129) pour prendre en compte l'existant : ex. l'entreprise AGRI NORD – BRICO PRO à Puceul notamment (AE P1) qui relève du commerce de gros.
- Le maintien de linéaires commerciaux sur les communes de Puceul, La Grigonnais, Vay ne nous semble pas nécessaire. En effet, le linéaire ne peut pas protéger une activité en tant que telle mais la commercialité du lieu. C'est pourquoi, en cas de fragilité d'un commerce (avec souvent un potentiel limité pour des activités de proximité), le linéaire peut être une vraie contrainte pour certaines entreprises. Autrement dit, cet outil a une vraie légitimité dans des secteurs de développement du commerce, et est moins adapté dans des cas de maintien de commerce.
- Le maintien d'un zonage différencié pour le projet de réaménagement de la sablière exploitée par GSM en parc photovoltaïque, à cheval sur les 2 communes de Vay et La Grigonnais, est incohérent : zonage NC sur Vay *(autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable)* et NCv sur la Grigonnais *(n'autorisant pas les dispositifs de production d'énergie renouvelable)*. Nous demandons qu'un zonage homogène sur l'ensemble du site exploité soit inscrit dans le PLUi, à savoir un classement en NC, favorable aux énergies renouvelables, en faisant fi de la frontière communale.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le projet arrêté n°2 du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



Direction générale territoires
Délégation Châteaubriant
Service développement local
Référence : S2025-01-0766
Affaire suivie par :
Caroline SALAUN
Tél. 02 44 44 11 23

MADAME CLAIRE THEVENIAU
PRÉSIDENTE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE NOZAY
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE NOZAY
9 RUE DE L'ÉGLISE
44170 NOZAY

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de la **Communauté de communes de Nozay**
PJ : Données de comptage actualisées ;
Carte Schéma des mobilités approuvé le 14 octobre dernier ;
Carte sentier PDIPR

Madame la Présidente,

Par courrier réceptionné le 8 novembre 2024, vous avez adressé, pour avis, au Conseil Départemental un exemplaire de votre nouveau « projet arrêté » du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal), conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

Suite à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités le 14 octobre dernier, le présent avis intègre de nouvelles remarques qui n'avaient pas été formulées dans le cadre de notre avis en date du 14 mars 2024. Par ailleurs, les différentes remarques formulées dans le précédent avis ne figurant pas dans les nouveaux documents transmis, celles-ci ont été reprises et réactualisées. J'insiste sur les enjeux que cela présente de ne pas les prendre en compte.

Les différentes pièces constitutives de ce nouveau projet arrêté de PLUI appellent les remarques suivantes :

1. Les infrastructures routières départementales et les déplacements

1.1 Rapport de présentation

Réseau routier départemental

En pages 12 à 14, il est bien fait référence au schéma routier départemental et aux dispositions d'urbanisme qui en découlent (marges de recul et restrictions d'accès).

Suite à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster le paragraphe dédié.

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Dans le cas d'une signature électronique, ce document en format numérique est disponible sur demande auprès des services du Département.

La rédaction suivante peut être proposée :

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources…), le Département de Loire-Atlantique a voté un schéma directeur des mobilités le 14 octobre 2024.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limitée à l'avenir. En matière de déplacements, le Département est donc amené à prioriser ses actions :

• sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes) ;
• meilleure utilisation des routes existantes ;
• lutte contre l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain ;
• politique de redynamisation des centre bourgs ;
• éviter l'exposition au bruit de riverains lors de la réalisation de nouvelles constructions.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le schéma directeur des mobilités prévoit une nouvelle catégorisation du réseau établie suivant l'usage des voies et traduit la volonté départementale d'optimiser le réseau routier actuel plutôt que rechercher son développement, dans un souci de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

Sur votre territoire, seule la RD 771 est concernée par les nouvelles dispositions applicables aux routes classées Routes principales de catégorie 1. La marge de recul de 100 mètres a désormais vocation à s'appliquer pour toute nouvelle construction sensible au bruit, telles que les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme. En revanche, en ce qui concerne les constructions non sensibles au bruit, la marge de recul de 50 mètres a été réduite à 35 mètres (sous réserve de l'application des dispositions de la Loi Barnier pour les routes classées à grande circulation).

Routes départementales traversant ou longeant votre commune	Créations d'accès *(ancien article 3 du règlement des zones concernées)*	Marges de recul *(ancien article 6 du règlement des zones concernées)*
RD 771 *Identifiée en bordeaux sur la cartographie des prescriptions routières*	Hors agglomération toute création d'accès est interdite.	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : - **100 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie **pour les constructions sensibles au bruit** (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - **35 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.
RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 44, 69, 121 et 124 *Identifiée en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières*	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **25 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

Les données de comptage disponibles en page 12 peuvent être réactualisées avec les nouvelles données transmises en annexe.

Déplacement doux et covoiturage

En page 19 du rapport de présentation, il n'est fait référence qu'à 5 aires de covoiturage sur les 8 existantes qui sont labellisées sur le territoire de l'intercommunalité. Il convient en effet de faire référence à celle de La Grigonnais (Cimetière), Nozay (La Grande Haie) et Treffieux (y compris sur la carte de synthèse page 32). Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (02 40 99 19 32), se tient à votre disposition si vous souhaitez échanger sur cette thématique et compléter cette offre.

En page 19, il est fait référence au développement du service de location de vélo Vélila. Il faut préciser que ce service a été développé en partenariat avec le Département. À noter également que l'offre est passée de 25 vélos, à 40 vélos avec 1 vélo cargo triporteur à assistance électrique. L'augmentation de l'offre démontre l'intérêt de la population pour ce mode de déplacement.

En pages 20 et suivantes, il est fait référence aux liaisons douces qui maillent le territoire et notamment à l'itinéraire départemental de La Vélodyssée, qui traverse le territoire intercommunal.

Les éléments doivent être d'actualisés, en faisant référence notamment aux itinéraires départementaux suivants :

- Le projet d'itinéraire cyclable départemental n°6 reliant Blain (le Canal de Nantes à Brest) à Châteaubriant qui traversera les communes de Vay, Nozay et Treffieux :
    - La première section de l'itinéraire entre Blain et Nozay, emprunte principalement l'emprise de l'ancienne voie SNCF. Ce projet a été approuvé par les élus départementaux le 12 octobre 2020. **Les travaux ont été finalisés en 2024.**
    - Pour la seconde section de l'itinéraire, entre Nozay et Châteaubriant, ce projet comprenant la réalisation d'une antenne vers Abbaretz a été voté en juin 2024.

Il est nécessaire de prévoir une présentation de cet itinéraire dans le rapport de présentation et de matérialiser les tracés dans le PADD. Par exemple sur la cartographie de synthèse des enjeux en termes de mobilité.

- Une antenne a été créée depuis l'itinéraire n°9 (Voie verte Carquefou – Saint-Mars- la-Jaille vers Châteaubriant) permettant de rejoindre la commune d'Abbaretz depuis le lac de Vioreau / La Meilleraye-de-Bretagne.

Par ailleurs, en décembre 2022, le Département de Loire-Atlantique a voté son nouveau schéma d'aménagements cyclables pour la période 2022-2032. Il a pour objectif de relier entre elles toutes les communes de Loire-Atlantique en itinéraires cyclables du quotidien à horizon 2032 et de réaliser de nouveaux itinéraires cyclo touristiques. L'atteinte de cet objectif se décline en études et réalisation d'axes structurants par le Département (167 liaisons entre les communes) et en soutien financier aux collectivités locales pour développer un maillage complémentaire au sein de leur territoire.

Dans cet objectif, plusieurs liaisons inter-EPCI seront étudiées par le Département, dont la programmation a été votée en mars 2024 :

- 6 liaisons entre la CC de Nozay et Châteaubriant-Derval (Depuis Treffieux vers Issé ; Jans ; Saint-Vincent-des-Landes / depuis Nozay vers Marsac-sur-Don et Jans ; depuis Vay vers Marsac-sur-Don),
- 2 liaisons vers Redon agglomération (depuis Vay vers Conquereuil et Le Coudray),
- 4 liaisons vers Pays de Bain communauté (depuis Vay vers Le Gâvre, depuis La Grigonnais vers La Chevallerais, depuis Puceul vers La Chevallerais, depuis Saffré vers La Chevallerais),
- une liaison vers la CC Erdre et Gesvre (Saffré – Nort-sur-Erdre) ;
- une liaison vers la COMPA (Saffré – Joué-sur-Erdre).

En pages 25 et suivantes, il est fait référence au nombre de places de stationnements recensées sur chaque commune. Ce diagnostic aurait pu être complété par un recensement des places de stationnement dédiées aux cycles afin d'identifier les manques (en page 32 est évoquée l'insuffisance du stationnement vélo). En effet, en lien avec le déploiement du service VELILA et plus particulièrement de la mise en location de triporteurs à assistance électrique, il faut veiller à ce qu'un stationnement adapté soit déployé.

L'ambition de promouvoir le vélo et renforcer les continuités cyclables et piétonnes s'inscrivent parfaitement dans l'objectif départemental de favoriser les mobilités actives. Il aurait été intéressant de cartographier le réseau cyclable existant / en projet sur la carte des enjeux page 33.

Une attention particulière devra être portée aux types d'aménagements à privilégier, en veillant à respecter les préconisations techniques du CEREMA, notamment en termes de largeur des aménagements.

Voies navigables

Le canal de Nantes à Brest traverse le territoire de la communauté de communes de Nozay et plus particulièrement la commune de Saffré.

Le rapport de présentation fait bien référence aux enjeux touristiques liés au site de Bout de Bois qui pourraient être étayé par une référence à la stratégie globale de valorisation du canal de Nantes à Brest que le Département de Loire-Atlantique développe depuis 2015.

Bien que le projet d'aménagement du site ne soit pas à ce jour arrêté, le choix d'un zonage naturel / loisirs (NL) est compatible avec les orientations décrites dans le courrier de PAC, à savoir des aménagements concentrés autour des activités de loisirs et le développement touristique : aire de pique-nique, zones dédiées à la pêche, à la détente et à la promenade, aire de jeux, aires de loisirs (pétanque, beach-volley, plage), développement d'activités liées à l'eau (canoë, kayak), construction dédiée à recevoir une guinguette, etc…

1.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'objectif 3.2 *Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées, vise à améliorer la desserte du territoire et renforcer le développement des modes de déplacements actifs* s'inscrit dans les ambitions départementales.

Par ailleurs, le site de Bout de Bois est bien identifié comme un site à enjeux touristiques dans le PADD.

1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certaines OAP sectorielles sont limitrophes de routes départementales. Certaines n'appelant pas de remarques ne sont pas mentionnées. Vous trouverez ci-dessous celles faisant l'objet de remarques :

Commune d'Abbaretz :

- OAP n°2 : desservie par la RD 35, dont une section de la route n'est pas en agglomération. Aussi une marge de recul de 25 mètres a en principe vocation à s'appliquer. Une réflexion d'ensemble sur cette opération pourrait être menée pour contribuer à marquer l'entrée de l'agglomération en lien avec des aménagements adéquats et un déplacement des limites d'agglomération, réflexion dans laquelle le service aménagement du département peut vous accompagner ;
- OAP n°6 : le site est limitrophe de la RD 1 sur une section qui n'est pas en agglomération. Aucun accès direct sur la RD n'est prévu ce qui est satisfaisant. L'OAP ne fait pas référence au respect de la marge de recul de 25 mètres applicable par rapport à l'axe de la RD 1. Il faut la mentionner sur l'OAP pour s'assurer de son respect ;
- OAP n°7 (zone d'activité) : secteur limitrophe de la RD 1 sur une section hors agglomération. L'accès est existant. Il doit toutefois être rappelé la marge de recul de 25 mètres qui a vocation à s'appliquer à toute nouvelle construction. Il convient d'y faire référence dans l'OAP et de veiller à une intégration paysagère qualitative, pour limiter l'impact de nouvelles constructions en bord de route départementale ;

Commune de Nozay :

- OAP n°1 : limitrophe des RD 2 et 121. La section de RD 2 est classée en agglomération ainsi que la section de RD 121 limitrophe. Toutefois compte tenu du phasage et du projet envisagé une évolution des marges de recul pourrait être envisagée. Des accès sont envisagés sur les deux routes départementales

avec des aménagements de carrefours difficiles. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement afin d'étudier ces aménagements et les limites d'agglomération ;

- OAP n°3 ZA de la Lande du Moulin est limitrophe des RD 121 et 771 sur des sections hors agglomération. Le long de la RD 771, la marge de recul ne pourra pas être inférieure à **35 mètres pour les constructions non sensibles au bruit** (la demande de dérogation au titre de la loi Barnier ne concerne que la RN 137). **Si des activités sensibles au bruit sont envisagées dans ce secteur (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme), une marge de recul de 100 mètres devra être respectée**. Le long de la RD 121 la marge de recul applicable est de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction. Aussi, pour éviter toute confusion, il est utile d'indiquer les marges de recul applicables le long de ces deux routes départementales. Aucun nouvel accès n'est envisagé sur la RD 771 ce qui est conforme aux dispositions du schéma routier. Il convient de matérialiser cette interdiction d'accès sur l'OAP.

Commune de Puceul :

- OAP n°1 : limitrophe de la RD 39 sur une section qui n'est pas en agglomération. En principe une marge de recul de 25 mètres à vocation à s'appliquer. Toutefois, compte tenu des enjeux de qualification d'entrée de ville, la question du déplacement du panneau d'agglomération se pose. En fonction des principes d'aménagements retenus et en lien avec des réflexions sur l'apaisement de l'entrée de ville, un travail conjoint entre le service aménagement et la commune permettra de définir l'application ou non des marges de recul. Les accès envisagés sur la RD devront également être étudiés auprès du service aménagement ;

De manière générale, les OAP prévoient des liaisons cyclables et piétonnes ce qui est tout à fait satisfaisant. Une attention pourra être portée aux continuités d'aménagements, ainsi qu'à leur dimensionnement selon les préconisations d'aménagement du CEREMA permettant une multiplicité des usages (pédestre et cyclable).

Je vous rappelle que toute création d'accès sur route départementale nécessite une autorisation de voirie auprès du Service Aménagement de la Délégation Châteaubriant.

Enfin, dans le cadre de vos opérations d'urbanisation, j'invite aussi votre collectivité, si ce n'est déjà fait, à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines.

1.4 Plan de zonage

- Zonage

Les zones U des communes correspondent globalement aux limites des agglomérations. Les quelques ajustements à prévoir (mise à jour des arrêtés ou repositionnement de panneaux d'entrées d'agglomération) pourront l'être en relation avec le service aménagement. En revanche, des zones non urbanisées mais susceptibles de le devenir, via un classement en zone AU à proximité de RD, devront mentionner sur les OAP concernées les marges de recul applicables.

- Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au bénéfice des communes pour permettre la réalisation de liaisons douces, ce qui est satisfaisant. Certains d'entre eux sont limitrophes de routes départementales (La Grigonnais). Je vous rappelle que le service aménagement du Département devra nécessairement être associé aux réflexions relatives à la réalisation de ces liaisons, limitrophes de routes départementales.

À noter un ER identifiée sur la commune de Treffieux au bénéfice de la commune (ERT8) voie reliant la D1 et la RD 771.

- Marges de recul

De manière générale, les limites de la zone urbaine correspondent aux limites d'agglomération.

Les points suivants appellent cependant des remarques :

Communes d'Abbaretz : les marges de recul correspondent aux zones U et à une réalité urbaine. Toutefois, on constate au niveau de la RD 35, sur de la zone UB, que la limite d'agglomération est légèrement différente entre le plan de zonage et la carte des prescriptions du schéma routier. Il convient se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager ou une mise à jour des arrêtés dans la base de données SIREO.

Commune de Nozay : Au nord de l'agglomération, le long de la RD 121, il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager ou une mise à jour des arrêtés dans la base de données SIREO. La zone UL n'est pas comprise dans l'emprise des marges de recul.

Les limites d'agglomération sur la section de RD 121 située au sud de la commune et le long de la RD 2 à l'Est de la commune ne correspondent pas à la base de données SIREO, aussi comme indiqué précédemment, il convient de se rapprocher du service aménagement du Département pour envisager une mise à jour.

Au niveau de la ZA, le long de la RD 771, les indications portent à confusion sur le plan. Il est indiqué une MR de 25M et de 50M, si aucune construction sensible au bruit n'est envisagée dans la zone, il convient d'indiquer une marge de recul à 35 mètres sur la zone UE1.

Commune de Puceul :

Le long de la RD 35 à l'Est de la commune, des marges de recul sont indiquées sur une section classée en agglomération. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin de contrôler si les limites de l'agglomération sont conformes et pertinentes et si elles ne nécessitent pas un ajustement.

Commune de Treffieux :

RD 1 au sud du Bourg et à l'Ouest de la RD 771 : cette section de RD est classée en agglomération. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

Commune de Vay :

RD 2 à l'Ouest du bourg – zone 1AUez : les marges de recul ne sont pas matérialisées sur le plan. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

RD 2 à l'Est du Bourg – les marges de recul ne s'appliquent qu'après la zone 1AUB. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

- Bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Des bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage. Le règlement interdit les changements de destination des bâtis situés dans l'emprise des marges de recul, cela contribue à éviter d'exposer de futurs riverains à des nuisances sonores ce qui est satisfaisant.

- Itinéraires de randonnée

À l'exception du circuit des 7 étangs, il n'est pas fait mention des itinéraires inscrit au PDIPR. Vous trouverez ces circuits en annexe qui pourront être ajoutés aux éléments graphiques.

1.5 Règlement écrit

- Dispositions communes applicables à toutes les zones

En pages 22 et 23 du règlement sont mentionnées les marges de recul applicables par rapport aux routes départementales, ainsi que les cas de dérogations possibles.

Suite à l'approbation du Schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster les dispositions applicables à la RD 771 en précisant :

- que la marge de recul de 100 mètres s'applique à toute nouvelle construction sensible au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme).

- que la marge de recul applicable aux constructions non sensibles au bruit est désormais de 35 mètres (au lieu de 50 mètres).

Par ailleurs, la notion d'agglomération est bien précisée pour permettre la bonne compréhension des marges de recul et éviter toute confusion avec les dispositions de la loi Barnier (qui s'entend aux espaces urbanisés et non urbanisés).

En page 38, dans le paragraphe relatif aux changements de destination il est bien précisé que les conditions de desserte doivent être satisfaisantes. En page 22 il est bien précisé que tout bâti situé dans l'emprise de la marge de recul ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. Ces éléments sont tout à fait satisfaisants. Le nouveau Schéma directeur des mobilités autorise les changements de destination sous réserve de démontrer l'intérêt patrimonial du bâti et en précisant au pétitionnaire qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.

Concernant plus particulièrement les dispositions de la Loi Barnier, en page 22 du Règlement il est précisé que les marges de recul préconisées par la Loi Barnier sont réduites à 50 mètres le long de la RD 771, sur la ZA de la Lande du Moulin à Nozay et la ZA de l'Oseraye à Puceul. Suite à l'approbation du nouveau Schéma directeur des mobilités cette marge de recul peut être réduite à 35 mètres pour les constructions non sensibles au bruit.

- Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dans la mesure où les dispositions règlementaires de ces zones renvoient aux OAP, il est indispensable de faire référence aux marges de recul applicables par rapport aux RD sur les OAP (graphique et texte).

Dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (chapitre 2 article 4) il pourrait être fait référence aux dispositions générales applicables (marges de recul applicables par rapport aux RD) lorsque l'emprise publique est une route départementale. Cette précision viendrait compléter les dispositions graphiques du plan de zonage.

- Dispositions applicables à la zone agricole et à la zone naturelle

Dans le chapitre 2 – article 4 dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, il convient de renvoyer expressément aux dispositions générales applicables lorsque l'emprise publique est une route départementale.

2. Économie d'espaces et densités

En Loire-Atlantique, sur 95 000 hectares artificialisés aujourd'hui, plus des deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Le Département de la Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire, et la région se positionne comme la 4ème plus artificialisée de France.

Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie en passant sous la barre de 500 hectares par an contre le double au début des années 2000, il n'est plus possible de se satisfaire de ce simple ralentissement. La zéro artificialisation vise à éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles. C'est cet objectif que s'est fixé le Département.

Concrètement, il s'agit de :

- Les réduire dans les nouveaux projets (agricoles, espaces naturels...) ;
- Compenser celles générées par les logements, zones d'activités, voies de transport, etc. ;
- Favoriser la renaturation de milieux artificiels ou dégradés par d'anciennes activités humaines ;
- Renaturer ou remettre en culture des surfaces aujourd'hui artificialisées ou en friche.

Pour répondre à l'objectif de zéro artificialisation, plusieurs principes sont au cœur de l'action du Département :

- Reconstruire la ville sur la ville : par exemple construire un collectif en remplacement d'une maison de ville ou privilégier les dents creuses et les friches urbaines plutôt que l'allotissement de champs ;
- Réduire les superficies des terrains à bâtir ;
- Poursuivre et étendre l'effort porté sur l'habitat aux zones d'activités économiques qui consomment plus de foncier que l'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de communes de Nozay s'articule autour de 4 axes : Un territoire accueillant, Un territoire productif, Un territoire connecté et un territoire équilibré, aux polarités complémentaires.

Ce dernier axe s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en promouvant un développement urbain autour des centralités, bien que celles-ci comprennent l'extension dans les continuums agglomérés, et en partageant également les responsabilités en matière de production et de diversification du parc de logement entre chaque polarité.

- **Objectif de production de logements :**

Le PLUI fixe un objectif de production de 1600 logements d'ici 2035 (soit environ 150 par an). Cet objectif est ambitieux et supérieur aux estimations réalisées lors de l'élaboration du PDH en 2022. Le PLUI fixe un objectif de 90% de la production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués ou en extension des continuités. Il aurait été intéressant de connaitre les ambitions de production d'une part dans les tissus constituées ET d'autre part en extension dans la continuité.

- Densité :

Le PLUI fixe la densité moyenne à respecter pour chaque polarité allant de 18 log./ha pour les pôles de proximité (Puceul, Treffieux), et 20 log./ha pour les pôles relais (Abbaretz, Vay, La Grigonnais), à 25 log./ha pour le pôle intermédiaire de Saffré ou 28 log./ha pour le pôle structurant de Nozay. Si ces niveaux de densité sont supérieurs aux objectifs des précédents PLU, ils restent modérés au regard des enjeux de revitalisation de cœur de bourg et l'atteinte de la trajectoire ZAN à l'échelle départementale. L'ambition du Département est de viser en moyenne 40 logements par hectare artificialisé à l'horizon 2030.

Finalement, il faut signaler l'OAP multi thématique « mieux construire » qui est intéressante et pédagogique.

3. Espaces naturels sensibles

La politique en faveur des espaces naturels sensibles est définie au Code de l'urbanisme aux articles L.113-8 et articles afférents. L'objectif est de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels pour mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels (L215-21).

Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels (L215-21). Le zonage du PLUi devra répondre aux objectifs de la politique et permettre la mise en œuvre d'éventuels aménagements futurs et de la gestion tels que définis ci-dessus ».

Votre territoire est concerné par des zones de préemption à l'intérieur de laquelle le Département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Commune	Nom	Date approbation CCSE / commune	Date approbation Département
Vay	Etang de clégreuc	01/12/1993	07/10/1994 30/03/1995

Aussi, il est souhaitable que les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) figurent au futur PLUi et que le zonage du PLUi sur les secteurs ZPENS puisse bien les préserver de toute urbanisation. À noter que sur l'Espace Naturel Sensible de l'étang de Clégreuc, le PLUi devra prendre en considération le projet d'aménagement de l'observatoire ornithologique, celui du moulin ainsi que l'intérêt fort du Département concernant la parcelle AB 2034 pour sa valeur écologique. Également, les parcelles AB 2035 et AI 2001 présentent des prairies gérées par pâturage sur la partie Est (AB 2035) et Sud (AI 2001) ainsi, il conviendrait de délimiter les zones en Espaces Boisés Classés selon l'emprise de ces prairies.

Je vous rappelle également que le Département dispose d'un certain nombre de propriétés acquises au titre des Espaces naturels Sensibles :

L'étang de Clégreuc :

Commune	Lieu-dit	Section	N° de parcelle	Surface cadastrale en m2
Vay	Etang de Clégreuc	AE	259	480
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2047	5945
Vay	Etang de Clégreuc	AE	260	995
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2048	2800
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2051	5800

Vay	Etang de Clégreuc	AI	2001	41746
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2029	8920
Vay	Etang de Clégreuc	AH	2009	21817
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2057	9600
Vay	Etang de Clégreuc	AE	261	975
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2050	660
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2058	23340
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2052	9740
Vay	Etang de Clégreuc	AE	264	20422
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2011	22860
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2062	106533
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2037	171400
Vay	Etang de Clégreuc	AE	266	935
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2035	40200
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2049	8540
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2046	500
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2053	27204
Vay	Etang de Clégreuc	AE	265	2610
Vay	Etang de Clégreuc	AI	390	3000
Vay	Etang de Clégreuc	AE	1	339038
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2003	11867
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2010	28840
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2038	1025
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2082	8560
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2009	21973
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2045	1160
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2015	26300
Vay	Etang de Clégreuc	AI	388	14515
Vay	Etang de	AE	2059	1180

	Clégreuc			
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2061	32680
Vay	Etang de Clégreuc	AE	258	1006
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2060	71487
Vay	Etang de Clégreuc	AE	267	932
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2002	20880
Vay	Etang de Clégreuc	AE	318	11277
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2001	20880
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2055	27204

L'étang de la mine d'Abbaretz

Commune	Lieu-dit	Section	N° de parcelle	Surface cadastrale en m2
Abbaretz	Etang de la mine	AC	102	8085
Abbaretz	Etang de la mine	AC	103	5022
Abbaretz	Etang de la mine	AC	120	7000
Abbaretz	Etang de la mine	AC	14	312308
Abbaretz	Etang de la mine	AC	15	3879
Abbaretz	Etang de la mine	AC	16	21561
Abbaretz	Etang de la mine	AC	19	12707
Abbaretz	Etang de la mine	AC	20	7559
Abbaretz	Etang de la mine	AC	24	21309
Abbaretz	Etang de la mine	AC	25	10274
Abbaretz	Etang de la mine	AC	94	12925
Abbaretz	Etang de la mine	AC	95	1094
Abbaretz	Etang de la mine	AC	96	2221
Abbaretz	Etang de la mine	AC	97	964
Abbaretz	Etang de la mine	XB	11	14614
Abbaretz	Etang de la mine	XB	10	6012

~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~

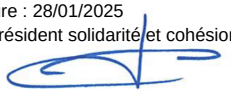
En conclusion, le Département émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Nozay **sous réserves de la prise en compte** des remarques concernant les infrastructures routières départementales.

Le Service développement local de la Délégation Châteaubriant (02 44 44 11 05) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis. Je vous remercie de m'adresser un dossier papier ou numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 28/01/2025
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires



CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté de Communes de Nozay
Madame la Présidente
9, Rue de l'Eglise
44 170 NOZAY

A l'attention de Madame la Présidente

Nantes, le 12 février 2025

Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission Aménagement Urbanisme
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Objet : Elaboration du PLUi
Réf. : PC/JC/SJ/421M245006

Madame la Présidente,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil communautaire le 23 octobre 2024, reçu dans nos services le 12 novembre 2024.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes :

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

Le territoire de la Communauté de Communes de Nozay s'étend sur 27 562 hectares et comptait environ 17 000 habitants en 2023. Aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) n'existe sur ce secteur.

Les espaces agricoles sont très présents sur le territoire, puisqu'ils représentent plus de 70 % de la superficie du territoire. 195 exploitations agricoles sont implantées sur la Communauté de Communes. L'activité agricole constitue, de fait, un enjeu essentiel.

Comme il est précisé dans le chapitre Economie et Agriculture du Rapport de Présentation, l'un des enjeux du PLUi est « la confortation du développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole ». **Le PADD confirme bien cette volonté de préserver l'agriculture en fixant comme objectif de « protéger et valoriser l'espace agricole dans toutes ses dimensions », mais également de « renforcer la place de l'agriculture dans l'espace économique local »** (p.17).

…/…

Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

CONSOMMATION D'ESPACE

Après retravail et recalcul de la consommation passée, la collectivité annonce une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 134,24 hectares sur la décennie 2011 – 2021. Entre le début de la procédure de création du PLUi et l'arrêt du projet, c'est-à-dire entre 2021 et 2024, 18,19 hectares ont été estimés en consommation et désignés comme « coups partis » par la collectivité.

Ainsi, en réduisant de 55% la consommation pour la période de 2021 et 2031, on arrive à 60,4 hectares. Cela reste cohérent avec le PADD qui **s'engage concomitamment à réduire sa consommation de plus de 50 % sur la période 2021-2031.**
Si l'on déduit les 18,19 hectares de coups partis, on arrive à une consommation possible d'ENAF entre 2025 et 2031 à 56,86 hectares. Ajouté à cela les 15,1 hectares entre 2031 et 2035, **on obtient une enveloppe de consommation de 56,86 hectares entre 2025 et 2035.**

33,05 hectares sont classés en 1AU et 24,77 hectares en 2AU, **portant ainsi la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) à 57,82 hectares. Cette consommation prévue correspond à la trajectoire ZAN.**

L'AGRICULTURE

L'activité agricole est prédominante puisqu'elle occupe la majorité du territoire. Elle est avant tout marquée par l'activité laitière et plus largement d'exploitations en polyculture-élevage.

La page 14 du PADD entend « travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière » et la page 17 « veiller à la qualité des espaces de transition entre espaces naturels, agricoles et urbains ». Nous accueillons cela positivement et **souhaitons** en effet, dans le prolongement des objectifs du PADD, **que l'implantation de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels se fasse au sein des OAP**, permettant ainsi d'assurer la préservation des activités en place.

ZONES HUMIDES

Le décret n° 2024-1098 du 2 décembre 2024 renforce l'articulation entre les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi). Il impose plusieurs évolutions majeures pour la planification urbaine, notamment : l'annexion des dispositions du SAGE, l'intégration des zones humides et une meilleure prise en compte des enjeux de l'eau.

Par ailleurs, le SAGE Vilaine étant en cours de révision, ses futures évolutions devront donc être intégrées dans le document d'urbanisme. Il est donc nécessaire d'anticiper une révision du PLUi afin d'assurer sa mise en conformité avec ces nouvelles obligations réglementaires.

…/…

CIRCULATIONS DOUCES

Il est prévu le développement des circulations douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés sur l'espace agricole.

PLAN DE ZONAGE

De manière générale, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitation soient classés en zone agricole, avec des espaces suffisants permettant leur évolution.

Nous nous interrogeons sur la superficie importante des zones AN autour des bourgs.
Dans le règlement (p.114), cette zone correspond aux « surfaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, nécessite de les protéger et de les valoriser » et a vocation, entre autres, à « favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles » et à « permettre le développement et la diversification des activités agricoles ». Or, nous constatons que ces surfaces sont conséquentes et que le règlement n'autorise que des annexes/extensions de 40m² d'emprise au sol supplémentaires, ce qui, à notre sens, condamne les possibilités d'évolution des activités agricoles sur ce secteur et va donc à l'encontre des objectifs édictés dans le règlement.
Aussi, ce classement ne répond pas aux principes édictés par la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui précise que ces espaces sont « des espaces agricoles de transition aux abords des bourgs ou villages sans nouvelle construction ou installation agricole ». Cela doit se traduire par un zonage très restreint autour des espaces urbanisés. La conséquence pour l'agriculture est importante car elle risque d'induire un phénomène de rétention foncière et une perte pour l'économie agricole.
Nous demandons une réduction voire la suppression de ces zones.

STECAL

Nous n'avons pas d'observation spécifique à faire, excepté sur le STECAL concernant le Château de la Touche, au nord-est du bourg de Nozay, dont le périmètre Sud empiète sur une parcelle agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG). **Nous demandons que soit exclue du périmètre cette portion de terrain, séparée du reste du site par une haie.**

…/…

REGLEMENT D'URBANISME

ZONES HUMIDES

Concernant les zones humides, il est demandé qu'une dérogation concernant l'activité agricole soit ajoutée en page 40, avec à minima les précisions suivantes :

- La création, l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- L'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux de création, d'adaptation ou d'extension de bâtiments existants, autorisés, déclarés ou enregistrés, en dehors de ces zones ;
- La possibilité d'extension ou de création de retenues d'irrigation, dont l'impact sur la zone humide est inférieur à 1 ha, conformément à la modification du 3 juillet 2024 de l'arrêté de prescription générale sur les plans d'eau du 9 juin 2021.

ZONE INONDABLE

Le territoire est exposé au risque inondation. Un périmètre identifiant des zones **potentiellement** inondables a été inscrit sur le règlement graphique. Ce périmètre se base sur l'Atlas des Zones Inondables et une étude réalisée par le Syndicat Chère Don Isac.
Pour autant, le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui constitue le document de référence s'imposant au PLU afin de définir des règles d'encadrement de la constructibilité selon le niveau d'aléas et d'exposition aux risques des zones inondables.
En tout état de cause, il nous semble important de préciser, afin d'éviter toute confusion, que le périmètre institué dans le PLU ne recouvre pas les zones régulièrement inondées et ne peut, à ce titre, servir de référence pour l'identification desdites zones, qui font l'objet de prescriptions réglementaires quant à l'usage des produits phytosanitaires.

ZONE AGRICOLE

Nous souhaitons également que soit modifié le texte relatif aux possibilités de diversification pour les exploitations agricoles (p.106 du règlement écrit). Il est écrit que celles-ci « doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation ». Il convient de différencier la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte…) qui doivent prendre place au sein de locaux existants, et la diversification pour de la vente directe, qui, elle, peut prendre place dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation.

…/…

Il est écrit page 106 du règlement écrit que « *l'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural ».*
Nous rappelons ici que la règle de réciprocité précitée n'encadre que les constructions ou changement de destination habituellement occupés par des tiers nécessitant un permis de construire. Les annexes de type garage et les extensions ne sont pas soumises à cet article (comme écrit page 23 du règlement) et **il conviendrait donc de supprimer la fin de ce paragraphe**.

Nous souhaitons néanmoins que celui-ci soit complété avec la phrase suivante : « sous réserve que l'opération projetée ne génère pas d'habitation supplémentaire ».

Nous demandons que les annexes aux habitations soient limitées à 40 m² d'emprise au sol au lieu des 50 m² actuellement prescrits par soucis d'harmonisation avec les règles d'usage fixées par la CDPENAF.

HAIES BOCAGERES

La commune a choisi d'identifier une partie significative de sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager.

Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC et celle auprès de la collectivité au titre du PLUi. Il est tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.

Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haie sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

…/…

AGRIVOLTAISME

Un zonage Ag a été institué afin de permettre à titre expérimental l'agrivoltaïsme. La constitution d'un tel zonage ne nous semble pas opportun et nécessaire.

L'agrivolatïsme est considéré comme accessoire à l'activité agricole et peut donc s'exercer en zone agricole. Par ailleurs, l'agrivolatïsme est désormais encadré par le décret du 8 avril 2024.

Ainsi, afin d'éviter toute confusion, nous conseillons de supprimer le zonage Ag et de préciser au sein du règlement écrit de la zone A que l'agrivolatïsme est possible et d'y mentionner le décret du 8 avril 2024.

Pour conclure, nous émettons un avis favorable, sous réserve de prise en compte des remarques émises sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président
de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique
Paul CHARRIAU



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU
24 JAN. 2025
COM. COM. de NOZAY

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Bretagne - Pays de la Loire

Madame la Vice-Présidente
de la Communauté de Communes de Nozay
9 rue de l'église
44170 NOZAY

A l'attention Madame Marie-Chantal GAUTIER,

Nos Réf. : GdC/CLN/IM/2024_PLU_002
Dossier suivi par Axel VIAUD
axel.viaud@cnpf.fr – Tél : 02 40 76 93 04

Objet : Elaboration du PLUi de la CC de Nozay
arrêt N°2 du 23/10/2024 – notification pour avis

Saint-Herblain, le 21 janvier 2025

Madame la Vice-Présidente,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 8 novembre 2024 pour avis sur l'élaboration du PLUi de la CC de Nozay.

Je note la prise en compte de la majorité des remarques formulées par notre établissement lors de notre avis sur l'arrêté N°1 du PLU rendu le 12 janvier 2024. Ainsi, vous avez mieux intégré le rôle économique de la forêt, en plus de ses enjeux environnementaux et sociaux. Cela se traduit notamment par la création d'un zonage Nf dédié aux forêts disposant d'un document de gestion durable en cours de validité.

Pour votre complète information, la loi du 10 juillet 2023 a abaissé le seuil de surface obligatoire des Plans simples de gestion à 20 ha. Sur le périmètre concerné par ce PLU, 230 ha de forêt devraient être dotés d'un plan de gestion dans les années à venir.

Vous avez souhaité systématiser le classement des forêts non dotées d'un document de gestion durable en L151-23 du CU, avec pour objectif de protéger 100 % des espaces boisés de la collectivité. L'utilisation du L151-23 comme outil de protection nécessite de s'approprier l'esprit de la loi qui l'a instituée afin de l'utiliser à bon escient. En effet, il s'agit de protéger, via cette classification, les espaces forestiers dont le maintien et la gestion durable ne sont pas encadrés par d'autres règlementations. Or, le Code forestier remplit déjà ce rôle pour les boisements de plus de 4 hectares puisque le défrichement y est soumis à autorisation. La superposition des règlementations sur ces espaces boisés complique la gestion des parcelles pour les propriétaires, sans apporter de véritable plus-value. Il ne semble donc pas nécessaire de classer systématiquement l'ensemble des espaces boisés de plus de 4 ha, même s'ils ne disposent pas de document de gestion durable. Nous avons d'ailleurs observé que les parcelles listées ci-dessous pourraient se passer du classement en L151-23 et être identifiées en zone Nf, bien que non concernées par un document de gestion durable à ce jour :

- **ABBARETZ :** les parcelles YD 12 (**15 ha**), YK 10 (**20 ha**)
- **PUCEUL :** parcelle ZB 50 (**8.5 ha**)
- NB) **SAFFRÉ :** les parcelles à proximité du lieu-dit : le Doux, au Sud de la commune, sont dotées d'un document d'aménagement par l'ONF (Forêt Régionale du Notrain). Elles ont tout intérêt à être classées en zone Nf.

Je tiens à réitérer de nouveau la remarque faite lors de notre avis sur l'arrêt N°1 du 12/01/2024, en ce qui concerne la phrase suivante, mentionnée dans l'OAP thématique « Continuités écologiques » page 9 : *« Le déboisement est principalement dû à l'extension des terres agricoles, à l'exploitation excessive des ressources forestières ainsi qu'à l'urbanisation».* Cette phrase figure toujours dans le document, pourtant la surface forestière n'a cessé de croitre depuis une quarantaine d'années dans le département et semble donc infondée.

Par ailleurs, j'ai relevé des incohérences dans le règlement du PLUi, à la page 40, dans la phrase suivante : *« Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier,* ***le défrichement*** *pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.).».* En effet, le défrichement, c'est-à-dire le changement de nature de culture d'un terrain, ne peut pas être prévu dans des PSG ou aménagements forestiers puisqu'il ne s'agit en aucun cas de gestion durable. Dans les cas cités entre parenthèses, il ne s'agit pas de défrichement, mais de coupe destinée à accueillir une infrastructure forestière, aussi nous vous proposons de remplacer le terme « défrichement » par « coupe sans reconstitution ».

Ainsi, considérant qu'une majorité des demandes formulées lors du premier avis sur l'arrêté n°1 ont été prises en compte, j'émettrai un avis favorable au projet de PLUi de la communauté de communes de Nozay, sous réserve que les modifications soient apportées suite aux remarques formulées ci-dessus.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veuillez agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du CRPF Bretagne - Pays de la Loire
Guy de COURVILLE
P/O le Directeur



Arnaud GUYON

LE GAVRE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
du 5 décembre 2024

N° 24-84

Nombre de conseillers	
En exercice :	16
Présents :	14
Représentés :	1
Votants :	15

Affichée le 10 décembre 2024
pour une durée de 1 mois

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay – dossier arrêté n°2

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi cinq du mois de décembre à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de LE GAVRE s'est réuni à la salle du Puits sous la présidence de M. Nicolas OUDAERT, Maire, suivant convocation transmise le vingt-huit novembre par voie dématérialisée.

En présence de : M. Joël ARIZA, M. Arnaud BEAUMAL, Mme Catherine BERTAT, M. Anthony BROSSAUD, Mme Laurence CANAL, Mme Anne CARRE, M. Gaël DREAN, M. Christophe FAYON, Mme Claudie MERCIER, M. Nicolas OUDAERT, Mme Ingrid PENHOUET, Mme Ludivine PERRIGAUD, M. Daniel RONDOUIN, Mme Sandra YGONET
Excusée ayant donné procuration : Mme Cécile RICHET à Mme Laurence CANAL
Excusée sans procuration : Mme Pauline ROUSSEAU
Secrétaire de séance : M. Christophe FAYON

Par délibération en date du 23 octobre 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Nozay a décidé d'arrêter une 2nde fois son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de dresser à nouveau le bilan de la concertation. Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme relatif aux Personnes Publiques Associées, le dossier de PLUi arrêté a été notifié à la commune du Gâvre le 9 novembre 2024, celle-ci disposant d'un délai de 3 mois pour émettre un avis dans les limites de ses compétences propres.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide de :

- PRENDRE ACTE du projet arrêté n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay

Fait et délibéré en séance le 5 décembre 2024

Le secrétaire de séance,

Christophe FAYON

Le Maire,

Nicolas OUDAERT

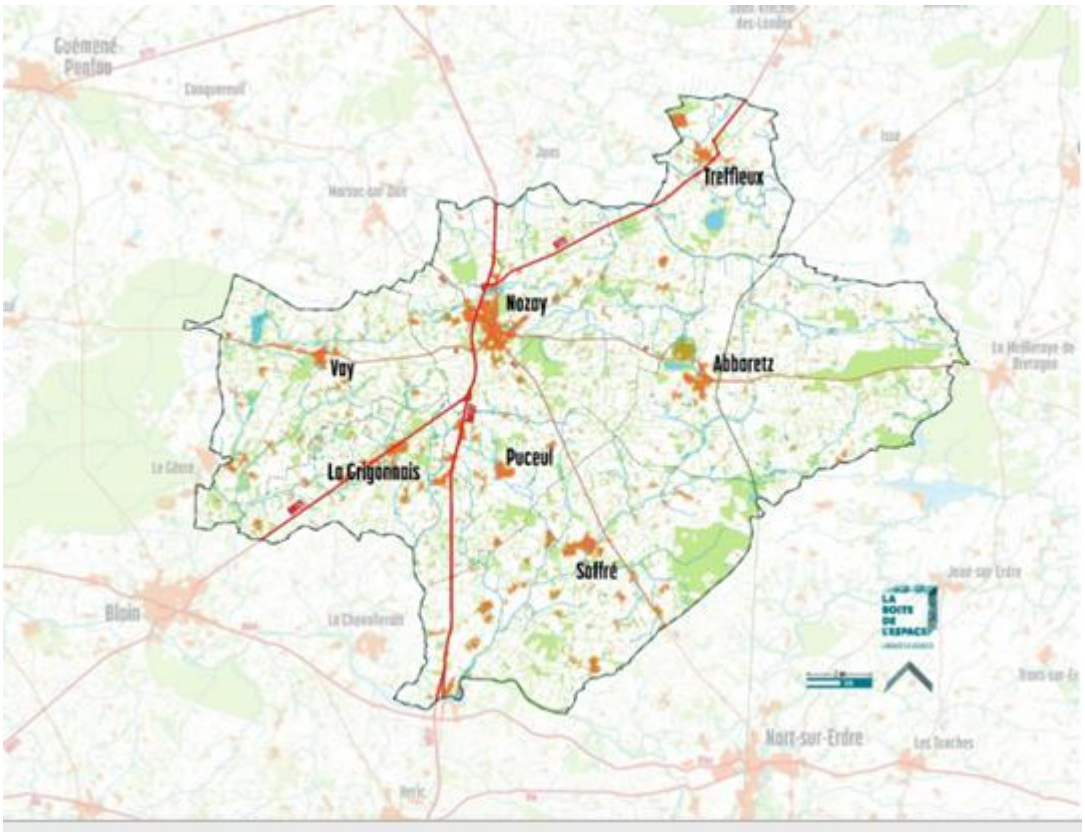
MAIRIE-LE-GAVRE 44130 (L.-ATL.)

Accusé de réception en préfecture
044-214400624-20241205-24-84-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

Département de Loire-Atlantique

Enquête publique
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de NOZAY

Du samedi 29 mars 2025 à 9h au mercredi 30 avril 2025 à 17h



Aire géographique de la Communauté de Communes de Nozay

DEUXIÈME PARTIE : Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur

René PRAT

Table des matières

1 PREAMBULE....3
2. LE CADRE REGLEMENTAIRE....3
3.PRESENTATION GENERALE DU PROJET....4
3.1 CONTEXTE LOCAL....4
3.2 LES CARACTERISTIQUES DE LACOMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY....4
3.3 LE PROJET D'ELABORATION DU PLUi....4
4. SYNTHESE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA....5
4.1 REMARQUE LIMINAIRE....5
4.2 LES AVIS DE LA MRAe....5
4.3 LES AVIS DES PPA....5
5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC....7
6 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR....8
6.1 SUR L'OPPORTUNITE DE L'ELABORATION DU PLUi....8
6.2 SUR LA QUALITE DU DOSSIER....9
6.3 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX....10
6.4 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC....11
7 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE....12
8 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE....12
9 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR....13

1 PREAMBULE

Je soussigné René PRAT, désigné par décision n°E25000020/44 en date du 03 février 2025 du Président du Tribunal Administratif de Nantes :

J'ai conduit l'enquête publique ayant pour objet, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Nozay qui s'est déroulée durant 33 jours consécutifs **du samedi 29 mars à 9h au mercredi 30 avril 2025 à 17h** sur l'ensemble du territoire,

J'ai mené l'enquête publique en exécution de l'arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de communes de Nozay en date du 05 mars 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique,

J'ai tenu **8 permanences** dont 7 dans les mairies des communes de la Communauté de communes : Nozay, Treffieux, Saffré, La Grigonnais, Vay, Puceul, Abbaretz et la huitième au siège de la Communauté de communes à Nozay,

J'ai recueilli **185 contributions qui ont généré 196 observations** et toutes ont été résumées et fait l'objet d'une analyse approfondie par mes soins après les avoir regroupées en thématiques,

J'ai dressé un procès-verbal de synthèse de l'enquête que j'ai remis le 07 mai 2025 à Madame Marie-Chantal GAUTIER vice-présidente de la Communauté de communes à Nozay, en lui précisant que son « Mémoire en réponse » était attendu dans les 15 jours,

Après avoir établi le rapport d'enquête, je présente en toute indépendance et impartialité, mes conclusions motivées et émet mon avis sur le projet de PLUi de la communauté de communes de Nozay.

2. LE CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, a réformé les enquêtes publiques et redéfinit leur champ d'application dans l'objectif de limiter les risques de recours contentieux.

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Sainte-Pazanne est régie par :

- Les articles L153-19 et R153-8, du code de l'Urbanisme ;

Les articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 du code de l'Environnement, modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite « Grenelle

II »), par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme de l'enquête publique.

3.PRESENTATION GENERALE DU PROJET

3.1 CONTEXTE LOCAL

Les premières études relatives à l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay ont débuté en 2019 pour établir le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Il convient de noter que la Communauté de Communes de Nozay, n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Un premier arrêt du PLUi et son bilan de la concertation ont eu lieu le 29 novembre 2023 en Conseil Communautaire. Les Personnes Publiques Associées (PPA), l'autorité environnementale et les différentes commissions ont été consultées.

Suite à l'avis négatif de la CDPENAF et des alertes sur la consommation d'espace, un nouvel arrêt a été programmé avec pour objectif d'améliorer la justification en intégrant des données plus solides sur la consommation d'espace et la logique ZAN. Le PADD n'a pas évolué.

Ce nouvel arrêt du PLUi et son bilan de la concertation ont été présentés le 23 octobre 2024.

3.2 LES CARACTERISTIQUES DE LACOMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY

La Communauté de Communes de Nozay, se situe au Nord du département de la Loire-Atlantique.
La situation géographique offre une bonne desserte et conforte l'attractivité du territoire en matière de démographie et d'économie.
Traversé par un axe routier structurant, la RN137, reliant les métropoles de Rennes et Nantes, et un axe structurant secondaire la N 171 de Laval à Saint-Nazaire, le territoire s'étend sur environ 237 Km2.
Il regroupe 7 communes : Nozay (pôle principal et structurant), Puceul, La Grigonnais, Abbaretz, Vay, Saffré et Treffieux.
Le territoire est rural et dynamique, voire périurbain selon certaines tendances liées à la construction et aux modes de vie.
Comptant environ 17 000 habitants, la population continue d'augmenter raisonnablement depuis les années 2020.

3.3 LE PROJET D'ELABORATION DU PLUi

Par délibération n°06062017 du 27/09/2017, la CC de Nozay adoptait son projet de territoire. Ce projet est le fruit d'une année de travail par l'ensemble des élus en concertation avec les habitants, les nombreux partenaires accompagnés par l'Etat qui ont réfléchi à l'avenir du territoire et à son développement pour les prochaines années.

Pour faire face aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé afin de généraliser les ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie ;
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble afin de permettre un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace ;
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie en renforçant l'attractivité et le rayonnement du territoire.

4. SYNTHESE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

4.1 REMARQUE LIMINAIRE

La MRAe a été saisie pour avis par la Présidente de la communauté de communes de Nozay, le 09 janvier 2024 sur le premier projet de PLUi puis, une deuxième fois le 23 octobre 2024 sur le projet modifié du PLUi suite à l'avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Il convient de noter l'action de la CC de Nozay qui a réalisé un « mémoire en réponse » aux avis de la MRAe et pour l'ensemble des PPA avant le début de l'enquête. Cette démarche est d'autant plus méritoire qu'elle n'est pas imposée pour les plans et programmes et en outre, elle a permis au public de disposer d'une information en retour, à la fois plus précise et plus complète.

4.2 LES AVIS DE LA MRAe

Ses avis portent sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement.

C'est ainsi que les principaux enjeux identifiés par la MRAe ont été énumérés lors du premier projet de PLUi, comme suit :

- La consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les milieux aquatiques et les zones humides ;
- Les risques naturels ;
- Les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

Le premier avis de la MRAe émis le 8 avril 2024 est très complet par rapport à celui rendu le 13 février 2025. A ma demande, la CC de Nozay a accepté que je prenne en considération les deux avis. Ils ont été traités dans le rapport en faisant apparaître de couleur bleue les réponses du maître d'ouvrage après chaque recommandation de la MRAe.

4.3 LES AVIS DES PPA

Une synthèse de l'ensemble des avis des PPA a été réalisée dans le rapport, c'est la raison pour laquelle ne sont rappelés ci-dessous que les remarques principales de certains contributeurs :

L'avis de l'Etat

- L'accord est donné pour l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'habitat ou aux secteurs mixtes.

- Un avis favorable est également donné pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'activité économique, à savoir les secteurs couverts par les OAP.
- Le PADD oriente la localisation des commerces et équipements en centre-bourg, à l'exception du confortement et l'optimisation de la zone commerciale de Nozay, d'intérêt communautaire.

- Toute zone inondable non urbanisée est à considérer comme un champ d'expansion des crues et doit, à ce titre, être préservée de toute urbanisation, sauf exceptions.
- Le risque karstique et le risque minier engendrent des phénomènes d'effondrement pouvant être très dangereux pour la vie humaine. En conséquence, ce risque doit être mieux intégré dans les pièces opposables.

L'avis du Conseil Départemental

- S'agissant des marges de recul (100m pour les installations sensibles et 50m pour les autres) par rapport à la RD 771, les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Puceul, de Treffieux et de Vay font l'objet de remarques particulières qui doivent être prises en considération en liaison avec le service aménagement du département.
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve de démontrer l'intérêt patrimonial du bâti.
- Le département de la Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire. Le ZAN vise à éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles.

L'avis de la chambre d'agriculture

- Le territoire de la CC de Nozay s'étend sur 27 562 ha pour 17 000 habitants et aucun SCoT n'existe sur ce secteur. Les espaces agricoles sont très présents puisqu'ils représentent plus de 70% du territoire.
- L'ensemble des sièges d'exploitation doivent être classés en zone agricole avec des espaces suffisants permettant leur évolution.
- Le territoire est exposé au risque inondation et n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

L'avis de la CDPENAF

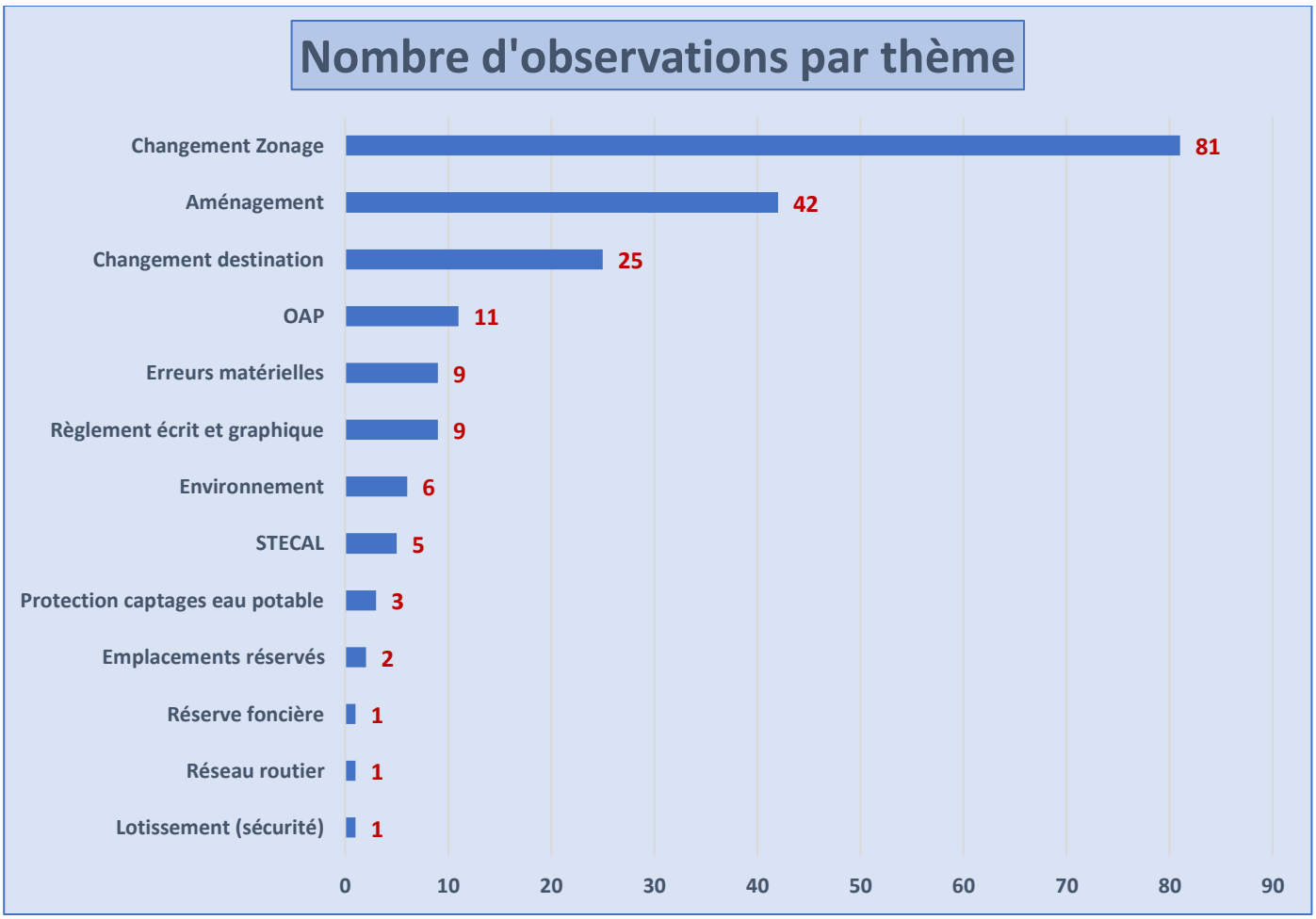
- La commission souligne la démarche de sobriété vertueuse à propos de la consommation d'espaces et pour la prospection des zones humides sur les secteurs d'urbanisation projetés.

- La commission émet un avis favorable pour l'implantation de La Minoterie Bourseau (N1) à Nozay sous réserve de rectifier le périmètre afin d'en exclure les éléments paysagers (mare, végétation attenante). La haie bordant les bâtiments au nord est à protéger.
- La commission souhaite que les extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N soient limitées à 40% maximum.

L'avis des communes de la CC de Nozay

Sans surprise, l'ensemble des communes de la communauté de communes de Nozay a émis un avis favorable au projet de PLUi.
Néanmoins les communes de Saffré, Vay et la Grigonnais ont émis quelques réserves susceptibles d'être levées sans contraintes majeures.

5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC



Au cours de l'enquête, **181 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur**. En outre, **185 contributions ont généré 196 observations** déposées via le canal suivant **:**

- sur registre : 13
- par courrier : 29
- sur registre dématérialisé : 111
- par email : 32
Total : 185

Commentaires relatifs aux quatre thèmes qui ont recueilli le plus d'observations et sur les contributions des associations environnementales :

Sans surprise, c'est le thème du **« Changement de Zonage** » qui a recueilli 40% des observations. Ce sont les propriétaires de parcelles qui étaient constructibles au PLU et qui ont découvert un classement en zone agricole au PLUi qui sont les plus pénalisés, car ils avaient acquis leur terrain au prix du m^2 constructible. Sans ignorer d'avoir entendu parler des nouvelles lois (Climat énergie et ZAN) applicables en urbanisme, force est de constater une réelle amertume voire une attitude agressive de quelques personnes qui n'admettent pas de subir, sans contrepartie, de telles décisions.

Le thème **« Aménagement** » regroupe des demandes particulières qui nécessitent une réponse individualisée du maître d'ouvrage.

S'agissant du thème « **Changement de destination** » la CC de Nozay dans le cadre de l'élaboration du PLUi avait «pastillé» des bâtiments présentant un intérêt architectural comme pouvant bénéficier de cette disposition. Inévitablement des habitants, pensant avoir été oubliés, ont déposé de nouvelles demandes qui seront reconsidérées avant l'approbation du PLUi.

Concernant le thème **« OAP »**, force est de constater que ce dispositif ne fait pas l'unanimité auprès du grand public. Plusieurs contributeurs ont été surpris de découvrir que des parcelles dont ils sont propriétaires ont été incluses dans une OAP, sans concertation préalable. D'autres estiment qu'une OAP à proximité de leur lieu d'habitation va inévitablement détériorer leur cadre de vie.

D'une manière générale, une partie non négligeable de la population est opposée à ce dispositif.

Les observations déposées par quatre associations environnementales

Quatre associations (FNE, LPO, Bretagne vivante et CAMIF) se sont exprimées dans leur domaine de prédilection relatif aux principaux enjeux environnementaux sur territoire de la CC de Nozay.
Toutefois un cas particulier a été évoqué par chacune d'elles à propos de la création d'une zone artisanale sur la commune de Vay. Ce projet est effectivement contesté, car il consisterait à détruire une parcelle exploitée en agriculture biologique alors qu'il existerait des places disponibles dans les zones artisanales de communes voisines appartenant à la CC de Nozay. Pour les mêmes raisons, les riverains ont manifesté leur opposition à ce projet en mettant en exergue les nuisances diverses qu'il engendrerait dans le secteur.

Je recommande à la CC de Nozay et plus particulièrement à la commune de VAY de s'assurer qu'il n'y a pas de solution alternative à l'implantation de la zone artisanale sur le territoire, dont l'impact sur l'environnement serait moindre.

6 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1 SUR L'OPPORTUNITE DE L'ELABORATION DU PLUi

La délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2019 est l'acte générateur qui prescrit l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay, tout en définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Le PLUi est une véritable « boîte à outils » pour orienter l'aménagement d'un territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux : habitat, mobilités, activités économiques, environnement, … Il doit viser à assurer les

conditions d'une planification durable du territoire en prenant en compte les besoins des habitants et les ressources, tout en conjuguant la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le PLUi est aussi central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, droits du sol, aménagements, plantations, à l'ouverture d'installations classées pour l'environnement….

Pour la mise en œuvre de ce plan intercommunal, la CC de Nozay a fait le choix contestable de ne pas intégrer un SCoT, lequel a le mérite de fixer les orientations chiffrées à respecter par les organismes subordonnés.

Je considère que si la CC de Nozay avait fait le choix d'être couverte par un SCoT, elle aurait probablement évité de commettre les erreurs qui lui ont valu l'avis défavorable de la CDPNAF, lui imposant un deuxième arrêt du PLUi.

Je recommande vivement à la CC de Nozay de revoir sa position sur l'opportunité d'intégrer un SCoT, ne serait-ce que pour les garanties de sécurité qu'il offre.

6.2 SUR LA QUALITE DU DOSSIER

Un dossier d'enquête d'élaboration de PLUi est inévitablement volumineux. Celui de la CC de Nozay n'échappe pas à la règle car il est composé de **2195 pages et de 49 plans au format A0.**

Ce type de dossier, à priori rebutant, n'incite pas le public à le consulter selon les aveux de la majorité des **181 personnes** qui sont venues à ma rencontre au cours de l'enquête. Pour autant il convient de noter, sans doute par un public plus averti, que **1 537 visiteurs uniques** ont consulté le site Web dont **222** ont téléchargé au moins un document et **93** ont déposé une contribution.

Comme trop souvent les plans au format A0 du règlement graphique ne permettent pas aux habitants de se repérer facilement à cause de la non mention des axes de circulation et du nom des principales rues.

Par ailleurs, de manière quasiment inévitable, force est de constater de nombreuses redites d'un document à l'autre, principalement à cause de la diversité des documents et des rédacteurs.

A noter que le dossier quasiment complet, dans sa forme physique, m'a été remis 45 jours avant le début de l'enquête, ce qui m'a permis de me l'approprier dans un délai raisonnable eu égard à son volume conséquent.

Le dossier est composé de l'ensemble des pièces règlementaires. Il est à la fois précis, bien documenté et facilement accessible à la compréhension du public, grâce la présence du résumé non technique dont la seule lecture permet d'avoir une idée générale du projet.

Je recommande de placer systématiquement ce document synthétique en tête du dossier dont la seule lecture permet au grand public d'appréhender les tenants et les aboutissants du projet.

6.3 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

En avril 2024, la CDPENAF considérant **la consommation d'espaces excessive et le caractère partiel de l'inventaire des zones humides**, a émis un avis défavorable lequel a eu pour effet d'interrompre la procédure d'élaboration du PLUi, sans modifier le PADD.

Les services de l'Etat ont souligné les leviers favorables à l'optimisation du foncier mobilisés dans le nouveau projet, notamment le fait de restreindre le développement de l'habitat dans l'espace rural en n'y permettant seulement les changements de destination.

La MRAe prend également acte des évolutions positives intervenues à l'occasion du deuxième arrêt du PLUi, mais le nouveau projet ne répond pas aux recommandations de son premier avis du 8 avril 2024, notamment sur l'adéquation entre les projets de construction et les possibilités d'assainissement des eaux usées et sur les OAP qui mériteraient d'intégrer les dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ainsi que le développement des énergies renouvelables.

Dans les communes où le réseau d'assainissement est insuffisant, aucun nouveau logement ne doit être autorisé tant que les installations ne seront pas aux normes.

Il est aussi préconisé de rendre obligatoire toute compensation équivalente en cas de destruction de haies ou de boisements. Par ailleurs la totalité des zones humides doivent être identifiées et protégées au titre de l'articleL151-23 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la CC de Nozay est concerné par des risques, notamment par :

L'inondation par débordement de cours d'eau des ruisseaux du Perche, de Sauzignac et du Paradel, Le Don et l'Isac, tous affluents de la Vilaine. Ces cours d'eau sont sujets à des débordements constituant un risque d'inondation pour l'ensemble des communes, exceptée Puceul.

Toute zone inondable non urbanisée est à considérer comme un champ d'expansion des crues et doit, à ce titre, être préservée de toute urbanisation, sauf exceptions.

Le risque d'effondrement lié au risque karstique et au risque minier

Le risque mouvement de terrain, et particulièrement karstique qui fait partie de cette catégorie, est mal appréhendé, la commune de Nozay étant concernée par ce risque.

Plus préoccupants encore, le risque karstique et le risque minier engendrent des phénomènes d'effondrement pouvant être très dangereux pour la vie humaine. Aucune information n'est reportée dans le règlement écrit et graphique. En conséquence, ce risque doit être mieux intégré dans les pièces opposables.

Sur ces secteurs, tout projet de construction ou d'extension devra être systématiquement refusé.

Le Conseil départemental recommande de mettre à jour le rapport de présentation concernant notamment les aires de covoiturage, le service de location de vélo Vélila, les liaisons douces, le nombre

de places de stationnement sur chaque commune qui aurait pu être complété par un recensement des places dédiées aux cycles.

Je considère que la CC de Nozay a apporté des réponses positives dans son « mémoire en réponse » aux avis de la MRAe, des PPA, mais aussi aux remarques des quatre associations environnementales qui se sont exprimées au cours de l'enquête.

Je recommande désormais de traduire en actes les intentions prometteuses pour une protection durable de l'environnement.

6.4 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay a été insérée dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France, Loire-Atlantique », « Presse-Océan, Loire-Atlantique » :

- Le lundi 03 mars 2025, première parution ;
- Le jeudi 01 avril 2025, seconde parution.

Les affiches terrain au format A2 réglementaire, confortées par des affiches A4, ont été placées de manière à être visible depuis l'espace public à la fois sur les panneaux d'affichage des 7 communes ainsi que sur les sites des 37 OAP sectorielles.

S'agissant de l'information du public en amont de l'enquête publique, il convient de rappeler qu'une phase de concertation préalable s'est déroulée tout au long de la procédure à partir du lancement le 4 décembre 2019 jusqu'au deuxième arrêt du projet le 23 octobre 2024. Le PADD n'a pas été modifié entre les deux arrêts du projet de PLUi.

Par ailleurs, deux réunions publiques ont eu lieu aux étapes importantes :

- La démarche du PLUi et le diagnostic du territoire,
- Le PADD.

En outre, un registre d'observations a été ouvert au siège de la CC de Nozay et dans chacune des mairies du territoire avec mise à disposition des documents du PLUi en fonction de leur état d'avancement. Les remarques ou propositions du public pouvaient ainsi y être consignées.

Enfin, pour la communication locale, l'état d'avancement du PLUi et les documents produits et validés ont été mis à disposition de la population sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et insérés dans le magazine intercommunal.

Je considère que la publicité de l'enquête comme l'information du public effectuée en amont ont été réalisées de manière optimale. Ainsi, nul ne pouvait ignorer l'organisation de l'enquête publique, ce d'autant plus que les droits à la parcelle sont au coeur des préoccupations de tout un chacun.

Au bilan, les dispositions règlementaires et les mesures complémentaires définies ci-dessus ont permis une bonne information du public.

7 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 21 mai 2025, le maître d'ouvrage a produit un « mémoire en réponse » au procès-verbal de synthèse dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble des observations du public par thématiques ainsi que des questions issues de ses propres analyses.

J'approuve totalement le maître d'ouvrage d'avoir fait le choix remarquable d'individualiser les réponses plutôt que de répondre à chaque thème de manière générale. Tous les déposants sont en attente d'obtenir les réponses les plus précises à leurs préoccupations. En outre, même les avis défavorables sont plus facilement admis lorsqu'ils sont expliqués et justifiés.

8 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Une analyse bilancielle des avantages et inconvénients d'un plan majeur tel que l'élaboration d'un PLUi, est difficile à établir. Ce document stratégique incarne une feuille de route que se donne la Communauté de communes pour les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit d'écrire un projet politique global et cohérent dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux (pour rappel, la CC de Nozay n'est pas couverte par un SCoT).
Concrètement, il convient de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects humains, urbains, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire.
Ainsi, le PLUi a été établi à partir des orientations stratégiques du PADD, à savoir :

- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre activité,
- Un territoire productif, et ses espaces économiques,
- Un territoire connecté, ouvert et protégé,
- Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires.

A l'évidence, le PLUi offre de nombreux avantages. Il permet en effet d'harmoniser, de coordonner et de tendre vers plus de cohérence dans l'application de mesures communes qui font l'unité d'un territoire.

Les observations du public (196) sont principalement concentrées sur la thématique « changement de zonage » (40% de l'ensemble des dépositions). C'est manifestement le « zonage des parcelles » qui constitue la principale préoccupation du public.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (37 sectorielles et 3 thématiques) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel peu connues des habitants. Plusieurs personnes ont découvert que des parcelles leur appartenant étaient incluses dans une OAP, sans avoir été consultés préalablement. Par principe, la tendance à s'opposer à ce dispositif est forte, dans la mesure où les propriétaires ne sont plus maîtres de leurs biens pendant une durée souvent indéterminée.

Une procédure commune à destination des personnes en charge de l'enquête dans chacune des communes est indispensable. J'ai effectivement soumis une « fiche de consignes » à la CC de Nozay

dans laquelle j'ai d'abord rappelé que la sécurité des dossiers relevait de la responsabilité des mairies pendant toute la durée de l'enquête. Au demeurant, mes recommandations portaient surtout sur la procédure de traitement des observations déposées sur les « registres papier » ou par « courrier » et sur la manière de les identifier, de les classer et de les verser, au fil de l'eau sur le registre dématérialisé.

Au bilan, cette façon de faire s'est avérée très satisfaisante. D'une part, la preuve a été faite de la prise en compte sans faille de l'ensemble des observations et d'autre part, la récupération des registres et des documents annexés en fin d'enquête a été facile à contrôler.

9 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AU VU :

- De l'ensemble des éléments développés ci-dessus,
- De l'étude approfondie du dossier soumis à enquête,
- De l'examen de la réglementation en vigueur,
- Du rapport établi par le commissaire enquêteur.

ET TENANT COMPTE DES :

- Observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées et appréciées,
- Avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées qui ont toutes été prises en considération,
- Réponses au procès-verbal de synthèse de la CC de Nozay qui y ont été apportées le 21 mai 2025,

J'émets :

UN AVIS FAVORABLE
A l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de NOZAY, assorti de deux réserves :

1. Que la Communauté de communes de Nozay tienne les engagements décrits et précisés à la fois dans le mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale, dans la synthèse des avis des PPA et dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur.

2. Que la Communauté de Communes applique strictement les indicateurs et mesures de suivi conformes au tableau récapitulatif établi dans le Rapport de présentation (pages 285 à 293) et entreprenne, le cas échéant, les actions correctives appropriées.

Fait à Carquefou le 29 mai 2025

Le commissaire enquêteur

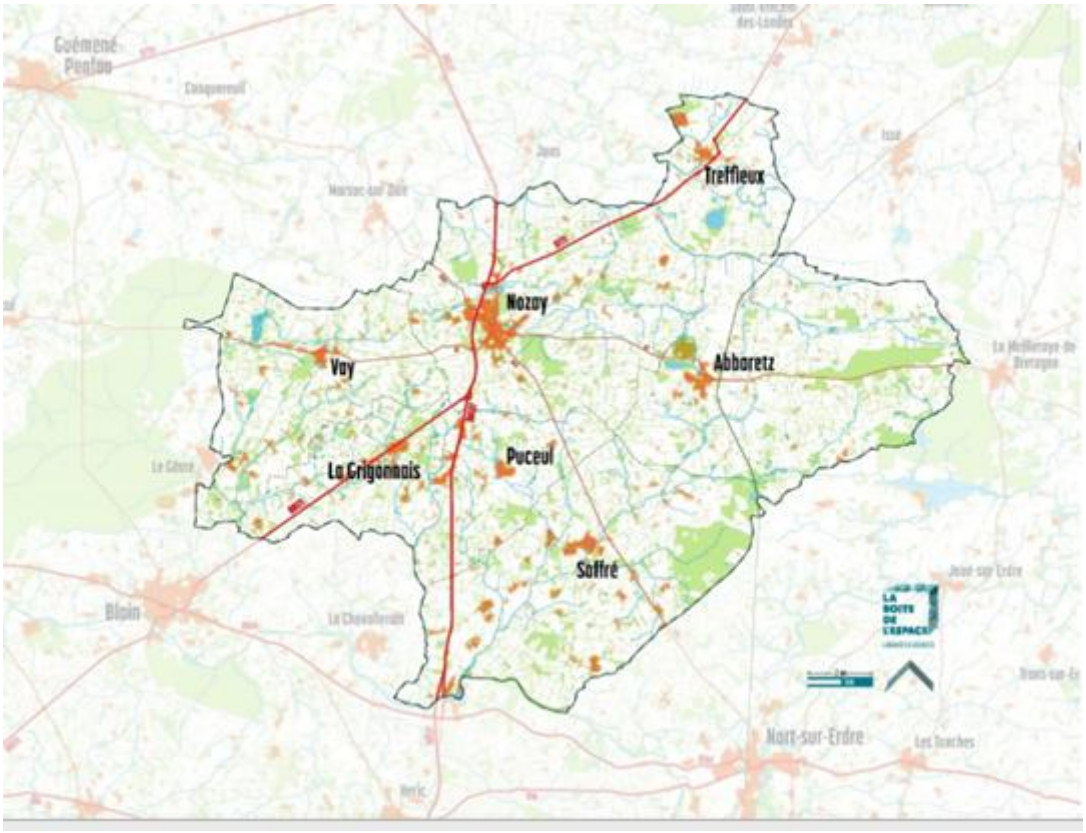


René PRAT

Département de Loire-Atlantique

Enquête publique
Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
de la Communauté de Communes de NOZAY

Du samedi 29 mars 2025 à 9h au mercredi 30 avril 2025 à 17h



Aire géographique de la Communauté de Communes de Nozay

PREMIÈRE PARTIE : Rapport du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur

René PRAT

Table des matières

GENERALITES 6
1.1 PREAMBULE 6
1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 6
2 PRESENTATION DU PROJET 6
2.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY 6
2.2 DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE 7
2.3 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLUi DE LA CC DE NOZAY 7
2.4 DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU PROJET 9
2.5 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 11
2.6 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 14
2.7 LE REGLEMENT 16
3 CONSULTATION, CONCERTATION, INFORMATION DU PUBLIC 17
3.1 BILAN DE LA CONCERTATION 17
4 AVIS DIVERS 18
4.1 AVIS DE LA MRAe 18
4.2 AVIS DE L'ETAT (DDTM) 25
4.3 AVIS DREAL PAYS DE LOIRE 27
4.4 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL - DELEGATION DE CHATEAUBRIANT 27
4.5 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 29
4.6 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PREVENTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS 30
4.7 AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NANTES/SAINT-NAZAIRE 31
4.8 AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (Bretagne -Pays de Loire) 31
4.9 AVIS DES COMMUNES DE LA CC NOZAY 32
5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC 33
6 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 35
6.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 35
6.2 REUNION PREPARATOIRE 35
7 MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 35
7.1 INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUETE 35
7.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE 36
7.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLOTURE D'ENQUETE PUBLIQUE 36
8 PROCÉS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 36

9 SYNTHÈSE GLOBALE DES CONTRIBUTIONS.....37
10 CLIMAT GÉNÉRAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....103

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Ae : Autorité environnementale

ARS : Agence régionale de santé
AZI : Atlas ses zones inondables
CC Nozay : Communauté de communes de Nozay

CCI : Chambre du commerce et de l'industrie

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CLE : Commission locale de l'eau

EBC : Espace Boisé Classé

EnR : Energies renouvelables

ENS : Espaces Naturels Sensibles

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

ERC : Éviter, Réduire, Compenser

DDAE : Dossier de demande d'autorisation environnementale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EES : Evaluation environnementale stratégique

GES : Gaz à effet de serre

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

MO : Maître d'ouvrage

OAP : Opération d'Aménagement Programmée

OFB : Office Français de la Biodiversité

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPA : Personnes publiques associées

PPC : Personnes publiques consultées

PPRI : Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

SAGE : Schéma d'aménagement et gestion de l'eau

SDAGE : Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

THT : Très Haute Tension

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPS : Zone de protection spéciale

ZSC : Zone spéciale de conservation

GENERALITES

1.1 PREAMBULE

Les premières études relatives à l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay ont débuté en 2019 pour établir le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Le débat sur le PADD en Conseil Communautaire s'est tenu le 06 juillet 2022. Des séminaires, tables rondes, réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure et ont permis de présenter le PADD et les pièces du PLUi devant chaque Conseil municipal à la fin de l'été 2023.

Un premier arrêt du PLUi et son bilan de la concertation ont eu lieu le 29 novembre 2023 en Conseil Communautaire. Les PPA, l'autorité environnementale et les différentes commissions ont été consultées, notamment la CDPENAF.

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF sur la consommation d'espace, un nouvel arrêt a été programmé avec pour objectif d'améliorer la justification en intégrant des données plus solides sur la consommation d'espace et la logique ZAN. Le PADD n'a pas évolué.

Ce nouvel arrêt du PLUi et son bilan de la concertation ont été présentés le 23 octobre 2024.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, a réformé les enquêtes publiques et redéfinit leur champ d'application dans l'objectif de limiter les risques de recours contentieux.

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay est régie par :

- Les articles L153-19 et R153-8, du code de l'Urbanisme ;
- Les articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 du code de l'Environnement, modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite « Grenelle II »), par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme de l'enquête publique.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY

La Communauté de Communes de Nozay, se situe au Nord du département de la Loire-Atlantique.

La situation géographique offre une bonne desserte et conforte l'attractivité du territoire en matière de démographie et d'économie.

Traversé par un axe routier structurant, la RN137, reliant les métropoles de Rennes et Nantes, et un axe structurant secondaire la N 171 de Laval à Saint-Nazaire, le territoire s'étend sur environ

237 Km2. Il regroupe 7 communes : Nozay (pôle principal et structurant), Puceul, La Grigonnais, Abbaretz, Vay, Saffré et Treffieux.

Le territoire est rural et dynamique, voire périurbain selon certaines tendances liées à la construction et aux modes de vie.

Comptant environ 17 000 habitants, la population continue d'augmenter raisonnablement, ce depuis les années 2020.

2.2 DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE

L'arrêté actuel du projet de PLUi de la Communauté de communes de Nozay, a connu quelques rebondissements sur la période 2019 à 2024, comme en attestent les événements ci-dessous :

- Délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation

- Débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui s'est tenu au sein du conseil communautaire le 06 juillet 2022,

- Délibération du conseil communautaire en date du 29 novembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi de la Communauté de communes de Nozay,

- Avis négatif apporté par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à l'arrêt n°1 voté par le conseil communautaire du 29 novembre 2023,

- Délibération du conseil communautaire en date du 23 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant une 2nde fois le projet de PLUi de la Communauté de communes de Nozay,

2.3 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLUi DE LA CC DE NOZAY

Par délibération n°06062017 du 27/O9/2017, la CC de Nozay adoptait son projet de territoire. Ce projet est le fruit d'une année de travail par l'ensemble des élus en concertation avec les habitants, les nombreux partenaires accompagnés par l'Etat qui ont réfléchi à l'avenir du territoire et à son développement pour les prochaines années.

Pour faire face aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

- Un socle naturel identitaire et préservé afin de généraliser les ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie ;
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble afin de permettre un développement plus solidaire et limitant la consommation de l'espace ;

- Des réseaux essentiels à la qualité de vie en renforçant l'attractivité et le rayonnement du territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi de la CC de Nozay

L'élaboration du PLUi est un enjeu majeur qui s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable.

<u>En matière d'aménagement de l'espace :</u>

- Définir son identité en tant que territoire qui n'est pas seulement un lieu d'habitat mais un réel espace de vie choisi ;
- Définir un modèle de développement en cohérence avec la préservation des qualités de l'environnement rural et contribuant au maintien des services et des commerces en centre bourg ;
- Favoriser l'égalité de tous aux services et équipements par une répartition géographique équilibrée et cohérente.

<u>En matière d'habitat :</u>

- Développer une offre de logements, à un rythme maîtrisé en s'inscrivant dans des objectifs de densité urbaine
- Mettre en place une politique innovante favorisant la croissance démographique et résidentielle.

<u>En matière de développement économique :</u>

- Stimuler et renforcer la dynamique économique et le développement des activités et des emplois
- Qualifier des zones de développement économiques et l'offre de sites et de produits variés.

<u>En matière d'environnement / paysage :</u>

- Préserver et valoriser le bocage qui fait l'identité du territoire
- Protéger la ressource en eau et préserver les milieux aquatiques garants de la qualité de vie et des paysages.

<u>En matière d'agriculture</u> :

- Accompagner le développement d'une activité locale respectueuse de l'environnement
- Promouvoir et valoriser le patrimoine et l'activité agricole en lien avec les ressources et les milieux naturels
- Réduire les déplacements par la mise en place d'échanges parcellaires.

<u>En matière énergétique :</u>

- Favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces ;

- Maîtriser la consommation énergétique ;
- Amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat.

2.4 DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU PROJET

Les principales conclusions du diagnostic sont classées selon les thématiques suivantes :

Mobilités et situation

La CC de Nozay est à la croisée de l'axe majeur entre Rennes et Nantes RN 137) et l'axe économique stratégique reliant Saint-Nazaire et le littoral (RN 171). L'espace rural et les bourgs sont accessibles par un bon réseau de voies secondaires.

Le trafic important peut générer certaines nuisances, notamment les poids lourds qui traversent des quartiers résidentiels et villages.

Malgré une desserte satisfaisante la dépendance à la voiture est une réalité. La question de la vulnérabilité énergétique se pose, liée au coût de ce moyen de transport et au temps.

En termes d'enjeux :

- Il s'agira d'éviter l'étalement des espaces urbanisés pour favoriser la proximité et limiter les déplacements ;
- Jouer sur la complémentaire des déplacements pour limiter l'utilisation de la voiture ;
- Connecter l'ensemble des zones par des liaisons douces sécurisées et adaptées.

Démographie

La CC de Nozay compte environ 17 000 habitants et connaît une croissance de plus de 1 000 habitants tous les 5 ans.

Cette attractivité démographique s'explique par la qualité du cadre de vie proposé, la situation des polarités le long de la RN 137 et l'influence de l'aire urbaine de la métropole nantaise.

Un emploi, un terrain moins cher, un investissement immobilier, un bon niveau d'équipements sont autant d'atouts qui participent à la démographie positive du territoire.

Habitat

L'accueil démographique a entrainé une production de logements sous forme de résidences principales occupées par des propriétaires. Le parc est composé par de grands logements, mais on retrouve des logements de tous types sur les polarités principales, notamment à Nozay. En revanche, il y a peu de locatifs dans les pôles de proximité autour.

Globalement le marché reste peu tendu, cette vacance permet la rotation des ménages et l'offre en neuf est constante sur l'ensemble de l'intercommunalité.

En termes d'enjeux

- Il conviendra d'anticiper la demande en hébergement spécifique pour les personnes âgées et pour satisfaire les besoins des jeunes actifs ;
- Accompagner la réhabilitation des logements anciens et/ou énergivores ;
- Développer l'offre en logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande.

Economie et espaces productifs

L'occupation du sol et les activités occupent une bonne partie de l'espace intercommunal. Entre carrières, zones d'activités ou encore espaces agricoles, ces milieux sont variés, souvent artificialisés ou cultivés. Ils participent aux économies locales et façonnent les paysages de ce territoire rural.

Certains milieux sont plus fragiles que d'autres et méritent un développement durable pour assurer leur pérennité à long terme. D'autres créent des nuisances et ne peuvent s'implanter qu'à une certaine distance des espaces résidentiels ou des réservoirs de biodiversité.

La commune de Nozay possède les services, fonctions publiques, activités commerciales et tertiaires ainsi que des pôles économiques.

Les secteurs primaire et secondaires sont assez bien représentés sur toutes les communes. Les espaces productifs, notamment agricoles sont à l'origine de cette répartition.

En termes d'enjeux :

- Prendre en compte une mutation économique vers le numérique en développant une offre de bureaux ;
- Développer le maintien et l'accueil de petites entreprises et artisans locaux sur l'ensemble de la CC de Nozay ;
- Conforter le développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole.

Equipements

Le territoire connait une bonne dispersion des équipements courants. Au cœur, un pôle se dégage, Nozay, qui garantit une logique d'accessibilité aux services essentiels sur le bassin de vie.

Une offre culturelle et de loisirs est présente dans toutes les communes ainsi qu'une offre commerciale intercommunale complète.

L'offre en hôtellerie et autres hébergements touristiques est limitée.

En termes d'enjeux

- Organiser l'accès aux soins et l'équilibre territorial en matière de santé ;
- Renforcer la vitalité et l'accessibilité de toutes les centralités commerciales et fonctionnelle dans chaque commune
- Anticiper les besoins en matière d'éducation et de services enfance et jeunesse
- Flécher des espaces et lieux de détente pour les habitants et pour les visiteurs.

Patrimoines et paysages

Le territoire est parsemé d'un patrimoine bâti, culturel et de composantes naturelles dispersées sur un espace de vie de qualité. La Pierre bleue ou l'ancienne mine d'Abbaretz font partie des identités et en font sa renommée. Les lieux de détente, de loisirs et de découvertes mêlent éléments monumentaux et milieux naturels pour offrir aux touristes des temps de convivialité diversifiés.

Le circuit des 7 étangs relie les sept communes, tout en proposant des activités de randonnée, de nautisme et de sports variés.

Urbanisme et espaces

La dispersion des constructions est historique sur le territoire. Ces espaces se sont densifiés au coup par coup, depuis que la pression démographique positive a favorisé le remaniement de vieilles bâtisses et la division parcellaire pour la construction de pavillons modernes.

Cette organisation territoriale participe à la dispersion des populations sur les communes en dehors des bourgs. Elle engendre de nombreux déplacements et la mise en place de conditions de vie et de raccordement au sein de ces hameaux.

2.5 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Contexte

Relief et géologie

Le contexte géologique explique le paysage rythmé, alternant des creux (schistes argileux et des bosses (grès). Il conditionne en partie les types d'occupation de sols et influence certaines activités anthropiques, historiques ou encore présentes sur le secteur. A noter la présence de trois carrières encore en exploitation.
Le réseau hydrographique dense est tributaire de la structuration morphologique de la région et du relief.

Climat et qualité de l'air

Le climat local est de type tempéré océanique (hiver doux et été assez chaud).
D'une manière générale, la qualité de l'air est globalement bonne et s'est améliorée ces dernières années.

Energie

Le territoire est une zone favorable au grand éolien, même si le territoire est mité et quasi saturé au niveau des paysages et des espaces productifs ou fonctionnels.

Actuellement, deux parcs éoliens sont en fonctionnement (un autre en projet) pour une production annuelle de 52 000 MWh et 4 030 MWh pour le solaire photovoltaïque, soit plus de 5,3% de la consommation totale de la CC de Nozay.

Trame verte et bleue

Deux sites Natura 2000 sont localisés en limite du territoire : La ZSC « Forêt de Gâvre » à l'ouest et la ZPS « Forêt, étang du Vioreau et étang de la Provostière » au sud-est.

Deux espaces naturels sensibles (ENS) sont sur la CC de Nozay, au niveau d'Abbaretz (Mine) et Vay (étang de Clégreuc).
Enfin, 17 ZNIEFF sont présentes sur les communes du territoire à l'exception de Puceul.
Au bilan, plus de 1 442 ha sont protégés et/ou inventoriés sur la CC de Nozay, soit environ 5% de la superficie totale.

Cours d'eau et plans d'eau

La CC de Nozay compte environ 305 km de cours d'eau, ce qui constitue un réseau hydrographique d'une densité plutôt importante. La bordure sud est constituée par le canal de Nantes à Brest sur la commune de Saffré. Au nord la limite se fait avec le Don et ses affluents.

Zones humides

Les zones humides sont issues du SAGE Vilaine qui référence les inventaires réalisés sur le territoire. Les communes de La Grigonnais, de Treffieux et Vay disposent d'inventaires récents. Pour les quatre autres communes une mise à jour des inventaires a été réalisée entre 2021 et 2023.
Par ailleurs, des inventaires complémentaires ont également été réalisés de 2022 à 2024 sur les secteurs de projet (Zones U) pour vérifier l'absence de zones humides.
Au total, le territoire compte plus de 1615 ha.

Bois

Les boisements ou bosquets sont nombreux et globalement de taille importante sur une superficie de 2 755 ha. Les espèces sont diversifiées. On y trouve des boisements fermés de feuillus purs (châtaigniers, chênes, hêtres) et des conifères (pins laricio, noirs ou maritimes) dans les grands massifs.
Ces boisements constituent des habitats et des lieux de passage privilégiés pour les espèces liées aux milieux boisés recensés sur le territoire.
La grande majorité des boisements sont privés. Sur le territoire,1 192 ha de forêts privés bénéficient d'un document de gestion durable. Deux forêts publiques de Nozay et de Saffré sont gérées par l'ONF.

Bocage

Le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 1 192 kms. La répartition des haies est globalement assez homogène sur le territoire, mais le maillage est plus dense sur la partie Ouest du territoire.
Le réseau bocager permet une mise en connexion des espaces boisés et constitue en lui-même un milieu abritant une riche biodiversité. Ce patrimoine bocager est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur.

Réservoirs de biodiversité

La CC de Nozay n'étant pas couverte par un SCoT, les réservoirs principaux sont identifiés sur la base des zonages de protection ou d'inventaire au sein du territoire. Les espaces remarquables sont identifiés comme des réservoirs majeurs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue.

Plusieurs secteurs naturels intéressants pour la biodiversité, ne bénéficient pas de zonages règlementaires ou d'inventaires.

Corridors et obstacles

Des corridors écologiques ont été identifiés et correspondent à des ensembles plus ou moins continus, de milieux favorables à la vie et au déplacement des espèces végétales et animales.
Sir la CC de Nozay les espaces urbanisés et les principaux axes de circulation constituent des obstacles majeurs à la perméabilité écologique.

Risques et nuisances

Risques naturels

Les sept communes du territoire sont classées en zone de sismicité faible (zone 2) et sont globalement concernées par un aléa faible vis-à-vis du retrait gonflement des argiles.
La commune de Saffré connait des effondrements d'origine karstique dus en partie au pompage dans la nappe phréatique.
La commune d'Abbaretz est concernée par le risque minier du fait de la présence d'une ancienne mine. Des travaux de sécurisation ont été menés en 2021.
Quatre communes (Abbaretz, Nozay, Saffré et Vay) sont classées à potentiel radon fort.
Deux communes Abbaretz et Saffré sont considérées comme sensibles aux feux de forêt.
Près de 1 880 ha du territoire sont concernés par l'aléa inondation, selon l'Atlas des zones inondables (AZI). Il n'y a pas de PPRI sur le territoire de la CC de Nozay.

Risques technologiques

La CC de Nozay est traversée par deux lignes THT pouvant générer des risques et rayonnements ionisants.
Les risques vis-à-vis du transport de matières dangereuses sur le réseau de transport concernent les communes par les RN 171 et 137 et la D771.
En outre, GRT Gaz exploite des ouvrages de transport de gaz naturel qui traversent le territoire de la CC de Nozay.
Le barrage du Bout de Bois (catégorie C) sur la commune de Saffré, est le seul recensé sur le territoire de la CC de Nozay.

Nuisances sonores

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

- La N137 qui traverse les communes de Nozay, Puceul et Saffré est classée en catégorie 1. La zone affectée par le bruit s'étend sur 300m de part et d'autre de la voie.
- La N171 qui traverse La Grigonnais et la D771 qui traverse Nozay et Treffieux sont classées en catégorie 3 et affectent une zone de bruit sur 100m de part et d'autre de la voie.

Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est gérée par la CC de Nozay.

Il existe deux déchèteries sur le territoire qui permettent de toucher l'ensemble de la population dans les 10 à 15 min.
Ce bon maillage est un atout pour le territoire et l'environnement

2.6 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

2.6.1 LES ORIENTATIONS GENERALES

Au cœur du projet du PLUi, le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) détaille et organise les orientations du projet politique à l'échelle de la CC de Nozay.

Pour répondre aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels auxquels la CC de Nozay doit faire face aujourd'hui, la stratégie de territoire s'est construite autour de trois piliers fondateurs qui permettent de valoriser les ressources et les potentiels du territoire :

Un socle naturel identitaire et préservé

Faire de l'identité paysagère de la Région de Nozay le socle du projet de territoire. Riche de ses étangs et de sa ressource en eau potable et celui de la « Pierre bleue » patrimoine géologique et historique, il convient de rajouter les qualités remarquables du bocage et de ses productions et ses ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie.

Des polarités fortes pour bien vivre ensemble

Fort de ses cœurs de bourgs disposant encore de commerces et de services, le territoire doit s'organiser pour répondre aux quatre enjeux démographiques et d'aménagement majeurs :

- L'accueil constant de nouveaux ménages,
- Le vieillissement de la population,
- La limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels,
- La diminution des longs déplacements réalisés notamment en voiture.

Des réseaux essentiels à la qualité de vie

L'objectif est de promouvoir et de développer les mutualisations dans les domaines de l'économie, de l'éducation, de l'emploi, des pratiques sportives et culturelles mais aussi de l'écomobilité par la mise en réseau des acteurs, la formation et le partage des pratiques.

Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

Axe 1- Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

- Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants
- Une offre en logements pour tous
- Un espace de vie et un cadre choisi.

Axe 2- Un territoire productif et ses espaces économiques

- Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales
- Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

- Organiser la diversité des économies du territoire.

Axe 3- Un territoire connecté, ouvert et protégé

- Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces
- Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées
- Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique.

Axe 4- Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

- Maîtriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité
- Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées
- S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions.

Le PLUi est compatible avec la logique ZAN, car il permet une consommation maximale d'espace d'environ 51 ha à horizon 2031 contre 60,4 ha maximum
En anticipant la période d'après 2031, il est également compatible car il réduit encore les possibilités et inscrit un maximum de 76 ha contre 75, 5 ha maximum.

2.6.2 LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT PROGRAMMEES (OAP)

2.6.2.1 LES OAP SECTORIELLES

Dans chacune des communes de la CC de Nozay des OAP de différents types sont prévues selon la répartition suivante :

Abbaretz : 11 OAP sectorielles

Habitat/ habitat mixte : 5 ; Mixte :3 ; Economie :1 ; Equipement : 2.

La Grigonnais : 7 OAP sectorielles

Habitat :5 ; Habitat mixte : 1 ; Economie :1.

Nozay : 4 0AP sectorielles

Habitat : 2 ; Commerce :1 ; Economie :1.

Puceul : 3 OAP sectorielles

Habitat : 2 ; Economie :1.

Saffré : 4 OAP sectorielles

Habitat : 2 ; Mixte :2.

Treffieux : 4 OAP sectorielles

Habitat : 3 ; Economie : 1.

Vay : 4 OAP Sectorielles

Habitat :3 ; Economie : 1.

Soit un total de 37 OAP sectorielles sur le territoire de la CC de Nozay

2.6.2.2 Les OAP THEMATIQUES

OAP multi-thématique « mieux construire »

Elle a pour objectifs de compléter les éléments du règlement, de guider les techniciens et élus pour valider ou non des autorisations d'urbanisme. Cet outil s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine ou à urbaniser et s'impose à tout porteur de projet public comme privé.

OAP « Continuités écologiques »

Cette OAP concerne toutes les zones ; U et AU et les zones A et N. La réhabilitation des continuités écologiques s'inscrit dans une démarche supra-communale traduisant les objectifs départementaux et régionaux.
La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité se traduit par des préconisations d'aménagement sur les corridors existants de manière à les renforcer.
Pour rappel, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence ERC dans le cadre d'études règlementaires. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire.

OAP « Commerce »
En l'absence de SCoT qui dicte les règles pour la logique commerciale et logistique, le PLUi se doit de compiler les règles dans un document stratégique.
Cette OAP thématique vient donc préciser les dispositifs liés à l'implantation de la « sous-destination artisanat et commerce de détails » sur l'ensemble du territoire. Elle reprend les choix opérés dans le PADD, les éléments précisés dans le règlement et dans les OAP sectorielles et vient ajouter des orientations et préconisations quant à l'implantation et l'évolution des commerces.

2.7 LE REGLEMENT

Il est composé :

- Du règlement écrit ;
- Des documents graphiques.

Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement écrit se décompose en trois grandes parties complémentaires :

- La première comprend les dispositions générales du règlement du PLUi.
- La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

- La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et zones naturelles et/ou forestières.

3 CONSULTATION, CONCERTATION, INFORMATION DU PUBLIC

3.1 BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération n° 06562018 du 26/09/2018 la Communauté de Communes de Nozay engageait la modification de ses statuts afin de prendre la compétence PLUi au 1er avril 2019.

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur dans la mesure où il traduit le projet de territoire de la Communauté de Communes de Nozay. Il s'inscrira dans le respect des objectifs du développement durable. Ce nouveau document devra répondre aux objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire du 29/05/2019 adopte le présent rapport à l'unanimité, par 29 voix sur 29 suffrages exprimés.

Les modalités de concertation publique pour le PLUi

Les objectifs de la concertation sont de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- D'avoir accès à l'information,
- D'alimenter la réflexion et l'enrichir,
- De formuler des observations et propositions,
- De partager le diagnostic du territoire,
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- De s'approprier au mieux le projet de territoire.

A cette fin, les modalités de la concertation sont fixées ainsi :

Organisation de deux réunions publiques aux étapes importantes de la démarche

- La démarche du PLUi et le diagnostic du territoire ;
- Le PADD.

Communication locale

L'état d'avancement du PLUi et les documents produits et validés sont mis à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes de Nozay et le magazine intercommunal.

Ouverture d'un registre d'observations

Ouvert au siège de la CC de Nozay et dans chacune des mairies du territoire et mise à disposition des documents du PLUi en fonction de leur état d'avancement. Les remarques ou propositions du public pourront y être consignées.

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure, du lancement le 4 décembre 2019 à l'arrêt du projet. Un premier arrêt a eu lieu en novembre 2023 et n'a pas abouti. Les élus ont souhaité refaire un arrêt n°2 pour y ajouter des améliorations de justifications, notamment en lien avec la consommation d'espace.

Le PADD n'a pas été modifié et donc la concertation réouverte sommairement. **L'arrêt de projet s'est tenu le 23 octobre 2024.**

La diffusion de l'information a été continue, du lancement des études à l'arrêt du projet. Le magazine intercommunal « Le Mag » a permis de diffuser des éléments de compréhension du PLUi : cartes, chiffres clés, etc. Les enjeux du PLUi ont été expliqués et la démarche rappelée dans ses grandes étapes.

Plusieurs articles sont parus dans la presse. Une exposition itinérante du diagnostic est passée de commune en commune, ainsi qu'à l'intercommunalité. Trois réunions publiques ont été organisées.

Enfin, un registre de concertation était disponible dans chaque mairie aux heures d'ouverture et ont permis au public de faire part de leurs remarques et propositions.

4 AVIS DIVERS

4.1 AVIS DE LA MRAe

La MRAe a été saisie pour avis par la Présidente de la communauté de communes de Nozay, l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'élaboration du PLUi ayant été reçu le 09 janvier 2024 par la DREAL des Pays de Loire. Cette saisine a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 8 avril 2024 sur le premier projet arrêté de PLUi.

Son avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte sur l'environnement. Cet avis est, ni favorable, ni défavorable.

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, les réponses du porteur de projet aux recommandations de la MRAe sont intégrées en couleur bleue.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- La consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les milieux aquatiques et les zones humides ;
- Les risques naturels ;
- Les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

1. Contexte, présentation du territoire, projet PLUi et principaux enjeux environnementaux

Localisée au nord du département de Loire-Atlantique, la CC de Nozay est située à 40km de Nantes et 70 km de Rennes. Elle regroupe sept communes : Abbaretz (2056 habitants), La Grignonnais (1 748 habitants), Nozay (4 216 habitants), Puceul (1 148 habitants), Saffré (3 989 habitants), Treffieux (941 habitants) et Vay (2 051 habitants), soit **au total 16 149 habitants** en 2020.

Les communes les plus peuplées Nozay et Saffré sont les deux polarités qui proposent une offre de commerces, de services, d'équipements et d'emploi plus importante que dans les autres communes.

Le territoire est traversé par les RN137et RN171, cette dernière est prolongée par la RD 71 après Nozay. La localisation de la CC de Nozay entraîne une forte dépendance à l'automobile pour les déplacements domicile-travail. Les alternatives à la voiture pour rejoindre l'agglomération nantaise reposent sur trois lignes de bus et le tram-train Nantes-Chateaubriant.

Le territoire est parcouru par de nombreux cours d'eau. Le réseau hydrographique est à l'origine d'une topographie alternant des crêtes et des vallons. Le paysage est marqué par un maillage agricole de type bocager encore relativement dense.

Présentation du projet de PLUi de la CC de Nozay

Le PADD fixe un objectif d'environ 3000 nouveaux habitants d'ici à 2035. En conséquence, 1600 logements sont prévus. Environ 50 ha en extension sont nécessaires pour réaliser les logements qui ne pourraient être réalisés dans les tissus urbains. Ainsi sont prévus 83,32 ha en secteur 1AU et 12,33 en secteur 2AU. Par ailleurs, le développement des activités économiques nécessitera de consommer 50 ha d'espaces naturels et agricoles.

Le projet de PLUi comporte 37 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et 3 thématiques.

La CC de Nozay n'est pas couverte par un SCoT, c'est pourquoi **la MRAe rappelle qu'en l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi doivent comporter les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique** (cf art. L141-5 du code de l'urbanisme**).**

Ce problème a déjà été pris en compte par la création d'une « OAP thématique Commerce ».

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Avec un prix du foncier et de l'immobilier relativement accessible, un cadre de vie rural, la CC de Nozay a vu croître sa population de 5 000 habitants entre 1999 et 2018. Cette croissance démographique a bénéficié aux 7 communes et le territoire tend à devenir périurbain en attirant des ménages avec enfants en provenance de la métropole nantaise. Pour autant, la croissance démographique connaît un ralentissement depuis quelques années. Les données de population après 2017 disponibles jusqu'à 2021 ne sont pas prises en compte dans le rapport de présentation.

Quatre carrières sont encore en activité sur la CC de Nozay, sans précision sur la fin d'activité ou la prolongation de l'exploitation de ces carrières.

Les données sur le climat et la consommation méritent d'être actualisées.

Le territoire de la CC de Nozay est concerné par deux sites Natura 2000, dix ZNIEFF de type 1 et six ZNIEFF de type 2. Deux espaces naturels sensibles (ENS) sont présents sur le territoire intercommunal : le plan d'eau de la mine d'Abbaretz et l'étang de Clégreuc sur la commune de Vay.

Le territoire intercommunal possède 324 km de cours d'eau, dont l'Isac et le Don sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Concernant les zones humides, cinq des sept communes ont fait l'objet d'inventaires. Dans le cadre du PLUi de la CC de Nozay des inventaires sont en cours de réalisation sur les communes de Nozay, Pucel, Saffré et Abbaretz. Ils seront ajoutés au PLUi, après validation de la Commission locale de l'eau du SAGE Vilaine.

La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial intègre d'ores et déjà les éléments connus issus des inventaires des zones humides en cours.

Ces éléments ont été intégrés. Les rapports des inventaires et les inventaires complémentaires ont été répertoriés en annexe.

Sur le territoire intercommunal il y a 9 stations de traitement des eaux usées, dont une sur chacune des sept communes. L'ensemble des réseaux est de type séparatif. Certaines d'entre elles peuvent avoir des performances insuffisantes, notamment lorsque des eaux pluviales dites « parasites » saturent les réseaux.

S'agissant des risques naturels, plusieurs communes sont classées à potentiel radon « fort » à « faible ». Outre le feu de forêt auquel les communes d'Abbaretz et de Saffré sont exposées, le territoire n'est pas impacté par d'autres risques naturels importants.

Concernant les risques technologiques, la société GRT Gaz exploite plusieurs canalisations de transport de gaz qui traversent le territoire d'ouest en est et du sud au nord.

S'agissant des infrastructures routières, trois axes (RN 137, RN 171 et RD 771) sont visés par des classements sonores auxquels sont liées des prescriptions d'urbanisation.

La MRAe recommande de baser l'évaluation environnementale sur des données actualisées relatives au territoire.

Les données ont été actualisées. Certaines données liées aux risques ou aux servitudes manquent encore mais seront actualisées.

Articulation du projet de PLUi de la CC de Nozay avec d'autres plans et programmes

Le rapport de présentation décrit comment le PLUi tient compte du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 même si le territoire est couvert dans sa grande majorité par le SAGE Vilaine.

La CC de Nozay ne dispose pas de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Ainsi, le PLUi n'est pas soumis à la reprise d'objectif de densité sectorisé ou l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue (TVB). La CC de Nozay doit donc s'appuyer sur le SRADDET.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale actualise l'analyse relative aux documents de planification sur la base des documents en vigueur.

Ces éléments ont été actualisés.

Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions raisonnables

Le projet de 2023-2035 propose un développement respectant l'armature urbaine existante tout en renforçant le rôle de Nozay. Ainsi 480 logements des 1600 logements projetés seront produits sur le site de Nozay et 320 sur le pôle de Saffré. Les 70% restants (1120 logements) génèreront la consommation d'environ 50 ha d'espaces en extension. La densité évoluera selon les polarités de 15 à 28 logements/ha.

D'un point de vue démographique, le projet a été calé sur une croissance annuelle moyenne de la population de 1,3% pour atteindre 20 000 habitants en 2035.

En matière de consommation d'espace, les objectifs de la loi « Climat et résilience » ne semblent pas respectés eu égard à une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers allant de 105 à 122 ha.

La MRAe recommande que :

- **Les prévisions de croissance démographique du PLUi prennent en compte les récentes évolutions observées sur chacune des communes ;**
- **La période comprise entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 soit considérée comme référence pour estimer la consommation sur le territoire ;**
- **Soit présenté un bilan comparatif des évolutions entre les sept PLU et le projet de PLUi au niveau des zonages U et AU sectorisés sur chacune des sept polarités ;**
- **Soient justifiés les besoins d'ouverture des surfaces dédiées aux activités sur la base d'une évaluation précise des espaces consommés au sein des zones d'activités.**

Les prévisions démographiques ont été actualisées. Différents effets, notamment après Covid ou encore selon l'analyse ont été intégrés également pour anticiper cette prospective. Dans ce cadre, les derniers chiffres INSEE connus avant arrêt sont ceux de 2021.
La période de référence est bien de 2011 – 2021 pour considérer la logique ZAN (avec les chiffres ConsoZAN44). En l'absence de SCoT mais aussi de SRADDET, la période 2014-2024, dix ans avant l'arrêt du projet, est aussi à considérer.
Les bilans ont été actualisés et les besoins retravaillés, tout comme le projet final entre arrêt 1 et 2.

Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement

Le rapport présente des indicateurs de suivi de la réalisation du PLUi qui couvrent les principaux compartiments environnementaux. Cependant, aucune valeur cible ou objectif sont précisés pour ces indicateurs

La MRAe recommande de préciser le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLUi en indiquant les valeurs cibles ou les objectifs associés à chacun des indicateurs.

Le projet a été amélioré sur les chiffres, la méthode et sur les outils. Le dispositif de suivi a du coup été actualisé et amélioré également. Il pourra encore y avoir de nouveaux indicateurs, en fonction des volontés et observatoires à mettre en place sur la collectivité.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLUi prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 105 ha entre 2021 et 2035 dont 45 ha qualifiés « de coups partis ». Entre 2021 et 2031, la consommation prévue est donc de 87 ha (8ha /an). En l'état, le projet de PLUi conduit à une surconsommation de ces espaces très supérieure (+50%) aux objectifs nationaux.

La MRAe recommande de :

- **Prendre l'ensemble des surfaces consommées dans le cadre des « coups partis » depuis le 1er janvier 2021 dans le calcul des surfaces consommées sur la période 2021 à 2031 du projet de PLUi ;**
- **Justifier l'ensemble des consommations induites par le projet de PLUi et d'indiquer comment le projet de PLUi s'intègre dans les trajectoires nationales prévues par la loi aux échéances de 2031 et 2050 ;**
- **Détailler et justifier le phasage dans le temps de l'ouverture des secteurs de projet en zone 1 AU de manière à reclasser en 2AU ceux dont l'ouverture n'est pas prioritaire.**

La question des coups partis a été traitée et ils ont tous été pris en compte entre 2021 et 2024. Seule la ZAC de L'Oseraye a été basculée dans la période précédente, car entamée avant 2021 (selon la circulaire sur la prise en compte des ZAC).
Le rapport et bilan de la consommation d'espace a été actualisé et répond aux objectifs des différentes lois.
Le phasage a été travaillé et permet de mieux gérer les capacités et ouvertures à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

Préservation du patrimoine naturel et bâti

Toutes les haies et boisements identifiés dans le diagnostic environnemental sont protégés.

Cependant le PLUi renonce à utiliser l'outil règlementaire d'Espace Boisé Classé (EBC) et privilégie une protection plus souple afin de ne pas sanctuariser les boisements. Cette souplesse ouvre la possibilité de porter atteinte aux haies et alignements d'arbres en contradiction avec le PADD, qui souligne les bénéfices apportés par les haies bocagères et son OAP dédiée aux « continuités écologiques.

La MRAe recommande de :

- **Ne pas déclasser par défaut aucun EBC et de privilégier l'usage de cet outil quand cela est nécessaire ;**
- **Rendre obligatoire toute compensation équivalente en cas de destruction de haie ou de boisements.**

L'outil EBC n'a pas forcément été reconduit car il manque de souplesse pour la gestion des bois.
La question des compensations pourra être rendue obligatoire mais d'autres avis PPA (Chambre d'agriculture) ne vont pas dans ce sens ou demandent des dérogations.

Une OAP « Continuités écologiques » a été créée pour protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

L'ensemble du territoire intercommunal n'est pas intégralement couvert par les inventaires des zones humides à l'exception des communes de Vay, la Grigonnais et Tréffieux. Dans l'immédiat, il n'est pas possible dans l'absolu de mesurer l'impact du projet de PLUi sur les zones humides de ces secteurs.

La MRAe recommande que la totalité des zones humides qui seront délimitées lors des inventaires réalisés dans les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Puceul et de Saffré soient identifiées et protégées.

Les inventaires des zones humides ont été intégrés entre l'arrêt 1 et 2. Le PLUi protège toutes les zones humides.

S'agissant de la ressource en eau, le développement urbain prévu par le projet de PLUi augmentera la charge exercée sur les réseaux d'assainissement des eaux usées. Le vieillissement de certaines installations comme à Treffieux et Vay est avéré.

Concernant l'assainissement autonome, sur les 773 installations recensées en 2023, 231 sont « non conformes » dont 60 considérées à risque.

La MRAe recommande que :

- **Dans les communes où le réseau d'assainissement est insuffisant, aucun nouveau logement ne soit autorisé tant que les installations ne seront pas aux normes ;**
- **La rénovation, l'extension de bâtiments existants, le changement de destination ou la construction de tout logement en secteur d'assainissement individuel s'accompagne d'une mise aux normes.**

La capacité d'assainissement sera une condition à l'ouverture à l'urbanisation. Le document a été largement amélioré dans ce sens, notamment en ajustant le phasage et en décalant certains programmes.
La question de l'assainissement individuel pourra être améliorée.

Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La CC de Nozay est traversée par deux lignes à très haute tension (THT). En conséquence une vigilance doit être apportée sur les zones à proximité pouvant devenir des supports à la densification urbaine et particulièrement à la création d'établissements sensibles.

Dans les zones U et AU l'application de coefficients de pleine terre est favorable à l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et contribue ainsi à limiter les risques d'inondation par ruissellement. Pour autant, le projet de PLUi ne localise aucune zone à urbaniser dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale détaille :

- **Comment le risque d'effondrement d'origine karstique identifié sur la commune de Saffré a été pris en compte ?**
- **Comment le risque d'exposition aux champs électro-magnétiques liés à la présence de lignes THT est pris en compte dans le PLUi ?**

La question des risques sera améliorée dans le dossier. Ils ont bien été pris en compte (ou dans d'autres outils associés au PLU) mais n'ont pas fait l'objet de cartographies ou de règlementations, parfois par manque de données.

Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le projet de PLUi est peu exigeant à propos des performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément précis concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP d'exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLUi et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.

La question des performances énergétiques pourra être améliorée dans les outils. Il existe d'autres réglementations en dehors des PLU/PLUi sur ces questions.

En avril 2024, la CDPENAF considérant la consommation d'espaces excessive et le caractère partiel de l'inventaire des zones humides, **a émis un avis défavorable lequel a eu pour effet d'interrompre la procédure d'élaboration du PLUi, sans modifier le PADD.**

XXXXXXXXXXXXXXX

Le rapport de présentation du nouveau projet de PLUi modifié et arrêté le 23 octobre 2024 a été déposé dans le cadre d'une nouvelle saisine **: la MRAe dans son courrier du 13 février 2025 apporte des compléments sur les éléments suivants :**

Le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été revu en tenant compte de la base de données « Conso Zan 44 ». La tranche 1 (27 ha) de la ZAC de L'Oseraye 2 à Puceul a été considérée comme étant entièrement consommée. Les aménagements programmés pendant les années d'élaboration du PLUi ont permis de reclasser en zone U 18,2 ha de surfaces consommées entre 2021 et 2024 et versés dans les surfaces consommées entre 2021 et 2031 au titre de l'objectif ZAN.

La Consommation foncière du projet de PLUi a été diminuée grâce à la réduction des zones d'activités de La Grigonnais (moins 0,9 ha) et de Vay (moins 1ha) et du STECAL de la minoterie à Nozay (moins 1,2ha). En outre, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été revue par un phasage d'ouverture des zones 2AU pour 4 zones d'habitat, totalisant 5,5 ha.

Ainsi, ces évolutions permettent une réduction de la consommation d'espace de 55% entre 2021 et 2031 (soit 60,4 ha à ne pas dépasser) par rapport à la période 2011-2021.

L'inventaire des zones humides a été complété sur l'ensemble des communes. Après validation en 2024 par la commission locale de l'eau, ce travail a permis de compléter les inventaires du SAGE Vilaine. Les 1 615 ha de zones humides sont protégés au titre de l (article L 151-23 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLUi.

En absence de SCoT, une OAP détaillant la stratégie commerciale du territoire a été ajoutée au projet de PLUi.

En conclusion, la MRAe prend acte des évolutions positives, mais le nouveau projet ne répond pas aux recommandations de son premier avis du 8 avril 2024, notamment sur l'adéquation entre les projets de construction et les possibilités d'assainissement des eaux usées et sur les OAP qui mériteraient d'intégrer les dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ainsi que le développement des énergies renouvelables.

4.2 AVIS DE L'ETAT (DDTM)

Une attention doit spécifiquement être portée aux secteurs de projet afin de proposer un cadre de vie agréable, durable, sobre en foncier anticipant les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et réduisant les vulnérabilités face à ces risques ;

Habitat – parti d'aménagement retenu, consommation d'espaces et dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Le programme constructif prévoit la création de 1600 logements, soit environ 133 logements /an. L'objectif global est réparti entre les différentes communes en suivant une armature principalement basée sur le poids/l'importance actuel des communes.

Le PADD affiche un objectif de réduction de 50% sur la durée de vie du PLUi (2023-2035), intégrant un objectif intermédiaire de réduction de 54,5% entre 2021 et 2031. Des leviers favorables à l'optimisation du foncier sont mobilisés dans votre projet, notamment le fait de restreindre le développement de l'habitat dans l'espace rural en n'y permettant seulement les changements de destination.

S'agissant de la **dérogation à l'urbanisation limitée** et compte tenu de la position adoptée par la CDPENAF, l'accord est donné pour l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'habitat ou aux secteurs mixtes. Il est cependant recommandé d'étoffer les justifications de l'ouverture immédiate de la zone LG3 compte tenu de sa taille conséquente et s'agissant d'une parcelle actuellement cultivée.

L'accord est également donné pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'activité économique, à savoir les secteurs couverts par les OAP 17, A8, LG7, N3, P3, et V3. Pour rappel, le secteur couvert par l'OAP T3 a déjà obtenu une dérogation lors d'une procédure antérieure du PLU en vigueur.

Aménagement commercial et équipements

Le PADD oriente la localisation des commerces et équipements en centre-bourg, à l'exception du confortement et l'optimisation de la zone commerciale de Nozay, d'intérêt communautaire. Celle-ci est réservée à l'implantation de surfaces de vente supérieure à 1 000 m^2, en complémentarité des petits commerces de centre-bourg.
Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, une OAP commerciale a été élaborée afin de définir la stratégie d'aménagement.
L'accord est donné pour l'ouverture des zones 1AU dédiées aux commerces et aux équipements, à savoir les secteurs couverts par les OAP A8, A9 et N2.

Prise en compte des risques

Inondation par débordement de cours d'eau

Le territoire de la CC de Nozay est traversé par les ruisseaux du Perche, de Sauzignac et du Paradel, Le Don et l'Isac, tous affluents de la Vilaine. Ces cours d'eau sont sujets à des débordements constituant un risque d'inondation pour l'ensemble des communes, excepté Puceul.

Il est nécessaire que les zones inondables, qu'elles soient issues de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), ou de l'étude hydraulique apparaissent sur le règlement graphique. Or, seules les cartes issues de l'étude et centrées sur les bourgs de Saffré et de La Grigonnais sont intégrées dans le PLUi, en annexe du règlement écrit. Il importe que l'ensemble du territoire soit couvert d'autant que 6 communes sont concernées, notamment Saffré.

Toute zone inondable non urbanisée est à considérer comme un champ d'expansion des crues et doit, à ce titre, être préservée de toute urbanisation, sauf exceptions.

Risque d'effondrement lié au risque karstique et au risque minier

Le risque mouvement de terrain, et particulièrement karstique qui fait partie de cette catégorie, est mal appréhendé, la commune de Nozay étant concernée par ce risque.

Plus préoccupants encore, le risque karstique et le risque minier engendrent des phénomènes d'effondrement pouvant être très dangereux pour la vie humaine. Aucune information n'est reportée dans le règlement écrit et graphique. En conséquence, ce risque doit être mieux intégré dans les pièces opposables.

Sur ces secteurs, tout projet de construction ou d'extension devra être systématiquement refusé quel que soit l'aléa.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz

Onze ouvrages traversent le territoire de la CC de Nozay. Or, les périmètres de sécurité de ces zones de danger génériques mentionnées dans l'arrêté préfectoral ne figurent pas sur les plans de servitudes. Les arrêtés doivent être annexés au dossier de PLUi.

Patrimoine bâti vernaculaire et qualité architecturale

Le PLUi restitue une analyse intéressante présentant de manière synthétique les différentes typologies de tissus bâtis et de patrimoines dans ces cahiers de diagnostic, mais il ne présente pas l'inventaire précis des éléments présents sur le territoire.

A la lecture des plans de zonage, il semblerait qu'il n'y ait pas de petit patrimoine linéaire protégé, alors que la CC de communes possède de nombreux murets en schiste et palis représentatifs du territoire.

Les fronts bâtis structurants du tissu ancien du bourg ne sont pas inclus dans ces dispositions.

Le PLUi identifie des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de réaliser un logement. Ces éléments bâtis devraient faire l'objet des mêmes soins que ceux portés aux éléments patrimoniaux. Il serait pertinent d'encadrer les problématiques d'accès et de stationnement en raison de leur impact sur le paysage rural.

En complément des accords délivrés au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, l'Etat émet un avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte des remarques et en particulier sur le nécessaire renforcement de la traduction règlementaire des risques identifiés sur le territoire.

4.3 AVIS DREAL PAYS DE LOIRE

Après examen, l'arrêt n°2 du projet de PLUi **n'appelle pas d'observations** au titre de la maîtrise d'ouvrage des investissements sur le réseau routier national.

Sur la base de ces éléments, la DREAL émet **un avis favorable.**

4.4 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL - DELEGATION DE CHATEAUBRIANT

1-Les infrastructures routières départementales

La RD 771 est concernée par les nouvelles routes principales de catégorie1. La marge de recul de 100 m doit s'appliquer pour toute nouvelle construction sensible au bruit (habitations, centres médicaux-sociaux et scolaires etc..)

En revanche, pour les constructions non sensibles au bruit la marge de recul de 50 m a été réduite à 35 mètres.

Déplacement doux

Le Conseil départemental recommande de mettre à jour le rapport de présentation concernant notamment les aires de covoiturage, le service de location de vélo Vélila, les liaisons douces, le nombre de places de stationnement sur chaque commune qui aurait pu être complété par un recensement des places dédiées aux cycles.

Voies navigables

Le canal de Nantes à Brest traverse le territoire de la communauté de communes de Nozay et plus particulièrement la commune de Saffré.
Il est fait référence aux enjeux touristiques liés au site de Bout de Bois qui pourrait se voir attribuer le zonage naturel/loisirs (NL).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certaines OAP sectorielles sont limitrophes de routes départementales. A ce propos, dans les communes ci-dessous, certaines OAP font l'objet de remarques, à savoir :
Commune d'Abbaretz : OAP n° 2, 6 et 7
Commune de Nozay : OAP n° 1 et 3
Commune de Puceul : OAP n° 1
Il est fait essentiellement référence aux marges de recul, aux liaisons cyclables et piétonnes ainsi qu'à la création d'accès sur route départementale qui nécessite une autorisation.

Plan de Zonage

Les zones non urbanisées mais susceptibles de le devenir via un classement en zone AU à proximité de RD, devront mentionner sur les OAP concernées les marges de recul applicables.

Emplacements réservés

Ils servent généralement d'emplacements pour réaliser des liaisons douces. Certains sont limitrophes de routes départementales et dans ce cas le Département devra être associé aux réflexions.

Les marges de recul

Les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Puceul, de Treffieux et de Vay font l'objet de remarques particulières qui doivent être prises en considération en liaison avec le service aménagement du département.

Règlement écrit

Dispositions communes applicables à toutes les zones

Suite à l'approbation du Schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster les dispositions applicables à la RD 771 en précisant les marges de recul.

Les changements de destination sont autorisés sous réserve de démontrer l'intérêt patrimonial du bâti en précisant au pétitionnaire qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.

2- Economie d'espaces et densités

Le département de la Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire. Le ZAN vise à éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles.

Pour ce faire, il faut :

- Reconstruire la ville sur la ville, par exemple en construisant un collectif à la place d'une maison de ville ou en privilégiant les dents creuses et les friches urbaines ;
- Réduire les superficies des terrains à bâtir ;
- Promouvoir le développement urbain autour des centralités.

Objectif de production de logements et densité

Le PLUi fixe un objectif ambitieux de 1 600 logements d'ici à 2035, soit environ 150 par an.

La densité moyenne à respecter pour chaque polarité va de 18log./ha pour les pôles de proximité à 28 log./ha pour le pôle structurant de Nozay.

3- Espaces naturels sensibles

La politique en faveur des espaces naturels sensibles est définie au Code de l'urbanisme avec pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Les terrains acquis doivent être aménagés pour être ouverts au public. Seuls des équipements légers d'accueil du public peuvent être admis.

Le territoire de la CC de Nozay est concerné par des zones de préemption par le département, notamment l'Etang de Clégreuc sur la commune de Vay. Il est donc souhaitable que ces zones de préemption soient préservées de toute urbanisation.

En conclusion, le **Département émet un avis favorable**, sous réserves de la prise en compte des remarques concernant les **infrastructures routières** départementales.

4.5 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le territoire de la CC de Nozay s'étend sur 27 562 ha pour 17 000 habitants et aucun SCoT n'existe sur ce secteur. Les espaces agricoles sont très présents puisqu'ils représentent plus de 70% du territoire.

Consommation d'espace

Les modifications apportées par rapport au projet n° 1 correspondent désormais à la trajectoire ZAN.

L'Agriculture

L'activité agricole est marquée par l'activité laitière et plus largement d'exploitations en polyculture-élevage.
La chambre souhaite que l'implantation de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels se fasse au sein des OAP.

Zones humides

Le décret n° 2024-1098 du 2 décembre 2024 renforce l'articulation entre les SAGE et les PLUi. Il impose plusieurs évolutions majeures pour la planification urbaine, notamment : l'annexion des dispositions du SAGE, l'intégration des zones humides et une meilleure prise en compte des enjeux de l'eau.

Circulations douces

La zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession dans le cas de l'aménagement d'une liaison douce.

Plan de zonage

Les sièges d'exploitation doivent être classés en zone agricole avec des espaces suffisants permettant leur évolution. La superficie importante des zones AN autour des bourgs interpelle car le règlement n'autorise que des annexes extensions de 40m^2. La réduction voire la suppression de ces zones est demandée.

STECAL

Le STECAL du château de la Touche (nord-est Nozay) empiète sur une parcelle agricole déclarée au RPG. Cette portion de terrain séparée du reste du site par une haie doit être exclue du périmètre ?

Règlement d'urbanisme

Zone inondable

Le territoire est exposé au risque inondation et le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Le périmètre institué dans le PLU ne recouvre pas les zones régulièrement inondées et ne permet pas d'identifier celles qui font l'objet de prescriptions quant à l'usage de produits phytosanitaires.

Zone agricole

Il est demandé de modifier le texte relatif aux possibilités de diversification pour les exploitations agricoles (P.106 du règlement écrit).

La chambre demande que les annexes aux habitations soient limitées à 40 m^2 d'emprise au sol au lieu de 50 m^2.

Haies bocagères

La modification du règlement est demandée pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haie sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, afin de permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

Agrivoltaïsme

Le zonage Ag ne semble pas opportun et nécessaire car l'agrivoltaïsme est considéré comme accessoire à l'activité agricole. En outre, il est encadré par le décret du 8 avril 2024.

En conclusion, la **Chambre d'agriculture émet un avis favorable**, sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessus.

4.6 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PREVENTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Le 5 mars 2025 la CDPENAF a émis son avis sur le projet du PLUi à plusieurs titres :

a) Au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisme limitée

La commission a d'abord souligné la démarche de sobriété vertueuse à propos de la consommation d'espaces et pour la prospection des zones humides sur les secteurs d'urbanisation projetés.
Elle émet un avis favorable, sous réserve pour les zones à vocation économique ci-dessous, d'apporter des justifications complémentaires sur le besoin de mobilisation des fonciers correspondants :

- Commune d'ABBARETZ : zone d'activités de la Croix Blanche (A7) d'une surface de 2,8ha ;
- Commune de La GRIGONNAIS : zone d'activités de Beautrait (LG7) d'une surface de 1,5 ha ;
- Commune de VAY : zone d'activités de VAY (V3) d'une surface de 1,6 ha.

b) Au titre des STECAL AE à vocation économique

La commission émet un avis favorable pour :

- La Minoterie Bourseau (N1) sous réserve de rectifier le périmètre afin d'en exclure les éléments paysagers (mare, végétation attenante). La haie bordant les bâtiments au nord est à protéger

c) Au titre des STECAL à vocation touristique et de loisirs

- Le Château de de la Touche (N2) sous réserve d'exclure du périmètre de la portion de terrain au sud, séparée du reste du site par une haie et identifiée au registre parcellaire agricole 2023 comme une jachère de 5 ans ou moins.

d) Au titre des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N

- Avis favorable sous réserve de limiter, dans le règlement, l'emprise au sol des annexes à 40 m^2 maximum.

4.7 AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NANTES/SAINT-NAZAIRE

La CCI note avec satisfaction la prise en compte des points signalés dans le projet n° 1.

En revanche nous réitérons nos réserves non prises en compte, à savoir :

- Compléter le règlement de la zone AE pour ajouter la sous-destination « commerce de gros » pour prendre en compte l'entreprise AGRI Nord-Brico Pro à Puceul.
- Le maintien de linéaires commerciaux sur les communes de Puceul, La Grigonnais, Vay ne nous semble pas nécessaire.
- Pour des raisons de cohérence le zonage en NC de la sablière à cheval sur les deux communes doit être retenu car favorable aux énergies renouvelables.

En conclusion, la **CCI émet un avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

4.8 AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (Bretagne -Pays de Loire)

La loi du 10juillet 2023 a abaissé le seuil de surface obligatoire des Plans Simples de Gestion (PSG) à 20 ha. Sur le périmètre concerné par ce PLU, 230 ha de forêt devraient être dotés d'un plan de gestion dans les années à venir.
Il n'est pas nécessaire de classer systématiquement l'ensemble des espaces boisés de plus de 4 ha, même s'ils ne disposent pas de document de gestion durable.
Les parcelles listées ci-dessous pourraient se passer du classement en L 151-23 et être identifiées en zone Nf, bien que non concernées par un document de gestion durable à ce jour :

- Abbaretz : les parcelles YD 1é (15 ha), YK10 (20 ha)
- Puceul : parcelle ZB 50 (8,5 ha)
- Saffré : les parcelles à proximité du lieu-dit le Doux ont tout intérêt à être classées en zone Nf.

Dans le règlement du PLUi (page 40), il convient de remplacer le terme « défrichement » par « coupe sans reconstitution ».

Avis favorable sous réserve des modifications ci-dessus.

4.9 AVIS DES COMMUNES DE LA CC NOZAY

Commune de Nozay

Le Conseil municipal du 12 décembre 2024, après en avoir délibéré **approuve et valide à l'unanimité** le PLUi arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 23 octobre 2024.

Commune de Saffré

Le Conseil municipal réuni le 6 décembre 2024, **prend acte des points importants traités** par le nouvel arrêt du PLUi et formule les réserves suivantes :

- Zonage des bois : le PLUi identifie des boisements en Nf, en N et d'autres à conserver. Demande de précisions sur ce classement et la liste des parcelles avec plan de gestion ?
- Zonage règlement (risque karstique) demande d'intégration des éléments cartographiques précisant les différents niveaux de risques.
- Zonage plan des servitudes : attente d'intégration des servitudes du PLU au PLUi.

Commune de Vay

Le Conseil municipal du 21/11/2024 de la commune **émet un avis favorable à l'unanimité** sur le PLUi de la CC de Nozay sous réserve des modifications suivantes :

- Village de la Tonnerie : modification de la limite entre les zones UBa et Np, avec reprise de celle de l'actuel PLU sur les parcelles du lotissement de l'impasse de la prairie (parcelles F 2337, F 2347, F 2346, F 2204, F 776 et F 931)
- Suppression des marges de recul/routes départementales à l'intérieur des agglomérations.

Commune de Treffieux

Le Conseil municipal réuni le 9 décembre 2024 **approuve et valide le PLUi** arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 23 octobre 2024.

Commune d'Abbaretz

Le conseil municipal réuni le 06 décembre 2024 **approuve et valide le PLUi** arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 23 octobre 2024.

Commune La Grigonnais

Le Conseil Municipal réuni le 17 janvier 2024 **approuve et valide** le PLUi arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 23 octobre 2024, sous réserves :

<u>Règlement graphique</u>

- Zonage UI : Centralité bourg Friche Scierie- Agrandir la zone UI sur la partie bleu ciel non NI (voir plan).
- Etoilage de bâti existant changement de destination- parcelle U 227 (Robert) sur bâti garage de 65 m^2.
- Emplacement réservé – Supprimer ER 7 (terrain propriété commune).

OAP sectorielle

Transformer « l'accès complémentaire en sens unique » en « principe de desserte à double sens »

Commune de Puceul

Le Conseil municipal approuve et valide à l'unanimité le projet de PLUi tel qu'il a été arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 23 octobre2024.

A propos des potentiels changements de destination, il est précisé que certaines bâtisses ont pu être omises. Le recensement peut être complété avant l'approbation du PLUi.

Autre commune :

Commune Le Gâvre

Le Conseil municipal s'est réuni le 05 décembre 2024 et après en avoir délibéré, à l'unanimité, **décide de prendre acte** du projet arrêté n°2 du PLUi de la CC de Nozay.

5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête est composé des pièces suivantes :

Nature des pièces	**Libellé des différents fascicules**	**Nombre de pages/planches**
Dossier 1 : RAPPORT DE PRESENTATION Les cahiers du Diagnostic :	1-Situation et mobilités 2-Sociodémographie 3- Economie et espaces productifs 4-Patrimoines et paysages 5-Equipements et commerces 6- Urbanisme et espace PLUi : Synthèse et enjeux Etat initial de l'environnement Justifications Evaluation Environnementale Résumé non technique Inventaire zones humides Dossier Loi Barnier (Zac La Lande du Moulin) Sous total 1 :	34 35 45 48 26 74 8 planches 121 301 307 59 105 25 **1188 pages +8 planches**
Dossier 2 : BILAN DE LA CONCERTATION	Fascicule de 210 pages Sous-total 2 :	**210 pages**
Dossier 3 : PADD	Fascicule de 36 pages	36

Sous-dossier OAP	Règlement écrit Règlement graphique OAP sectorielles : Abbaretz La Grigonnais Nozay Puceul Saffré Treffieux Vay OAP multi-thématique (Mieux construire) OAP thématique « Continuités écologiques » OAP thématique « Commerce » Sous-total 3 :	166 17 plans A0 34 31 29 17 19 18 17 22 25 24 + 2 planches **457 pages** **19 planches**
Dossier 4 : ANNEXES	4.1 Liste des annexes et pièces Servitudes AC1 (protection monuments historiques) 4.2 Plan des servitudes d'utilité publique 4.3 Annexes sanitaires 4.4 Autres annexes Sous-total 4 :	5 13 44 8 planches 99 14planches 41 **202** **+ 22 planches**
Dossier 5 : AVIS MRAe ,Etat,PPA Réponse CC Nozay	Avis divers Mémoire en réponse aux différents avis Sous-total 5 :	90 48 **138**

COMPOSITION DU DOSSIER : 2 195 pages + 49 planches

- Autres pièces complémentaires au dossier d'enquête publique :
  - L'arrêté de la CC de Nozay prescrivant l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLUi ;
  - Copie de l'avis d'affichage prescrivant l'enquête publique.

6 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le tribunal administratif de Nantes par décision n° E 25000020 / 44 du 03 février 2025, a désigné Monsieur René PRAT, retraité de l'Armée, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Nozay ».

6.2 REUNION PREPARATOIRE

La réunion préparatoire a eu lieu le 14/02/2025 dans les locaux de la Communauté de communes de Nozay, en présence de Madame GAUTIER Marie-Chantal vice-présidente de la CC Nozay et maire de la commune de VAY, accompagnée de Monsieur Aurélien DAVIAUD du « Pôle aménagement espace », en charge du dossier d'enquête.

La période de l'enquête publique a été définie du samedi 29 mars 2025 à 9h00 au mercredi 30 avril 2025 à 17h00.

Le calendrier des permanences a été fixé à raison d'une permanence par commune et une permanence de clôture d'enquête au siège de la CC de Nozay.

Le choix du registre dématérialisé s'est porté sur le prestataire « Préambules »

Le SIG sera utilisé pour visualiser le zonage des parcelles.

Le commissaire enquêteur sera associé à la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Une note d'information sera adressée aux communes concernant :

- La sécurité du dossier
- Les modalités de transfert des observations sur registre et des courriers vers le registre dématérialisé
- Les conditions d'accueil du public (salle accès PMR, accès Wifi, ordinateur)
- Les consignes de récupération des registres en fin d'enquête.

Les dossiers d'enquête seront cotés et paraphés ainsi que le contrôle de l'affichage sur le terrain seront réalisés par le commissaire enquêteur le vendredi 14 mars 2025.

La liste des PPA sollicitées a été demandée par le commissaire enquêteur à la CC de Nozay.

La date de remise du Procès-verbal de synthèse a été programmée, le 7 mai 2025 à 10h00 au siège de la CC de Nozay

Le dossier papier quasiment complet a été remis au commissaire enquêteur, à l'issue de la réunion.

7 MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

7.1 INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUETE

Les avis d'enquête publique concernant ce projet de révision de PLU ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 14 mars et 01 avril 2025.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public à la fois sur les panneaux d'affichage des 7 mairies et sur chaque emplacement d'OAP.

Au total, 37 affiches ont été mises en place sur le territoire de la CC de Nozay.

Une information complémentaire a été insérée dans le bulletin de la CC de Nozay.

7.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

Un contrôle préalable a été effectué sur le terrain par le commissaire enquêteur (accompagné de Monsieur Daviaud de la CC de Nozay), le vendredi 14 mars 2025 après-midi, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

Au regard du secteur géographique couvert par l'enquête publique, il a été difficile de vérifier à plusieurs reprises l'exhaustivité et le maintien de tous les affichages réalisés. D'une part, les communes ont été invitées à exercer une vigilance et d'autre part, le commissaire enquêteur a été attentif pendant ses déplacements, notamment à l'occasion des permanences qu'il a assurées dans les 7 communes du territoire.

7.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLOTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le paraphe des huit registres est réalisé. Le visa des pièces des huit dossiers mis à la disposition du public à la CC de Nozay et dans les 7 mairies est effectué par le commissaire enquêteur le 14/03/2025, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

Tous les dossiers complets ont été mis à disposition des mairies le 17/03/2025. Une fiche de consignes a été remise à la personne en charge du dossier dans chaque commune.

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 8 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur afin de recevoir le, public indépendamment de la commune d'origine, selon le calendrier suivant :

- Samedi 29 mars 2025 de 9h à 12h à la mairie de Nozay
- Lundi 31 mars 2025 de 14h à 17h à la mairie de Treffieux
- Mardi 08 avril 2025 de 9h à 12h à la mairie de Saffré
- Jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h à la mairie de la Grigonnais
- Mercredi 16 avril 2025 de 14h à 17h à la mairie de Vay
- Mardi 22 avril 2025 de 9h à 12h à la mairie de Puceul
- Vendredi 25 avril 2025 de 14h à 17h à la mairie d'Abbaretz
- Mercredi 30 avril 2025 de 14h à 17h au siège de la Communauté de communes de Nozay.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 30/04/2025 à 17h00.

8 PROCÉS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse (en annexe du présent rapport) a été remis sous huitaine lors de la réunion de restitution du mercredi 7 mai 2025 à 10h00, dans les locaux de la CC de Nozay en présence de Madame Marie-

Chantal GAUTIER, vice-présidente de la CC de Nozay et de Monsieur Aurélien DAVIAUD, responsable Service Aménagement du territoire/ Développement économique.

9 SYNTHÈSE GLOBALE DES CONTRIBUTIONS

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution reporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution. Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur, il a été créé 13 thèmes de suivi.

Ci-après le récapitulatif des contributions du public, ventilées par thèmes

Avertissement du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a adressé le 21 mai 2025 son « mémoire en réponse » aux observations du public, par thèmes. En outre, pour chacun des thèmes, les réponses du maître d'ouvrage (couleur bleue) sont reportées au regard de chaque contribution. Ainsi, chaque déposant devrait apprécier de pouvoir disposer d'un avis personnalisé. Le mérite d'avoir procédé de la sorte en revient au maître d'ouvrage.

1.Changement de Zonage : 77 contributions

Web : 1,10,22,32,46,53,56,58,63,73,74,79,92,94,101,102,103,105,107,109,113,118,124,127, 131,132,133,134,138,141 – **Email** : 6,8,9,11,14,15,16,17,18,23,29,33,57,62 – **Courrier** : 2,7,10,13,15,19,20,21,25,27,31,34,41 – **Registre :** 1,3, 8,9,12,17

Caractéristiques du Thème

Les observations déposées sur ce thème représentent 40% de l'ensemble des contributions du public. A l'évidence, la majorité des dépositions porte sur des parcelles en zone agricole au PLUi, pour lesquelles il est demandé un zonage en zone constructible ?

Les propriétaires les plus pénalisés étant ceux qui avaient acheté un terrain au prix du m^2 constructible et qui découvrent que leur parcelle est en zone agricole au projet de PLUi.

De nombreux déposants ne comprennent pas que des parcelles soient classées en zone agricole, notamment dans les villages, alors qu'elles ne sont plus exploitées et/ou inexploitables eu égard à des surfaces réduites. D'autres estiment, encore plus simplement qu'une parcelle qui n'est plus exploitée en agricole devient potentiellement constructible, notamment lorsque les réseaux existent à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021, les parlementaires ont fixé comme objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de

moitié de la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Afin de répondre à cet enjeu et d'éviter la dispersion des habitations, il a été fait les choix suivants :

- Réduire les zones urbanisables par rapport aux plans locaux d'urbanisme des communes afin de répondre aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de 50 %
- Densifier au maximum les centres urbains en y concentrant les constructions neuves, tout en les interdisant dans les villages et hameaux pour faciliter le développement de mobilités douces et diminuer les coûts liés à la dispersion des services publics (réseaux, transports scolaires, ramassage des ordures ménagères…). Dans ce sens, l'ensemble des villages/hameaux a été classé en zone A ou AN, à l'exception de 3 d'entre eux en prolongement des bourgs : La Tonnerie à Vay, Augrain à Saffré et la Tardivière à Nozay.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
JANAN Florian et DUPAS Marjorie	Nozay	Les déposants propriétaires d'une parcelle située 3 La Ville au chef à Nozay sur laquelle il y a un bâtiment qu'ils souhaiteraient vendre à des fins d'habitat. Ils demandent un changement de zonage au PLUi qui autoriserait cette opération ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Elodie Moriceau	Nozay	La déposante demande que la parcelle AK205, Allée des 2 fontaines (à priori à Nozay) en zone 1AUab devienne constructible. Par ailleurs les parcelles AK122, 206,262,265 de très petites dimensions sont inexploitables : la commune de Nozay envisage-t-elle de les inclure dans un projet ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Classement des parcelles AK122, 205 et 206 en NL Classement des parcelles AK 262 et 265 en UB
Annick LECOQ	Nozay	La déposante propriétaire de la parcelle YS 202 à Nozay, identifiée en A pour une partie et en UC pour l'autre. Elle demande la constructibilité de la totalité de sa parcelle ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

			Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Christian ORHAN	Nozay	Le déposant est propriétaire de 3 parcelles en zone agricole (YK89, YK90 et 59 ?). Sur la parcelle 59 figure sa maison d'habitation et un ancien garage en pierre qu'il souhaite transformer en extension à usage d'habitat. Il fait la démarche d'isoler la partie bâtie du reste de la parcelle (bornage à venir). De même, sur la parcelle YK 90 il existe un bâtiment en pierre recouvert en ardoise, qu'il souhaite pouvoir rénover à usage d'habitation. Il demande un changement de zonage afin d'être autorisé aux changements de destination décrits ci-dessus ?	Le bâtiment sur la parcelle YK 59 est déjà une habitation, une extension mesurée sera acceptée en l'absence d'exploitation agricole à proximité. La transformation du garage constituera un changement d'affectation pour l'extension de l'habitation existante. La création d'un nouveau logement ne sera pas autorisée. YK 90 : Avis plutôt défavorable, en raison de la taille et de l'état du bâtiment. YK 89 : Avis plutôt favorable bâtiment pastillé pouvant bénéficier d'un changement de destination pour la création d'un nouveau logement.
Anne ALLAIN	Vay	La déposante, propriétaire de la parcelle AE 2104 à VAY, située entre deux maisons d'habitation, demande à ce qu'elle soit identifiée en zone constructible?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Jérôme FONTENEAU et Julie CHAUVEAU	Vay	Les déposants propriétaires de la parcelle D2 153 sur la commune de VAY demandent à ce qu'elle devienne constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Maxime MORICEAU, Elodie MORICEAU et Joëlle MORICEAU	Nozay	La déposante est propriétaire de la parcelle AK205 à Nozay en zone 1AU ab. Elle demande à ce qu'elle soit constructible afin de procéder à la vente.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

		A déposé son observation en double (n° 7 Email)	Parcelle classée en NL / Pas de construction possible
Lionel DELANOE	Abbaretz	Le déposant domicilié 26 rue de la cité à Abbaretz propriétaire de la parcelle BO 45 ? (plan cadastral joint) demande à ce qu'elle devienne constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
David Delanoë	Saffré	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZO 183 en zone constructible sur la commune de SAFFRE. Il dispose d'un permis de construire valable jusqu'en février 2026. Il craint que cette parcelle passe en zone agricole ? IL a un projet immobilier sur ce terrain pour lequel il demande qu'il soit classé en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Impossibilité de maintenir cette parcelle constructible car située dans un village / Possibilité conservée de construire une nouvelle habitation durant la période de validité du permis de construire déjà validé.
Michelle BRETECHE	Saffré	La déposante possède deux terrains au 32 Mondoucet à Saffré, constructibles jusqu'au 22 septembre 2025. Cette date sera-t-elle prolongée ?	Vente du terrain possible jusqu'au terme de la validité du permis de construire, du fait de la cristallisation des droits
Marie Christine MASSON	Saffré	La déposante propriétaire de la parcelle XB 113 en A, située à Le Pommain, commune de Saffré demande à ce qu'elle devienne constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Hubert PAGEAUD	Vay	Le déposant est propriétaire de la parcelle AE n°197 à Clégreuc commune de Vay. Cette parcelle est passée en zone agricole au PLUi. Il demande que sa parcelle soit reclassée en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Hélène Roussel	Nozay	La propriétaire de la parcelle YT 48 à Nozay de 5870 m^2 demande si ce terrain peut être constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

			Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Marie José HAELET	La Grigonnais	La déposante, propriétaire des parcelles (0 461, 462,463) sur la commune de La Grigonnais, demande qu'elles soient classées en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Bareteau Pierre	Treffieux	Le propriétaire de la parcelle ZO 15 à Treffieux demande à ce que cette parcelle qui était constructible au PLU ne l'est plus au regard du PLUi. Il demande à ce qu'elle redevienne constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Mme FONTENEAU Isabelle	Abbaretz	La déposante est propriétaire de la parcelle YV 21 en zone agricole, à la sortie du bourg d'Abbaretz. Elle souhaite que cette parcelle devienne constructible. Pour ce faire elle met en avant bon nombre d'arguments qui à ses yeux justifient sa demande.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Odile AUGERIAU	La Grigonnais	La déposante propriétaire d'un terrain enclavé dans le village de la Robinetière à La Grigonnais ne comprend pas que cette parcelle ne soit pas constructible ? Elle compare sa situation à celles des agriculteurs exploitants qui sont autorisés à construire leur siège d'exploitation sur leurs terres agricoles.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Sabrina LONDOT	Nozay	La déposante, propriétaire de la parcelle ZH 48 en zone agricole à Nozay demande à ce qu'elle soit constructible ? Elle est entourée d'habitations viabilisées et dispose d'un accès direct à la voie publique.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

Marie Jeannine PINEL	Abbaretz	La déposante demande que sa parcelle AB481, située au calvaire d'Abbaretz soit déclarée en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Sonia et Jean-Michel RICHARD	Nozay	Les déposants, font allusion à leur propriété située 1 rue de la Renardière à Nozay (pas de référence cadastrale ?). Ils découvrent qu'une partie de leur terrain n'est plus constructible au PLUI. Ils ont pour projet une nouvelle construction qui serait adapté à leur état de santé. Ils demandent que la totalité de leur parcelle soit déclarée constructible ?	Pas de référence cadastrale mais d'après l'adresse postale, tout le terrain est classé en UB
Consorts GRATTON	La Grigonnais	Les consorts GRATTON sont propriétaires de la parcelle 805 rue des Rochettes à La Grigonnais. Initialement, les parcelles 804 et 805 appartenaient à une même personne et étaient classées en zone constructible. Elles ont été vendues séparément. Ils demandent que la parcelle 805 soit à nouveau classée en zone constructible car déjà raccordée aux réseaux eau, électricité. Ont déposé leur observation en double (n° 26 Courrier)	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Suzanne LEFEUVRE	Saffré	La déposante demande que sa parcelle YT12 à Saffré devienne constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Christian et Lily CADO	Vay	Les déposants propriétaires des parcelles F 2112 et F 2087 sur la commune de VAY, découvrent que ces parcelles ne sont plus	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

		constructibles au PLUi. Ils ne comprennent pas cette décision eu égard à l'environnement local. Ils demandent un changement de zonage en zone urbanisée.	Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN Parcelle F2087 en partie en zone UB
Michel JAHENY	Nozay	Le déposant est propriétaire des parcelles YS173 et YS171 situés au village de Rouans à Nozay. Il demande que ses parcelles soient classées en zone constructible. Tous les réseaux existent en façade, route de la Source.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Sylvie et Yvon GUERLAIS	Saffré	Les déposants propriétaires de la parcelle YK 54 à la Grand'Haie à Saffré contestent son classement agricole au PLUi. Ils demandent son classement en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Maryvonne Paillusson	Nozay	Les déposants sont propriétaires des parcelles YT 52 et YT 51 route du Creuset à Nozay. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Yannick LANGLAIS	La Grigonnais	Les déposants propriétaires de la parcelle ZN40 au lieu-dit Boisdin, commune de La Grigonnais, demandent son classement en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Jean-Michel LANGLAIS	La Grigonnais	Le déposant propriétaire des parcelles ZN 95 /98/139 à la Grigonnais demande qu'elles soient classées en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

JP CARCOUET	Puceul	Les déposants propriétaires de la parcelle ZC 46 au lieu-dit Fleuriais, commune de Puceul classée jusqu'ici en 2 AU et désormais en zone agricole non artificialisée au PLUi. Très mécontents de ce changement ils demandent le maintien en 2AU ou en 1AU ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Ferré	La Grigonnais	Le déposant propriétaire des parcelles ZE 239, 652, 678 au lieu-dit le Pirudel sur la commune de la Grigonnais demande leur classement en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Mr et Mme Joël BRICAUD	Saffré	Les déposants ont découvert que le zonage de leurs parcelles situées à la Grand'Haie sur la commune de Saffré a été changé : YK48 en A et YK50 en NHB. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Claude ROUZIOU	Saffré	Les déposants vont devenir propriétaires dans le cadre d'une succession des parcelles YH 93, YH 95, YI34 et YI62 situées dans le village des Tertres à Saffré. Ils estiment que certains bâtiments existants pourraient changer de destination et bénéficier d'un aménagement urbanistique ?	Bâtiment parcelle YH93 : Avis plutôt défavorable / bâtiment ne présentant pas de qualité architecturale particulière (murs en parpaings) Bâtiment YH95 : Pas de changement de destination nécessaire si déjà enregistré comme habitation / demande d'urbanisme à faire pour rénovation Parcelles YI34 et YI62 : Maintien du zonage agricole / non constructible
M. et Mme JP CARCOUET	Puceul	Les déposants propriétaires de la parcelle ZK 83 située rue du Clos Géraud commune de Puceul est classée en zone agricole non artificialisée, sans aucune évolution dans le cadre du PLUi.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage AN

		Cette parcelle se situe en zone totalement urbanisée. En conséquence ils demandent son classement à minima en zone 1AU ? Ont déposé leur observation en double (n° 30 Courrier)	
Victor DAVID	Nozay	La déposante propriétaire des parcelles 129 et 428 situées au lieu-dit Toulon à Nozay demande qu'elles deviennent constructibles. Elle dispose d'une maison à étages sur la parcelle 326 non compatible avec son état de santé ? Elle pourrait ainsi, envisager la construction d'une maison de plein pied.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
SCEA La Fragonnette	Saffré	Les déposants propriétaires sur la commune de Saffré des parcelles XP 62, XP152et XP 71 constatent qu'elles ont été classées au PLUi en secteur AN au lieu de A. Aucun autre siège d'exploitation sur la commune n'est classé en AN. Les élus qu'ils ont rencontrés ont admis qu'il s'agirait d'une erreur qu'il convient de corriger.	Avis plutôt favorable pour le changement de zonage de AN à A / vu avec la mairie et la chambre d'agriculture Erreur de zonage à corriger
M-Christine FRABOUL	Saffré	Les déposants propriétaires des parcelles XB129 et XB 311 situées au Pommain commune de Saffré sont en zone NHA au PLUi. Surpris par cette décision, la demande d'un zonage en zone constructible est sous-entendue ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Jahan Clément	Vay	Les déposants sont propriétaires de la parcelle Y 976 sur la commune de VAY. Ils demandent le classement en zone	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

		constructible de cette parcelle comme c'était le cas en 2012 ?	Maintien du zonage agricole et présence d'une zone humide
SMITH Stéphanie	Saffré	La déposante est propriétaire de la parcelle YN70 en zone NHA au PLUi. Située au 18 Les Salles à Saffré. Cette parcelle était constructible en 2020 au moment de l'achat. Elle demande son classement en zone constructible au profit de sa fille qui souhaiterait y construire un chalet d'habitation principale.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Colette LEMOINE et Christelle LEMOINE	Vay	Les déposants sont propriétaires des parcelles 746 et 2250 au lieu-dit La Tonnerie sur la commune de VAY. Lors du PLU 2019 ces parcelles ont été retirées de la zone constructible. Leur fils a construit sa maison sur la parcelle F 2249. Pour des raisons d'équité vis à vis de leurs enfants ils demandent que les parcelles précitées puissent repasser en zone constructible ?	La parcelle 746 restera non constructible en AN, elle est au centre d'une zone naturelle et agricole. La parcelle 2250 devient constructible (complète la partie urbanisée).
DURAND André	SAFFRE	Le déposant est propriétaire de la parcelle YC 168 à Saffré classée en zone Ue. Il demande le classement de cette parcelle en zone urbanisée destinée à l'habitat ?	Parcelle en partie déjà classée en UB => avis plutôt favorable pour le classement de l'entièreté de la parcelle en UB
Indivision HERROUET	Treffieux	Le déposant HERROUET en indivision de 4 parcelles (dont les numéros ne sont pas lisibles sur le plan cadastral joint) sur la commune de Treffieux en zone agricole au PLUi. Il ne comprend pas cette décision et avance divers arguments pour justifier sa demande de classer ses parcelles en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

Loret yannick	Vay	Le déposant constate que les parcelles F908 et F 909 route de Nozay sur la commune de Vay ne sont plus constructibles. Supprimer la marge de recul rendrait ce terrain difficilement habitable. Une bande supplémentaire de 6 à 7 m permettrait un bon positionnement pour la parcelle F 911.	Avis plutôt favorable pour la suppression de la marge de recul en agglomération, dont fait partie la parcelle F911 Avis plutôt défavorable pour la constructibilité des parcelles F908 et F909 Maintien du zonage AN du fait du fort dénivelé et de la proximité du ruisseau / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
BLANDIN Loic et Maryline	Vay	Les déposants sont propriétaires des parcelles T459 et T460 sur lesquelles figurent leur maison principale et des dépendances et la parcelle T 777 paysagée sur environ un tiers de sa surface afin de réaliser un accès au garage. La partie restante de cette parcelle est la propriété d'un couple de voisins. La Parcelle T 776 réduite par nécessité pour les raisons ci-dessus ne peut pas être destinée à des fins agricoles compte tenu de sa taille et de son enclavement. Ils demandent que cette parcelle figure en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Perrin Martine	Vay	La déposante est propriétaire des parcelles Y533-Y529-Y528 en zone agricole sur la commune de VAY et demande leur classement en zone constructible car c'est le cas de toutes les parcelles rue du Chêne. En outre la Parcelle Y527 était en partie constructible au PLU et ne l'est plus au PLUi. Elle demande son classement en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A La station d'épuration du Chêne ne permet pas de mettre de nouveaux espaces constructibles.

BEAUPERAIN	ABBARETZ	Le déposant a hérité de la parcelle AC 166 de 1229 m^2, cité Hector Pétin à Abbaretz, réitère sa demande de classer ce terrain en zone constructible, tous les réseaux étant déjà en place. Suite à plusieurs demandes il lui a été répondu que tant que les lotissements en cours ne seraient pas plein il n'obtiendrait pas d'avis favorable ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage AN / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Paule CARCOUET, Alain CARCOUET, Patrick CARCOUET, Daniel CARCOUET et Pascal CARCOUET	Saffré	Les consorts CARCOUET sont propriétaires des parcelles XH 88-89-99 village de la Jossais sur la commune de Saffré en zone A au PLUi. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible. Ce secteur est desservi en eau-électricité-télécoms-transport.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A Concernant la contestation de l'identification d'une zone humide sur la parcelle XH88, celle-ci ne peut pas être remise en cause car validée par la Commission Locale de l'eau
Clermont, Lauren	Vay	Il s'agit d'un terrain de 1619 m^2 situé à Le Teillais parcelle ZK56. Le projet consiste à construire une maison écologique de 85 m^2 au sol et d'un garage non attenant à la maison de 32 m^2. Pour ce faire il est demandé que ce terrain soit classé en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A La station d'épuration du Chêne ne permet pas de mettre de nouveaux espaces constructibles.
LEPAROUX Anne née GUÉRIN	SAFFRÉ	Propriétaires en indivision des parcelles XE 212, 216, et 247 en A au PLUi au lieu-dit Thély- La Blandinais, commune de Saffré. Ils demandent le classement de ces parcelles en zone constructible, déjà desservies par les réseaux.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

Nathalie CHAPEAU et Alexandre NEVEU	Vay	Les déposants propriétaires des parcelles F 0744 et F 2118 en Zone A situées à la Batinais commune de VAY. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible ? Les réseaux sont présents.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole pour la parcelle F0744 et du zonage AN pour la parcelle F2118 / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A et AN
FERRE Isabelle	Vay	Les consorts FERRE sont propriétaires de la parcelle X 8 au lieu- dit l'Anglechais commune de VAY qui était constructible jusqu'à la fin 2018 et qui ne l'est plus au PLUi. Ils demandent que cette parcelle redevienne constructible en mettant en avant des arguments divers.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
COSSARD Jean-Michel	PUCEUL	Le déposant habite au 1 impasse d'aha (AB123) desservie par les parcelles AB 447 ET 446.Il constate au PLUI que la parcelle de sa maison passe de la zone AB en zone UB alors qu'elle est encerclée (sauf au sud) de Zones UA. Il demande, pour des raisons de cohérence, un zonage en UA de l'ensemble.	Avis plutôt favorable Passage de la parcelle AB123 en zone UA pour plus de cohérence
CRAHEIX	Abbaretz	Le déposant est propriétaire des parcelles constructibles I159, I160, I161, II613, II615, I617, à l'exception des parcelles 160 et 161 qui sont constructibles à environ 50%. Il est demandé que les parcelles 159 et 160 soient classées en UB ? Par ailleurs, sur la parcelle I161 il y a une bâtisse qui n'apparait pas sur le cadastre et pour laquelle	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien des zonages actuels, à savoir : Parcelle I159 : UB Parcelle I160 : UB à 50 %, A à 50 % Parcelle I161 : UB à 50 %, A à 50 %

		un changement de destination est demandé ?	Parcelle I613 : UB Parcelle I615 : UB Parcelle I617 : UB Avis défavorable pour le changement de destination de la bâtisse sur la parcelle I161
VERRON JACQUELINE	ABBARETZ	La déposante propriétaire à Abbaretz de la parcelle BO 344 en A au PLUi. Elle demande que cette parcelle soit classée en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
CRAHEIX	Abbaretz	Le déposant est propriétaire des parcelles I588 (constructible) et YV 27. La forme non rectangulaire de la parcelle I588 rend difficile l'implantation d'une maison. Il demande de classer en zone constructible une petite partie de la parcelle YV 27 afin de faciliter l'implantation de la maison.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage de la parcelle YV en AN
CORROLLER André	SAFFRE	Le déposant est propriétaire de la parcelle XB 199 à Le Pommain commune de Saffré qui est divisée en 2 parties XB324 et XB 323. Cette division n'apparait pas sur le PLUi au regard d'une déclaration préalable en cours de validité. Par ailleurs, le PLUi ne fait pas apparaître un bâtiment sur les parcelles XB 194 et XB67. La parcelle XB 324 en A est en vente : il est demandé son classement en zone constructible ?	Déclaration préalable valable pendant 3 ans => vente du terrain possible jusqu'au terme de ces 3 ans, du fait de la cristallisation des droits Problème de mise à jour du cadastre / non traité dans le cadre du PLUI

Anonyme	Abbaretz	Le déposant (anonyme) est propriétaire de 5 parcelles dont la BC 180 au lieu-dit La Chevrolière à Abbaretz. Actuellement un ancien corps de ferme qu'il a acheté est en zone agricole. Il demande que l'ensemble des parcelles d'une surface totale de 5282 m^2 soit classé en zone NH2.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Christine et Christian PROVOST	NOZAY	Les déposants sont propriétaires des parcelles BN960 en UA et, BN 158, BN 159 en 2AU, 3 rue du vieux bourg à Nozay. Toutes ces parcelles ont été classées en NL non constructibles. Par ailleurs les destinations et sous destinations ne sont autorisés que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage NL
P DOUET	Abbaretz	Les déposants sont propriétaires des parcelles AD 127 et YT 5 sur la commune d'Abbaretz qui ne sont plus constructibles au PLUi. Ils soulignent par ailleurs les parcelles AB 327 et AB 431 qui sont constructibles ainsi que la parcelle AB 326 qui sont incluses dans une OAP pour réaliser un minimum de 8 logements dont 2 sociaux. Quel bailleur social sera intéressé par ce projet ? En conséquence, ils demandent que les parcelles AD 127 et YT 5 soient classées en zone constructible et que les parcelles incluses dans l'OAP ne soient pas laissées à la discrétion d'un bailleur social ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du classement des parcelles AD127 et YT5 en AN / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN Maintien de la prescription de création de 25 % de logements sociaux dans l'OAP 11 (conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

		A déposé son observation en double (n° 93 Web)	
RICOUL	Saffré	La déposante propriétaire de la parcelle XB 113 située au Pommain commune de Saffré demande que sa parcelle soit classée en zone constructible. Elle ne comprend pas cette décision car sa parcelle est entourée d'habitations et la ferme qui se trouvait à proximité est désormais déplacée à quelques centaines de mètres.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
CRAHEIX	Abbaretz	Le déposant complète sa contribution n° 74 (Web) concernant les parcelles I588 et YV 27 en ajoutant le permis de construire qui permet de constater la difficulté d'implantation de la maison. Il demande de passer la partie du terrain, YV 27 non exploitée, en zone constructible.	Même réponse que plus haut
CRAHEIX	Abbaretz	Le déposant conteste vigoureusement le classement en zone humide d'une partie de la parcelle YV27 dont il est propriétaire. Ce constat est consécutif à un manque d'entretien, du fossé communal. Il a fait intervenir une entreprise « EP nature » pour déboucher les drains fin 2023 et fin 2024. Selon lui, la présence de quelques joncs et renoncules aurait été le critère essentiel pour déclarer cette partie de parcelle, en zone humide. Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Concernant la contestation de l'identification d'une zone humide sur la parcelle YV27, celle-ci ne peut pas être remise en cause car validée par la Commission Locale de l'eau.

craheix	Abbaretz	Suite à un problème technique, le déposant rajoute à sa contribution n° 100, le plan cadastral de sa parcelle YV 27.	Voir réponse plus haut
DOREAU Valentin	La Grigonnais	Le déposant est propriétaire des parcelles O 509, 510,511,512 en zone UH au lieu-dit Pirudel à la Grigonnais. Une petite surface d'environ 50 m^2 dans le fond de la parcelle n° 510 est classée AN. Il demande son classement en UH pour un ensemble cohérent.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du classement en zone AN du fond de la parcelle O510, répertorié comme zone inondable
Geffrais-Meneuvrier Maria	Saffré	La déposante est propriétaire des parcelles répertoriées n° 24, 23, 21,166 qui supportaient 2 sièges d'exploitations. Suite à un incendie en 2019, aucun des bâtiments détruits n'a été reconstruit sur ce site. L'exercice d'une activité agricole n'est plus possible au coeur du village. En conséquence, elle demande le classement des parcelles précitées en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
FERRON ELISABETH	Abbaretz	La déposante est propriétaire de la parcelle YV 17 située dans le bourg d'Abbaretz. Elle demande que cette parcelle soit classée en zone constructible après avoir fait l'objet d'un refus il y a quelques années à cause de la présence d'une exploitation agricole à proximité. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage AN / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Fraboul Sébastien	Vay	Le déposant est propriétaire des parcelles F 946 et 962 au n°20 La Bergerie sur la commune de VAY. Il a rénové en 2023 la maison de sa grand-mère pour proposer deux logements à usage collectif. Ces parcelles n'ont plus de	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

		fonction agricole depuis 60 ans, il demande que ses parcelles soient classées en zone constructible.	
Eric	NOZAY	Le déposant propriétaire de la parcelle Yi 47 à la ville Foucrée. Il souhaite aider ses enfants à construire sur cette parcelle. En conséquence, il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Anonyme	Nozay	Le déposant intervient au titre de la société DISNOZ propriétaire d'un ensemble foncier à Nozay cadastré 0 406,407,413,et 415 sur lequel est exploité un bâtiment commercial Super U. Il ressort que la parcelle O 415 est pour partie en zone UC et en N pour l'autre partie. Il demande la modification des zonages N et UC de la parcelle O 415 de façon à ce que la partie triangulaire située à l'est du magasin et insérée entre les zones UC et UB soit classée en zone UC et englobe la voie d'accès des véhicules de livraison du magasin. A déposé son observation en double (n+ 117 Email)	Avis plutôt favorable Modification du zonage à prendre en considération dans la version finale du PLUI
Louis POTION et ses enfants	Vay	Les déposants sont propriétaires de la Parcelle F 2185 en zone agricole au lieu-dit "Le vieux Bâtinais" à Vay. Cette parcelle n'est plus exploitable en agricole, ils demandent son classement en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

ORDONAUD Philippe ET BIORET Maryse	Saffré	Les déposants sont propriétaires de la parcelle YD175 au lieu-dit La Landelle à Saffré en zone agricole au PLUI. Ils demandent son classement en zone constructible. Cette parcelle est enclavée au milieu du village et le terrain est en partie viabilisé.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
BLANCHARD Sébastien	NOZAY	Le déposant habite sur la parcelle YS 142 et possède à proximité des parcelles YS 174,61 et 21 en zone agricole sur lesquelles il souhaiterait construire une maison au profit d'un membre de sa famille. Il découvre par ailleurs l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur des terrains situés au nord de son habitation qui seraient requalifiés en secteur AG. Il est opposé à ce projet d'autant plus que la parcelle YS 59 qui lui appartient serait incluse dans ce zonage AG.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A Erreur de zonage / la parcelle n'est pas intégrée au projet AKUO => Passage de la parcelle YS59 en A
COMMUNE DE NOZAY	NOZAY	La mairie de Nozay rappelle que la Minoterie Bourseau souhaitait développer son entreprise sur le site de la Villatte à Nozay. Une opportunité s'est présentée sur un site d'une CC voisine excluant la parcelle ZV 89. Dans le cadre du second arrêt la Minoterie souhaite revenir sur le site de Nozay avec l'accord de la commune et de la CC de Nozay. En conséquence retour au STECAL prévu dans la première version. <u>Zonage</u> : BT 92, 69 rue du vieux bourg, maintien en UB et non en A YR 5 à Rouans maintien en UE <u>Changement destination</u> : YI 32 La Ville Foucrée dépendance à	STECAL Minoterie Bourseau : Avis plutôt favorable Intégration du STECAL prévu lors du 1er arrêt du PLUI et validé par la CDPENAF Maintien zonage UB parcelle BT92 : Avis plutôt favorable Correction d'une erreur sur le règlement graphique / Prise en compte de l'existant avec une habitation déjà sur la parcelle Maintien zonage UE parcelle YR5 : Avis plutôt favorable Parcelle précédemment destinée à l'activité économique avec un bâtiment industriel dessus

		transformer en partie en logement.	Changement destination bâtiment parcelle YI32 : Avis plutôt favorable Correction d'un oubli dans le cadre du recensement des bâtiments transformables en habitation
Claudine	La Grigonnais	Les déposants demandent que la parcelle ZR 56 située au lieu-dit La Roulais à la Grigonnais soit classée en zone constructible pour y construire une maison. Au moment de l'achat en 1997 il fallait minimum 1800 m^2 pour construire.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
craheix	Abbaretz	Le déposant rajoute des documents en complément de ses contributions 100 et 101, notamment la zone humide au dernier PLU.	Voir réponse précédente
BIBAUT Michelle	ABBARETZ	La déposante demande que la parcelle ZN11 à Abbaretz soit classée en Zone NF en continuité de la parcelle ZO 24. Ce boisement a été déclaré au CNPF.	Avis plutôt favorable Parcelle déclarée au CNPF en février 2024 dans le cadre d'un boisement spontané Classement en zone NF à intégrer dans la version finale du PLUI
Fraboul Michel, Claude, René	Nozay	Les déposants ont hérité de la parcelle YS 44 de 5500m^2 qui n'est plus constructible au PLUi. Ils demandent sont classement en zone constructible ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Eric Juncker	Nozay	Le déposant est propriétaire de la parcelle YS 162 de 1720m^2 à Rouans commune de Nozay qui est en zone agricole au PLUi	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

		Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible pour y construire sa maison au moment de la retraite.	Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
verger	Vay	Le déposant se demande pourquoi sur la zone des grandes quinoires la parcelle D 2011 est maintenue en zone constructible sachant que ce n'est pas le cas des parcelles UB D2013, D2014, D249. Il n'y a aucune raison de maintenir la parcelle D2011 en zone constructible, si ce n'est par clientélisme ?	Rien n'a été modifié par rapport au PLU en vigueur sur l'ensemble de ce secteur. Sur la parcelle D2011, il y a déjà un bâtiment et des casiers de stockage / Correspond à l'emprise actuelle de l'entreprise Lemaitre TP => Zonage UE
REHAULT Damien	NOZAY	Le déposant est propriétaire des parcelles YH82,83,84 au lieu-dit La Loderie à Nozay initialement en UB, mais en zone AN au PLUi. Son projet d'implantation de bureaux en extension de la société de services est remis en cause. Il avance des arguments en faveur du reclassement en zone constructible des parcelles précitées.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage AN / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone AN
Mainguy Luc et Jean-Louis	Treffieux	Les déposants exploitent en GAEC la parcelle ZM77 de 6,34 ha à Treffieux. Cette parcelle en zone agricole est passée en zone naturelle N au PLUi, laquelle limite l'exploitation agricole conventionnelle. En conséquence, ils demandent le maintien de cette parcelle en zone agricole.	Avis plutôt favorable Classement de la parcelle en zone A pour la partie non concernée par le classement en zone humide
REHAULT Damien	NOZAY	Le déposant propriétaire de la parcelle YH 83 à Nozay en zone agricole au PLUi. Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible pour y réaliser une	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN

		maison d'habitation. Les réseaux sont présents et les terrains à proximité sont urbanisés.	Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A

Appréciation du commissaire enquêteur

Les avis de changement de la zone A vers la zone U sont généralement défavorables, suite au choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A et N afin de respecter l'objectif ZAN. En zone A et N, seuls les changements de destination sont autorisés, sous certaines conditions.

2. Aménagement : 41 contributions

Web :19,21,34,44,45,49,50,55,61,64,65,67,68,77,82,83,84,86,87,88,89,96,97,98,106,108,122, 125,128,129, 130 - **Email** :114,143 - **Courrier** :23,39,33,36,40 -**Registre :**29,33,37

Caractéristiques du thème

Ce thème regroupe 20% des contributions traitant de questions diverses dont il est impossible d'y répondre de manière globale. En conséquence il a été demandé au maître d'ouvrage de répondre de manière individuelle.

Les sujets les plus divers sont abordés dans ce thème tels que : la protection des captages d'eau, l'aménagement de trottoirs, la création d'une zone artisanale à Vay, la sécurité, le regroupement de parcelles, le développement des énergies renouvelables, les linéaires commerciaux ….

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

S'appuyant sur le projet de territoire 2017-2030, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini plusieurs objectifs pour le développement futur du territoire, dont la capacité d'accueillir de nouveaux habitants, le maintien d'une activité économique productive, l'accompagnement du secteur agricole, ou encore la maitrise des gestions de l'espace.

C'est l'équilibre entre ces objectifs qui a guidé l'action des élus de la Communauté de communes de Nozay dans les arbitrages à faire dans le cadre du PLUI.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
atlantic'eau	Saffré / Abbaretz	Le service public de l'eau potable (atlantic'eau) a émis les observations suivantes: - Erreur dans les annexes sanitaires (pages 8 et 9) La Chutenais -Emplacement réservé ER A3 pour un site de traitement de déchets sur la commune d'Abbaretz -Bâtiments de l'exploitation agricole de la Fragonnette à Saffré en zone AN: il serait souhaitable que sur les parcelles XP62 et XP152 la construction de bâtiments agricoles soit réalisée dans le but de respecter les servitudes de protection des captages. Les haies ou alignement d'arbres pour leurs valeurs écologiques figurent uniquement sur le règlement graphique. Un tableau récapitulatif aurait été souhaitable pour plus de lisibilité. A déposé son observation en double (n° 20 Web)	Avis plutôt favorable Corrections à intégrer dans la version finale du PLUI pour : - Erreur dans les annexes - Emplacement réservé sur la commune d'Abbaretz - Bâtiment de l'exploitation de la Fragonnette à Saffré Interrogation sur l'intérêt de création d'un tableau récapitulatif des haies et alignement d'arbres puisqu'il n'y a plus de classification spécifique.
Anonyme	Abbaretz	Les déposants (anonymes) souhaitent que des trottoirs pour piétons soient aménagés jusqu'au village du Lantilloux à la sortie d'Abbaretz.	Requête qui ne rentre pas dans le cadre du PLUI / A échanger directement avec les élus d'Abbaretz
Garage JANNOT	Vay	Le déposant propriétaire d'un garage sur la commune de VAY aurait besoin de plus d'espace. Il demande la création d'une zone artisanale ?	Création d'une zone artisanale prévue dans le cadre du PLUI (OAP V3). Impossibilité pour le demandeur de poursuivre son activité sur son emplacement actuel.

			Service nécessaire à la population.
Maryvonne LANGLAIS	Nozay	La déposante est propriétaire de la parcelle BO 328 de 161m² à Nozay. Cette parcelle est constructible mais la mairie refuse d'élargir l'accès. Ainsi, la construction d'une maison n'est pas possible. Elle demande une dérogation pour concrétiser son projet.	L'accès rue du Pont est existant et ne constitue pas un frein au projet. Cependant, l'extension des réseaux eau potable et assainissement représente une charge financière importante pour la commune. Le terrain sera classé en zone UD au PLUI avec une emprise au sol de 70% maximum soit 112.70 m²
Jeanne DANIEL	Vay	Contrairement à d'autres avis, la déposante est pour la création d'une zone artisanale à VAY. Ces nouvelles entreprises seraient l'occasion d'accueillir de nouveaux habitants et de participer au développement de la commune. S'agissant de la circulation, les risques existent déjà. Elle est également favorable aux terrains réservés pour la réalisation d'habitations route de Nozay et route de la gare.	Création d'une zone artisanale prévue dans le cadre du PLUI (OAP V3) Créations de 2 zones destinées à l'habitat (OAP1 et OAP2)
Fromagerie des Rochettes	La Grigonnais	La fromagerie des Rochettes à La Grigonnais confirme son souhait d'installer son activité sur l'extension prévue dans la ZA de la rue de Beautrait, dès que possible. Il pourrait ainsi construire un hangar frigorifique et de stockage.	Création d'une extension de la zone artisanale du Beautrait prévue dans le cadre du PLUI (OAP LG7)
Blandin Samuel	SAFFRE	Le déposant est propriétaire des parcelles XE279-XE283 et XE307 sur la commune de Saffré. Compte tenu de l'emprise au sol autorisée par ses installations déjà	Avis plutôt favorable Extrait du règlement du PLUI : « *La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*

		existantes, il ne reste plus que 3m^2 constructibles. Il demande une extension afin de construire une piscine d'une emprise au sol de 36 m^2.	*supplémentaires, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi. »*
Mairie de La Grigonnais	La Grigonnais	La mairie de La Grigonnais a reçu le courrier de la Fromagerie des Rochettes qui cherche à s'installer sur la commune, notamment à l'Oseraye où il n'y a pas de place. Il a donc fait le choix d'acheter un ancien corps de ferme plus adapté à une rénovation à vocation d'habitat. La ZA de Beautrait pourrait être une solution pertinente sous réserve de réduire d'environ de moitié l'emprise de l'OAP LG7. L'extension de la ZA de Beautrait est une nécessité économique pour permettre l'installation d'artisans en un seul pôle de proximité dédié.	Avis plutôt favorable Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. L'extension de la zone du Beautrait doit permettre le maintien et le développement d'activités artisanales. Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminuée de près d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Eric THOMAS	Saffré	Le déposant propriétaire de la parcelle YB 83 à Saffré, demande pourquoi il n'est pas possible de diviser un bâtiment en plusieurs habitations alors que nous sommes prêts à artificialiser des centaines d'hectares pour l'agri-photovoltaïsme ?	Objectif de densifier au maximum les centres urbains en y concentrant les créations de logements, tout en les interdisant dans les villages et hameaux pour faciliter le développement de mobilités douces et diminuer les coûts liés à la dispersion des services publics (réseaux, transports scolaires, ramassage des ordures ménagères…). Dans ce sens, l'ensemble des villages/hameaux a été classé en zone A ou AN, à l'exception de 3 d'entre eux en prolongement des bourgs : La Tonnerie à Vay, Augrain à Saffré et la Tardivière à Nozay.

			Pas de création de nouveaux logements en zone A et AN
NY CONSTRUCTIONS	Vay	La société NY Constructions manifeste son intention d'acheter une parcelle de d'environ 1500 m^2 dans la future zone artisanale sur la commune de Vay.	Création d'une zone artisanale prévue dans le cadre du PLUI (OAP V3)
Anonyme	Vay	Le déposant (anonyme) est opposé à la création d'une zone artisanale à la sortie de VAY qui aurait un impact sur la zone agricole, alors qu'il existe de la place, notamment à l'Oseraye.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Jérémy MONDAIN - SARL Concept Paysage	Vay	Le déposant confirme à la mairie de Vay son souhait d'aboutir à un contrat de location de l'ancien "local des services techniques" . Il souhaite également s'installer sur la future zone artisanale sous réserve de son activation dans un délai de 3 ans.	Création d'une zone artisanale prévue dans le cadre du PLUI (OAP V3)
MARSAC Gildas	PUCEUL	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZH 23 au lieu-dit Le Moulin à Puceul. La parcelle est zonée en UE1 pour partie et en Aa pour l'autre. Il souhaite créer un atelier de réparation en motoculture sur la zone UE1 sur laquelle il existe des dalles bétonnées. A déposé son observation en double (n° 48 Email)	Avis plutôt favorable

COSSARD RENÉE	LA GRIGONNAIS	Le déposant constate que la parcelle AD1 portant une habitation est en zone UE3 ainsi que les parcelles AD 301, AD303, ADAD305 et AD3 sur la commune de La Grigonnais. Ces parcelles bordent la rue sinueuse des lauriers qui débouche sur la RN171 juste devant l'école Saint-Michel avec des voitures stationnées de chaque côté de la rue avec des pavillons côté pair. Une zone économique de l'autre côté de la rue ne semble pas très opportune. Il demande que ces parcelles soient zonées en zone d'habitat.	Avis plutôt défavorable Maintien du zonage UE du fait de la proximité d'entreprises
Robert-Deluen Arlette	Puceul	La déposante possède 2 micro parcelles qui sont des délaissés de voirie sur le parc de l'Oseraye à Puceul : ZT 118 de 7 ares et ZT 119 de 30m^2 qui pourraient intégrer les parcelles voisines ? Par ailleurs elle souhaite vendre la parcelle ZT 8 de 32,80 ares et demande si la CC de Nozay serait intéressée ?	A revoir avec JC PROVOST
Dartige sylvie	Vay	La déposante est totalement opposée à la création d'une zone artisanale sur la commune de VAY d'autant plus qu'il existe une zone artisanale non saturée à l'Oseraye commune de Puceul. Elle évoque de multiples arguments pour dénoncer avec force ce projet de zone artisanale à VAY qui n'a pas de sens.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales. L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…).

			Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Anonyme	Nozay	Le déposant (anonyme) constate (évaluation environnementale page 40) que dans le cadre de la transition énergétique il convient de développer les énergies renouvelables. Dans les faits, deux secteurs à Nozay comportent des éoliennes mais sont saturés. Pourtant, la commune de Nozay a délibéré pour un secteur éolien au nord-est de la commune (champ du bois et de la Blonnière), mais cette zone n'apparaît pas en Aeol ? De même le photovoltaïque et l'agrivoltaïsme ne sont pas à la hauteur des besoins énergétiques de la CC de Nozay.	A revoir avec la mairie Projet agrivoltaïque : Volonté des élus de développer la production d'énergie renouvelable, tout en préservant l'activité agricole
MAIRIE DE SAFFRE	SAFFRE	La mairie de Saffré fait plusieurs remarques relatives au PLUi: - prise en compte du risque inondation - risque karstique - OAP n° S1 le Rocher - protection des bois - les servitudes - l'emplacement réservé S5 Ces remarques sont à examiner avant approbation du PLUi.	Avis plutôt favorable Ces éléments seront intégrés ultérieurement, avant approbation du PLUI
VIAUD Nicolas	ABBARETZ	Le déposant conteste le passage du circuit des 7 étangs sur la parcelle AB26 propriété de la SCI le 3ième lieu à Abbaretz. Malgré la convention de passage entre la SCI et la	Erreur de tracé sur le règlement graphique => Correction à intégrer dans la version finale du PLUI

		mairie, il n'y a pas eu de consultation ?	
Atlantic Eau (Nathalie KERAVEC)	Saffré	En complément des remarques d'Atlantic eau du 9/04/25, il convient d'ajouter aux parcelles XP 62 et XP 152 de la SCEA La Fragonnette, la parcelle XP 71, afin que la construction de bâtiments agricoles soit possible dans le but de respecter les servitudes de protection des captages.	Voir avis précédent
Morille sonia	ABBARETZ	La déposante est propriétaire de la Parcelle AW8 porteuse de la maison d'habitation. L'acquisition de la parcelle AW 9 est en cours pour y construire un garage. Cette parcelle est divisée en 2 parties, sans aucune explication ? Elle demande que cette parcelle soit entièrement intégrée à la parcelle AW8.	Concerne une modification du cadastre => Non traité dans le cadre du PLUI
COSSARD Jean-Michel	PUCEUL	Le déposant est propriétaire de la parcelle AB49 place de l'église à Puceul qu'il a exploitée en rez- de- chaussée (l'étage n'étant pas occupé) comme charcuterie, boucherie, épicerie. Il est opposé, pour plusieurs raisons, à ce que cet édifice soit concerné par le linéaire commercial protégé. Il demande à ne pas être concerné par cette mesure et que cette commune de petite taille n'utilise pas ce dispositif ?	Application d'un linéaire commercial sur les 7 bourgs des communes afin de consolider et développer le tissu commercial. Périmètre sur Puceul pertinent compte tenu de la densité de commerces autour de la place de l'Eglise et des aménagements publics réalisés récemment pour notamment le stationnement des véhicules.
Anonyme	Nozay	Le déposant anonyme se pose la question de savoir si le lieu-dit de la Ville Foucrée va devenir une nouvelle zone artisanale à Nozay ?	Aucun STECAL ni zonage économique prévu au PLUI au lieu-dit La Ville Foucrée

colou jean-pierre colou marie	Abbaretz	Les déposants sont propriétaire des parcelles 532 et 546 à priori au lieu-dit le Chêne Galard sur la commune d'Abbaretz ? L'allée qui est sur la parcelle 546 n'est pas intégrée au terrain construit. Ils souhaitent que cette allée soit intégrée et élargie sur la parcelle 532 car l'entrée du garage est sur le pignon EST. Ils demandent un élargissement de 30m côté est et 30m plein Sud.	Uniformisation du zonage dans le cadre du PLUI / Classement en zone A de l'ensemble des parcelles
RELUT Aurore	VAY	La déposante habite au lieu-dit Sabhel à VAY est totalement opposée à la création d'une zone artisanale sur la commune de Vay. Cette réalisation irait à l'encontre de la protection des zones agricoles. En outre il y a de la place disponible dans les communes voisines.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Anonyme		Le déposant (anonyme) est contre la création d'une Zone AG sur la commune de VAY initialement classée en zone agricole. Des nuisances sont à prévoir...	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales

			L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
GUIHENEUF Elise	VAY	La déposante est opposée à l'implantation d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Il y a des places ailleurs, notamment à Puceul et Abbaretz. La circulation plus dense entrainerait des risques d'accident. Ce projet aboutirait à consommer des terres agricoles.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
GUIHENEUF Kevin	VAY	Le déposant (membre de la famille GUIHENEUF) est également farouchement opposé à la création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Les arguments sont quasiment identiques. En outre, il est précisé que la parcelle concernée est exploitée en agriculture biologique. Les habitants du secteur sont du même avis.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone

			d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
GUIHENEUF Michel et Marie-Line	VAY	Les déposants (Famille GUIHENEUF) sont totalement opposés à la création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Les arguments sont toujours les mêmes et il n'y a rien de surprenant. C'est la solidarité familiale qui opère pour s'opposer farouchement à ce projet.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Ligue pour la Protection des oiseaux (LPO 44)	Bouguenais	La Ligue pour la Protection des oiseaux (LPO) conteste le projet de création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Cette parcelle en agriculture biologique bénéficie d'un bocage bien conservé et présente un grand intérêt pour la biodiversité. En outre, ce projet va à l'encontre de la politique de non artificialisation des terres agricoles. Il est donc essentiel de garder cette zone en terre agricole, d'autant plus que des zones artisanales existent déjà sur les communes voisines ?	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI

Anonyme		Le déposant (anonyme) fait référence à l'implantation d'une ferme photovoltaïque à Nozay et demande que soit prise en compte la proximité du hameau de Rouans et de son essor résidentiel afin d'éviter l'insertion d'une quelconque industrie sur les zones AG entre Rouans et Nozay.	Classement du village en zone A / Pas de création de nouveaux logements possible Projet agrivoltaïque : Volonté des élus de développer la production d'énergie renouvelable, tout en préservant l'activité agricole. Ne sont autorisés dans cette zone AG que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la centrale agrivoltaique
Beckmann Vincent	Puceul	Le déposant propriétaire de 4 parcelles à Puceul, jouxtant l'OAP P2. Il avait choisi Puceul pour être au calme, mais la parcelle voisine fait l'objet d'une OAP qui va détériorer son cadre de vie. Il demande: - la création d'une zone tampon entre sa propriété et les futures constructions et propose d'acquérir cette bande de terrain au prix du m^2 agricole et d'en assurer l'entretien. - la préservation et le renforcement de la haie bocagère le long de la route de Puceul à Abbaretz -l'implantation de l'accès au futur lotissement sans être préjudiciable à sa propriété. Il signale que la parcelle présente une forte humidité hivernale et souhaite que le porteur de projet respecte les prescriptions de l'OAP.	Maintien de l'OAP P2, justifié par le besoin de créer un espace d'habitat en continuité du bourg Prise en compte des prescriptions environnementales et techniques inscrites dans l'OAP (renforcement de la haie route d'Abbaretz est bien prévu) Toutes les OAP ont fait l'objet d'une étude zone humide

Vincent Beckmann	Puceul	Après sa longue contribution (n°97 ci-dessus) le déposant juge utile de conclure en précisant l'impact de ce projet sur l'environnement immédiat de sa propriété. Il demande le respect strict des prescriptions environnementales prévues dans le PLUi et l'OAP sectorielle.	Voir plus haut
Baptiste	Treffieux	Le déposant souhaite reprendre la ferme familiale (parcelles 70,71,97 au lieu-dit La Bourdaudais à Treffieux) dans environ 5 ans. Il demande s'il sera autorisé à construire sa maison sur l'une des parcelles agricoles appartenant à son père.	La construction de logements de fonction restera possible dans le cadre du PLUI, sous réserve de justification du besoin.
B. KEREZEON/FNE44	Vay	La FNE Loire-Atlantique après avoir rappelé les objectifs des lois Climat et Résilience, loi ZAN dont une possible évolution est en cours, est opposée à la création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Il n'est pas imposé d'épuiser le quota de surface artificialisée attribué à la commune. Il existe des possibilités sur d'autres communes de la CC de Nozay. Globalement les riverains sont opposés à ce projet eu égard aux potentielles nuisances. Il conduirait à détruire une parcelle agricole. Il convient de rappeler que si le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être exercé pour des travaux ou des opérations d'aménagement qui sont dans	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI. Opposition des riverains concentrés autour de la famille de l'exploitant agricole de la parcelle concernée.

		l'intérêt de la commune, il ne peut être exercé que pour atteindre le but poursuivi.	
M. Tomislav Miletic et Mme Lucie Baron		La parcelle YH 66 borde notre maison et comportait 2 parties avec au fond du terrain un EBC sur l'ancien PLU. Sur le nouveau PLUi l'EBC passe de 75% à environ 95 % ce qui laisse un tout petit espace derrière notre maison. Les déposants demandent que L'EBC reste à 75% afin de bénéficier de leur jardin. Par ailleurs, en cas d'incendie notre maison étant à une dizaine de mètres de l'EBC serait menacée.	Avis plutôt favorable Modification du règlement graphique dans la version finale du PLUI
Barraud anne-lise	Puceul / Vay	La déposante maraîchère à la Platrouais commune de La Grigonnais se pose la question de la liaison douce pour relier notre hameau à d'autres bourgs ? Depuis l'implantation de Pitch et de Métal Ressource, il y a plus de véhicules 3,5 tonnes qui traversent notre hameau pour relier l'Oseraye et de pollution sonore liée aux alarmes répétées des 2 entreprises. Elle est opposée au projet agrivoltaïque au Perray à Nozay et la création d'une zone artisanale à VAY.	Accès via la liaison douce du hameau vers les bourgs : Non traité dans le cadre du PLUI Circulation des poids-lourds : Non traité dans le cadre du PLUI Pollution sonore et visuelle : Non traité dans le cadre du PLUI Projet agrivoltaïque : Volonté des élus de développer la production d'énergie renouvelable, tout en préservant l'activité agricole ZA de Vay : Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas

			vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales. L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…)
BIBAUT Michelle	ABBARETZ	La déposante précise que l'étang (parcelle ZO24 à Abbaretz) aménagé au milieu du 19ième siècle est un plan d'eau fermé. Il est alimenté par les résurgences de sources situées sur la parcelle ZO 25 en amont. Cet étang est sous statut agricole et son exploitation piscicole est possible. Elle demande le retour au caractère "fermé" dans le cadre du PLUi.	Voir avec le bureau d'études
indivision LAMY	Nozay	Le déposant demande l'instauration d'un emplacement de stationnement réservé à la clientèle devant ou à proximité de la laverie et la boulangerie situées entre la rue Saint Jean et la rue Alexis Letourneau à Nozay.	Sujet non traité dans le cadre du PLUI La demande pourra être étudiée par les élus en commission aménagement de la commune
Dominique LAMY	PUCEUL	Le déposant demande que la voie publique du Gué de la Châtenaie à Saffré puisse faire l'objet d'un écrêtement d'environ 20 à 30 cm sur la roche dure pour éviter les débordements lors des crues importantes ?	Sujet non traité dans le cadre du PLUI

indivision LAMY	SAFFRÉ	Les déposants en indivision contestent l'obligation de linéaire commercial (parcelle BP75) rue de l'église à Saffré. Le changement de destination de l'immeuble de commerce en habitation a été autorisé par CU du 28/06/2021. La partie ouest de l'immeuble anciennement à usage commercial, est inoccupée depuis plus de 30 ans. Le bâtiment était soumis à la taxe d'habitation à usage exclusivement résidentiel. Enfin il convient de noter l'absence de stationnement réservé à la clientèle, rue de l'église.	Application d'un linéaire commercial sur les 7 bourgs des communes afin de consolider et développer le tissu commercial. Changement de destination impossible dans ce cadre. Certificat d'urbanisme obtenu en 2021 caduque Question du stationnement non traitée dans le cadre du PLUI
Mr et Madame Aubineau André et Alain	Nozay	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZX24 à Nozay de 5,193 ha sur laquelle une démarche de sylviculture durable est engagée. Les démarches règlementaires sont en cours. Il souhaite mettre en œuvre une méthode douce et respectueuse des sols excluant le recours aux engins forestiers lourds. Il demande la construction d'une structure légère démontable pour stoker l'outillage nécessaire.	Avis plutôt favorable Possibilité de petites constructions en zone NF, privilégiant les structures démontables

Appréciation CE

Le maître d'ouvrage a fait l'effort d'apporter une réponse à toutes ces demandes particulières émises par des déposants, en cours d'enquête.

3. Changement destination : 24

Web : 2,3,37,40,66,70,71,75,81,99,123,142 **– Email :** 24,31,36,47,91 **– Courrier :** 18,22,25,27,28,35 **- Registre :** 24

Caractéristiques du thème

Ce thème regroupe 12% des contributions.

D'anciens bâtiments ayant un intérêt architectural sont «pastillés» au PLUi, ce qui signifie qu'ils peuvent changer de destination. Au regard de cette information plusieurs personnes ont déposé des demandes estimant que des biens dont ils sont propriétaires, mériteraient cette distinction. La Communauté de communes s'est engagée à reconsidérer ces nouvelles demandes et à informer les personnes concernées avant l'approbation du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé
- Que le bâtiment fasse un minimum de 40m² d'emprise au sol. Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
ROULLE MARCEL	Nozay	Le déposant propriétaire de la parcelle YB 0040 à Nozay en zone A, demande un changement de destination, car il n'y a plus d'exploitation agricole.	Bâtiment sur la parcelle YB40 pastillé => Changement de destination possible pour la création d'une habitation

Christian ORHAN	NOZAY	Le déposant est propriétaire de 3 parcelles en zone agricole (YK89, YK90 et 59 ?). Sur la parcelle 59 figure sa maison d'habitation et un ancien garage en pierre qu'il souhaite transformer en extension à usage d'habitat. Il fait la démarche d'isoler la partie bâtie du reste de la parcelle (bornage à venir). De même, sur la parcelle YK 90 il existe un bâtiment en pierre recouvert en ardoise, qu'il souhaite pouvoir rénover à usage d'habitation. Il demande un changement de zonage afin d'être autorisé aux changements de destination décrits ci-dessus ?	Le bâtiment sur la parcelle YK 59 est déjà une habitation, une extension mesurée sera acceptée en l'absence d'exploitation agricole à proximité. La transformation du garage constituera un changement d'affectation pour l'extension de l'habitation existante. La création d'un nouveau logement ne sera pas autorisée. YK 90 : Avis plutôt défavorable, en raison de la taille et de l'état du bâtiment. YK 89 : Avis plutôt favorable bâtiment pastillé pouvant bénéficier d'un changement de destination pour la création d'un nouveau logement.
Jean-Claude GUILLOTEAU	Vay	Le déposant est propriétaire de la parcelle G525 au lieu-dit Le Mesnil à VAY sur laquelle figure une ancienne maison d'habitation. Il souhaite la rénover à des fins d'habitat.	La rénovation d'une maison existante est possible en zone A si au moins une partie de la charpente et les pignons sont toujours en place.
Christian ERAUD	Vay	Le déposant est propriétaire de la parcelle L 413 au Lieu-dit La Bézilais commune de Vay, sur laquelle figure un ancien corps de ferme. Il demande un changement de destination à usage d'habitat ?	Avis plutôt favorable après vérification de la qualité architecturale du bâtiment
Joël BALAVOINE	Saffré	Le déposant est propriétaire de la parcelle XH 65 à Saffré. Elle comporte un bâtiment repéré au PLUi dont une partie est constituée de palis de pierres d'ardoise typiques de la région. Il demande son changement de destination.	Avis plutôt favorable après vérification de la qualité architecturale du bâtiment

Claude ROUZIOU	Saffré	Les déposants vont devenir propriétaires dans le cadre d'une succession des parcelles YH 93, YH 95, YI34et YI62 situées dans le village des Tertres à Saffré. Ils estiment que certains bâtiments existants pourraient changer de destination et bénéficier d'un aménagement urbanistique ?	Bâtiment parcelle YH93 : Avis plutôt défavorable / bâtiment ne présentant pas de qualité architecturale particulière (murs en parpaings) Bâtiment YH95 : Pas de changement de destination nécessaire si déjà enregistré comme habitation / demande d'urbanisme à faire pour rénovation Avis plutôt défavorable pour la modification du zonage des parcelles YI34 et YI62 => Maintien en zonage agricole
Claudine Couroussé	VAY	La déposante demande que son bâtiment situé sur la parcelle T 192 sur la commune de Vay , puisse changer de destination?	Parcelle T192 classée en zone N et ne présentant pas de bâtiment / erreur de n° de parcelle ?
Claudine Couroussé	VAY	La déposante demande que son bâtiment situé sur la parcelle T 492 sur la commune de Vay , puisse changer de destination?	Refus du pastillage du bâtiment sur la parcelle T492 Pastillage sur la parcelle T493, en limite de la T492
DROUAUD	PUCEUL	Le déposant propriétaire de la parcelle ZD 46 (Puceul?) demande que sa maison considérée comme "logement de fonction" ne le soit plus, car il est à la retraite d'agriculteur depuis 2018.Les agriculteurs qui lui ont succédé ont chacun leur logement. Il précise que sa maison est bien distincte de la ferme.	Avis plutôt favorable Le terme « logement de fonction » n'est demandé que pour l'obtention des droits à construire. Ensuite le logement peut être vendu à tout acheteur potentiel, à partir du moment où il ne se situe plus dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole
Ghislaine MOREL	Abbaretz	La déposante propriétaire d'un bâtiment situé sur les parcelles V228 et V225 au lieu-dit le Houx à Abbaretz demande un changement de	Avis plutôt favorable

		destination à usage d'habitation.	Pastillage du bâtiment à intégrer dans la version finale du PLUI
Famille Drouaud	Puceul	Les déposants sont propriétaires des parcelles B534, B574 et B577 village de Sauzais à Puceul. Ils demandent le changement de destination de ces bâtiments de ferme sur les trois parcelles.	Avis plutôt défavorable Bâtiment ne présentant pas les critères nécessaires
Louis POTIRON	Vay	Le déposant est propriétaire de la parcelle F 2185 de 2412 m2 en zone agricole au PLUi au lieu-dit "Le vieux Bâtinais"sur la commune de VAY. Il demande son classement en zone constructible en mettant en avant divers arguments.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
MOREL Ghislaine		La demande est illisible. La déposante a été sollicitée pour déposer une nouvelle observation (cf Obs n° 40).	
Anonyme	Nozay	Le déposant (anonyme) est propriétaire de la parcelle AK 495 porteuse d'une longère à usage d'habitation principale. Il demande que l'annexe en pierre à cette longère qui présente un intérêt architectural puisse changer de destination à usage d'habitat ?	Voir avec la mairie
Anonyme	Abbaretz	La déposante réitère sa demande (obs n° 36 illisible). Propriétaire des parcelles V228 et V225 au lieu-dit Le Houx commune d'Abbaretz, elle demande le changement de destination de cette	Voir avec la mairie

		ancienne étable à des fins d'habitat.	
Ghislaine MOREL	Abbaretz	La déposante possède un bâtiment en pierre sur les parcelles V228 et V225 avec réseaux à proximité. Elle demande un changement de destination à usage d'habitation. (Nb: doublon de la contribution n° 36 illisible)	Même avis que précédemment
COSTECHAREYRE Douglas	ABBARETZ	La déposante est propriétaire de la parcelle YR 33 à Abbaretz en zone NH2 au PLUi. Elle demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
Menet Quentin	La Grigonnais	Le déposant demande la confirmation du changement de destination d'un ancien bâtiment agricole au n° 4 de Blouzac sur la commune de La Grigonnais. Le bâtiment est "pastillé" au PLUi.	Confirmation du pastillage du bâtiment situé sur la parcelle U596 permettant le changement de destination
CRAHEIX	Abbaretz	Le déposant est propriétaire des parcelles constructibles I159, I160, I161, II613, II615, I617 à l'exception des parcelles 160 et 161qui sont constructibles à environ 50%. Il est demandé que les parcelles 159 et 160 soient classées en UB ? Par ailleurs, sur la parcelle I161 il y a une bâtisse qui n'apparait pas sur le cadastre et pour laquelle un changement de destination est demandé ?	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien des zonages actuels, à savoir : Parcelle I159 : UB Parcelle I160 : UB à 50 %, A à 50 % Parcelle I161 : UB à 50 %, A à 50 % Parcelle I613 : UB Parcelle I615 : UB Parcelle I617 : UB

			Avis plutôt défavorable pour le changement de destination de la bâtisse sur la parcelle I161
Anonyme	Abbaretz	Le déposant anonyme, considère que le site du manoir à Abbaretz devrait être protégé au titre des bâtiments qui ont un intérêt patrimonial.	Sujet non traité dans le cadre du PLUI
Christine et Christian PROVOST	NOZAY	Les déposants sont propriétaires des parcelles BN960en UA et, BN 158, BN 159 en 2AU, 3 rue du vieux bourg à Nozay. Toutes ces parcelles ont été classées en NL non constructibles. Par ailleurs les destinations et sous destinations ne sont autorisés que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage NL
Philippe Rouziou	Saffré	Le déposant est propriétaire de la parcelle YI 34 (classée en NHB), située aux Tertres commune de Saffré. Cette parcelle ne peut pas être exploitée en agricole, car totalement enclavée. Les réseaux sont à disposition à proximité, c'est pourquoi il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN (cf avis Claude ROUZIOU) Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
leroux christophe	Puceul	Le déposant demande un changement de destination pour un bâtiment agricole sur la parcelle G 149 au lieu-dit	Avis plutôt favorable

		Le Landreau sur la commune de Puceul.	Bâtiment patrimonial à préserver
COMMUNE DE NOZAY	NOZAY	La mairie de Nozay rappelle que la Minoterie Bourseau souhaitait développer son entreprise sur le site de la Villatte à Nozay. Une opportunité s'est présentée sur un site d'une CC voisine excluant la parcelle ZV 89. Dans le cadre du second arrêt la Minoterie souhaite revenir sur le site de Nozay avec l'accord de la commune et de la CC de Nozay. En conséquence retour au STECAL prévu dans la première version. Zonage : BT 92, 69 rue du vieux bourg, maintien en UB et non en A et YR 5 à Rouans maintien en UE Changement destination : YI 32 La Ville Foucrée dépendance à transformer en partie en logement.	STECAL Minoterie Bourseau : Avis plutôt favorable Intégration du STECAL prévu lors du 1er arrêt du PLUI et validé par la CDPENAF Maintien zonage UB parcelle BT92 : Avis plutôt favorable Correction d'une erreur sur le règlement graphique / Prise en compte de l'existant avec une habitation déjà sur la parcelle Maintien zonage UE parcelle YR5 : Avis plutôt favorable Parcelle précédemment destinée à l'activité économique avec un bâtiment industriel dessus Changement destination bâtiment parcelle YI32 : Avis plutôt favorable Correction d'un oubli dans le cadre du recensement des bâtiments transformables en habitation
famille LEROUX	Puceul	Les déposants ont constaté sur le PLUi que les bâtiments situés sur les parcelles G199 et ZS 53 à la Rouaudière commune de Puceul n'ont pas été sélectionnés pour un changement de destination, alors qu'il n'y a plus d'exploitation agricole sur site. Ils souhaitent que leur demande soit reconsidérée.	Avis plutôt défavorable Bâtiment ne présentant pas les critères nécessaires

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a donné une suite favorable à de nouvelles demandes de changement de destination. Dans ce cas, ces changements seront autorisés dans le cadre de l'approbation du PLUi.
En revanche, lorsque les critères d'appréciation ne sont pas conformes, l'avis est défavorable.

4. OAP : 11 contributions

Web : 95,97,98,11,112, 119,120,136 – **Courrier :**14,36 – **Registre** :42

Caractéristiques du thème

Des demandes de modifications de certaines OAP sont sollicitées. La plus marquante concerne l'OAP LG7 pour laquelle la mairie de la Grigonnais demande de réduire son emprise de moitié pour permettre à la ZA de Beautrait de s'étendre, eu égard à son intérêt économique

Un déposant considère que l'OAP P2 va détériorer son cadre de vie. Un autre contributeur estime injuste que l'une de ses parcelles soit incluse dans l'OAP A3 sans concertation préalable.

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Indivision Chatellier	Vay	Le déposant demande la modification de l'OAP V4 "La Tonnerie" sur la commune de VAY, afin d'y intégrer la parcelle F720 de 4600 m^2. Il estime qu'il serait ainsi possible de réaliser 6 à 8 lots supplémentaires.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Choix de ne pas étendre la zone constructible
Mairie de La Grigonnais	La Grigonnais	La mairie de La Grigonnais a reçu le courrier de la Fromagerie des Rochettes qui cherche à s'installer sur la commune, notamment à l'Oseraye où il n'y a pas de place. Il a donc fait le choix d'acheter un ancien corps de ferme plus adapté à une rénovation à vocation	Avis plutôt favorable

		d'habitat. La ZA de Beautrait pourrait être une solution pertinente sous réserve de réduire d'environ de moitié l'emprise de l'OAP LG7. L'extension de la ZA de Beautrait est une nécessité économique pour permettre l'installation d'artisans en un seul pôle de proximité dédié.	
Association Bretagne Vivante	Vay	L'association "Bretagne vivante" se prononce à propos de l'OAP V3 à VAY. Dans le cas où l'évitement ne serait pas envisageable il semble possible de réduire l'impact négatif pour les agriculteurs en corrigeant le tracé parallèle à la haie répertoriée en bas de la parcelle, qui faciliterait le labour. En outre une bande de terrain le long de la D2 permettrait un accès sécurisé pour le bétail et le matériel agricole. L'association est favorable au maintien d'une activité agricole respectueuse de l'environnement plutôt que l'activité artisanale. Pour la gestion de l'eau les zones de parking et de circulation doivent rester perméables.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales. L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…). Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
Viabilis	Saffré	Le déposant rappelle qu'il convient d'actualiser l'OAP du lotissement du Rocher à Saffré. Le règlement écrit précise qu'en zone NL sont autorisés des aménagements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être des aménagements légers.	Avis plutôt favorable Modifications à prendre en considération dans la version finale du PLUI

		Une voie est en cours de réalisation entre le projet et la rue de Château afin de désenclaver le secteur. En conséquence il faut préciser que les voiries sont autorisées en zone NL.	
Beckmann Vincent	Puceul	Le déposant propriétaire de 4 parcelles à Puceul, jouxtant l'OAP P2. Il avait choisi Puceul pour être au calme, mais la parcelle voisine fait l'objet d'une OAP qui va détériorer son cadre de vie. Il demande: - la création d'une zone tampon entre sa propriété et les futures constructions et propose d'acquérir cette bande de terrain au prix du m2 agricole et d'en assurer l'entretien. - la préservation et le renforcement de la haie bocagère le long de la route de Puceul à Abbaretz -l'implantation de l'accès au futur lotissement sans être préjudiciable à sa propriété. Il signale que la parcelle présente une forte humidité hivernale et souhaite que le porteur de projet respecte les prescriptions de l'OAP.	Maintien de l'OAP P2, justifié par le besoin de créer un espace d'habitat en continuité du bourg Prise en compte des prescriptions environnementales et techniques inscrites dans l'OAP (renforcement de la haie route d'Abbaretz est bien prévu) Toutes les OAP ont fait l'objet d'une étude zone humide
Vincent Beckmann	Puceul	Après sa longue contribution (n°97) le déposant juge utile de conclure en précisant l'impact de ce projet sur l'environnement immédiat de sa propriété. Il demande le respect strict des prescriptions environnementales prévues dans le PLUi et l'OAP sectorielle.	Voir plus haut

Guillemineau fabien	Saffré	Le déposant espère que les boiseries dans l'OAP S3 à Saffré seront bien conservées le long des jardins privatifs qui ne doivent pas avoir de vis-à-vis. Tout le long des jardins privatifs il y a une vraie biodiversité.	Prise en compte des prescriptions environnementales et techniques inscrites dans l'OAP, notamment le traitement des franges du site et son insertion dans un cadre déjà bâti et habité.
DOUET Jacqueline	ABBARETZ	La déposante constate que des terrains dont elle est propriétaire sont inclus dans l'OAP A3 à Abbaretz, sans la moindre concertation. Elle souhaite conserver la parcelle AB 262 ainsi qu'une partie de la parcelle AB 562 sur laquelle il y a un bâtiment.	Voir avec la mairie La présence des parcelles dans le secteur OAP n'engage la propriétaire.
indivision GICQUEL	ABBARETZ	Les déposants copropriétaires des parcelles AB 411 et AB 412 situées dans le centre bourg d'Abbaretz à 60 m de l'église. L'OAP 3 sud bourg est composée d'un bâtiment et de parcelles de taille moyenne dont le morcellement complexifie l'aménagement d'ensemble. L'accès par la rue des écoles est très consommateur d'espace, la sortie par la rue des Iris pourrait en limiter les effets. Les logements sociaux sont déjà très présents et la mixité sociale est respectée.	Voir avec la mairie
MAIRIE DE SAFFRE	Saffré	La mairie de Saffré souhaite corriger l'OAP S2 concernant la minoterie, afin que le projet soit et/ou individuel, à collectif, et/ou d'habitat léger, sans que ce soit obligatoirement mixé.	Avis plutôt favorable pour les remarques concernant les OAP

		A propos de l'OAP S1 Le Rocher, nous souhaitons préciser que les voiries sont autorisées en zone NL. Enfin, concernant les servitudes, notre PLU repère des servitudes d'alignement que nous ne retrouvons pas au PLUi. Nous demandons leur prise en compte.	Intégration des servitudes dans le règlement graphique de la version finalisée du PLUI
Destouches Michel	Abbaretz	Les déposants sont propriétaires des parcelles AB 226 et 227 sur lesquelles l'OAP A3 à Abbaretz empiète largement. Ouverts à la discussion pour un éventuel échange avec une partie de terrain des parcelles AB225 et AB224 ? La parcelle AB 228 serait un élément de blocage ?	Voir avec la mairie

Appréciation du commissaire enquêteur

D'une manière générale les OAP sont mal connues du grand public. En effet, plusieurs personnes ont découvert que des terrains leur appartenant étaient inclus dans une OAP sans en avoir été avertis. En outre, les délais de réalisation à court, moyen ou long terme sont très vagues et alimentent une certaine confusion allant jusqu'à susciter une forte opposition à ce dispositif.

5.Erreurs matérielles : 10 contributions

Web :19,52,60,61,76,100,104,110 -**Email :** 30 – **Courrier :** 9

Caractéristiques du thème

Diverses erreurs sont signalées notamment sur :
- les annexes sanitaires
- l'inventaire des haies, des arbres et des bois est incomplet
- l'inventaire du petit patrimoine est incomplet
- bâtiments qui figurent sur la carte et qui n'existent plus sur le terrain
- la contestation d'une zone humide …

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
atlantic'eau	Abbaretz / Saffré	Le service public de l'eau potable (atlantic'eau) a émis les observations suivantes: - Erreur dans les annexes sanitaires (pages 8 et 9) La Chutenais -Emplacement réservé ER 43 pour un site de traitement de déchets sur la commune d'Abbaretz -Bâtiments de l'exploitation agricole de la Fragonnette à Saffré en zone AN: il serait souhaitable que sur les parcelles XP62 et XP152 la construction de bâtiments agricoles soit réalisée dans le but de respecter les servitudes de protection des captages. Les haies ou alignement d'arbres pour leurs valeurs écologiques figurent uniquement sur le règlement graphique. Un tableau récapitulatif aurait été souhaitable pour plus de lisibilité.	Avis plutôt favorable Corrections à intégrer dans la version finale du PLUI pour : - Erreur dans les annexes - Emplacement réservé sur la commune d'Abbaretz - Bâtiment de l'exploitation de la Fragonnette à Saffré Interrogation sur l'intérêt de création d'un tableau récapitulatif des haies et alignement d'arbres puisqu'il n'y a plus de classification spécifique.
Maryvonne LANGLAIS	Nozay	La déposante est propriétaire de la parcelle BO 328 de 161m2 à Nozay. Cette parcelle est constructible mais la mairie refuse d'élargir l'accès. Ainsi, la construction d'une maison n'est pas possible. Elle demande une dérogation pour concrétiser son projet.	Revoir avec la mairie

A. et G. QUERARD	Saffré	Les déposants sont propriétaires à Saffré des parcelles XP62, XP152, XP71 et YD83, YD82. Ils constatent que l'inventaire des haies, des arbres isolés et des bois est incomplet et erroné. Après avoir rencontré les élus ils énumèrent (contribution 30 email- document1) les éléments à corriger. Ils signalent par ailleurs le puits en pierre couvert de palis sur la parcelle XP62 qui n'est pas répertorié.	Avis plutôt favorable Intégration de ces éléments dans la version finale du PLUI
Anonyme	Nozay, Saffré, Vay	Le déposant signale que l'inventaire des croix, calvaires, fours à pain fontaines et même les monuments commémoratifs de Saffré ne sont pas répertoriés sur les communes Nozay, Saffré et Vay. Ce petit patrimoine pourrait disparaître s'il n'est pas protégé.	Inventaire du patrimoine en cours de finalisation / sera intégré lors d'une prochaine modification
Papion Bastien	Abbaretz	Le déposant signale, selon lui, des bâtiments qui auraient mérité un changement de destination sur les parcelles YX 237, 43, 226, 224, 60, 818 , à priori sur la commune d'Abbaretz ? Par ailleurs des bâtiments figurent sur la carte alors qu'ils n'existent plus sur le terrain parcelle YX 226 ?	Avis plutôt défavorable pour le changement de destination des bâtiments des parcelles YX43,60,224,226,237 et 818 => Hangar et non bâtiment patrimonial Problème de mise à jour du cadastre pour la parcelle YX 226 / Sujet non traité dans le cadre du PLUI

MAIRIE DE SAFFRE	SAFFRE	La mairie de Saffré fait plusieurs remarques relatives au PLUi: - prise en compte du risque inondation - risque karstique - OAP n° S1 le Rocher - protection des bois - les servitudes - l'emplacement réservé S5 Ces remarques sont à examiner avant approbation du PLUi.	Avis plutôt favorable Ces éléments seront précisés ultérieurement avant approbation du PLUI
CORROLLER André	SAFFRE	Le déposant est propriétaire de la parcelle XB 199 à Le Pommain commune de Saffré qui est divisée en 2 parties XB324 et XB 323. Cette division n'apparait pas sur le PLUi au regard d'une déclaration préalable en cours de validité . Par ailleurs, le PLUi ne fait pas apparaître un bâtiment sur les parcelles XB 194 et XB67. La parcelle XB 324 en A est en vente : il est demandé son classement en zone constructible ?	Problème de mise à jour du cadastre / Sujet non traité dans le cadre du PLUI Avis défavorable pour le changement de zonage de la parcelle XB 324 Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A
CRAHEIX	abbaretz	Le déposant conteste vigoureusement le classement en zone humide d'une partie de la parcelle YV27 dont il est propriétaire. Ce constat est consécutif à un manque d'entretien, du fossé communal. Il a fait intervenir une entreprise EP nature pour déboucher les drains fin 2023 et fin 2024. Selon lui, la présence de quelques joncs et renoncules aurait été le	Avis plutôt défavorable Concernant la contestation de l'identification d'une zone humide sur la parcelle YV27, celle-ci ne peut pas être remise en cause car validée par la Commission Locale de l'eau.

		critère essentiel pour déclarer cette parie de parcelle , en zone humide. Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible ?	
GEFFRAIS Maria	Saffré	La déposante complète sa contribution 103 en précisant sa bonne identité à savoir : GEFFRAIS Maria et non MENEUVRIER Maria.	
Eric	NOZAY	Le déposant signale une incohérence dans l'enregistrement chronologique des contributions. Commentaire du CE : Il s'agit sans doute de la double numérotation du prestataire "Préambules ". Il y a d'une part la numérotation des contributions déposées directement sur le registre dématérialisé et par email et d'autre part la numérotation des contributions déposées sur registre et par courrier qui ne sont pas visibles du public afin de respecter la protection des données personnelles (RGPD).	Voir réponse du commissaire-enquêteur (CE)

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier du PLUi est tellement volumineux qu'il n'est pas surprenant que les déposants signalent des erreurs matérielles généralement pertinentes. Le maître d'ouvrage s'engage à les prendre en compte avant l'approbation du document final.

6. Règlement écrit et graphique : 8 contributions

Web : 41,42,43,78,80,95,130,137

Caractéristiques du thème

Les contributions ci-dessus signalent des modifications diverses à effectuer sur le règlement écrit comme sur le règlement graphique.

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Bretaudeau Jérôme	ABBARETZ	Le déposant, propriétaire de la parcelle ZI 90 à Abbaretz conteste la représentation graphique de la zone humide d'environ 1 ha sur sa parcelle (photos à l'appui). Il demande une régularisation.	Concernant la contestation de l'identification d'une zone humide sur la parcelle ZI90, celle-ci ne peut pas être remise en cause car validée par la Commission Locale de l'eau
Bretaudeau Jérôme	Abbaretz	Le déposant se demande pourquoi une haie ou un alignement d'arbres est classé à conserver au titre du L151-23 du CU et pas un autre ? A titre d'exemple sur la parcelle ZI 90 à Abbaretz un alignement de noisetiers est répertorié alors que 50 m plus au sud un alignement de chênes remarquables ne l'est pas . Quels sont les critères de classement et qui décide ?	Inventaire basé sur les bases de données existantes
lecerf	Vay	Le déposant demande quelle est la différence entre la zone A et AN ? Seules les zones (La Noé Pivard et la Chenaie) sont classées en AN à Vay. Est-ce en prévision d'une extension de la carrière des Landes du Cens ?	Le classement en AN est plus limitatif que le classement A. Refus du projet d'extension de la carrière
Anonyme		Le déposant (anonyme) demande une correction pièce 3.1 du règlement PLUI- CCN 23/10/24	Avis plutôt favorable

		Lire : 16 occurrences de "véhicules usagers" au lieu de "véhicules usagés"	Correction à intégrer dans la version finale du PLUI
Bretaudeau Jérôme	ABBARETZ	Les déposants contestent le règlement écrit en ce qui concerne "l'extension de l'habitation qui ne peut excéder 30% de l'emprise au sol ou 50m^2. Cette disposition leur semble injuste car elle privilégie les extensions des grandes maisons alors que ce sont les plus petites qui ont le plus besoin d'une extension significative.	Voir avec la boite de l'espace
Anonyme		La déposante demande la signification de "petits cercles rouges" sur les plans de "Servitudes d'utilité publique" notamment sur la commune de Nozay ? Ils ne figurent pas sur la légende ?	Voir avec la boite de l'espace
Viabilis	Saffré	Le déposant rappelle qu'il convient d'actualiser l'OAP du lotissement du Rocher à Saffré. Le règlement écrit précise qu'en zone NL sont autorisés des aménagements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être des aménagements légers. Une voie est en cours de réalisation entre le projet et la rue de Château afin de désenclaver le secteur. En conséquence il faut préciser que les voiries	Avis plutôt favorable Modifications à prendre en considération dans la version finale du PLUI

		sont autorisées en zone NL.	
indivision LAMY	SAFFRÉ	Les déposants en indivision contestent l'obligation de linéaire commercial (parcelle BP75 rue de l'église à Saffré. Le changement de destination de l'immeuble de commerce en habitation a été autorisé par CU du 28/06/2021. La partie ouest de l'immeuble anciennement à usage commercial, est inoccupée depuis plus de 30 ans. Le bâtiment était soumis à la taxe d'habitation à usage exclusivement résidentiel. Enfin il convient de noter l'absence de stationnement réservé à la clientèle, rue de l'église.	Application d'un linéaire commercial sur les 7 bourgs des communes afin de consolider et développer le tissu commercial. Changement de destination impossible dans ce cadre. Certificat d'urbanisme obtenu en 2021 caduque Question du stationnement non traitée dans le cadre du PLUI
COMMUNE DE NOZAY	NOZAY	La mairie de Nozay intervient suite à une demande de construction d'une station de lavage de véhicules y compris les poids lourds. Elle demande la modification du règlement écrit afin que cette activité soit autorisée dans les zones UC et UE, UE1 et UE2.	Avis plutôt favorable

Appréciation du commissaire enquêteur

Inévitablement certains déposants critiquent certains aspects du règlement écrit ou graphique, le plus souvent dans l'intérêt purement personnel. Par ailleurs, les critères d'identification des zones humides sont

régulièrement contestés, même dans le cas où la décision émane d'un organisme officiel tel que la Commission locale de l'eau.

7.Environnement : 6 contributions

Web : 85,89,108,121,139,140

Caractéristiques du thème

Ce thème est principalement alimenté par les associations environnementales qui sont toutes opposées à la création d'une zone artisanale sur la commune de Vay.

Quelques déposants s'expriment à titre individuel pour faire part de leur conception idéale de la protection de l'environnement, mais dont l'application s'avère difficile dans la réalité.

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit des objectifs en terme de valeur écologique et fonctionnelle des espaces pour :

- Assurer la qualité des continuités écologiques et la richesse de la biodiversité
- Valoriser les composantes de la trame verte et adapter les modes de protections
- Révéler la trame bleue et assurer la qualité des milieux aquatiques
- Affirmer la place de la nature dans les milieux urbains

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Anonyme		La déposante (anonyme) fait des recommandations sur la protection de l'environnement. Idéalement sur un terrain de 300 m^2 environ, la maison doit se situer sur le côté pour permettre la plantation d'un arbre et des haies végétales. Il faut imposer 60% non imperméabilisable. La récupération de l'eau de pluie devrait être obligatoire. Il convient d'interdire les produits	La mise en place de coefficient de pleine terre à respecter est imposée pour toutes constructions, variable en fonction des zones.

		phytosanitaires sur les départs de sources...	
Ligue pour la Protection des oiseaux (LPO 44)	Vay	La Ligue pour la Protection des oiseaux (LPO) conteste le projet de création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Cette parcelle en agriculture biologique bénéficie d'un bocage bien conservé et présente un grand intérêt pour la biodiversité. En outre, ce projet va à l'encontre de la politique de non artificialisation des terres agricoles. Il est donc essentiel de garder cette zone en terre agricole, d'autant plus que des zones artisanales existent déjà sur les communes voisines ?	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
B. KEREZEON/FNE44	Vay	La FNE Loire-Atlantique après avoir rappelé les objectifs des lois Climat et Résilience, loi ZAN dont une possible évolution est en cours, est opposée à la création d'une zone artisanale sur la commune de VAY. Il n'est pas imposé d'épuiser le quota de surface artificialisée attribué à la commune. Il existe des possibilités sur d'autres communes de la CC de Nozay.	Le parc d'activités de l'Oseraye ne présente quasiment plus de terrains disponibles, et n'a pas vocation désormais à accueillir des activités artisanales. La création de cette zone de proximité doit permettre le maintien et le développement de services indispensables aux populations locales

		Globalement les riverains sont opposés à ce projet eu égard aux potentielles nuisances et qui conduirait à détruire une parcelle agricole. Il convient de rappeler que si le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être exercé pour des travaux ou des opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt de la commune, il ne peut être exercé que pour atteindre le but poursuivi.	L'OAP prévoit le maintien des éléments naturels présents sur site (haies, cours d'eau…) Par souci de préservation de l'espace agricole, la zone d'activités a été diminué d'un hectare entre les 2 arrêts du PLUI
BLANCHARD Sébastien	NOZAY	Le déposant habite sur la parcelle YS 142 et possède à proximité des parcelles YS 174,61 et 21 en zone agricole sur lesquelles il souhaiterait construire une maison au profit d'un membre de sa famille. Il découvre par ailleurs l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur des terrains situés au nord de son habitation qui seraient requalifiés en secteur AG. Il est opposé à ce projet d'autant plus que la parcelle YS 59 qui lui appartient serait incluse dans ce zonage AG.	Avis plutôt défavorable Non conforme à l'objectif ZAN Maintien du zonage agricole / Choix de ne pas créer de nouveaux logements en zone A Erreur de zonage / la parcelle n'est pas intégrée au projet AKUO => Passage de la parcelle YS59 en A
LEPAROUX Siegfried	VAY	Le déposant demande que la haie située au sud des parcelles F184,186,189, 190,192 le long de la route	Avis plutôt favorable pour la protection des haies en bordure des parcelles citées.

		communale desservant le hameau de l'Hôtel Jahenny à Vay, soit classée "à protéger" au titre de l'article L151-2" du code de l'urbanisme. Cette haie limite les nuisances du parc éolien de la vallée du Don.	
Association CAMIL		Cette association fait de nombreuses remarques portant sur l'atteinte à l'environnement en général. Les données chiffrées ne sont pas réactualisées, notamment pour le dernier recensement. Les surfaces à artificialiser sont surestimées. La prédominance de l'élevage et du lait est mise en avant alors qu'il manque de cultures céréalières et légumineuses pour les humains. La consommation d'espaces agricoles est excessive sur le territoire. Le développement du commerce et des marchés locaux est très souhaitable. En matière de protection d'espaces boisés, le PLUi est moins protecteur. La CAMIL demande enfin, qu'une mesure de la qualité de l'air soit	Difficulté d'avoir des données actualisées pour 2025 dans la mesure où l'élaboration d'un PLUI se fait sur une durée de plusieurs années. Le PLUI respecte les directives imposées par la loi Climat et Résilience et met en application la trajectoire du Zéro Artificialisation Net

		implantée sur le territoire de la ComCom.	

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur ce thème particulier de protection de l'environnement force est de constater que les observations sont anormalement peu nombreuses. Fort heureusement, les quatre associations environnementales qui se sont exprimées au cours de l'enquête, n'ont pas manqué d'attirer l'attention sur des enjeux importants relevant de leur domaine de prédilection.

8. STECAL : 5 contributions

Web : 13, 123 **– Email :** 116, 135 **– Courrier :** 38

Caractéristiques du thème

Les quelques contributions regroupées dans ce thème traitent essentiellement du sort de Minoterie BOURSEAU qui souhaitait initialement développer son entreprise à Nozay. Entre les deux arrêts du PLUi l'opportunité de s'installer dans une autre communauté de communes a été envisagée. Au final, le retour à la situation initiale a été retenu avec le soutien inconditionnel de la commune et de la communauté de communes de Nozay.

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des secteurs comprenant des activités économiques, industrielles et/ou artisanales en milieu rural, ou des équipements et/ou des activités économiques et touristiques ou de loisirs.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Bodineau Louison	La Grigonnais	La déposante, en cours d'installation agricole, demande si les bâtiments sont "pastillés" au cas par cas, ou s'ils offrent la possibilité aux exploitants de s'installer sur leurs terres ?	Dans le cadre d'une exploitation agricole, le logement de fonction est possible, qu'il soit léger ou non, si la nécessité est prouvée. Zone pour la construction d'habitat léger fléché en extension du bourg de la Grigonnais.

Communauté de communes de Nozay		Contribution abordée à plusieurs reprises (Contributions 120, 123 ..)	
Loïc DOUSSET	Nozay	Le déposant signale que sa parcelle ZV89 était incluse dans un STECAL lors du premier arrêt du PLUi. Lors du deuxième arrêt cette parcelle n'a pas été maintenue dans le STECAL. Il demande que le STECAL dans sa première version soit maintenu, la parcelle ZV 89 y étant incluse.	Avis plutôt favorable Intégration du STECAL prévu lors du 1er arrêt du PLUI et validé par la CDPENAF.
COMMUNE DE NOZAY	NOZAY	La mairie de Nozay rappelle que la Minoterie Bourseau souhaitait développer son entreprise sur le site de la Villatte à Nozay. Une opportunité s'est présentée sur un site d'une CC voisine excluant la parcelle ZV 89. Dans le cadre du second arrêt la Minoterie souhaite revenir sur le site de Nozay avec l'accord de la commune et de la CC de Nozay. En conséquence retour au Stecal prévu dans la première version. <u>Zonage</u> : BT 92, 69 rue du vieux bourg, maintien en UB et non en A et YR 5 à Rouans maintien en UE <u>Changement destination</u> : YI 32 La Ville Foucrée dépendance à transformer en partie en logement.	STECAL Minoterie Bourseau : Avis plutôt favorable Intégration du STECAL prévu lors du 1er arrêt du PLUI et validé par la CDPENAF Maintien zonage UB parcelle BT92 : Avis plutôt favorable Correction d'une erreur sur le règlement graphique / Prise en compte de l'existant avec une habitation déjà sur la parcelle Maintien zonage UE parcelle YR5 : Avis plutôt favorable Parcelle précédemment destinée à l'activité économique avec un bâtiment industriel dessus

			Changement destination bâtiment parcelle YI32 : Avis plutôt favorable Correction d'un oubli dans le cadre du recensement des bâtiments transformables en habitation
Franck BOURSEAU		Encore un déposant qui traite de l'intégration de parcelle ZV 89 au STECAL lieu-dit La Villatte à NOZAY. Tous les intervenants sont d'accord pour revenir à la première version de l'arrêt n° du STECAL, intégrant la parcelle ZV 89.	Avis plutôt favorable Intégration du STECAL prévu lors du 1er arrêt du PLUI et validé par la CDPENAF

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur ce thème des STECAL, il est essentiellement question de l'implantation de la Minoterie Bourseau. Au final, c'est la situation qui prévalait lors du premier arrêt du PLUi qui a été retenue en faveur de Nozay. A noter, le soutien inconditionnel des collectivités pour cette solution, eu égard à l'impact économique non négligeable de cette entreprise.

9. Protection captages d'eau potable : 3 contributions

Web : 19,65,72

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
atlantic'eau	Nantes cedex 4	Le service public de l'eau potable (atlantic'eau)a émis les observations suivantes: - Erreur dans les annexes sanitaires (pages 8 et 9) La Chutenais -Emplacement réservé ER 43 pour un site de traitement de déchets sur la commune d'Abbaretz	Avis plutôt favorable Corrections à intégrer dans la version finale du PLUI pour : - Erreur dans les annexes

		-Bâtiments de l'exploitation agricole de la Fragonnette à Saffré en zone AN: il serait souhaitable que sur les parcelles XP62 et XP152 la construction de bâtiments agricoles soit réalisée dans le but de respecter les servitudes de protection des captages. Les haies ou alignement d'arbres pour leurs valeurs écologiques figurent uniquement sur le règlement graphique. Un tableau récapitulatif aurait été souhaitable pour plus de lisibilité.	- Emplacement réservé sur la commune d'Abbaretz - Bâtiment de l'exploitation de la Fragonnette à Saffré Interrogation sur l'intérêt de création d'un tableau récapitulatif des haies et alignement d'arbres puisqu'il n'y a plus de classification spécifique.
Nathalie KERAVEC	Nantes Cedex 4	En complément des remarques d'Atlantic eau du 9/04/25, il convient d'ajouter aux parcelles XP 62 et XP 152 de la SCEA La Fragonnette , la parcelle XP 71, afin que la construction de bâtiments agricoles soit possible dans le but de respecter les servitudes de protection des captages.	Avis plutôt favorable
Commune d'Abbaretz	ABBARETZ	La mairie d'Abbaretz confirme que l'ARS propose d'inscrire aux annexes sanitaires du PLUi la problématique de pollution des eaux superficielles et souterraines de l'ancien site minier d'Abbaretz.	Avis plutôt favorable A intégrer dans la version finale du PLUI

Appréciation du commissaire enquêteur

Au regard de la protection impérieuse des sites de captage d'eau potable, les remarques d' « atlantic'eau » et de l'ARS méritent d'être prises en considération avec la plus grande attention.

10.Emplacements réservés : 2 contributions

Web : 38- **Courrier :** 11

Réponse du maître d'ouvrage

Propos liminaires

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, indiqué sur le document graphique du règlement. Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Mairie de la Grigonnais	La Grigonnais	La mairie de La Grigonnais souhaite inscrire en emplacements réservés les parcelles AD 120 et AD 122 respectivement situées 21 et 23 route de l'océan à La Grigonnais. Cette disposition permettrait de réaliser une réserve foncière pour une densification future de l'habitat en coeur de bourg.	Avis plutôt favorable A intégrer dans la version finale du PLUI
PROVOST VALERIE ET PATRICK	NOZAY	Les déposants rappellent que l'emplacement réservé sur leur parcelle BP 207, à Nozay à des fins de liaison douce, a été supprimé (cf courrier mairie de Nozay du 23/03/2022).	Avis plutôt favorable A intégrer dans la version finale du PLUI

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage n'appelle pas de remarque sur ce sujet particulier des emplacements réservés.

11. Réserve foncière : 1 contribution

Registre : 16

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
ADGVC 44		L'association départementale des Gens du voyage demande qu'une réserve foncière soit réalisée dans le cadre du PLUI pour prendre en compte l'habitat mobile et léger sur	Délibération prise par la Communauté de communes le 11/04/2025

		des terrains à caractère privatif ou locatif.	Décision de ne pas s'engager dans la création d'une aire de petit passage sur le territoire de la CC de Nozay

Appréciation du commissaire enquêteur

La décision de la communauté de communes de Nozay de ne pas créer une aire de petit passage au profit des gens du voyage ne peut pas être contestée car toutes les communes ont une population inférieure à 5 000 habitants.

12. Réseau routier : 1 contribution

Web : 5

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse
Doucet Philippe	Nozay	Le déposant aborde, suite au remembrement, les deux projets de déviation de route au Brossais sur la commune de Nozay. Le premier a été réalisé et le second ne l'est toujours pas. Il demande que ce dernier projet lui soit attribué ?	Sujet non traité dans le cadre du PLUI La demande pourra être étudiée par les élus de la mairie de Nozay en commission voirie.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sans commentaire.

13. Lotissement (sécurité) : 1 contribution

Web :4

Réponse du maître d'ouvrage

Auteur	Ville concernée	Annotation	Réponse

Pineau Andréas	Saffré	Le déposant aborde le problème de l'extension du lotissement du Rocher à Saffré qui était conditionné à la création d'un axe routier supplémentaire reliant la D39. Cette disposition n'existe plus, et une liaison douce est prévue. Il a des craintes relatives à la sécurité de ce quartier en particulier pour les voitures qui roulent vite.	Avis plutôt favorable (vu avec la commune de Saffré) pour la liaison viaire Autres sujets non traités dans le cadre du PLUI

Appréciation du commissaire enquêteur

Accorde de principe pour créer la liaison douce envisagée.

10 CLIMAT GÉNÉRAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête n° 508-2025 de Madame la présidente de la Communauté de Communes de Nozay en date du 05 mars 2025.

Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt des observations par le public ont bénéficié du soutien efficace des services de la CC de Nozay et du personnel municipal des sept communes concernées.

Fait à Carquefou le 28 mai 2025

Le commissaire enquêteur



René PRAT