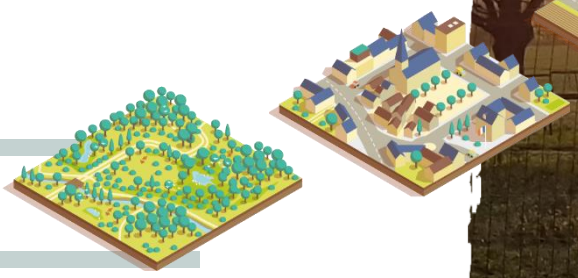
PLAN LOCAL D' URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes de Nozay

1. Rapport de présentation

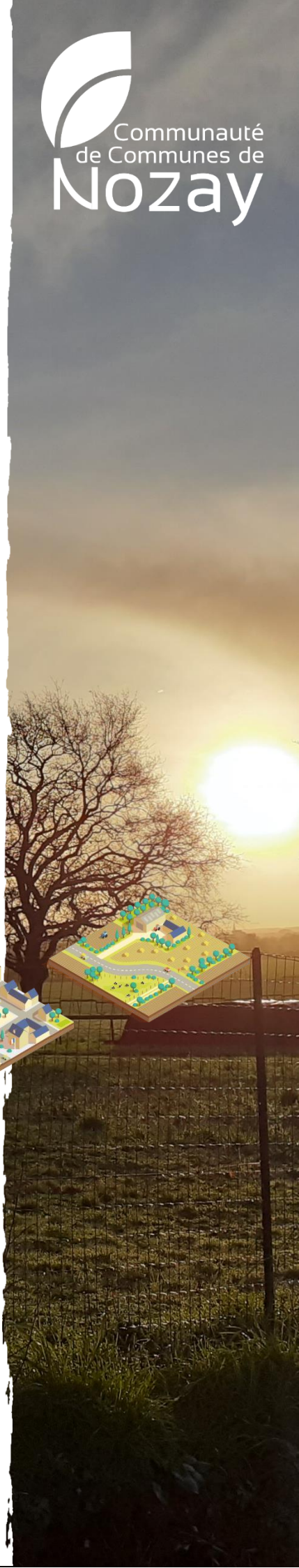
1.5 Résumé non technique



Arrêt – 23/10/2024

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

Version pour approbation



Communauté de Communes de Nozay

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Le rapport de présentation est composé de différents cahiers :

1. Le diagnostic et ses cahiers annexes
2. L'Etat initial de l'Environnement
3. Justifications
4. Evaluation environnementale
5. Résumé non technique
6. Annexes : dossier Loi Barnier, inventaire complémentaire…
7. Inventaire de zones humides
8. Études et risques

Sommaire

I. Résumé de la procédure 5

I.1 Elaboration du PLUi 5
I.2 Concertation 5

II. Résumé du diagnostic 6

II.1 Mobilités et situation 6
II.2 Démographie 8
II.3 Habitat 9
II.4 Economie et espaces productifs 11
II.5 Equipements 14
II.6 Patrimoine et paysages 16
II.7 Urbanisme et espaces 17

III. Etat initial de l'environnement 18

III.1 Contexte 18
III.2 Trame verte et bleue 19
III.3 Risques et nuisances 22

IV. Résumé des choix retenus pour le PADD 24

IV.1 Méthode et philosophie 24
IV.2 Prospective et scénarios 24
IV.3 Orientations du PADD 32
IV.4 Bilan de la consommation d'espace 34
IV.5 Surface des zones du PLUi 35

V. Résumé des dispositions du PLU 36

V.1 Zonage et règlement 36
V.2 OAP sectorielles 40
V.3 OAP thématiques 47

VI. Résumé de l'évaluation environnementale 50

VI.1 Résumé non technique de l'articulation du PLUi avec le autres plans et programmes 50
VI.2 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement par une approche thématique 50
VI.3 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement par une approche spatialisée 56
VI.4 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures 57
VI.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi 58
VI.6 Difficultés rencontrées 59

Résumé non technique

I. Résumé de la procédure

I.1 Elaboration du PLUi

En 2019, les études pour le diagnostic et l'état initial de l'environnement débutent.

Le débat sur le PADD en Conseil Communautaire s'est tenu le 06 juillet 2022

Des séminaires d'élus et tables rondes ont été organisées tout du long de la procédure

- Table ronde « Energie » du 09 février 2021
- Table ronde avec le monde agricole du 30 juin 2022
- Table ronde « Habitat » du 07 février 2023

La concertation s'est bien déroulée et sous plusieurs formes :

- Exposition publique à la Communauté de communes et dans les mairies
- Réunions publiques (14/09/21, 14/06/22, 02/05/23)
- Permanence publique et mise à disposition des pièces : 29/03/23
- Permanences avec les agriculteurs dans chaque commune (printemps 2021)
- Permanences économiques : tout du long de la procédure
- Réunion avec le monde agricole : 04/04/23
- Réunions PPA et rencontres d'acteurs
- Registre dans chaque mairie et à la communauté de communes
- Informations dans les bulletins, journaux et magazines et sur les sites internet des collectivités

Le PADD et les pièces du PLUi sont présentés devant chaque Conseil Municipal fin d'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 consultés (partiellement) tout comme la commission CDPENAF.

Suite à des avis divergents et des alertes sur la consommation d'espace, un nouvel arrêt a été programmé. L'objectif a été 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.

Un arrêt du PLUi et son bilan de la concertation s'est tenu le 23 octobre 2024.

Le bureau des projets

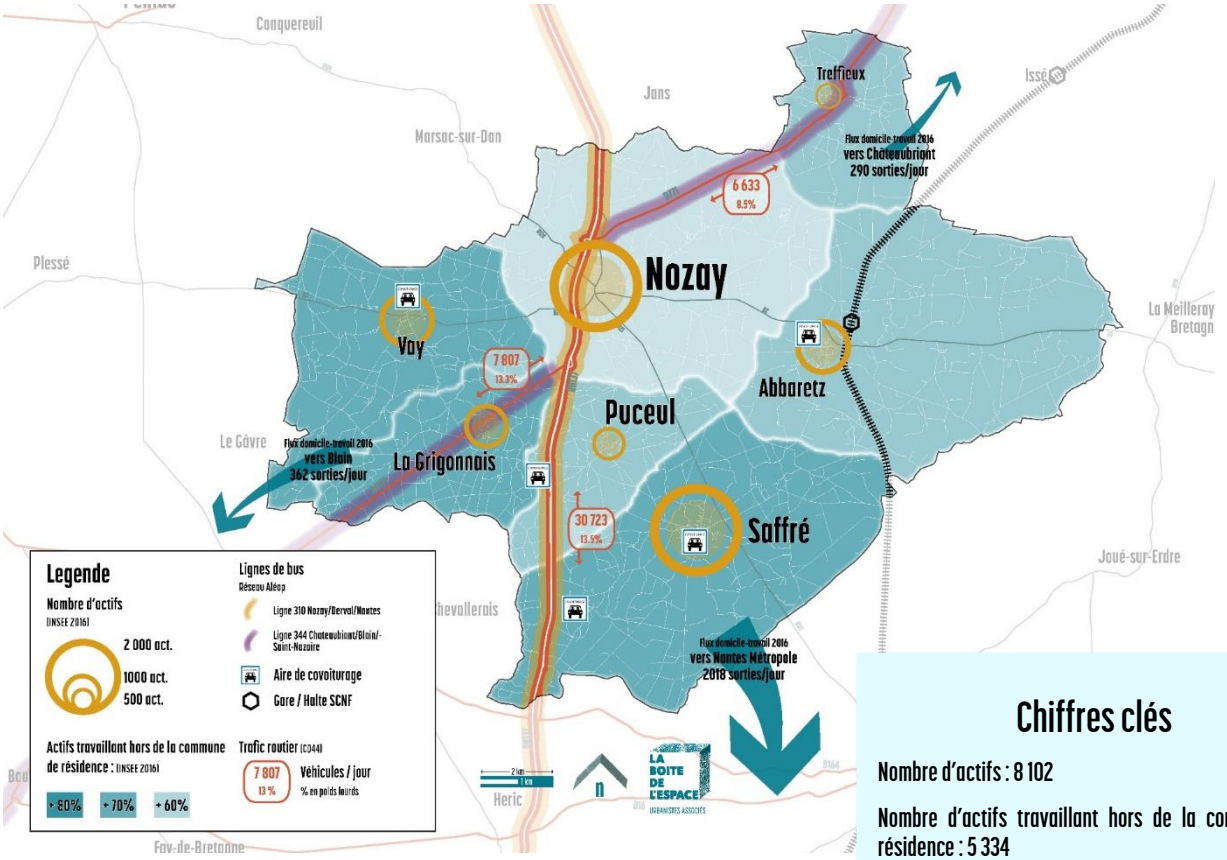
Durant tout le temps de l'élaboration du PLUi, un bureau s'est tenu pour recevoir les projets notamment des entreprises du territoire. L'objectif était de bien prendre en compte les possibles évolutions de sites économiques voire d'adapter certains outils et pièces du PLUi.

I.2 Concertation

Le bilan de la concertation est joint en annexe de la délibération d'arrêt du PLUi.

II. Résumé du diagnostic

II.1 Mobilités et situation



Carte de synthèse des déplacements (Source : la boite de l'espace)

La Communauté de communes est à la croisée de l'axe majeur entre Rennes et Nantes, la RN137, et l'axe économique stratégique reliant Saint-Nazaire et le littoral, la RN171. L'espace rural et les bourgs environnants sont accessibles par un bon réseau de voies secondaires et quelques alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture : gare ferroviaire d'Abbaretz, aires de covoiturages, projets de voies douces…

Le trafic important peut générer certaines nuisances, notamment les poids lourds qui traversent certains quartiers résidentiels et villages. Mais cette desserte est nécessaire sur un territoire rural, essentiellement tourné et aménagé pour la voiture.

La position stratégique du territoire permet également des déplacements vers des pôles d'emplois plus importants comme Nantes, Châteaubriant ou encore Blain. Les migrations pendulaires sont fortes et sur certains espaces, près de 80% des actifs travaillent hors de leur commune de résidences.

En conclusion, les axes permettent une desserte facilitée du territoire mais favorisent la dépendance à la voiture, et notamment à son utilisation individuelle. Les alternatives existent, mais sur ce territoire rural polarisé, le déplacement automobile reste roi. Se pose la question de la vulnérabilité énergétique liée au coût de ce

Chiffres clés

Nombre d'actifs : 8 102

Nombre d'actifs travaillant hors de la commune de résidence : 5 334

Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence : 80,9 %

Part de la population active habitant la même commune : 19,1%

Nombre de routes départementales et nationales : 19

Source : Insee 2021

Et demain ?

Sur une espace dépendant en emplois et en ressources, les transports et l'accessibilité sont importants pour se relier au reste du territoire. Comment alors conserver une bonne accessibilité tout en faisant la promotion de transports décarbonés ? Comment rapprocher les activités et espaces habités pour limiter les déplacements ? Quelles alternatives promouvoir pour limiter la dépendance à la voiture ?

moyen de transports et au temps. Les ménages et les activités peuvent se retrouver impactées par ces variations indirectes.

Constats

La Communauté de communes est assez récente, se compose de 7 communes assez équilibrée, dont un pôle principal et structurant, celui de Nozay.

La situation géographique offre une bonne desserte et conforte l'attractivité du territoire en matière de démographie et d'économie.

Le territoire est rural et dynamique, voire périurbain selon certaines tendances liées à la construction et aux modes de vie

Un axe de desserte principal : la RN137, entre Nantes et Rennes.

Un axe structurant secondaire : la N171 puis D771, de Laval à Saint-Nazaire.

Une dépendance à la voiture et une vulnérabilité énergétique grandissante

Des alternatives naissantes à l'utilisation individuelle de la voiture et notamment le covoiturage

Des axes de mobilités douces qui se multiplient

Des bourgs peu équipés en pistes et voies cyclables

Quelques zones apaisées et des quartiers favorables à une mixité des modes de déplacements (modes partagés)

Peu de problèmes de stationnement

De nombreux circuits de randonnée et de promenade

Enjeux

Eviter l'étalement des espaces urbanisés pour favoriser la proximité et limiter les déplacements

Conserver un réseau routier accessible et sécurisé pour desservir l'ensemble du territoire

Développer les interconnexions avec le ferroviaire et la gare d'Abbaretz

Jouer sur la complémentarité des déplacements pour limiter l'utilisation individuelle de la voiture

Promouvoir le vélo et notamment électrique et autres modes de transports décarbonés.

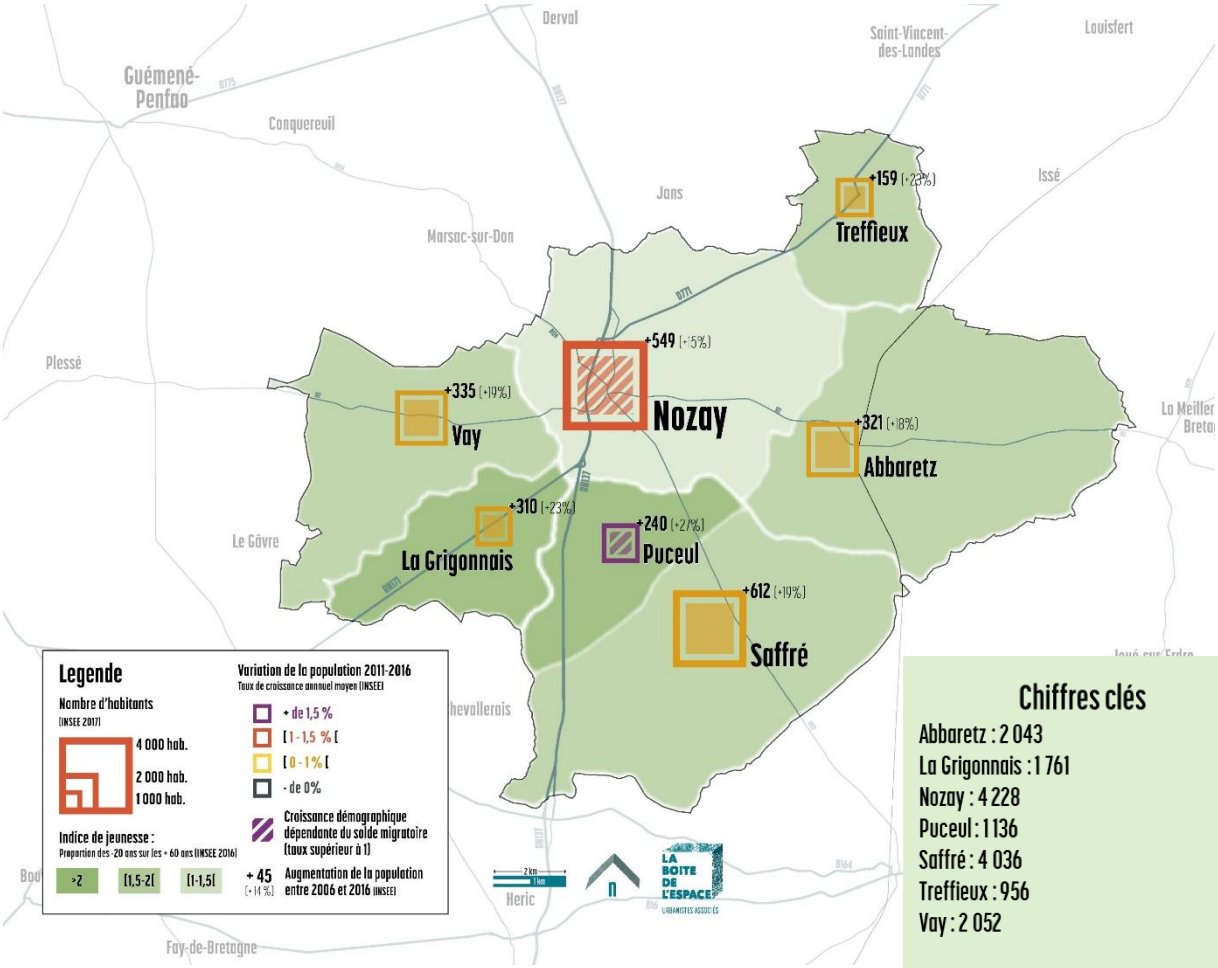
Connecter les zones d'emplois, espaces habités, bourgs et sites d'équipements ou de loisirs et de détente par des liaisons douces sécurisées et adaptées

Gérer les transports de marchandises sur des axes spécifiques pour limiter les nuisances

Compléter le réseau des modes doux pour continuer à renforcer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables sur tout le territoire

Intégrer des voies partagées et espaces publics apaisés dans les bourgs et quartiers résidentiels ou mixtes

II.2 Démographie



Carte de synthèse « démographie » (Source : la boite de l'espace)

La communauté de communes de Nozay connait une croissance démographique certaine avec un gain de plus de 1000 habitants tous les 5 ans. Si l'ensemble des communes gagne des habitants grâce à un accroissement naturel favorable, sur Nozay, commune la plus peuplée, ou encore à Treffieux, cette dynamique est due à un solde migratoire fort et supérieur à 1%.

Cette attractivité démographique s'explique par la qualité du cadre de vie proposé mais aussi par la situation des polarités le long de la RN 137. L'influence de l'aire urbaine de la métropole nantaise se fait ressentir sur cet espace initialement rural où de nouveaux ménages s'installent pour diverses raisons.

Un emploi, un terrain moins cher, un investissement immobilier, un cadre agréable ou encore un bon niveau d'équipements sont autant d'atouts qui participent à la démographie positive du territoire.

L'indice de jeunesse témoigne d'un vieillissement de la population moins accentué que sur des communes voisines. Mais des disparités spatiales se font ressentir à l'intérieur de l'espace intercommunal.

Chiffres clés

Abbaretz : 2 043
La Grigonnais : 1 761
Nozay : 4 228
Puceul : 1 136
Saffré : 4 036
Treffieux : 956
Vay : 2 052

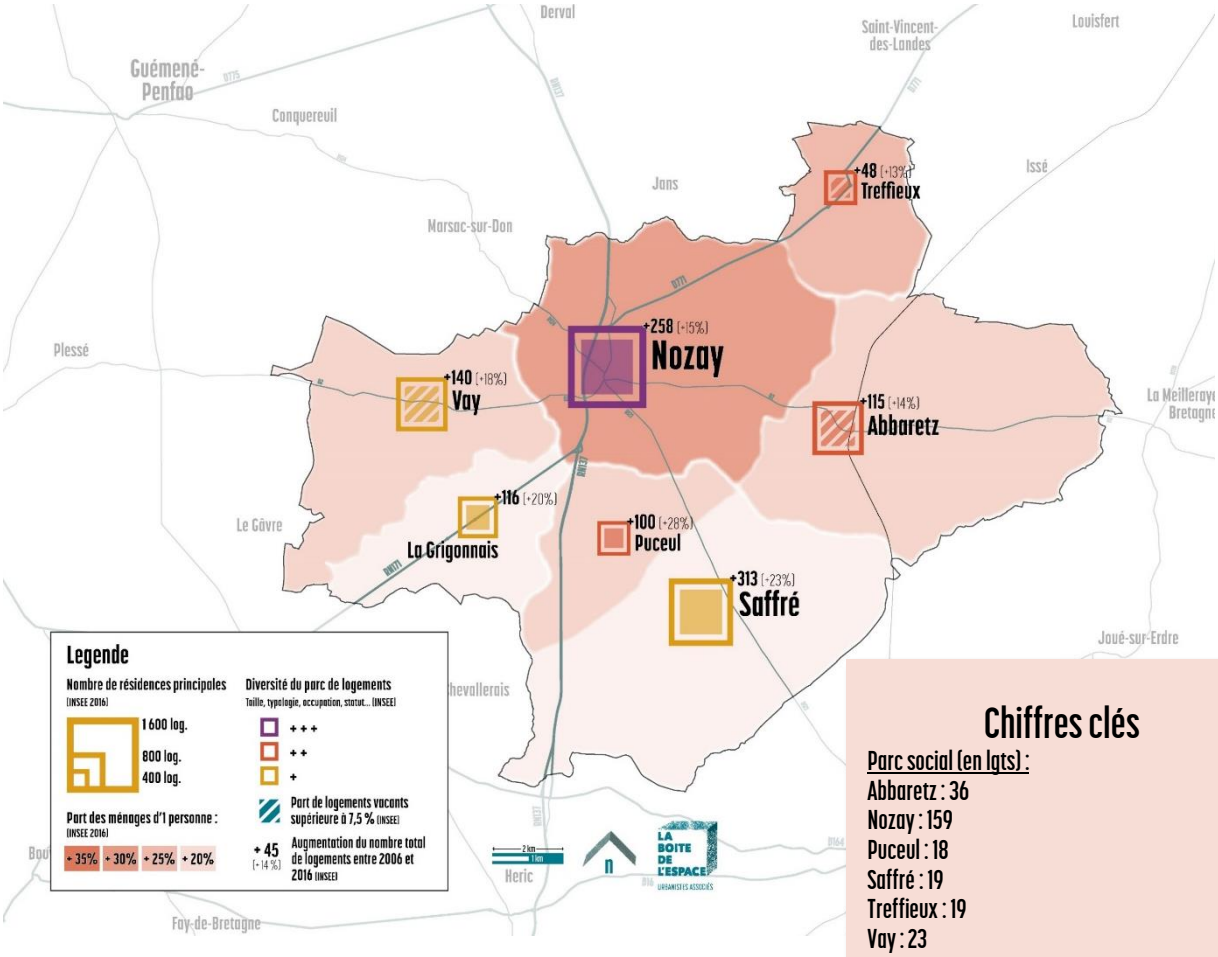
A l'échelle intercommunale :
Population 2015 : 15 604 habitants
Population 2021 : 16 212 habitants
Taux de croissance moyen : 0,6 %
- *du au solde naturel : 0,5%*
- *du au solde migratoire : 0,1%*
Part des moins de 15 ans : 22,5%
Part des plus de 60 ans : 22,1%
Taille des ménages : 2,46
Part des ménages d'1 pers. : 29,3%

Source : Insee 2021

Et demain ?

Territoire à démographie positive, la question du renouvellement des générations va se poser dans les années à venir. Comment maintenir la population en place et anticiper les évolutions structurelles ? Quelle capacité d'accueil pour le territoire ? Comment concilier accueil démographique et qualité des espaces habités ?

II.3 Habitat



Carte de synthèse « habitat » (Source : la boite de l'espace)

Chiffres clés

Parc social (en lgts) :
Abbaretz : 36
Nozay : 159
Puceul : 18
Saffré : 19
Treffieux : 19
Vay : 23
La Grigonnais : 20

A l'échelle intercommunale :
Logements 2015 : 6 836
Logements 2021 : 7 280
Logements sociaux 2016 : 294
Part résidences principales : 90 %
Part résidences secondaires : 3 %
Part de logements vacants : 8%
Taux d'appartements : 6,5 %
Part de log. de 4 pièces et + : 76,6%

Source : Insee 2021 - RPLS 2023

L'accueil démographique a entrainé une production de logements sur l'ensemble du territoire. Principalement sous forme de résidences principales et occupées par des propriétaires, les ménages ont investi la communauté de communes dans les bourgs, les hameaux ou encore dans l'espace rural.

Même si ce parc est composé essentiellement de grands logements, la diffusion a permis d'engendrer une forme de diversité des habitats. On retrouve des petits, moyens et grands logements sur les polarités principales, notamment Nozay, mais on distingue peu de locatifs par exemple dans les pôles de proximité autour.

Pourtant ces polarités secondaires sur le territoire sont les plus dynamiques en matière de production. Et ce sont aussi le plus souvent ces communes qui connaissent un taux de vacance non négligeable. Globalement le marché reste peu tendu, cette vacance (taux entre 5 et 11%) permet la rotation des ménages et l'offre en neuf est constante sur l'ensemble de l'intercommunalité.

L'enjeu du parcours résidentiel facilité reste essentiel en favorisant l'émergence d'un parc de logements en adéquation avec les typologies de ménages en place et futurs.

Et demain ?

Faciliter l'accès au logement et permettre le parcours résidentiel pour tous est un enjeu primordial pour le territoire. En prenant en compte le vieillissement de la population, la décohabitation ou encore l'augmentation des ménages d'une personne, comment adapter le parc de logement ? Quelle offre proposer ?

Constats

Une forte croissance démographique sur l'ensemble des communes depuis les années 2000

Un léger ralentissement de l'accueil démographique ces dernières années mais une nouvelle tension liée à la crise sanitaire. Une demande qui augmente.

Deux communes aux poids de population importants, Nozay et Saffré, mais une dispersion des habitants qui joue sur l'armature territoriale.

Un territoire attractif surtout pour des ménages venant de la métropole nantaise ou de territoires limitrophes.

Une population familiale et de plus en plus périurbaine, avec de fortes migrations pendulaires sortantes concentrées vers Nantes métropole, Blain ou Châteaubriant.

Une concentration d'emplois qui baisse globalement du fait de l'accueil de ménages d'actifs

Un vieillissement peu ressenti mais un desserrement des ménages qui risque de s'accélérer par le phénomène de décohabitation.

Un parc assez peu diversifié : une majorité de maisons de grande taille et peu de locatifs sociaux

Des ménages de personnes vivantes seules en hausse, notamment des seniors

Une faible vacance, mais une disparité selon les communes.

Un rythme de construction soutenu de 139 lgts par an en moyenne, marqué par un pic à Nozay en 2022, mais peu de diversité.

Enjeux

La diversification du parc de logements sur l'ensemble du territoire intercommunal et tout particulièrement dans la polarité de Nozay.

Réfléchir aux rôles de chaque commune dans le parcours résidentiel et notamment celui de Saffré, commune de 4000 habitants mais un bourg équivalent aux autres.

Conforter le pôle de Nozay, dans sa diversité et ses dynamiques.

Améliorer la qualité des logements et favoriser les opérations de renouvellement urbain.

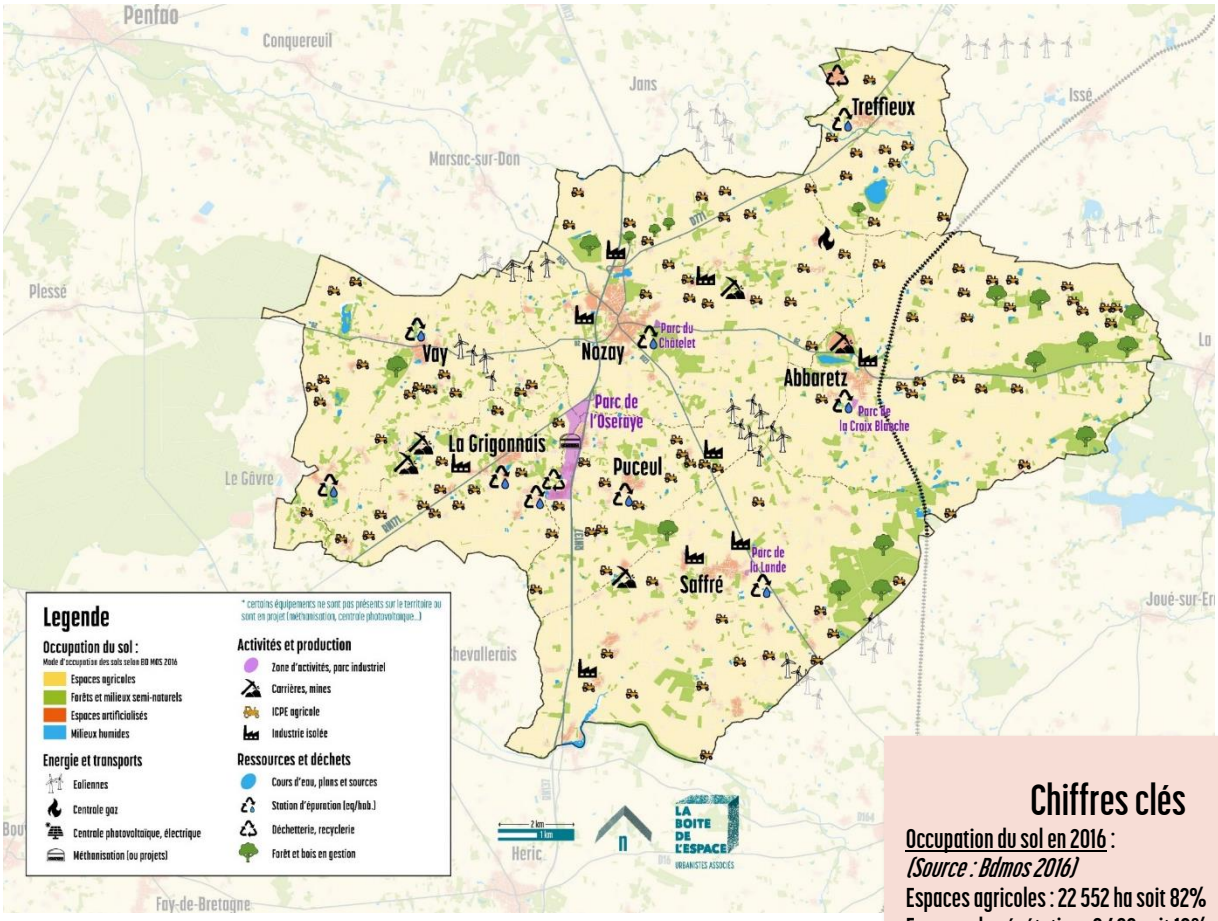
Anticiper la demande en hébergement spécifique pour les personnes âgées

Proposer une offre en logements correspondant aux besoins et envies 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

II.4 Economie et espaces productifs



Carte des espaces productifs sur le territoire (Source : la boite de l'espace)

Cette carte présente l'occupation du sol et les activités qui produisent ou génèrent une richesse et/ou de l'emploi. Elles sont toutes issues de la sphère productive et 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.

Chaque espace ou milieu est anthropisé. Même les bois possèdent des plans de gestion et participent à la création de richesse. 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.

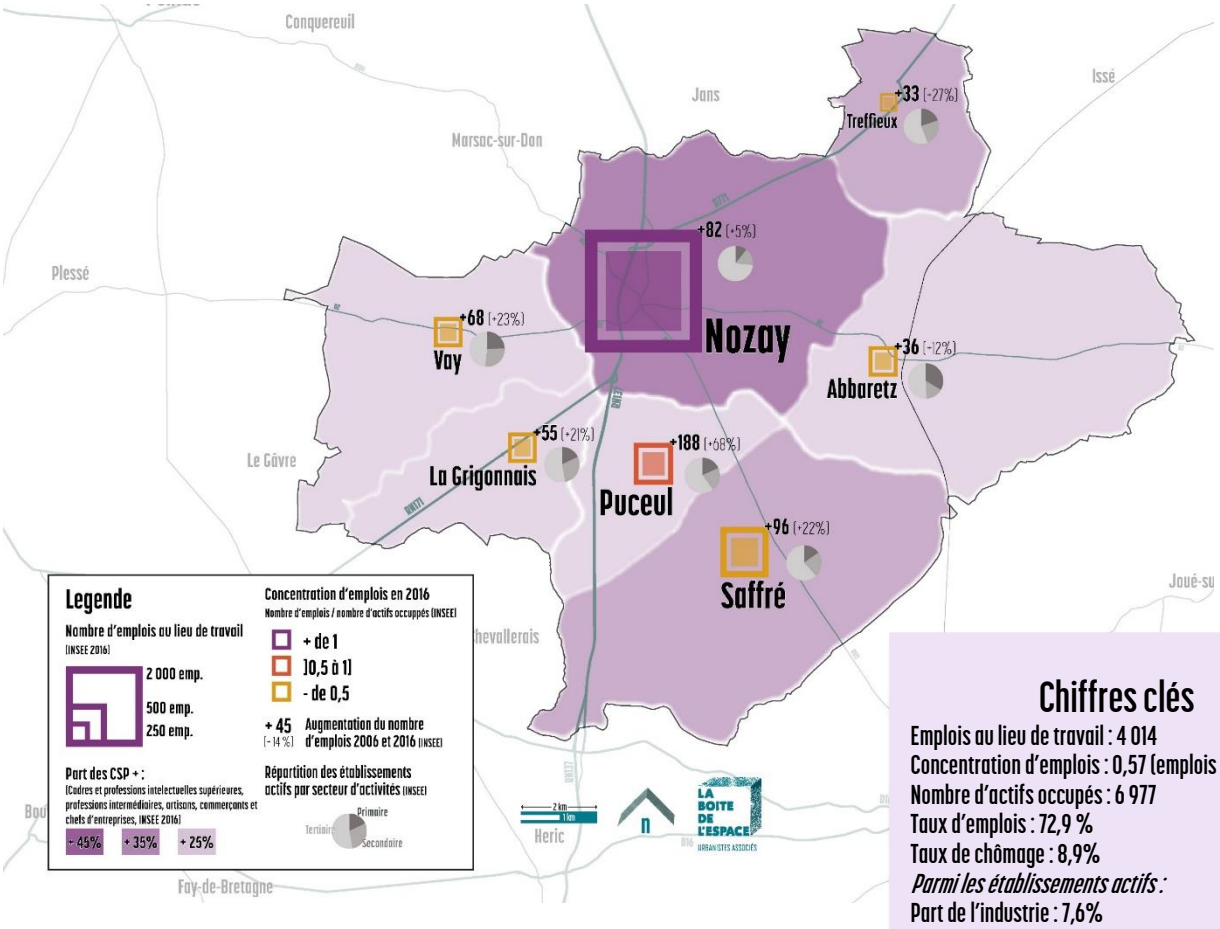
Cette géographie doit être analysée et doit trouver son équilibre pour que chaque activité puisse progresser en symbiose avec les autres milieux et atouts du territoire.

Chiffres clés

Occupation du sol en 2016 :
(Source : Bdmos 2016)
Espaces agricoles : 22 552 ha soit 82%
Espaces de végétation : 2 699 soit 10%
Espaces artificialisés : 2 046% soit 7%
Espaces en eau : 274 ha soit 1%
Parmi les espaces artificialisés :
Les hameaux ruraux : 1 013 ha soit 49%
Les bourgs : 436 ha soit 21%
Les zones d'activités économiques et commerciales : 309 ha soit 15%
Les autres espaces artificialisés : 289 ha soit 14%

Et demain ?

La valeur que l'on donne aux espaces productifs est un des enjeux essentiels pour un territoire rural. L'artificialisation des sols doit être encadrée strictement pour garantir une gestion durable de la ressource spatiale, pour conserver une symbiose entre des écosystèmes naturels et des systèmes économiques productifs.



Carte de synthèse des économies (Source : la boite de l'espace)

Chiffres clés

Emplois au lieu de travail : 4 014
Concentration d'emplois : 0,57 (emplois par actifs)
Nombre d'actifs occupés : 6 977
Taux d'emplois : 72,9 %
Taux de chômage : 8,9%
Parmi les établissements actifs :
Part de l'industrie : 7,6%
Part du commerce, transport et services : 50 %
Part de l'administration publique et assimilée : 11,1%
Part de la construction : 13,3%
Part de l'agriculture : 18,2%
Catégories socio-professionnelles :
Part des agriculteurs : 3 %
Part des CSP+ : 24%
Part des employés + ouvriers : 36 %
Part des retraités = 27 %

Source : Insee 2017

Le territoire bénéficie d'une position stratégique, accueille des actifs et concentre des emplois variés. Les communes de Nozay et Puceul, situées le long de la RN137, connaissent les plus fortes concentrations d'emplois. La première commune possède les services, fonctions publiques, activités commerciales et tertiaires ainsi que des pôles économiques, tandis que la seconde profite de la localisation de la zone de L'Oseraye.

Les autres espaces ont une population d'actifs importante mais ne concentrent pas beaucoup d'emplois. Cela engendre un certain nombre de migrations pendulaires liées à l'activité professionnelle, notamment en dehors du territoire.

Les secteurs primaire et secondaires sont assez bien représentés sur toutes les communes, avec des parts importantes en dehors du pôle principal. Les espaces productifs, notamment agricoles sont à l'origine de cette répartition.

En matière de catégories socio-professionnelles, les CSP+ sont largement présentes sur la polarité de Nozay ou encore à Saffré qui bénéficie d'un cadre attractif et d'une proximité de la couronne de la métropole nantaise.

Et demain ?

Le territoire possède une économie diversifiée, une polarité attractive et des espaces productifs. Mais il y a en moyenne 2 actifs occupés pour 1 emploi. Comment renforcer l'autonomie et l'attractivité économique ? Comment diversifier les activités et valoriser les ressources et les économies locales ? Comment anticiper au mieux les mutations à venir ? Et quelle mixité fonctionnelle des espaces favoriser ?

Constats

Un nombre d'actifs en hausse sur l'ensemble du territoire

Un nombre d'emplois en hausse, mais une faible concentration d'emploi

Nozay est un pôle d'emploi structurant et attractif

Le territoire possède une bonne variété d'emplois

La sphère productive a un situation particulière et est à la base d'une économie locale et diversifiée

La sphère présentielle se renforce avec l'arrivée des nouveaux actifs et donc de nouveaux besoins

La centralité de Nozay est un pôle d'emploi au cœur d'un bassin dynamique

La zone de l'Oseraye est le principal site du territoire pour accueillir des activités industrielles et artisanales et notamment celles qui produisent des nuisances

Le secteur agricole occupe une bonne partie du territoire et est essentiellement tourné vers l'élevage, notamment bovins.

52% des surfaces agricoles utiles sont des prairies

La production d'énergie possède un fort potentiel de développement sur le territoire. Des initiatives sont en place ou en projets notamment en éolien ou en photovoltaïque.

Des ressources sont exploitables mais l'espace doit être gérer de manière économe

2 carrières sont en activité sur le territoire

Enjeux

La prise en compte d'une mutation économique vers le numérique en développant une offre de bureaux

Le maintien et l'accueil de petites entreprises et artisans locaux sur l'ensemble de la CC de Nozay

Le développement de la filière logistique au vu de la bonne desserte du territoire tout en maitrisant une consommation « trop gourmande » en foncier

La confortation du développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole

L'encadrement et le renforcement de la mixité fonctionnelle dans certains espaces stratégiques

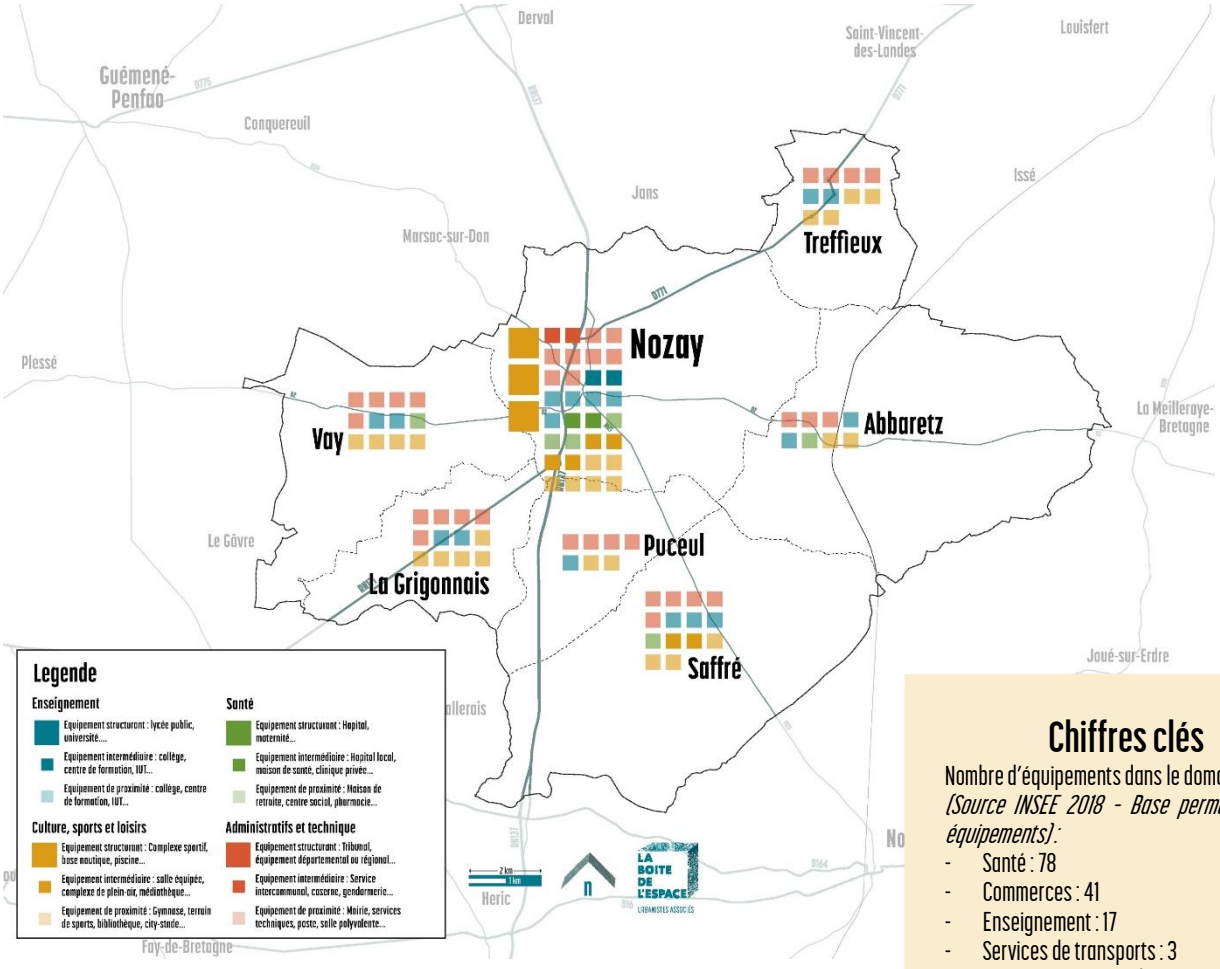
Le maintien des zones d'activités et la réflexion sur le devenir d'espaces économiques de proximité

Le développement d'un site économique à l'Oseraye d'envergure régionale

La requalification paysagère des espaces économiques

La densification des zones d'activités

II.5 Equipements



Carte de synthèse des équipements (Source : la boite de l'espace) Cf annexes.

Chiffres clés

Nombre d'équipements dans le domaine de *(Source INSEE 2018 - Base permanente des équipements)*:

- Santé : 78
- Commerces : 41
- Enseignement : 17
- Services de transports : 3
- Services aux particuliers : 267
- Sports et loisirs : 58
- Tourisme : 4

TOTAL = 468

Taux d'équipements :
CC de Nozay : 30 pour 1000 hab.
Loire-Atlantique : 32 pour 1000 hab.
France 6 pour 1000 hab.

La Communauté de communes de Nozay possède globalement un bon niveau d'équipements et de services. Chaque commune est équipée d'un ensemble complémentaire pour répondre aux besoins courants des populations et rythmer la vie quotidienne locale.

Si Nozay se présente comme le pôle historique et structurant du territoire, il est accompagné de polarités de proximité dynamiques. Il existe une diversité d'équipements locaux entre les domaines de la santé, de l'administration publique, du sport et des loisirs ou encore dans l'enseignement.

Même si les plus structurants ou spécifiques sont orientés pour les sports et les loisirs, les infrastructures intermédiaires et surtout de proximité témoignent d'une dispersion équitable sur le territoire. Il y a une bibliothèque, une mairie, une salle polyvalente, une école publique (sauf Puceul) dans chaque commune ! Le tout ponctué d'un tissu serviciel et d'accompagnement des personnes sensibles.

Et demain ?

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. Mais en comparaison des autres polarités comme Châteaubriant, Blain ou encore Nort-sur-Erdre, quel rôle jouer dans l'armature départementale ? Quelle place jouera demain Nozay sur son espace et au-delà ?

Constats

Un bon niveau d'équipements et de services à la personne.

Nozay, un pôle à l'échelle intercommunale en équipements (nombre et diversité), commerces et services

Une offre de soins spécialisée et importante

Une bonne offre d'enseignement jusqu'au brevet

Une offre culturelle et de loisirs dans toutes les communes : parcours santé, city-stade, bibliothèques

Une offre commerciale intercommunale complète

Des cellules vacantes et des sites à renouveler

Des commerces de périphérie dispersés à Nozay et une zone commerciale peu dense

Un bon maillage en restauration

Un tourisme vert s'appuyant sur les richesses patrimoniales (pierre bleue, terril…) et des sites naturels (étangs et canal de Nantes à Brest).

Une offre en hôtel et autres hébergements touristiques limitée.

Enjeux

Le renforcement et le maintien du rôle de Nozay en termes d'équipements et services

Organiser l'accès aux soins et l'équilibre territorial en matière de santé

Mutualiser les équipements et la confortation d'une armature territoriale cohérente et garante des équilibres communaux à l'échelle de la Communauté de communes de Nozay (équipements et commerces)

Réfléchir à la place des activités et servies au sein des tissus agglomérés

Renforcer la vitalité et l'accessibilité de toutes les centralités commerciales et fonctionnelle : 1 par commune.

Limiter l'expansion des zones commerciales

Limiter le développement des commerces dans les zones hors bourg

Prendre en compte les évolutions structurelles dans les modes de consommation (« Click and collect », relais-colis, drive…)

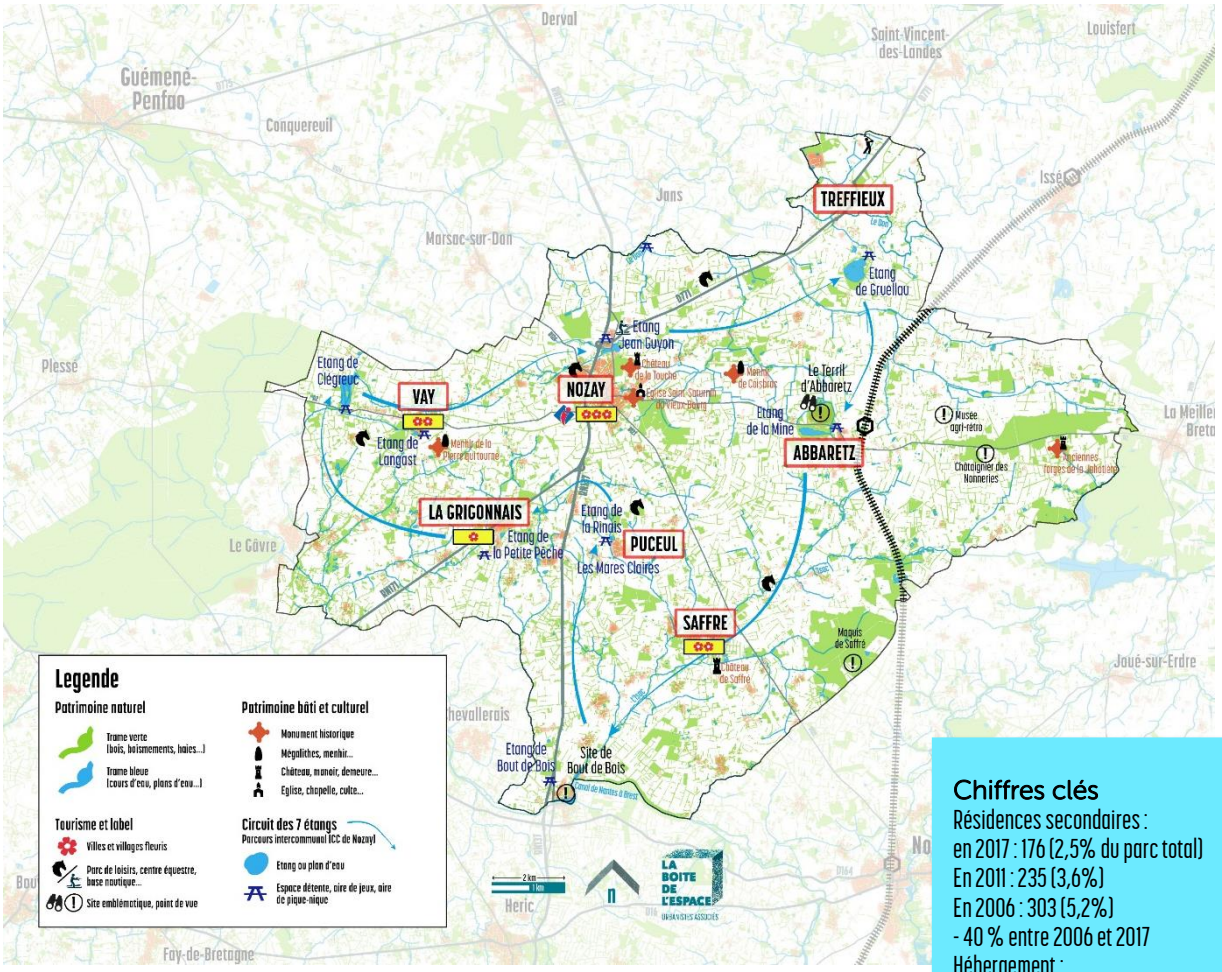
Anticiper les besoins en matière d'éducation et de services enfance et jeunesse

Proposer une offre de formation et d'enseignement supérieurs adaptée

Diversifier l'offre en hébergement notamment pour les courts séjours

Flécher des espaces et lieux de détente pour les habitants et pour les visiteurs.

II.6 Patrimoine et paysages



Le territoire est parsemé d'un patrimoine bâti, culturel et de composantes naturelles dispersées sur un espace de vie de qualité. Ces richesses historiques, comme la Pierre Bleue ou l'ancienne Mine d'Abbaretz, font partie des identités de la Communauté de communes et en font sa renommée. Ces témoins du passé sont entretenus, à l'image d'anciens corps de ferme rénovés et habités en milieu rural, et ponctuent les paysages d'un territoire agréable à vivre et à visiter.

Les lieux de détente, de loisirs et de découvertes mêlent éléments monumentaux et milieux naturels pour offrir aux touristes ou aux locaux 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. Les mobilités douces et les connexions sont à organiser pour parfaire ce parcours et continuer à protéger les milieux et les composantes patrimoniales du territoire.

Chiffres clés

Résidences secondaires :
en 2017 : 176 (2,5% du parc total)
En 2011 : 235 (3,6%)
En 2006 : 303 (5,2%)
- 40 % entre 2006 et 2017

Hébergement :
Gîtes : 13
Gites de groupe/étape : 4
Chambres d'hôtes : 2
Hôtel : 1
Camping : 1
Aires de camping-car : 1
+ 50aine de airbnb

Sources : Insee 2017, Airbnb, office du tourisme

Et demain ?

Le patrimoine local et les milieux naturels participent à la qualité du cadre de vie du territoire. Les paysages et la sensibilité de ces éléments doivent être préservés. Comment continuer à accueillir des populations et des activités tout en conservant ces sensibilités ? Comment composer avec les patrimoines en les inscrivant dans la modernité de leur époque ?

II.7 Urbanisme et espaces

La dispersion des constructions est historique sur le territoire. Ancré sur des activités industrielles ou agricoles, ce bâti est le support de lieux habités qui se sont renforcés au fil du temps. Ces espaces se sont densifiés au coup par coup, notamment depuis une vingtaine d'années, 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.

L'analyse des ensembles bâtis montre des disparités dans la localisation et la topologie des lieux habités et dans leurs évolutions récentes. Au Sud, avec la forte influence nantaise et la proximité de la route nationale, la dynamique est grande, la dispersion aussi. Au Nord et à l'Est, beaucoup moins. Pour témoin, la compacité urbaine et la datation du bâti des villages et hameaux ou encore le nombre de constructions...

Espace et méthode ZAN

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021 : **+ 134,24 ha** (Conso ZAN 44)

Trajectoire ZAN -55% :

60,4 ha sur la période 2021-2031 et

15,1 ha à horizon 2035 (total).

Espace et réduction de la conso (ALUR)

Bilan de la consommation d'espace 2014-2024 : **+ 120,06 ha** (ConsoZAN44 / CCN)

Trajectoire PADD -50% :

60,03 ha sur la période 2025-2035

	Activités	Autre	Habitat et mixte	Terrain vacant et friche urbaine	Total général
Abbaretz	7,32	0,97	3,48	2,21	13,98
La Grigonnais	0,59	7,68	5,03	0,24	13,54
Nozay	12,83	1,94	11,1	3,77	29,64
Puceul	14,99	0,92	3,2	1,06	20,17
Saffré	6,75	2,03	8,5		17,28
Treffieux	3,48	0,35	5,74	0,47	10,04
Vay	5,8	2,82	5,4		14,02
Total général	51,76	16,71	42,45	7,75	118,67

Tableau par commune et par typologie de consommation (Source Conso ZAN44) / les cartographies sont résumées après, en associant la consommation future.

III. Etat initial de l'environnement

III.1 Contexte

Relief et géologie

Le contexte géologique explique le paysage rythmé, alternant des creux (schistes argileux) et des bosses (grès) orientés Ouest-Nord-ouest/Est-Sud-est.

Il conditionne en partie les types d'occupation de sols et influence certaines activités anthropiques, historiques ou encore présentes sur le secteur.

- Grès résistant à l'érosion: reliefs les plus accentués: « buttes », sols peu valorisables pour l'agriculture, implantation favorable pour les éoliennes.
- Schiste : Larges surfaces, Faibles reliefs, sol chimiquement bien pourvu et dispose d'une réserve utile intéressante pour les cultures. Pierre bleue de Nozay
- Fer: Mines de fer : identité du territoire (Launais, Tertre, Maine-en-Nozay, Houx-en-Abbaretz, terril d'Abbaretz (étain)

Le réseau hydrographique, dense est tributaire de la structuration morphologique de la région et du relief.

3 carrières sont encore en exploitation.

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.

Energies

Le territoire est une zone favorable au grand éolien (Schéma Régional Eolien), même si le territoire est mité et quasi saturé au niveau des paysages et des espaces productifs ou fonctionnels.

Actuellement, 2 parcs éoliens sont en fonctionnement (13 éoliennes) et un parc est en projet. Actuellement, les 2 parcs éoliens en fonctionnement permettent la production annuelle de 52 000 MWh.

Pour le solaire photovoltaïque, la puissance raccordée de 5 906 kW, pour une production annuelle de 4030 MWh, soit plus de 5,3 % de la consommation électrique totale du territoire intercommunal.

III.2 Trame verte et bleue

Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF

2 sites Natura 2000 sont localisés en limite du territoire : La ZSC « Forêt de Gâvre » à l'ouest, et la ZPS « Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière », au sud-est. Ces zones ne sont que très partiellement sur le territoire.

Deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) se trouvent sur La Communauté de communes de Nozay, au niveau d'Abbaretz (ENS de la Mine) et Vay (ENS de l'étang de Clégreuc).

Enfin, 17 ZNIEFF sont présentes sur le territoire de l'intercommunalité, sur toutes les communes à l'exception de Puceul qui n'en compte aucune.

Au total, plus de 1442 ha sont protégés et/ou inventoriés sur la Communauté de communes de Nozay, soit environ 5 % de la superficie du territoire intercommunal.

Cours d'eau et plans d'eau

La Communauté de communes compte environ 305 km de cours d'eau. Elle possède un réseau hydrographique d'une densité plutôt importante. La bordure sud de la Communauté de communes est constituée par le canal de Nantes à Brest sur la commune de Saffré. Il est alimenté par les cours d'eau locaux (Isac, Chère...). 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 ayant été réalisés sur le territoire. Les communes de La Grigonnais, de Treffieux et Vay disposaient d'inventaires récents et exhaustifs (entre 2016 et 2018). Sur les communes d'Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré, une mise à jour des inventaires communaux a été réalisés entre 2021 et 2023, car les inventaires initiaux étaient plus anciens.

Par ailleurs, des inventaires complémentaires ont également été réalisés en 2022, 2023 et 2024 sur les secteurs de projet (zones AU) pour vérifier l'absence de zones humides.

Au total, le territoire compte plus de 1615 ha de zones humides.

Bois

Les boisements ou bosquets sont nombreux sur le territoire et globalement de tailles importantes. Au total, la Communauté de communes totalise environ 2755 hectares de boisements.

Les peuplements et les essences présentes sont diversifiés. On retrouve essentiellement des boisements fermés de feuillus purs (châtaigniers, chênes, hêtres) et quelques boisements de conifères notamment de pins laricio, de pins noirs et de pins maritimes dans les grands massifs. Ces boisements constituent des habitats et des lieux de passage privilégiés pour les espèces liées aux milieux boisés recensées sur le territoire.

La grande majorité des boisements sont privés. Néanmoins, le territoire compte 2 forêts publiques gérées par l'ONF : la Forêt communale de Nozay et la Forêt Régionale du Notrain à Saffré. Au total, près de 50 ha de forêts sont publics

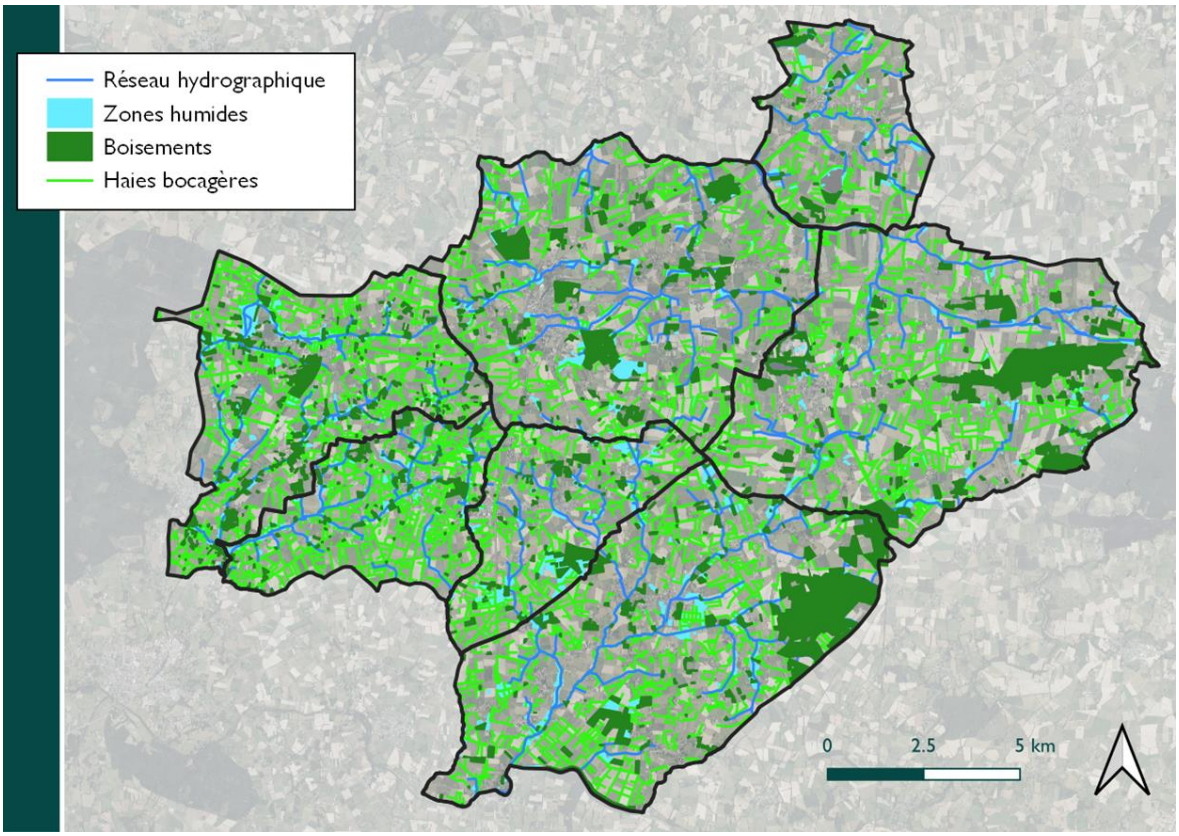
Sur le territoire de CCN, près de 1192 ha de forêts privés bénéficient d'un document de gestion durable. Les autres boisements privés (1514 ha) ne disposent pas de plan de gestion.

Bocage

Sur la Communauté de communes de Nozay, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 1124 kms.

Le maillage bocager se caractérise par des essences locales (chênes, châtaigniers, noisetiers...). La répartition des haies est globalement assez homogène sur le territoire, il y a cependant un maillage plus dense sur la partie ouest du territoire. Cette répartition s'explique par la présence de boisements sur la partie est et centrale du territoire. Le réseau bocager permet une mise en connexion des espaces boisés et constitue également 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.

Aujourd'hui, alors que les communes de l'ouest et notamment Vay et La Grigonnais présentent une densité bocagère plus importante que les autres, il apparaît primordial de prendre conscience de ce lien étroit entre activité agricole et préservation du maillage bocager. Toutefois, il est important de préciser que la plupart des zones peu dense en bocage sont en fait pour la plupart des zones de boisements (exemple des Forêts de Saffré et d'Abbaretz). Si l'on peut regretter la diminution des linéaires de haies bocagères dans les soixante dernières années, il est essentiel d'associer le monde agricole et ses enjeux dans la prise en compte du bocage.



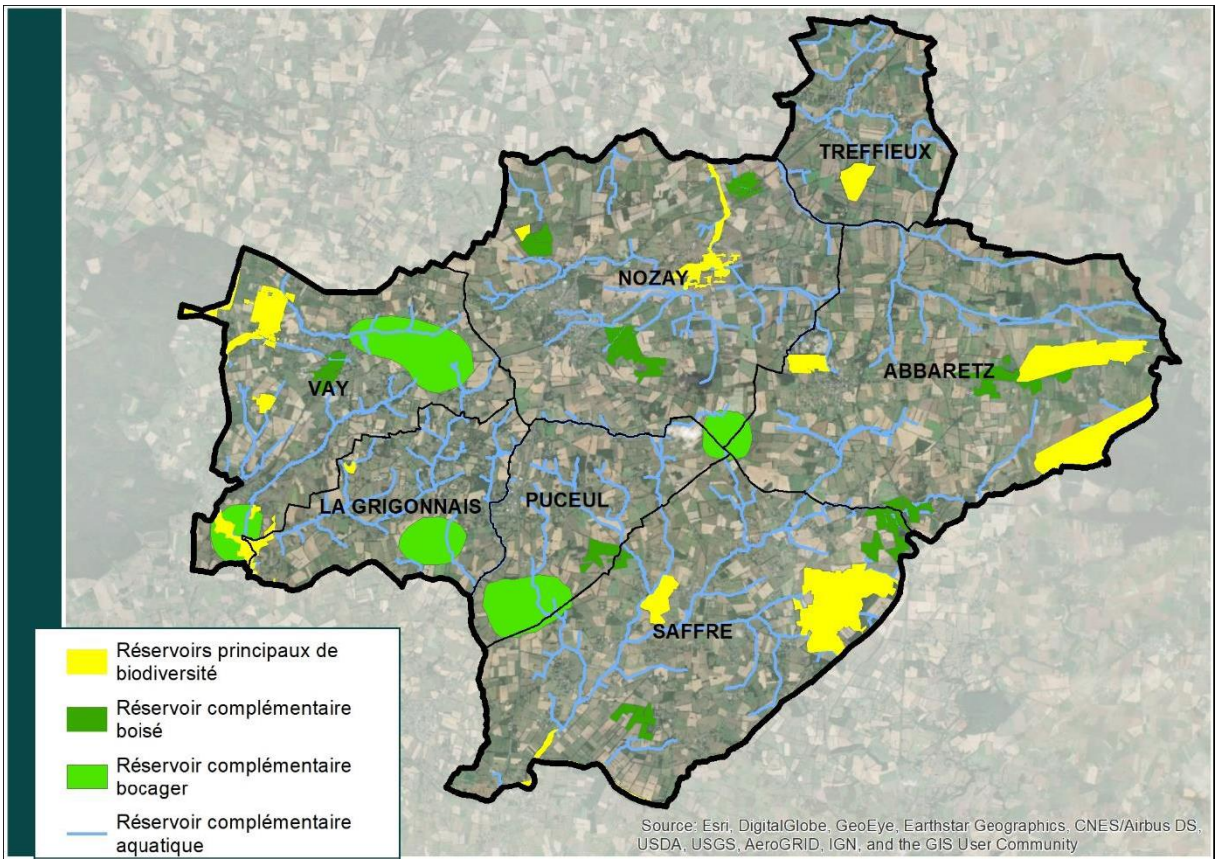
Carte des sous trames

Réservoirs de biodiversité

L'intercommunalité de Nozay ne faisant pas partie d'un SCOT, les réservoirs principaux ont identifiés sur la base des zonages de protection ou d'inventaire au sein du territoire. Comme indiqué précédemment, le territoire de la CCN possède plusieurs périmètres connus et identifiés (2 zones N2000, 2 ENS, 17 ZNIEFF de type 1 et 2…). Ces espaces remarquables sont identifiés comme des réservoirs majeurs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue de la Communauté de communes de Nozay.

Plusieurs secteurs naturels intéressants pour la biodiversité, ne bénéficient pas de zonages réglementaires ou d'inventaires.

- Il s'agit notamment de certains boisements de taille importante (>30 ha). Ainsi, ces derniers ont été identifiés comme des réservoirs boisés complémentaires.
- Les zones où la densité de haies bocagères est importante, ont été identifiées comme réservoirs bocagers complémentaires.
- Enfin, les cours d'eau constituent également réservoirs complémentaires.



Carte des réservoirs de biodiversité

Corridors et obstacles

Des corridors écologiques (ou connexions 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. Sur la Communauté de communes

de Nozay, les espaces urbanisées et les principaux axes de circulation (N137, N171, D771) constituent les obstacles majeurs à la perméabilité écologique. Mise à part ces axes, les autres routes ne se caractérisent pas par une forte circulation, l'impact est donc jugé modéré.

III.3 Risques et nuisances

Risques naturels

Les 7 communes du territoire sont classées en zone de sismicité faible (zone 2).

Selon la donnée officielle du BRGM, les communes membres de la Communauté de Communes de Nozay sont globalement concernées par un aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles. Seules les communes de Saffré et Puceul sont en partie soumises à un aléa qualifié de moyen par le BRGM.

Depuis plusieurs années, la commune de Saffré connait des effondrements d'origine karstique. Ce sol karstique de Saffré a été étudié de près en raison de l'accentuation des phénomènes d'effondrements dues en partie par le pompage dans la nappe phréatique.

La commune d'Abbaretz est concernée par le risque minier du fait de la présence d'une ancienne mine d'étain. Des travaux ont été menés en 2021 pour aménager et sécuriser le site.

Sur les 7 communes de la CCN, 4 (Abbaretz, Nozay, Saffré et Vay) sont classées parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3 (fort). Seules les communes de Treffieux, La Grigonnais et Puceul sont classée sen potentiel radon de catégorie 1 (faible).

2 communes du territoire sont considérées comme sensibles aux feux de forêts. Il s'agit de Abbaretz (Forêt de l'Arche) et de Saffré (Forêt de Saffré).

Près de 1880 ha répartis sur les communes de Saffré, Treffieux, Nozay, Vay et Puceul, sont concernés par l'aléa inondation, selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Aucun PPRI n'est prescrit ou approuvé sur le territoire. Une étude du syndicat Chère Don Isac sur les crues centennales a été intégrée au dossier pour mettre une prescription surfacique liée aux zones potentiellement inondables.

Toutes les communes du territoire présentent une sensibilité vis à vis du risque de remontée de nappes.

Risques technologiques

La Communauté de Communes 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 traversées par la N171, la N137 et la D771.

En outre, GRT gaz exploite des ouvrages de transport de gaz naturel qui traversent le territoire de la Communauté de Communes de Nozay.

Un seul barrage est recensé sur le territoire. Il s'agit du barrage du Bout de Bois, sur la commune de Saffré. Ce barrage est classé en catégorie C.

Nuisances sonores

Sur la CCN, plusieurs axes routiers sont concernés par le classement sonore des voies bruyantes.

- La N137 (routes des Estuaires) qui traverse les communes de Nozay, Puceul et Saffré du Nord au Sud, 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 de ce fait, la zone affectée par le bruit s'étend sur 100m de part et d'autre de ces voies.
- Par ailleurs, Au niveau des bourgs de Treffieux et de La Grigonnais, la N171 et la D771 sont classées en catégorie 4 et de ce fait, la zone affectée par le bruit s'étend sur 30m de part et d'autre de ces voies

Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est gérée par la Communauté de Communes de Nozay.

2 déchèteries ouvertes en 1995, sont implantées sur le territoire pour environ 15 900 habitants, soit 1 déchèterie pour 7 950 habitants : la Déchèterie de l'Oseraye (propriété de la CCN) à Puceul, au niveau de la zone d'activités de l'Oseraye et la Déchèterie des Brieulles (propriété du Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique) à Treffieux, au niveau de la route de Lusanger, sur le site du centre de Tri et l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux. Les 15 900 habitants ont accès à une déchetterie dans les 10 à 15 min. Les deux déchetteries du territoire permettent de toucher l'ensemble de la population. Ce bon maillage est un atout pour le territoire et l'environnement.

IV. Résumé des choix retenus pour le PADD

IV.1 Méthode et philosophie

Le diagnostic complet, l'état initial de l'environnement et une synthèse des enjeux sont compris dans les premières parties du rapport de présentation. Voici un résumé thématique pour comprendre les enjeux et justifiés les choix du PADD.

Pour résumer le diagnostic et les enjeux, une vidéo est disponible sur le site de la Communauté de communes de Nozay :

https://www.cc-nozay.fr/plui-se-doter-dun-outil-commun-pour-amenager-lespace/

Synthèse des enjeux : temporalité

Le diagnostic a été réalisé en 2020. Les chiffres clés ont constamment été mis à jour et les tendances analysées tout du long de la procédure. Des chiffres anciens peuvent tout de même figurer dans les éléments de diagnostics.

IV.2 Prospective et scénarios

Scénario A : une périurbanité assumée

Scénario B : Une polarité affirmée

Scénario C : Une campagne habitée

Remarque : l'objectif n'était pas de sélectionner un scénario mais de comprendre la démarche pour élaborer celui des élus.

Scénario A >> « une périurbanité assumée »

Population

Rythme ++
Densification +
Diversité du parc +

>> Une dorsale renforcée
2 polarités structurantes polarisant la diversité de logements et la mixité sociale : Nozay & Saffré
Une urbanité assumée dans les pôles avec une densité plus appuyée
Une attractivité de la RN 137 à capter : un accueil de population concentrée le long de l'axe, des hameaux densifiables
Des bourgs ruraux préservés et des centralités lisibles et identifiées

Economie

Emploi +++
Agriculture +
Attractivité +

>> Un couloir économique attractif
Une concentration de l'emploi le long de la RN137 à maximiser
Nozay, **une polarité économique mixte** à développer (tertiaire), avec Saffré comme appui complémentaire
L'Oseraye, **cœur économique industriel** à conforter : une économie productive, une spécificité d'emploi à renforcer
Peu de mixité fonctionnelle dans les bourgs ruraux
Un corridor Nord/Sud productif en énergies renouvelables
Un large espace agricole préservé sur les franges est et ouest

Mobilités

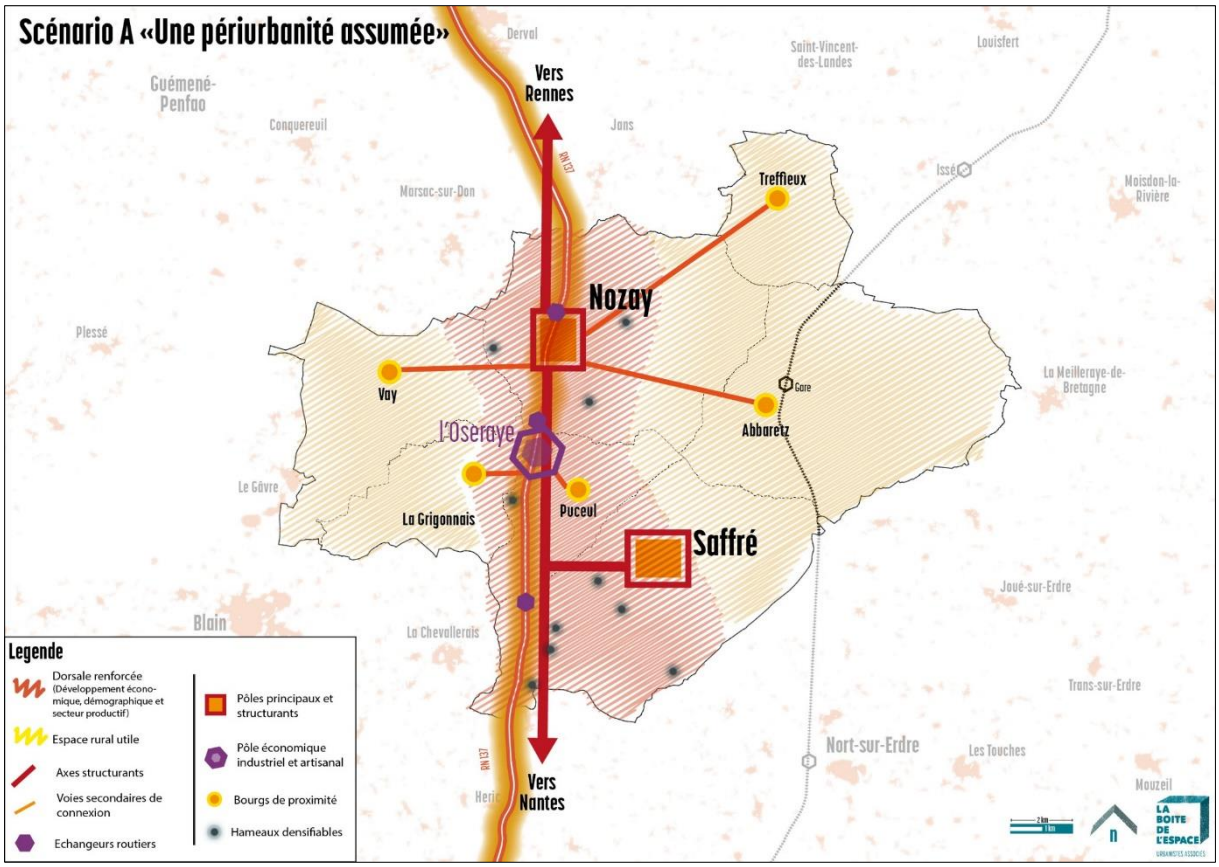
Desserte ++
Alternatives -
Modes doux -

>> Un axe comme porte d'entrée
Des migrations pendulaires assumées : 1 axe, 3 échangeurs et des pôles multimodaux à développer
Développer le secteur économique lié aux transports pour les diversifier
Un développement du covoiturage s'appuyant sur la RN 137 et les 2 pôles
Le renforcement d'un 2nd pôle structurant plus résidentiel qui concentre les déplacements
Des modes doux à développer dans les pôles urbanisés

Cadre de vie

Biodiversité -
Ressources +
Espace -

>> Des milieux ruraux préservés
Nozay & Saffré, **deux pôles structurants d'accès aux équipements et s**ervices
Une dorsale concentrant les nuisances et la gestion des flux
L'Oseraye **un site unique de concentration économique** à valoriser
Une forte fragmentation des espaces naturels sur cet axe Nord-Sud
Des ambiances agro-naturels préservées et un patrimoine maintenu



Scénario B >> « une polarité affirmée »

Population

Rythme -
Densification ++
Diversité du parc +

>> Une croissance démographique polarisée
. Une croissance démographique portée par la polarité de Nozay
. **Nozay, porte d'entrée du parcours ré**sidentiel, polarisant la mixité et la diversité
. Des bourgs ruraux patrimoniaux densifiés et une consommation d'espace maitrisée
. Des pôles de proximité renforcés et intensifiés

Economie

Emploi +
Agriculture +
Attractivité ++

>> Une polarité économique complétée
. Nozay et l'Oseraye, **un bi-pôle économique complémentaire**
. Nozay, centralité économique tertiaire à conforter avec le développement de la sphère présentielle
. Des sites mixtes et complémentaires, de taille modérée, dans toutes les communes
. Des **périmètres de mixité fonctionnelle** en densification et en renouvellement urbain
. Des milieux et sites naturels préservés et valorisés pour un développement de l'offre récréative et touristique (diversification agricole, développement des sites d'hébergements, accès aux espaces naturels...)

Mobilités

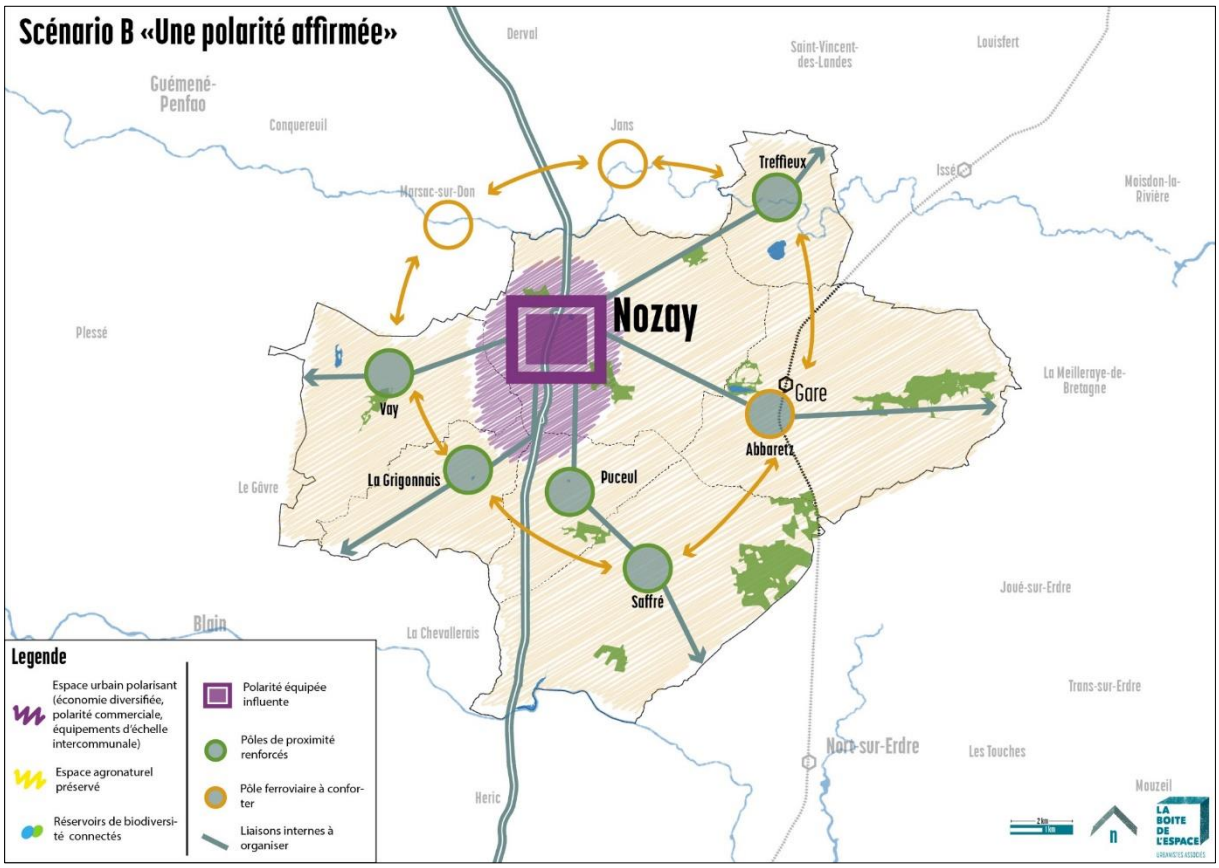
Desserte +
Alternatives ++
Modes doux ++

>> Une mobilité à organiser, à diversifier
. Nozay, **une centralité multimodale** au cœur d'un espace rural accessible
. Organiser des modes de déplacements doux et alternatifs entre les bourgs et vers le pôle de Nozay
. Favoriser la mixité fonctionnelle dans les bourgs pour limiter les déplacements automobiles
. **Une porte d'entrée touristique et multimodale soignée autour de la gare d'Abbaretz**
. Créer une gare à vélo à Abbaretz, entre la porte ferroviaire et le circuit des 7 étangs

Cadre de vie

Biodiversité ++
Ressources +
Espace +

>> Un espace agro-naturel protégé
. Renforcer la protection des sites de biodiversité et des composantes de la trame verte et bleue
. Valoriser les liaisons entre les sites naturels et les rendre accessibles par des modes doux
. Concentrer l'imperméabilisation à Nozay et l'Oseraye
. **Qualifier l'offre structurante** à Nozay et répondre aux nouveaux besoins
. Conforter une offre de proximité dans les bourgs et légèrement renforcée
. Qualifier les entrées de bourgs et de villes pour renforcer l'image du territoire et valoriser les paysages



Scénario C >> « une campagne habitée »

Population

Rythme +++
Densification +
Diversité du parc -

>> Des responsabilités partagées
Une croissance démographique multipolaire et **équitable**
Diversifier tous les parcs de logements et améliorer l'accès au logement pour tous
Partager un programme renforcé dans toutes les communes en termes de production de logements sociaux
Conserver un espace rural habité et des hameaux densifiables

Economie

Emploi ++
Agriculture -
Attractivité +

>> Une économie de proximité
Développer des zones de proximité pour saisir le maximum d'opportunités
Une économie peu spécialisée et dispersée, et dépendante des sites départementaux et régionaux
Des sites économiques isolés confortés et peu de nuisances dans les milieux résidentiels
Des **poches agricoles** productives mais sous pression

Mobilités

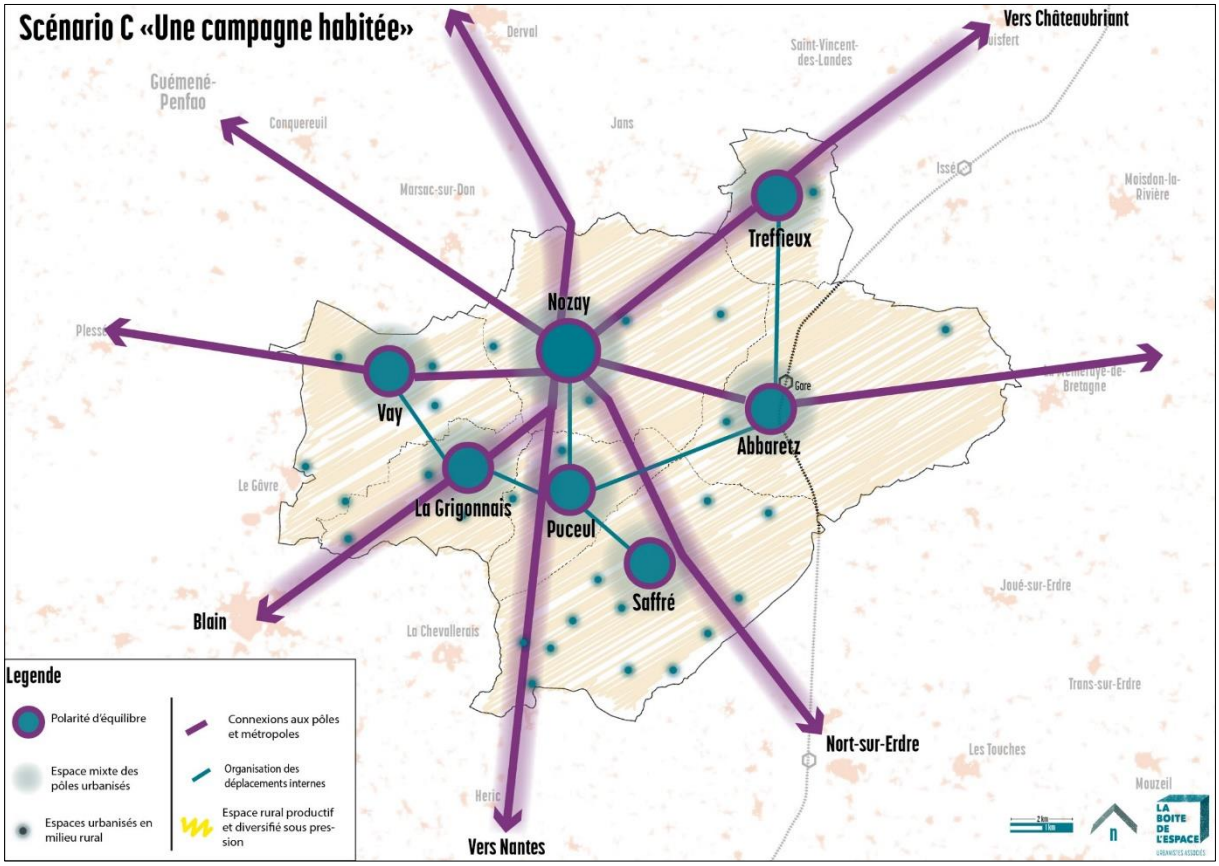
Desserte ++
Alternatives +
Modes doux +

>> Une connexion aux pôles et métropoles
Des flux automobiles répartis mais accentués par la multiplication des zones d'activités et des espaces habitées
Des déplacements vers les polarités voisines non endigués
Une accessibilité renforcée aux offres de bases développées dans les bourgs
Des liaisons douces entre les bourgs et entre les hameaux à développer
Développer les alternatives à l'utilisation individuelle à la voiture et porter une forte sensibilisation

Cadre de vie

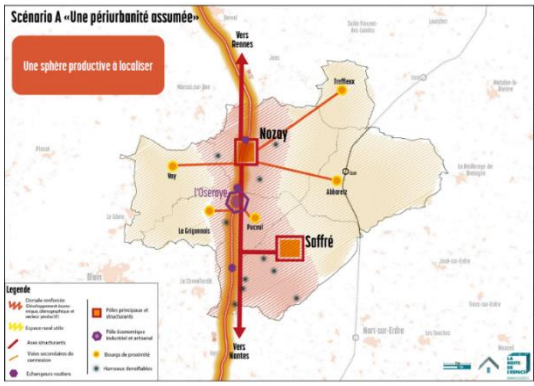
Biodiversité -
Ressources +
Espace -

>> Un cadre équitable mais des milieux impactés
Un maillage dense en équipements, services et commerces de proximité nécessitant parfois des zones d'extension dédiées
Une augmentation de l'offre en services multipolarisée
Des paysages à structurer et à qualifier, notamment aux entrées de bourgs
Une **promiscuité avec l'activité agricole et les milieux naturels** à encadrer
Des **ressources à optimiser**



Bilan

Scénario A

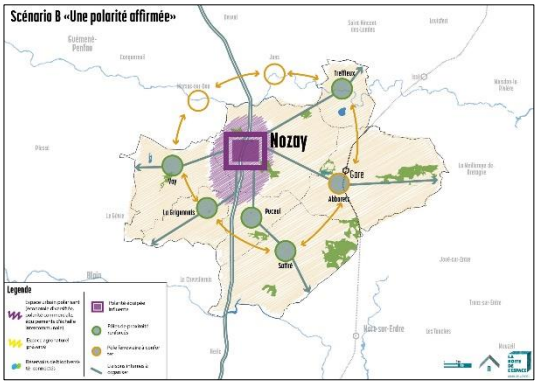


Le premier scénario concentre le développement autour de l'axe RN137 et au sein de 2 polarités principales : Nozay et Saffré. Le premier comme pôle structurant économique et serviciel, le second plus résidentiel. Les autres bourgs sont maintenus en leur état et connaissent une légère densification voire 1 à 2 sites de développement de l'habitat. On conserve ainsi des ambiances rurales sur les parties Est et Ouest du territoire. On permet la densification de certains hameaux uniquement proche de la desserte de la RN137, ce qui offre encore des produits habitat agréables et qui se vendent très bien aujourd'hui. L'objectif est de capter l'attractivité et de profiter de la desserte facilitée de la 2x2 voies.

Ce scénario permet aussi de renforcer l'attractivité de la Communauté de communes autour d'un pôle tertiaire, Nozay, et d'un pôle industriel renforcé autour de l'Oseraye. Une large bande agricole est ouverte à la diversification et à des projets d'énergies renouvelables notamment.

Mais cette ouverte est basé sur une attractivité liée à l'automobile. Ce scénario demande un véritable accompagnement de politiques de mobilités et de renforcement des alternatives à la voiture. La gestion des ressources peut être ardue car la croissance de population serait continue jusqu'en 2035 sur des taux soutenus entre 1,2 et 1,5% en moyenne. En matière de consommation d'espace, la nécessité d'ouvrir des zones à urbaniser devient primordiale pour pouvoir continuer à accueillir des populations et pour pouvoir produire des logements diversifiés. Les 2 pôles principaux capteraient une bonne partie de cette croissance mais possèderaient plus de responsabilités en matière de logement social, de densité ou encore de diversité de logements.

Scénario B



Le deuxième scénario organise le territoire autour d'une polarité rurale dynamique et affirmée, Nozay. Autour, tous les bourgs seraient maintenus et intensifiés, mais les hameaux ou autres espaces déjà urbanisés ne pourraient plus accueillir de nouvelles constructions notamment à vocation d'habitat. L'espace agro-naturel serait préservé et valorisé par des activités intégrées à l'environnement.

En matière de développement économique, un bi-pôle Nozay-l'Oseraye permettrait de capter des entreprises diverses et d'en faire profiter tout le territoire. Les bourgs continueraient de se développer en trouvant des formes complémentaires de développement économique ou encore de services à la personne et de commerces.

Des réseaux vers Nozay et l'Oseraye seraient à développer mais aussi des connexions entre les bourgs, notamment en modes doux et décarbonés. La gare d'Abbaretz serait un pôle à part entière, porte d'entrée par le ferroviaire sur le territoire. Une gare à vélo pourrait y être développée. Nozay resterait le pôle structurant et la porte d'entrée du parcours résidentiel. Mais l'ensemble des communes aurait un rôle et des responsabilités en matière de diversification de l'habitat.

Scénario C

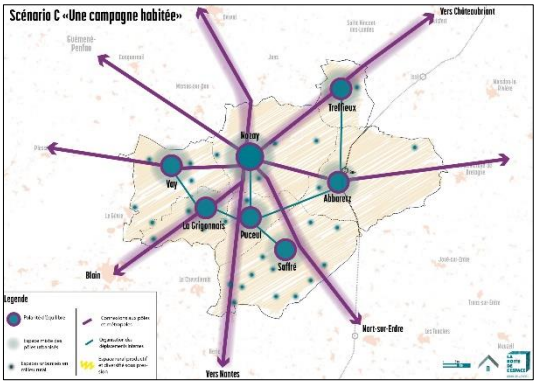
Le dernier scénario aborde plus une logique « d'équité » que « d'équilibre ». Il permet à chaque commune d'accueillir selon sa

propre tendance récente et répartit de façon proportionnelle les nouvelles populations. Mais cela ne facilite pas l'équilibre du territoire car les habitants sont dispersés sur le territoire et sont éloignés des espaces d'emplois ou d'équipements.

Les responsabilités en matière de diversification de l'habitat sont aussi réparties sur chaque commune, tout comme l'effort de protection des espaces agro-naturel. Les hameaux existants de plus 50 habitations seraient considérés aussi comme des espaces déjà urbanisés et pourraient voir l'arrivée de nouvelles constructions à la marge.

En matière d'économie, la diffusion des emplois permet d'accéder plus facilement à son lieu de travail. Mais la diversification des lieux travaillés peut entrainer une perte de synergie locale et une attirance vers d'autres territoires.

En termes de consommation d'espace, ce scénario ne permet pas de répondre aux objectifs de diminution, car pour pouvoir satisfaire chaque commune il faut de nouveaux espaces à aménager. Les milieux seraient de plus par une augmentation de la fragmentation sur le territoire.



Document de travail

Scénario À horizon 2035	A	B	C
Démographie	Pop 2035 : 19 000 hab. Croissance moyenne annuelle : 1,2 % Nozay/Saffré : +1,5% Autres : +0,5%	Pop 2035 : 18 500 hab. Croissance moyenne annuelle : 1 % Nozay : +1,2% Autres : +0,8%	Pop 2035 : 20 000 hab. Croissance moyenne annuelle : 1,5 % Tous : +1,5%
Habitat : Production	Prod 2035 : +1 300 log. *(en fonction de l'armature)* 35% sur Nozay → Soit +455 log. 35% sur Saffré → Soit +455 log. 30% sur les autres → Soit +78 log/commune	Prod 2035 : +1 040 log. *(en fonction de l'armature)* 50% sur Nozay → Soit +520 log. 50% sur les autres → Soit +86 log/commune	Prod 2035 : +1 820 log. *(proportionnelle à la pop)* 25% sur Nozay/Saffré → Soit +455 log/commune 12,5% sur Abbaretz/Vay → Soit +227 log/commune 8,3% sur La Grigonnais /Puceul /Treffieux → Soit +151 log/commune
Habitat : Mixité sociale	Part sociale : 20% *(sur l'ensemble de la prod)* → Soit +260 log. Nozay : 130 log Saffré : 130 log Autres : incitation	Part sociale : 25% *(en fonction de l'armature)* → Soit +260 log. Nozay : 156 log *(30% de sa production)* Autres : 17 log/commune	Part sociale : 20% *(proportionnelle à la pop)* Nozay/Saffré : 20% → Soit 91 log/commune Abbaretz/Vay : 20% → Soit 45 log/commune La Grigonnais /Puceul /Treffieux : 20% → Soit 30 log/commune Total +364 log.
Habitat : Typologies *% collectif/individuel*	Diversité de l'habitat *Répartition de logements en % collectifs/individuels* Nozay/Saffré : 50/50 Autres : 0/100	Diversité de l'habitat *Répartition de logements en % collectifs/individuels* Nozay : 60/40 Autres : 20/80	Diversité de l'habitat *Répartition de logements en % collectifs/individuels* Nozay : 30/70 Autres : 30/70
Espace : Densité des opérations *(logements par hectare)*	Densités moyennes *Moyenne des opérations de production de logements* Nozay/Saffré : 25 log/ha Autres : 15 log/ha	Densités moyennes *Moyenne des opérations de production de logements* Nozay : 30 log/ha Autres : 18 log/ha	Densités moyennes *Moyenne des opérations de production de logements* Tous : 20 log/ha
Espace : Densification et renouvellement	Optimisation spatiale *% minimum de la production de logements en densification et renouvellement urbain* Nozay/Saffré : 30% Autres : 80%	Optimisation spatiale *% minimum de la production de logements en densification et renouvellement urbain* Nozay : 50% Autres : 60%	Optimisation spatiale *% minimum de la production de logements en densification et renouvellement urbain* Tous : 50%
Espace : Consommation maximale *(en hectare)*	Consommation max *Enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements* Nozay : 12,7 ha Saffré : 12,7 ha Autres : 1 ha/commune Total = 30,4 ha	Consommation max *Enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements* Nozay : 8,6 ha Autres : 2 ha Total = 20,6 ha	Consommation max *Enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements* Nozay/Saffré : 11,3 ha Abbaretz/Vay : 5,6 ha La Grigonnais /Puceul /Treffieux : 3,7 ha Total = 44,9 ha
Ratio d'accueil	+100 habitants/ha consommé	+121 habitants/ha consommé	+90 habitants/ha consommé

Scénario de développement « type SCoT » et territorialisation des objectifs
PLUi de la Communauté de commune de Nozay

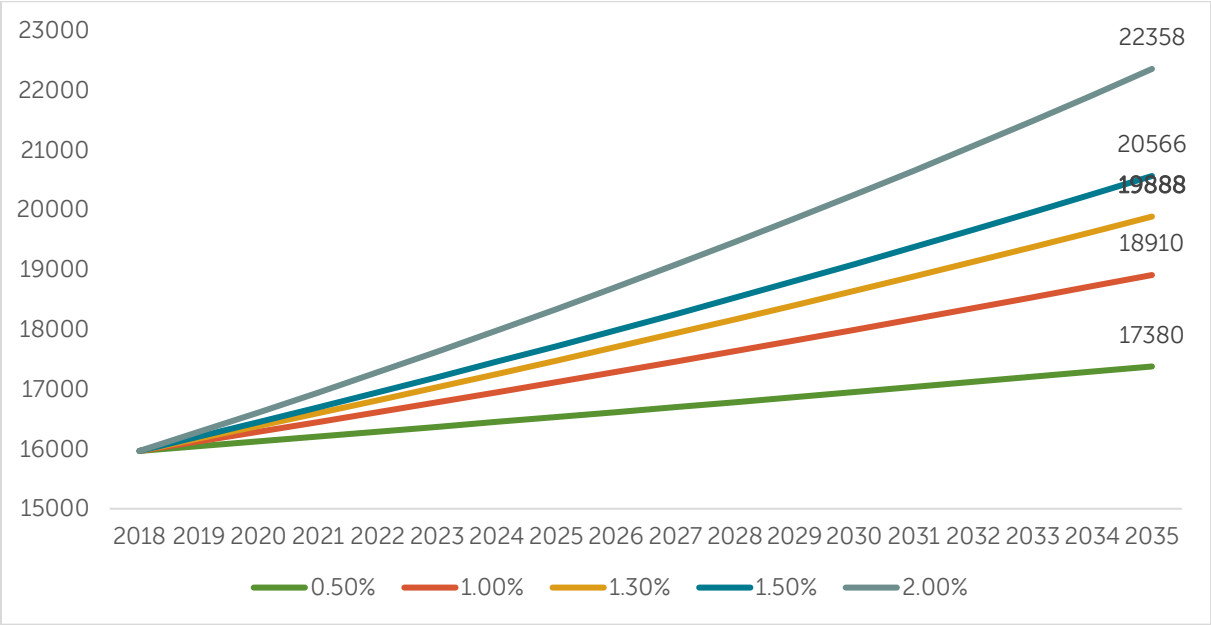
Document de travail à ne pas diffuser – Mars 2021

Prospective démographique

Différents **exercices de prospectives** ont été travaillés. Sur la base de tendances en cours, subies ou souhaitées, les travaux ont amené à une réflexion à la fois sur comment capter les nouveaux ménages, maintenir ceux en place et surtout vérifier les capacités d'accueil du territoire.

Le tableau ci-dessus présente les perspectives que cela pourrait induire, en fonction de prospectives démographiques variées et des choix par thématiques en lien avec les politiques de l'habitat ou foncières.

Exercice de prospective classique 2020 - 2035



Prospective lissée – Source la boite de l'espace et INSEE

Les différentes tendances et scénarios sur des bases d'un taux de croissance lissé à horizon 2035 montrent qu'une population d'environ 20 000 habitants serait atteinte.

Département

1 445 171
habitant·e·s en 2020
Recensement de la population

1 674 000
habitant·e·s en 2035
Projection

Les scénarios Omphale de l'INSEE ou autres projections du département Loire-Atlantique ou de la Région Pays de la Loire tablent tous sur des augmentations de population entre +0,5 et jusqu'à +1,5% en moyenne par an. Les schémas de rang supérieur parlent même d'accueillir plus de 800 000 habitants sur la région.

Le territoire de la Communauté de communes de Nozay est attractif et devra permettre cet accueil. Notamment sur la Loire-Atlantique. Les débats sur la prospective sont partagés entre continuer à accueillir de façon raisonnable ou s'engager dans une véritable politique d'accueil pour éviter de la subir et entrainer un vieillissement de la population.

Conclusion :

Les élus et techniciens ont donc talé sur un scénario raisonnable aux alentours de 1,3% de croissance, soit 20 000 habitants en 2035 (+ 3000 à 4000 habitants en 15 ans).

IV.3 Orientations du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), détaille et organise les orientations du projet politique à l'échelle de la communauté de communes de Nozay (CCN).

Il se décline 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

Objectif 1.2 Une offre en logements pour tous

Objectif 1.3 Un espace de vie et un cadre choisi

AXE 2 >> Un territoire productif, et ses espaces économiques

Objectif 2.1 Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales

Objectif 2.2 Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

Objectif 2.3 Organiser la diversité des économies du territoire

AXE 3 >> Un territoire connecté, ouvert et protégé

Objectif 3.1 Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces

Objectif 3.2 Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées

Objectif 3.3 Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique

AXE 4 >> Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

Objectif 4.1 Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité

Objectif 4.2 Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées

Objectif 4.3 S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions

Pour résumer le PADD, une vidéo est disponible sur le site de la Communauté de communes de Nozay :

https://www.cc-nozay.fr/projet-damenagement-et-de-developpement-durables-le-territoire-dans-les-15-ans/

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLUi de la Communauté de communes de Nozay

Communauté de Communes de Nozay

Axe 1 .1

Un territoire accueillant

Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants

// Prendre part à l'attractivité départementale pour atteindre une population de 20 000 habitants à horizon 2035

+ 4 000 habitants
Taux de croissance annuel moyen de 1,3%

Pop 2018	Pop 2023	Pop 2035	
16 000 hab.	17 000 hab.	20 000 hab.	→
Dernier chiffre officiel disponible (INSEE)	Estimation à horizon 2023	Prospective à horizon 2035 Taux prévision à 1,3%	

+ 3 000 habitants
2023-2035 = durée de vie du PLUi

// Armature territoriale

- Conforter la polarité de Nozay comme pôle structurant du territoire en fléchant au moins un tiers de l'apport démographique global.
- Renforcer le rôle de Saffré comme pôle intermédiaire en permettant un accueil de population soutenu qui devra être privilégié sur sa centralité principale.
- Orienter un développement démographique sur les îles relais d'Abbaretz, de Vay et de la Grigonnais.
- Maintenir une croissance de population sur les pôles de proximité de Treffieux et de Puceul.

Une offre en logements pour tous

// Renforcer le parc existant en produisant 1 600 logements à horizon 2035.

// Orienter plus de 90% de cette production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués ou en extension des continuums agglomérés des 7 polarités.

// Proposer un parcours résidentiel complet à l'échelle de l'ensemble du territoire et à destination de toutes les générations

// Répartir une production de logements diversifiés par pôle

Axe 2 .2

Un territoire productif

Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales

// Poursuivre la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces

Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

// Protéger et valoriser l'espace agricole dans toutes ses dimensions

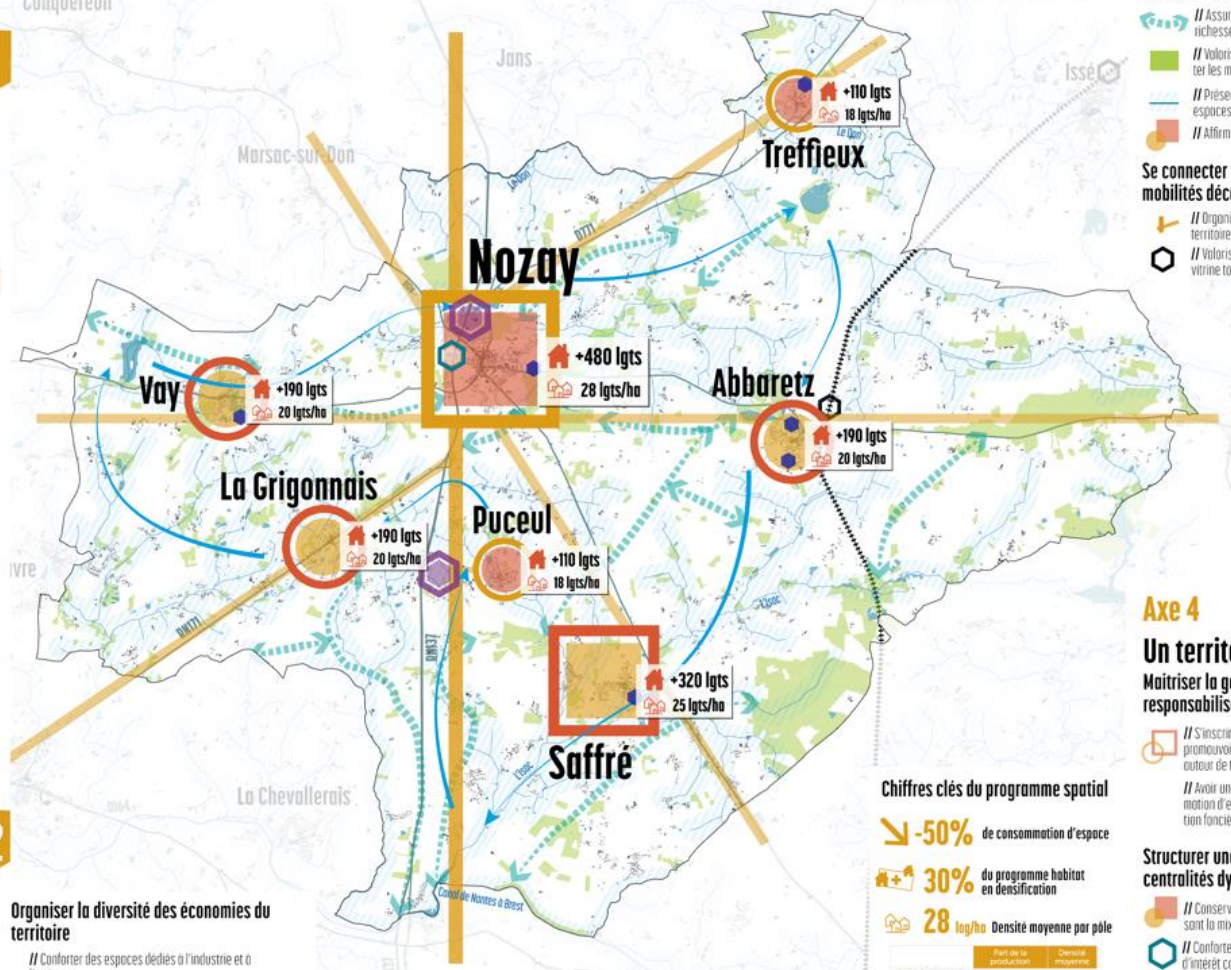
// Renforcer la place de l'agriculture dans l'espace économique local

Organiser la diversité des économies du territoire

// Conforter des espaces dédiés à l'industrie et à l'artisanat

// Consolider les parcs d'activités structurants

// Conforter des espaces secondaires d'accueil des entreprises non compatibles avec les milieux résidentiels



Axe 3 .3

Un territoire connecté

Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces

// Assurer la qualité des continuités écologiques et la richesse de la biodiversité

// Valoriser les composantes de la trame verte et adapter les modes de protection

// Préserver les cours d'eau et plans d'eau et leurs espaces de fonctionnement

// Affirmer la place de la nature dans les espaces urbains

Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées

// Organiser la desserte et améliorer l'accessibilité au territoire

// Valoriser la gare ferroviaire comme porte d'entrée ou vitrine touristique du territoire

Axe 4 .4

Un territoire équilibré

Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité

// S'inscrire dans une démarche de sobriété foncière et promouvoir un développement urbain cohérent et autour de toutes les centralités

// Avoir un objectif chiffré de la modération de la consommation d'espace et réduire de plus de 50% la consommation foncière par rapport à celle passée (2011-2021).

Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées

// Conserver la vitalité de chaque centralité en y favorisant la mixité fonctionnelle

// Conforter une seule zone exclusivement commerciale d'intérêt communautaire à Nozay

S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions

// Améliorer la gestion de l'eau

// Prendre en compte les risques et les nuisances

Chiffres clés du programme spatial

- **-50%** de consommation d'espace
- **30%** du programme habitat en densification
- **28 log/ha** Densité moyenne par pôle

	Part de la production		Densité moyenne
Pôle structurant *Nozay*	30%	480	28 log./ha
Pôle intermédiaire *Saffré*	20%	320	25 log./ha
Pôles relais *Abbaretz* *La Grigonnais* *Vay*	12% 12% 12%	190 190 190	20 log./ha
Pôles de proximité *Puceul* *Treffieux*	7% 7%	110 110	18 log./ha
		TOTAL = 1 600 logements	

B.E.-A.U.A. Maï Melacca Paysagiste — DM EAU THOMAS GIROUD - - AVOCAT - - — LA BOITE DE L'ESPACE

Conception : la boite de l'espace dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de Nozay
Date : février 2022
contact@laboitedelespace.fr

n — 2 km — 1 km

IV.4 Bilan de la consommation d'espace

Cf. bilan de la consommation d'espace (1.3 justifications dru Rapport de présentation)

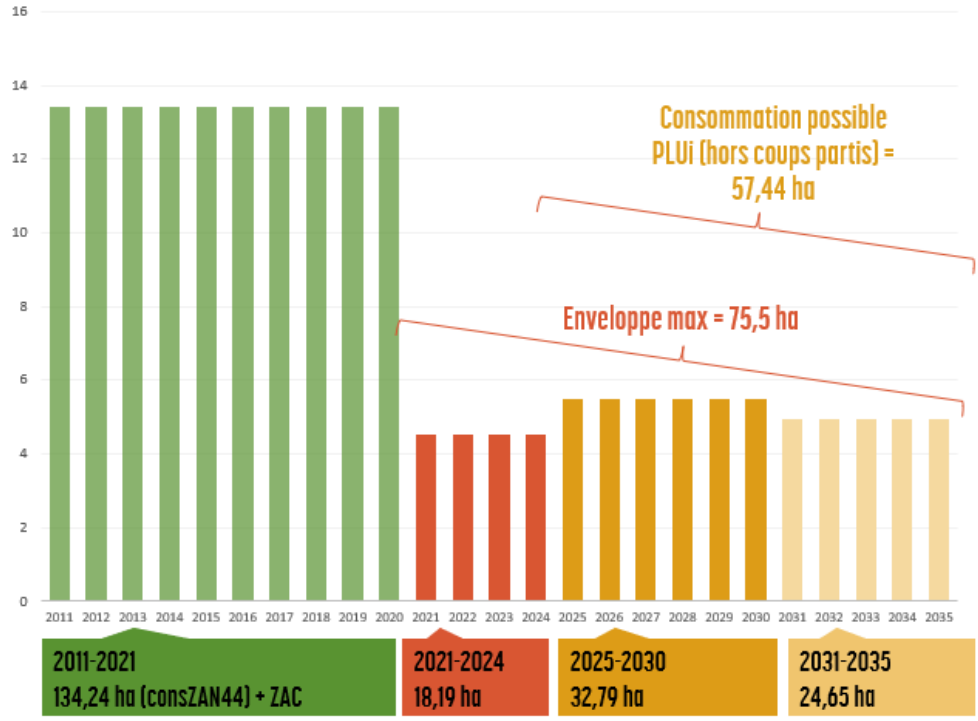
Période	2011-2021 *(Conso ZAN44 rectifiée)*	2021-2024 *(Coups partis)*	2024-2030 *(à court terme)*	2031-2035 *(à long terme)*
Consommation passée (ha)	134.24 ha	18.19 ha	32.79 ha	24.65 ha

	Objectif	Trajectoire(s)	
Consommation 2021-2031	*MAX 60,4 ha*	50.98 ha	
Consommation 2025-2035	*MAX 60,03 ha*		57,44 ha
TOTAL 2021-2035	*MAX 75,5 ha*	75.63 ha	

Logique ZAN :

Le PLUi est compatible avec la logique ZAN, car il permet une consommation maximale d'environ 50.98 ha à horizon 2031 contre 60,4 ha max.

En anticipant la période d'après 2031, il est également compatible car il réduit encore les possibilités et inscrit un maximum de 75.63 ha contre 75,5 ha maximum.



Logique de la période précédente 2014-2024 :

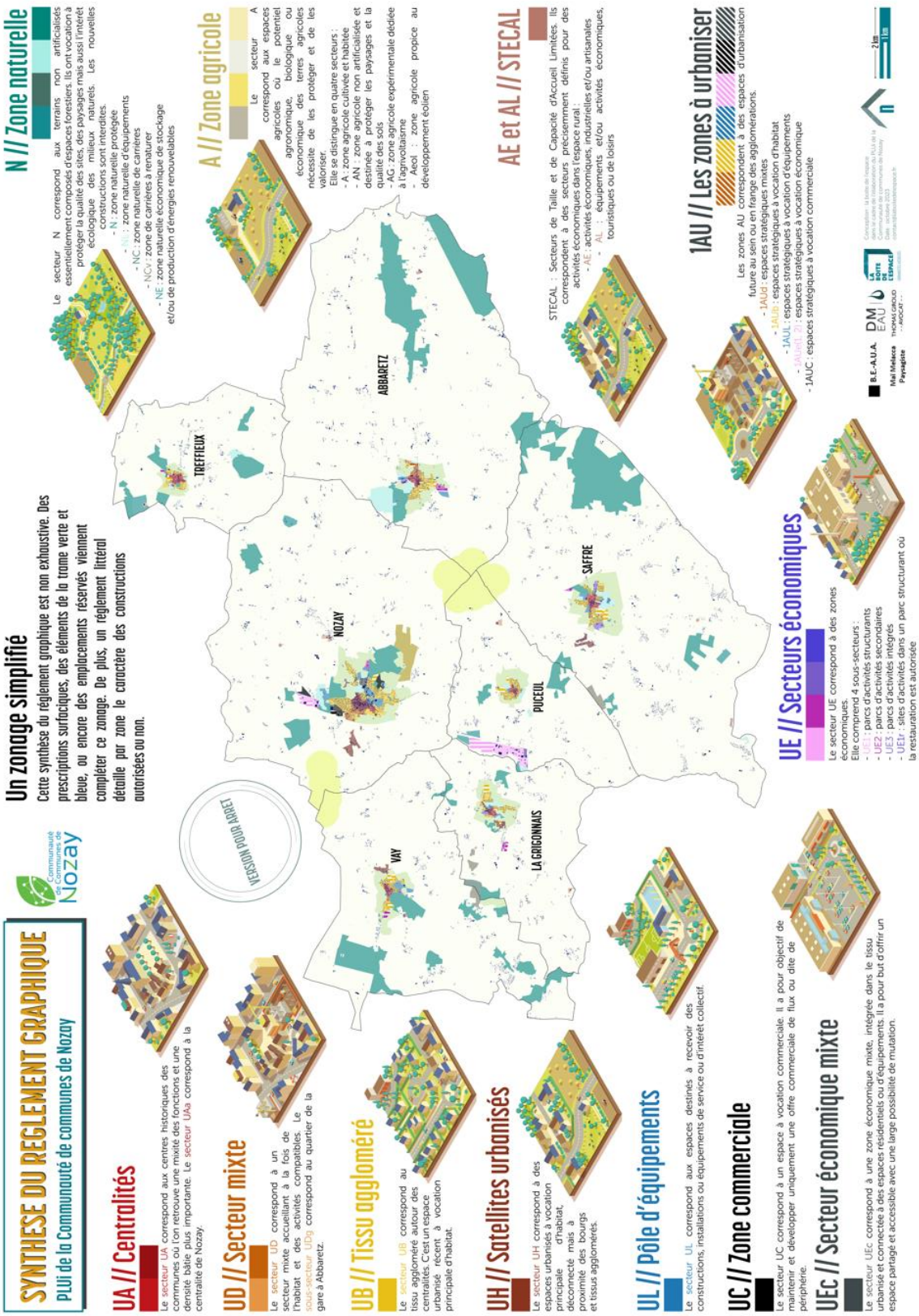
Le PLUi est compatible avec la réduction de la consommation foncière par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLUi, soit 2014-2024. Une consommation maximale de 57.44 ha est permise contre un maximum de 60.03 ha.

IV.5 Surface des zones du PLUi

PLUi CCN	
Zones urbaines	**571.5 ha**
UA	57.8 ha
UAa	19.5 ha
UB	234.5 ha
UC	7.5 ha
UD	32.2 ha
UDg	2.0 ha
UE1	76.8 ha
UE1r	2.7 ha
UE2	14.5 ha
UE3	15.3 ha
UEc	7.2 ha
UH	38.7 ha
UL	62.6 ha
Zones à urbaniser 1AU	**41.8 ha**
1AUb	26.4 ha
1AUc	1.9 ha
1AUd	0.6 ha
1AUe1	2.9 ha
1AUe1r	3.2 ha
1AUe2	5.8 ha
1AUl	0.9 ha
Zones à urbaniser 2AU	**17.7 ha**
2AU	17.7 ha
Zones agricoles	**24 461.4 ha**
A	23 152.7 ha
AE	18.7 ha
Aeol	530.8 ha
AG	68.1 ha
AL	9.7 ha
AN	681.4 ha
Zones naturelles	**2 481.6 ha**
N	967.8 ha
NC	29.8 ha
NCv	22.2 ha
NE	57.6 ha
NF	1 253.2 ha
NL	150.9 ha

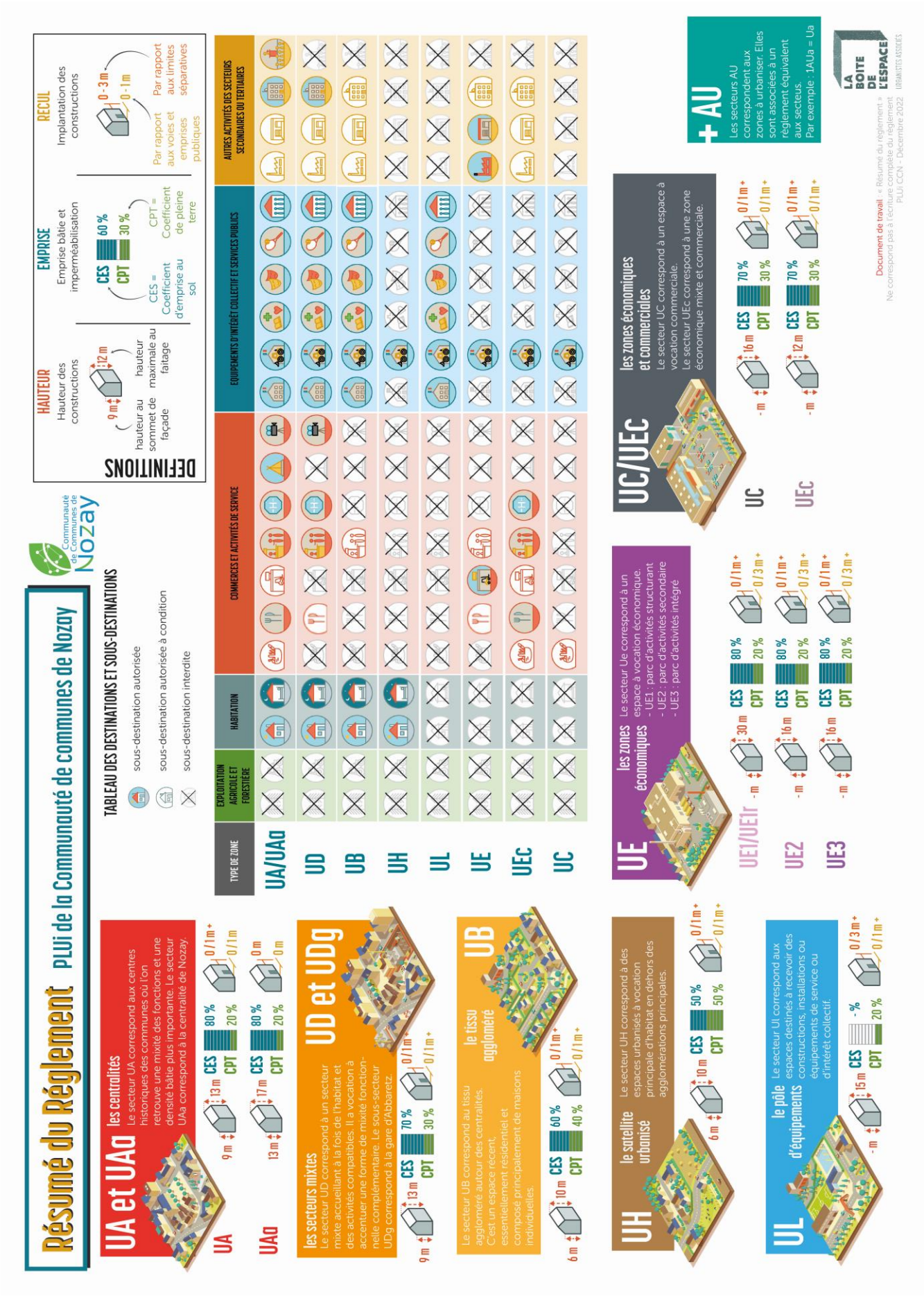
V. Résumé des dispositions du PLU

V.1 Zonage et règlement



Zonage

- UA : Secteur de centralité
- UAa : Secteur de centralité spécifique à Nozay
- UB : Secteur aggloméré résidentiel
- UH : Secteur résidentiel hors agglomération
- UC : Espace commercial de périphérie
- UEc : Secteur économique et commercial
- UD : Secteur de mixité fonctionnelle
- UDg : Secteur de mixité fonctionnelle spécifique aux gares
- UL : Secteur d'équipements
- UE1 : Parc d'activités structurant
- UE2 : Parc d'activités secondaire
- UE3 : Parc d'activités intégré
- UE1r : Site d'activités mixtes au sein d'une zone
- 1AUb : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat
- 1AUd : Secteur à urbaniser à vocation mixte
- 1AUe1 : Secteur à urbaniser pour le développement de parcs structurants
- 1AUe2 : Secteur à urbaniser pour le développement de parcs secondaires
- 1AUe1r : Secteur à urbaniser pour le développement de parcs d'activités mixtes
- 1AUc : Secteur à urbaniser à vocation commerciale
- 1AUl : Secteur à urbaniser à vocation d'équipements
- 2AU : Secteur à urbaniser à long terme
- A : Zone agricole
- AN : Zone agricole non artificialisée
- Aeol : Secteur de développement éolien
- AG : Secteur agricole et agrivoltaïsme
- AE : Secteurs d'activités en milieu rural (STECAL)
- AL : Secteurs d'équipements et/ou site de tourisme et de loisirs en milieu rural (STECAL)
- N : Zone naturelle
- NL : Secteur naturel d'équipements
- NC : Secteur de carrières
- NCv : Secteur naturel de carrières à remettre en état naturel ou agricole
- NE : Secteur économique de stockage et/ou de production d'énergies renouvelables
- NF : Secteur naturel forestier


Résumé du Réglement
PLUi de la Communauté de communes de Nozay
Communauté de Communes de Nozay
UA et UAo les centralités
Le secteur UA correspond aux centres historiques des communes où l'on retrouve une mixité des fonctions et une densité bâtie plus importante. Le secteur UAa correspond à la centralité de Nozay.
UA
9 m
13 m
CES 80 %
CPT 20 %
0 / 1 m+
0 / 1 m
UAo
13 m
17 m
CES 80 %
CPT 20 %
0 m
0 m
les secteurs mixtes
UD et UDg
Le secteur UD correspond à un secteur mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer une forme de mixité fonctionnelle complémentaire. Le sous-secteur UDg correspond à la gare d'Abbaretz.
9 m
13 m
CES 70 %
CPT 30 %
0 / 1 m+
0 / 1 m+
le tissu aggloméré
UB
Le secteur UB correspond au tissu agglomeré autour des centralités. C'est un espace récent, essentiellement résidentiel et composé principalement de maisons individuelles.
6 m
10 m
CES 60 %
CPT 40 %
0 / 1 m+
0 / 1 m+
UH
le satellite urbanisé
Le secteur UH correspond à des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat en dehors des agglomérations principales.
6 m
10 m
CES 50 %
CPT 50 %
0 / 1 m+
0 / 1 m+
UL
le pôle d'équipements
Le secteur Ul correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.
- m
15 m
CES - %
CPT 20 %
0 / 3 m+
0 / 1 m+
DEFINITIONS
HAUTEUR
Hauteur des constructions
9 m
12 m
hauteur au sommet de façade
hauteur maximale au faitage
EMPRISE
Emprise bâtie et imperméabilisation
CES 60 %
CPT 30 %
CES = Coefficient d'emprise au sol
CPT = Coefficient de pleine terre
RECUL
Implantation des constructions
0 - 3 m
0 - 1 m
Par rapport aux voies et emprises publiques
Par rapport aux limites séparatives
TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS
sous-destination autorisée
sous-destination autorisée à condition
sous-destination interdite
TYPE DE ZONE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
HABITATION
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES
UA/UAo
UD
UB
UH
UL
UE
UEc
UC
UE
les zones économiques
Le secteur Ue correspond à un espace à vocation économique.
- UE1 : parc d'activités structurant
- UE2 : parc d'activités secondaire
- UE3 : parc d'activités intégré
UE1/UE1r
- m
30 m
CES 80 %
CPT 20 %
0 / 1 m+
0 / 3 m+
UE2
- m
16 m
CES 80 %
CPT 20 %
0 / 1 m+
0 / 3 m+
UE3
- m
16 m
CES 80 %
CPT 20 %
0 / 1 m+
0 / 3 m+
UC/UEc
les zones économiques et commerciales
Le secteur UC correspond à un espace à vocation commerciale.
Le secteur UEc correspond à une zone économique mixte et commerciale.
UC
- m
16 m
CES 70 %
CPT 30 %
0 / 1 m+
0 / 1 m+
UEc
- m
12 m
CES 70 %
CPT 30 %
0 / 1 m+
0 / 1 m+
+ AU
Les secteurs AU correspondent aux zones à urbaniser. Elles sont associées à un règlement équivalent aux secteus.
Par exemple : 1AUa = Ua
LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS
Document de travail « Résumé du règlement »
Ne correspond pas à l'écriture complète du règlement
PLUi CCN - Décembre 2022

Légende du zonage et prescriptions :

Secteurs de projet

- Emplacement réservé
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Trame verte et bleue

Milieux aquatiques et humides

- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23 du CU
- Zone humide à préserver au titre du L151-23 du CU

Bocage et forêts

- Haie ou alignement d'arbres à protéger au titre du L151-23 du CU
- Arbre remarquable à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23
- Boisements à conserver (L151-23)

Protection et évolution de l'espace rural

- Petit patrimoine (calvaire, four, etc.) à protéger au titre de l'article L151-19
- Arbre remarquable à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère au titre du L151-23
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU
- Bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11

Risques et nuisances

- Marge de recul autour des routes départementales et nationales

Mixité fonctionnelle

- Linéaire commercial protégé au titre du L151-16 du CU
- Liaison douce à préserver au titre du L151-38 du CU
- Liaison à créer au titre du L151-38 du CU

Autres informations

- Bassin calcaire
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Plan d'eau
- Circuit des 7 étangs et autres chemins (tracés à titre indicatif)

V.2 OAP sectorielles

Abbaretz

ABBARETZ

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme (lgts)	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
A1	Les jardins de la Gare	Mixte	Extension	1.5		1.5	38	25	8	*PA*
A2	Ouest Bourg	Habitat	Renouvellement	1.2	*secteur A*	0.6	10		4	Court terme
					Secteur B	0.6		20		Court terme
A3	Sud Bourg	Mixte	Densification	1		0.6	10			Court terme
A4	Koyo	Mixte	Densification	0.34		0.34	14	40	9	*PA*
A5	La Rouaudière	Habitat	Extension	1		0.8	20	25	4	Court terme
A6	La Coquelinais	Habitat	Extension	1.1		1.1	18		4	*PA*
A7	Zone de la croix blanche	Economie	Extension	5.8		4.9				Court terme
A8	Salle de sport	Equipement	Extension	0.65		0.57				Court terme
A9	Camping	Equipement	Extension	0.2		0.2				Court terme
A10	Friche Duquait	Habitat/Mixte	Densification	1.74				20		2028*
A11	Cœur nord Bourg	Habitat/Mixte	Densification	0.52		0.5	8			Court terme
Total				15.05		11.71	118		29	

La Grigonnais

LA GRIGONNAIS

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux ou aidés	Échéance
LG1	Cœur de bourg	Habitat/mixte	Densification	1.85		0.60	34	-	7	Court terme
LG2	Pirudel	Habitat	Densification/extension	2.37		0.84	12	-	-	2031*
LG3	Rue Jean Vivien	Habitat	Extension	3.88	*Secteur A*	1.80	40	22	10	Court terme
					Secteur B	1.60	30	18	6	2028*
					Secteur C	0.48	-	-	-	Court terme
LG4	Ateliers	Habitat	Densification	0.39		0.39	10	25	5	Court terme
LG5	Rue des Lauriers	Habitat	Densification	0.49		0.28	6	20	-	Court terme
LG6	La Bactière	Habitat	Densification	0.25		0.25	6	20	-	Court terme
LG7	ZA de Beautrait	Economie	Densification/extension	4.2		1.42			-	Court terme
Total				13.43		7.66	138		28	

Nozay

NOZAY

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
N1	Châtelet	Habitat	Extension	9.97	*Secteur A*	3.3	92	28	27	Court terme
					Secteur B	5.47	153	28	46	2031*
N2	Zone commerciale	Commerce	Extension	10.95	*Secteur A*	1.6				Court terme
					Secteur B	1.9				2026*
					Secteur C	1.58				2028*
N3	La Lande du Moulin	Economie	Extension	24.00	*Secteur A*	3.23				Court terme
					Secteur B	2.09				Court terme
					Secteur C	5.05				2031*
N4	Route de Nantes	Habitat	Extension	1.47		1		28		Court terme
Total				46.39		25.22	245		73	

Puceul

PUCEUL

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité (lgts/ha)	Dont Lgts sociaux	Échéance
P1	Entrée Nord	Habitat	Extension	2.53		2.3	46	20	10	2031*
P2	Route d'Abbaretz	Habitat	Extension	1.2		1.2	26	22	6	Court terme
P3	L'Oseraye	Economie	Extension	66.75		26.34				Court terme + PA
Total				70.48		29.84	72		16	

Saffré

SAFFRÉ

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
S1	Le Rocher	Mixte	Extension	8.7	*Secteur A*	2.9	73	25	14	Court terme
		Habitat			*Secteur B*	4.6	130	28	26	2026*
S2	La Minoterie	Habitat	Densification	0.5		0.2	6	30	-	Court terme
S3	Rue du Rocher	Habitat	Densification	0.4		0.4	24	60	8	Court terme
S4	Place centrale	Mixte	Densification	2.5						Court terme
Total				12.1		8.1	233		48	

Treffieux

TREFFIEUX

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
T1	Nord Bourg	Habitat	Extension	1.9	*Secteur A*	0.6	12	20	4	*Court terme*
					Secteur B	1.3	26	20	6	*Court terme*
T2	Rue de l'égalité	Habitat	Extension	0.32		0.32	6	20		*2031**
T3	ZA	Economie	Extension	1.3		0.9				*Court terme*
T4	Entrée de bourg nord	Habitat	Extension	1.1		0.9	20	20	6	*2031*
Total				4.62		4.02	64		16	

Vay

VAY

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
V1	RLR Vay	Habitat	Extension	3.3		3.3	63	20	7	*PA*
V2	Est Bourg	Habitat/mixte	Extension	4.8	*Secteur A*	1.9	46	20	14	*Court terme*
					Secteur B	1.7	30		6	*2031**
					Secteur C	0.8	12		0	*Court terme*
V3	ZA de Vay	Economie	Extension	1.61		1.61				*Court terme*
V4	La Tonnerie	Habitat	Extension	1.35		1.35				*Court terme*
Total				11.06		10.66	151		27	

V.3 OAP thématiques

OAP thématique 5.2

OAP Thématique 1A

PLUi de la Communauté de communes de Nozay

OAP *multi*-thématique "Mieux construire"

Version pour arrêt – 29/11/2023

1A

Pourquoi cette OAP thématique ?

Pour un cadre de vie durable et acceptable /// L'objectif de l'OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution des tissus urbains, de leur densification, de leur rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLUi.

Pour renforcer les outils du PLUi /// L'objectif est de doter la Communauté de communes de Nozay d'un véritable outil de négociation et d'appréciation des projets en milieu urbain ou à urbaniser. Elle permet de guider les techniciens et élus pour valider ou non des autorisations d'urbanisme. C'est un socle commun à s'approprier.

Pour échanger avec les porteurs de projets /// L'OAP multithématique se veut très pédagogique pour aider en amont les particuliers à adapter leur dessein. La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés et favorisera ainsi le bien vivre ensemble.

1

Portée et application de l'outil :

QUOI ? Il s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine ou à urbaniser. Dans un principe de compatibilité, l'OAP thématique « Mieux construire » est **opposable à tout permis, division ou déclaration** sur le territoire en milieu urbain ou en devenir (dès le 1er logement ou autre construction).

QUI ? Il s'impose à tout porteur de projet, public comme privé.

Remarque : *Ces principes ne se substituent pas au règlement ni aux OAP sectorielles mais viennent les compléter.*

Thématiques de l'OAP

Quelles thématiques prendre en compte ?

1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières

2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

4. Formes urbaines

... ou comment maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques des bourgs et tissus agglomérés.

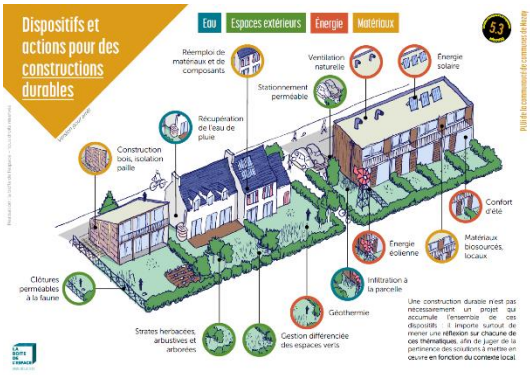
Mode d'emploi

Compatibilité /// L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement... tout cela dans un rapport de compatibilité !

Critères cumulés /// Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

Remarque : *En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si cela empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoiqu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchie et prise en compte.*

OAP Thématique 5.3 « Constructions durables »



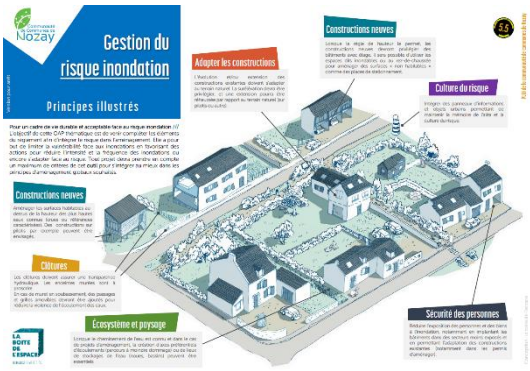
Toute construction s'intègre dans un contexte : un territoire (avec une histoire, un climat, des paysages, des ressources locales), un terrain (une pente, une orientation, des éléments existants, bâtis ou végétaux…). Aucune règle universelle n'existe, autre que le bon sens dont faisaient preuve les systèmes constructifs traditionnels. Une démarche de construction durable est ainsi nécessairement locale.
Construire durablement ne répond pas seulement à des préoccupations écologiques : c'est également s'adapter aux évolutions climatiques pour avoir un logement qui propose un niveau de confort satisfaisant, tout en limitant la facture énergétique.
Ces recommandations peuvent aussi bien s'appliquer à des projets individuels, portés par des particuliers, qu'à des projets de plus grande envergure menés par des professionnels.

Une construction durable n'est pas nécessairement un projet qui accumule l'ensemble de ces dispositifs : il importe surtout de mener une réflexion sur chacune de ces thématiques, afin de juger de la pertinence des solutions à mettre en œuvre en fonction du contexte local

OAP Thématique 5.4 « Continuités écologiques »

Cette OAP est un condensé de diagnostic + enjeux + justification + actions. Elle concentre toute la logique liée à la trame verte et bleue et plus encore et présente des actions pour bien gérer les composantes locales.
Ce document se veut pédagogique et en aide à la compréhension des enjeux liés à la biodiversité sur le territoire et autour.

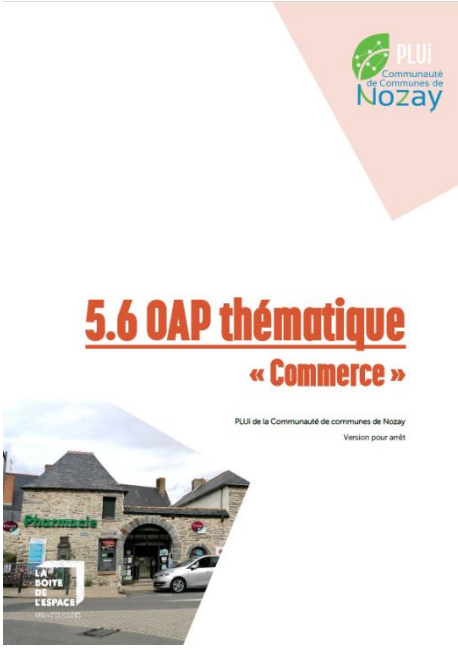
OAP Thématique 5.5 « Gestion des inondations »



Certaines communes de la Communauté de commune de Nozay se caractérisent par un risque inondation en secteur urbain et habité. Pour que la prise en compte du risque inondation ne soit pas qu'une contrainte, synonyme simultanément d'augmentation des coûts et de dégradation de la qualité des projets, il est indispensable de modifier les pratiques de l'aménagement et de s'adapter. Cela suppose ainsi une approche plus transversale, et une prise en compte de l'inondation le plus en amont possible dans les projets.
En appui des prescriptions réglementaires, de grands principes d'aménagement et d'adaptation au risque inondation des projets sont proposés dans la présente OAP thématique : Gestion du risque inondation.
L'objectif de cette OAP thématique est de venir compléter les éléments du règlement afin d'intégrer le risque dans l'aménagement. Elle a pour but de limiter la vulnérabilité face aux inondations en favorisant des actions pour réduire l'intensité et la fréquence des inondations ou encore s'adapter face au risque. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans les principes d'aménagement globaux souhaités.

OAP Thématique 5.6 « Commerce »

En l'absence de SCoT, donc de DOO et d'une partie DAACL 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.



VI. Résumé de l'évaluation environnementale

VI.1 Résumé non technique de l'articulation du PLUi avec le autres plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme intercommunal s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLUi de la Communautés de Communes de Nozay est compatible avec les plans et programmes suivants :

- Le SRADDET Pays de la Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022 – 2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement numérique du territoire des Pays de la Loire (SCORAN) et le schéma directeur d'aménagement numérique du territoire de la Loire-Atlantique

VI.2 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement par une approche thématique

L'évaluation des incidences du projet de PLUi comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLUi sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLUi sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLUi sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Consommation foncière
- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie

- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances, pollutions, déchets.

Incidences du PLUi sur les sols et la consommation foncière

L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier.

La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel :

- Axer la production de logements au sein des enveloppes urbaines en s'appuyant sur des secteurs de renouvellement stratégiques et sur une densification maitrisée
- Faire de la réhabilitation et du renouvellement urbain des priorités afin de résorber la vacance et valoriser les tissus anciens existants
- Mettre en place un véritable programme spatial de localisation des espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti pour chaque bourg
- Prioriser l'urbanisation dans les bourgs et leur centre élargi,
- Permettre une densification maitrisée des tissus résidentiels pour préserver les intimités et encadre la production de logements
- Limiter la constructibilité en dehors des espaces agglomérés et bourgs, pour concentrer les populations et activités au plus près des centralités et limiter leur dispersion sur tout le territoire
- Tolérer la constructions de logements neufs en espace rural uniquement par changement de destination pour préserver les patrimoines bâtis locaux
- Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace excessive en milieu rural
- Réduire de moitié la consommation future par rapport à la période précédente

- <u>Consommation foncière</u>

Le PLUi prévoit une consommation maximale et encadrée de :

- Période 2021-2031 : 50.98 ha
- Période 2025-2035 : 57.44 ha
- Période 2021-2035 : 75.63 ha

Lui permettant d'être compatible :

- avec la logique ZAN (loi climat et résilience) à horizon 2031,
- avec la logique ZAN (loi climat et résilience) à horizon 2035 en anticipant sur la réduction de l'artificialisation
- avec les réflexions du SRADDET des Pays de la Loire et la prise en compte du principe de baisse de plus de 50% (environ -55%) de la consommation d'espace.
- avec les principes de « réduction » de la consommation d'espace par rapport à la période précédente (2014-2024).

Commune	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)	TOTAL (ha)
Abbaretz	3.07	4	1.19	8.26
La Grigonnais	0	5.94	0.86	6.8
Nozay	8.31	11.08	12.07	31.46
Puceul	0	2.04	1.91	3.95
Saffré	1.54	3.74	5.76	11.04
Treffieux	1.64	1.73	1.16	4.53
Vay	3.63	4.26	1.7	9.59
Total CCN	18.19	32.79	24.65	75.63 ha
2021-2031	50.98 ha			
2025-2035		57.44 ha		

9. Tableau de la consommation future du PLUi (Source la boite de l'espace)

Incidences du PLUi sur les milieux et la biodiversité

Malgré l'urbanisation et le développement démographique, le projet souhaite préserver l'identité du territoire, la qualité du cadre de vie, et la richesse de l'environnement, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels.

Ainsi, dans le but de garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites, le PLUi protège les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les continuités écologiques. Il entend notamment préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité, ainsi que l'ensemble de la trame verte et bleue. Cette volonté de protéger les éléments de la perméabilité écologique se traduit par la mise en place de mesures de protection.

Ainsi, en plus du zonage A ou N, des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLUi et permettent de préserver les habitats naturels présents sur la commune :

- Protection des 1611 ha de zones humides (L151-23 du CU)
- Protection des 306 km de réseau hydrographique (L151-23 du CU)
- Protection des 1127 km de maillage bocager (L151-23 du CU)
- Protection des 1 339 ha de boisements (L151-23 du CU)

Incidences du PLUi sur les espaces agricoles

D'une manière globale, le projet intercommunal préserve les espaces agricoles. La volonté de préserver l'activité agricole se traduit par un recentrage des projets dans le tissu aggloméré, une identification de quelques changements de destination suffisamment à l'écart des activités agricoles en place et un règlement favorable aux activités agricoles au sein de la zone agricole.

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

agricoles. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Ainsi, le PLUi laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

Incidences du PLUi sur la ressource en eau

Eau potable

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Dans le règlement du PLUi, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La croissance démographique du territoire aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

Si on considère qu'un abonné consomme en moyenne 250 litres d'eau par jour, sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (1600 nouveaux logements maximum = 1600 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLUi, générera une demande supplémentaire de 400 m3/j, soit environ 640 000 m3/an.

Cette estimation de la consommation des futures logements s'ajoutera à la demande actuelle du réseau.

Eaux usées

Le développement de l'urbanisation et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement.

Sur la base des hypothèses moyennes retenues, dans l'ensemble, les stations d'épurations du territoire peuvent traiter les charges organiques générées sur chacune des zones de collecte à l'échelle du PLUi

Eaux pluviales

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies, des cultures ou des espaces verts.

L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

Incidences du PLUi sur le climat, l'air et les énergies

L'accroissement démographique à l'échelle du PLUi va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

Des mesures sont envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement :

- Produire davantage d'énergies renouvelables
- Multiplication des liaisons douces dans le tissu urbanisé et entre les espaces d'activités
- Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie
- Produire des bâtiments moins consommateurs d'énergie
- Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores

Incidences du PLUi sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, et à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

Des mesures sont envisagées sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement :

- Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère
- Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis

- Valorisation et protection des espaces de respiration et végétalisés dans les espaces urbains, participant à la qualité du cadre de vie
- Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages et du patrimoine local
- Protection du patrimoine bâti et archéologique

Incidences du PLUi sur les risques majeurs

Le développement intercommunal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation par débordement, le PLUi prévoit la construction de nouveaux bâtiments (logements, équipements, activités), ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

Des mesures sont envisagées vis-à-vis des risques pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement, notamment la prise en compte du risque d'inondation (protections TVB, coefficient de pleine terre, gestion pluviale…).

Incidences du PLUi sur les nuisances et pollutions

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains. L'augmentation de la population prévue par le PLUi va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

Des mesures sont envisagées vis-à-vis des nuisances et des pollutions pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement :

- Eviter d'exposer les habitants aux diverses nuisances
- Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air
- Préservation de la TVB qui limite la pollution de l'air
- Poursuite des efforts de maitrise des déchets

VI.3 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement par une approche spatialisée

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLUi sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.

Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLUi sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement des communes qui bénéficient d'une OAP sectorielle.

La présence plus ou moins marquée de ces principaux enjeux, ou leur absence, a été prépondérante dans le choix et le périmètre des secteurs de projet retenus.

Certains secteurs ne présentent aucune trace de zones humides ou habitats d'intérêt. Leurs emprises n'ont pas fait l'objet de modification, ou alors ils n'ont pas été conservés pour d'autres raisons (accès, besoins, rétention, localisation…)

A l'inverse, d'autres secteurs ont, par ailleurs, été abandonnés du fait de la présence avéré, et sur des emprises non négligeables, de Zones Humides et d'habitats d'intérêt écologique. Leurs localisations, au centre de certaines parcellaires ou sur des emprises peu adéquates pour l'aménagement et la desserte du site, ont ainsi joué un rôle majeur dans la redéfinition de certains secteurs de projet retenus ou redécoupés.

Ce choix établi dans la définition des secteurs d'OAP et de leurs emprises spatiales répond ainsi à une stratégie première d'évitement, premier volet de la doctrine « **Eviter – Réduire – Compenser** ».

Bilan

Le PLUi définit **37 secteurs** de développement sur le territoire intercommunal. Certains sont en renouvellement urbain et n'auront pas d'impact sur les milieux mais sur l'environnement proche de leurs espaces. Tous ont donc fait l'objet d'analyses spécifiques. Certains, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement car ce sont des zones agricoles ou naturelles et sont à considérer comme de la consommation d'espace.

VI.4 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLUi sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLUi sur les sites Natura 2000.

Deux sites Natura 2000 sont localisés en limite du territoire :

- La ZSC : Forêt de Gâvre (FR5212005), à l'ouest de Vay ;
- La ZPS : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière (FR5200628), à l'Est d'Abbaretz.

L'attractivité de la commune est due en partie pour la qualité de son cadre de vie, ses paysages, ses milieux naturels. La protection de cet environnement est donc un enjeu fondamental pour l'avenir du territoire. Ainsi, le PLUi a intégré des mesures qui permettront d'assurer une meilleure prise en compte de l'environnement à l'échelle communale et qui seront bénéfiques pour la préservation des sites Natura 2000.

Tout d'abord, au sein du PADD, le PLU entend « Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces ».

Le rapport de présentation rappelle que le territoire communal offre une diversité de milieux favorables au maintien et au développement de la biodiversité (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) et a pour objectifs de les valoriser et de les protéger.

Ce zonage de protection est bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduit ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLUi à travers un zonage adapté.

Au Plan de zonage du PLUi, le site NATURA 2000 « Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière » est localisé en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels), tandis que « Forêt de Gâvre » est classé en zone A (couvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles). En outre, ces espaces remarquables, identifiés au Plan de zonage font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Il s'agit donc de mesures de protection, de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire.

Ainsi, en définitive, le PLUi ne générera aucune incidence directe négative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation du site.

VI.5 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLUi sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La Communauté de Communes devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLUi.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP).

En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Milieux naturels et biodiversité
Surface boisée à l'échelle intercommunale
Superficie des espaces boisés protégés au titre du L151-23 du CU
Surface nouvellement défrichée, nouvellement plantée (par mesures compensatoires)
Linéaire de haies bocagères sur le territoire, Linéaire de haies protégées
Linéaire de haies nouvellement plantées, nouvellement défrichées
Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU
Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées, supprimées, renaturées
SAU Totale sur la communauté de communes
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la communauté de communes / utilisant des terres sur la communautés de communes
Surface agricole consommée au cours de la durée du PLUi
Ressources naturelles (sol, eau, énergie)
Volume d'eau potable consommé annuellement pour l'AEP / moyenne par abonné
Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés
Charge reçue de la STEP / Charge résiduelle de traitement
Nombre d'habitations raccordées au réseau collectif / non raccordées au réseau collectif (ANC)
Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
Nombre de logements basse-consommation/passifs
Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).
Risques naturels et technologiques
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État)
Nombre d'installations classées (DREAL) sur le territoire
Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

Nuisances et pollutions (bruit, pollutions atmosphériques, déchets, ...)

Linéaires de liaisons douces (piétons, vélos) aménagés.
Gisement d'ordures ménagères résiduelles collecté pour chaque commune
Quantité annuelle de déchets ménagers résiduels produits par habitant
Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution
Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

VI.6 Difficultés rencontrées

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : l'élaboration du PLUi est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.