PLUi
Communauté de Communes de Nozay

Les cahiers du diagnostic

6. Urbanisme et espace

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

B.E.-A.U.A.

THOMAS GIROUD
--- AVOCAT---

DM EAU

Maï Melacca
Paysagiste

Sommaire

I. Analyse urbaine 3
I.1 Urbanisme 3
I.2 Morphologie des centres urbains 4
A. Abbaretz 4
B. La Grigonnais 6
C. Nozay 8
D. Puceul 12
E. Saffré 14
F. Treffieux 18
G. Vay 20
I.3 Dispersion du bâti 23
A. Populations hors bourgs 23
B. Portrait des hameaux du territoire 25
II. Analyse spatiale 49
II.1 Méthode Conso ZAN 44 49
II.2 Méthode de l'AURAN 60
A. Consommation par période 60
B. Rapport par hectare consommé 61
C. Focus par commune 62
II.3 Méthode du portail de l'artificialisation des sols 69
A. Résultats 69
B. Analyse 70
C. Trajectoires 72
III. Synthèse 73

I. Analyse urbaine

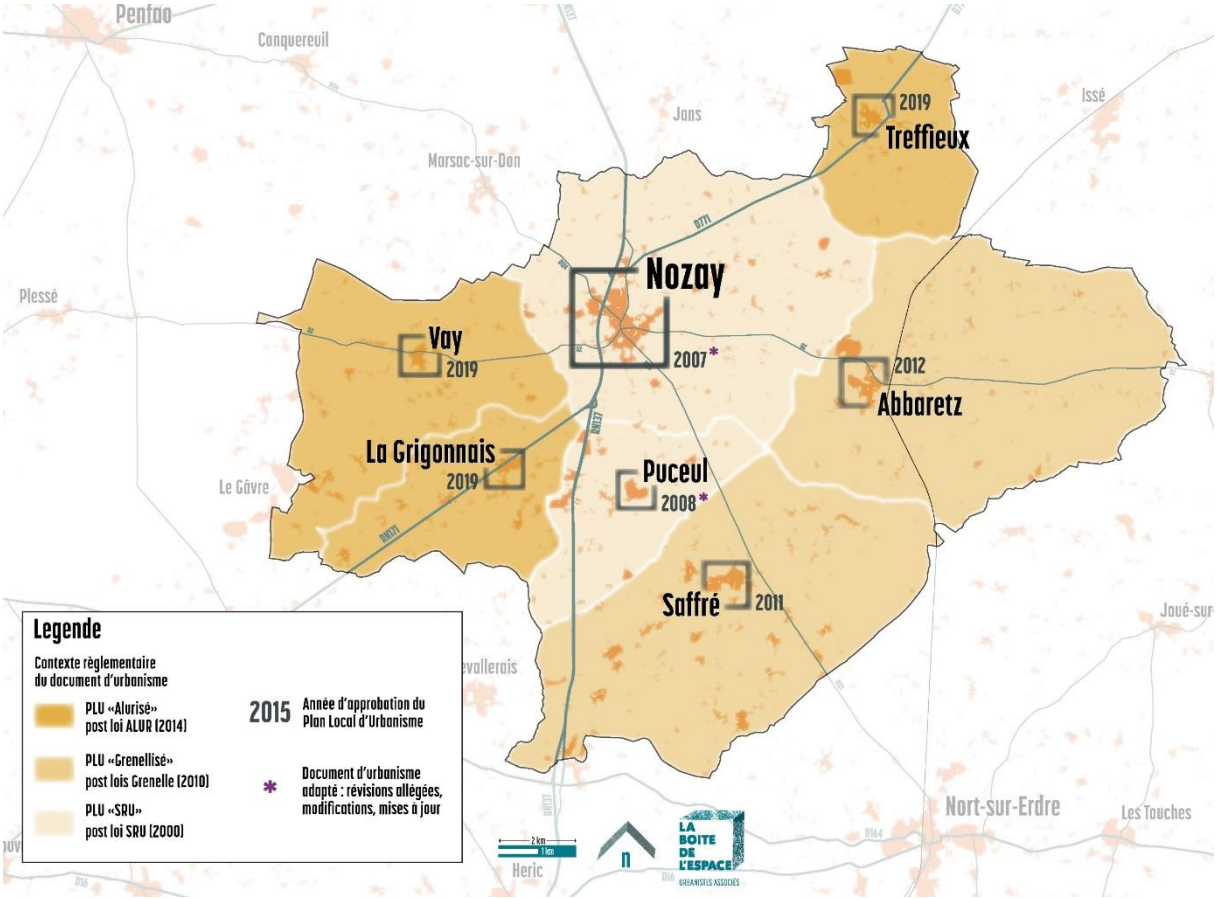
I.1 Urbanisme

La Communauté de communes de Nozay se situe au Nord du département de la Loire-Atlantique (44). Traversé par un axe routier structurant, la RN137, reliant les métropoles de Rennes et de Nantes, le territoire s'étend sur environ 237 km^2. Il regroupe 7 communes : Nozay, Puceul, La Grigonnais, Abbaretz, Vay, Saffré et Treffieux.

Cet ensemble est composé de vastes espaces agricoles et naturels, parsemés de milieux urbanisés reliés par de nombreux axes secondaires.

Le cap des 16 000 habitants a été franchi et la population continue d'augmenter raisonnablement, ce depuis les années 2000.

Les documents d'urbanisme sont assez récents sur l'ensemble de la communauté de communes (tous moins de 10 ans). Se doter d'un outil commun pour aménager l'espace est utile pour fédérer, partager une culture commune de l'urbanisme et une identité locale.



Bilan des documents d'urbanisme sur la CCN (2020)

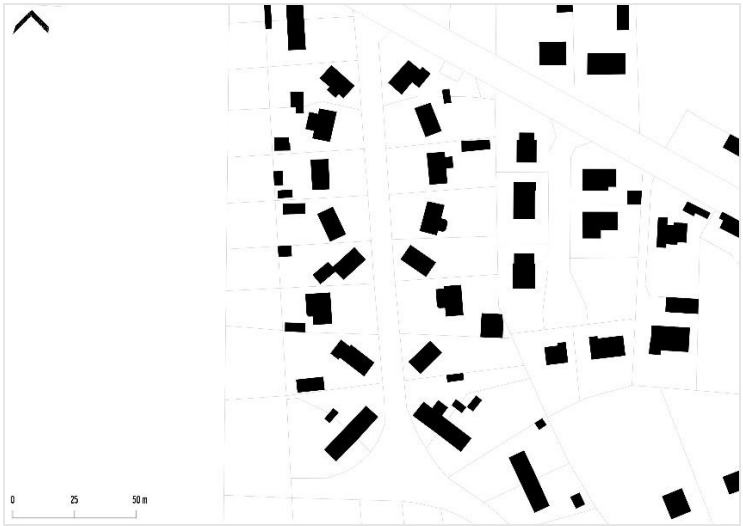
I.2 Morphologie des centres urbains

A. Abbaretz

Le noyau ancien d'Abbaretz s'organise autour d'une église et se voit prolongé le long de l'axe principal vers l'Est (rue Boulay Paty). Au cœur du centre ancien, il est dense avec un bâti implanté en limite sur voie et sur les deux limites séparatives puis il devient plus lâche à l'Est. Si quelques constructions sont en R+2, la majorité sont en R+1.

Tissu ancien d'Abbaretz : une implantation cadrant la rue

Abbaretz a accueilli, en 1951, une opération d'ensemble déconnectée, à l'Ouest de son centre ancien : la cité ouvrière Hector Pétin [1]. Elle fut construite par la Société Nantaise des Minerais de l'Ouest (SNMO) pour les ouvriers de la mine d'étain située à proximité. Elle marque le paysage urbain de l'intercommunalité car unique. Elle se démarque, par exemple, par l'utilisation de la tuile. La forme urbaine y est caractéristique : implantation en retrait par rapport à la voie et non ordonnée, en milieu de parcelles en lanières (environ 60m de profondeur) mais proche des limites séparatives. Par la suite, la cité ouvrière s'est vue raccrochée au centre ancien par diverses opérations.



Cité Hector Pétin

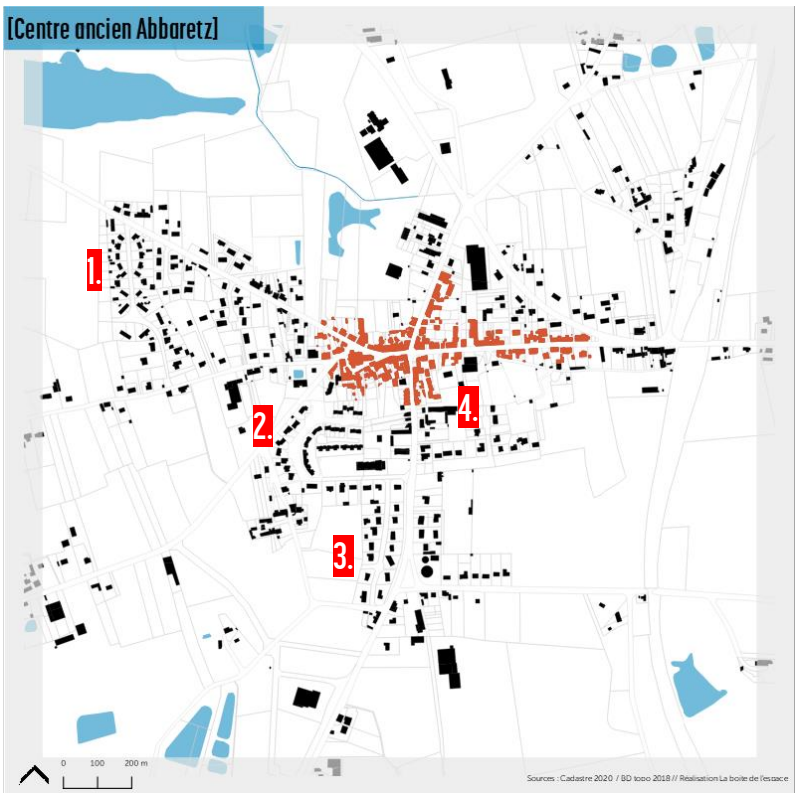
Cité Hector Pétin (1) – 15.05.2020

Cité Hector Pétin (1) – 15.05.2020

Le développement urbain d'Abbaretz s'est fait le long des voies. Le tissu urbain est donc peu compact (avec la présence d'un cœur d'îlot) et étalé. Au fil du temps, la centralité du bourg s'est déportée vers le Sud avec l'arrivée de constructions récentes à usage d'habitation, le plus souvent sous forme de lotissements pavillonnaires, mais aussi d'équipements (école). Le tissu bâti récent est hétéroclite avec, par exemple, des opérations en R+1 présentant un bâti en limite séparatives (exemple de l'opération de la fin des années 1990 début des années 2000 allée des Coquelicots (2) mais aussi des opérations pavillonnaires plus récentes avec des parcelles d'environ 800-900m^2 (exemple l'allée des Mûriers (3)). L'espace public se caractérise par sa minéralité et la largeur des voies.

Plus récemment, Abbaretz a accueilli des opérations de logements en densification denses présentant de la mitoyenneté et un cadrage de la rue par les annexes (garages) (4).

Allée des Jonquilles/Coquelicots (2) – 11.04.2020



Allée des Jonquilles/Coquelicots (2) – 11.04.2020

Opération Habitat 44 en densification (4) – 11.04.2020

B. La Grigonnais

Le noyau ancien de La Grigonnais est organisé autour de l'Eglise, place du Chanoine Thomas et le long de la route de l'Océan (RN171) (tronçon entre la rue de la Scierie et la rue Auguste Pasgrimaud). Le bâti est de hauteur R+1, aligné en limite sur voie et sur les deux limites séparatives. L'architecture des constructions, notamment le long de la RN, y est sobre : homogénéité du gabarit et des ouvertures et absence de volets.

Centre ancien de La Grigonnais, le long de la RN 171 – 10.01.2020

Tissu ancien, une implantation sur les limites séparatives et sur la voie

L'urbanisation de La Grigonnais s'est fait le long de la RN et de la rue A. Pasgrimaud. A la fin des années 1990, le secteur Nord de la rue des Rochettes (1) commence à accueillir quelques habitations et la rue A. Pasgrimaud accueille d'ores et déjà des habitations jusqu'au croisement avec la RD35.

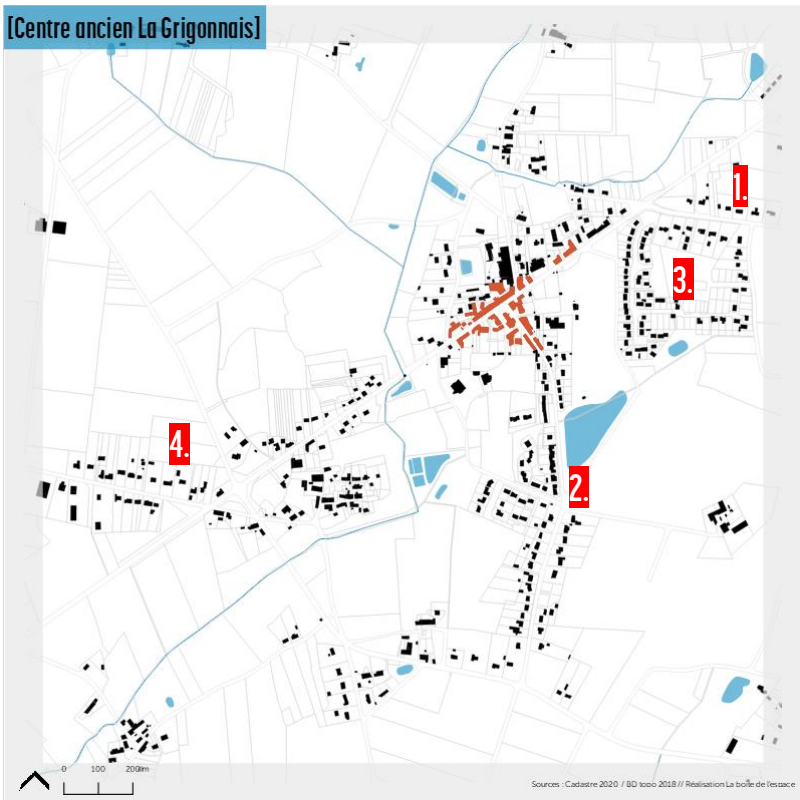
Fin des années 1990, une première opération d'ensemble voit le jour en face de l'étang de la Petite pêche (2). Elle est composée de pavillons mitoyens implantés proches de la voie, sur des parcelles en lanière. Par un alignement d'arbres et la présence de pavillons à toitures pentues implantés à proximité de la voie, l'entrée de bourg est marquée et cadrée. Début des années 2000, cette opération est confortée en retrait et l'urbanisation linéaire rue A. Pasgrimaud se densifie. Les dents creuses sont peu à peu comblées.

Rue Auguste Pasgrimaud, face l'étang de la Petite Pêche

Dans les années 2010, le secteur des Rochettes [3] accueillent des opérations d'ensemble denses (18log./ha). Elles sont déconnectées du centre bourg donnant l'image d'un village dans un village. Début des années 2020, l'extension de ce « deuxième village » se poursuit et forme une enclave.

En parallèle, l'urbanisation le long de la RN171 a continué et s'est propagée à la rue de Beautrait. Le secteur de Beautrait et les hameaux du Calvaire et Pirudel ne forment plus qu'un. Ce nouvel ensemble d'hameaux est lui-même à proximité du centre-bourg (environ 120m) [4].

Secteur des Rochettes (3) – 15.05.2020



C. Nozay

Nozay possède deux centres anciens, le centre-ville (1) et le bourg historique de Nozay (2).

Jusqu'aux années 1950, l'ancien bourg de Nozay a connu peu d'évolution. Il est organisé autour de l'Eglise Saint-Pierre-aux-Liens (bâti patrimonial) et de la rue du Vieux bourg. Il est dense avec une implantation du bâti en limite sur voie et sur les deux limites séparatives. Les constructions sont assez basses (R+1 au maximum) et les rues sont de faibles largeurs créant un esprit village. Le cœur du vieux bourg est aujourd'hui encore doté d'un caractère patrimonial certain. L'architecture du bâti est emblématique avec la prédominance de la pierre bleue.

Ancien bourg de Nozay – 10.11.2020

Depuis les années 1950, il connait une forte urbanisation linéaire (environ 500m) vers l'Est. Les constructions ont été faites au coup par coup. Sur les premiers 200m (3), le tissu est peu dense avec une implantation des pavillons au milieu de grandes parcelles en lanières (2 500m^2). Les constructions sont hétéroclites comprenant des maisons à quatre pans avec sous-sol non enterré et des pavillons R+C. La seconde vague d'urbanisation (4) est composée de pavillons d'une plus grande superficie et sur des parcelles d'environ 1000m^2. Cette extension Est marque l'entrée de bourg au vu de la différence appuyée avec le centre ancien en termes de gabarit de construction, de voie et d'implantation. Dans les années 2010, le vieux bourg a accueilli une première opération d'ensemble à l'Ouest (5), en face du presbytère, avec des constructions en mitoyenneté. A l'exception de quelques habitations récentes de l'autre côté de la voie à proximité du presbytère, c'est la première et unique extension récente du bourg historique vers l'Ouest. Depuis l'entrée de l'ancien bourg, des anciens bâtis cadres cette extension récente.

Eglise Saint-Pierre-aux-Liens – 10.11.2020

Tissu urbain de l'ancien bourg de Nozay : une implantation sur les deux limites séparatives et sur voie

Le centre-ville ancien de Nozay s'est construit face à l'Eglise Saint-Clair-en-Pays-Nozéen, le long de la rue commerçante Alexis Letourneau (RD121), de la rue Saint-Jean et la rue de la Ferrière. Le centre ancien de Nozay se distingue des autres communes par la densité sur une superficie importante (implantation en limite sur voie et limites séparatives) et par la hauteur des constructions (R+1 et R+2). Il se distingue également par le mélange entre des constructions sobres, caractéristiques du territoire, et des

constructions avec des détails architecturaux plus travaillés (balcons, modénatures, etc.) relevant de la maison de ville traditionnelle. Rue Saint-Jean, une opération reprend cette implantation dense en limite sur voie. Elle conforte, voire instaure, l'esprit centre-ville (et non centre-bourg correspondant aux autres communes du territoire) par une hauteur plus importante (R+3).

Centre-ville de Nozay, un large tissu ancien et une forte densité. Une implantation en limite sur voie et sur les deux limites séparatives. Une hauteur (R+3) unique sur le territoire.

Nozay, rue Alexandre-Jenvret – 01.10.2020

Nozay, rue Saint-Jean – 01.10.2020

C'est notamment le long de la route du Gavre et la rue Aristide Briand que les premières extensions du centre s'observent. Dans un esprit de faubourg, les habitations sont variées par l'ancienneté et l'architecture. Implantée non loin de la voie, ce sont souvent de grandes habitations de type « maisons bourgeoises » de plusieurs niveaux et implantées sur des parcelles en lanière.

Jusqu'aux années 1950, l'urbanisation de Nozay reste concentrique et se fait au coup par coup. Sur la période 1950-2000, le développement urbain de Nozay se fait plutôt par des opérations d'ensemble de type lotissement et le long des axes principaux. La ville s'étend vers le Nord-Ouest, l'Est mais aussi vers le Sud où elle accueille équipements et activités économiques. Des cœurs d'îlots, voire des enclaves, se sont formés. L'ancien bourg de Nozay et le centre-ville de Nozay sont alors reliés, au Sud, par des activités économiques et les lotissements. Par ailleurs, le tissu urbain de ces lotissements [6] datant des années 1970-1980 se caractérise par le gabarit des constructions, leur implantation en mitoyenneté et à proximité de la voie mais aussi par l'accueil d'habitat collectif [7]. Cet habitat social prend la forme de deux immeubles de quatre étages. Parallèlement, l'urbanisation linéaire, notamment vers l'Est et le Sud, se poursuit le long des axes (rue de la Chapelle Guéry, Rue de la Renardière, etc.).

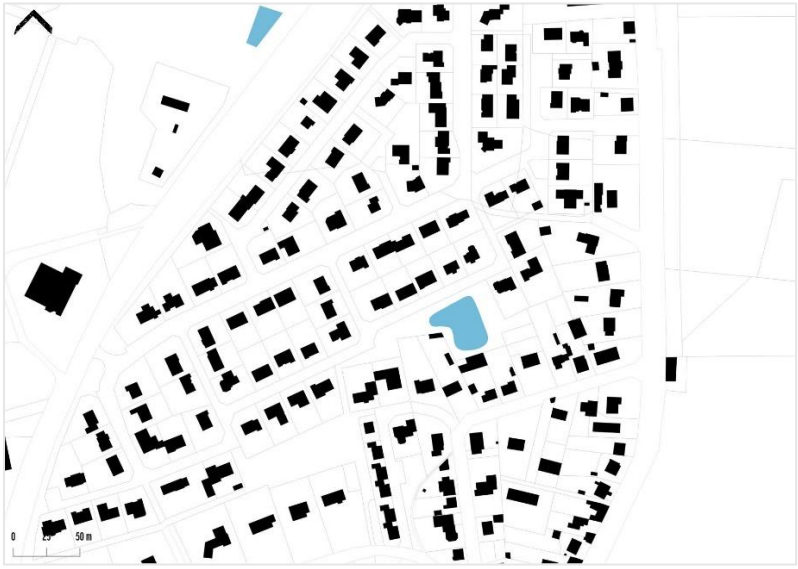
Route du gavre – 26.11.2020>

Nozay, rue du bois de la justice (6) – 17.11.2020

Début des années 2000, et cela sera conforté dans les années 2010, l'urbanisation s'affirme sur le Nord de la commune, notamment par l'arrivée des premières constructions du lotissement des Primevères (8). Cette opération se distingue par sa superficie et par l'ordonnancement des pavillons (à proximité de la voie et sur une des deux limites séparatives). Elle est relativement dense avec environ 18 logements à l'hectare. C'est aussi dans ces années qu'il est implanté, toujours au Nord, un supermarché (9) en discontinuité urbaine. Il a été récemment conforté par l'arrivée d'une autre enseigne de bricolage à proximité.

Collectifs rue du 11 novembre (7) – 17.11.2020

Supermarché « Bricomarché » – 15.05.2020

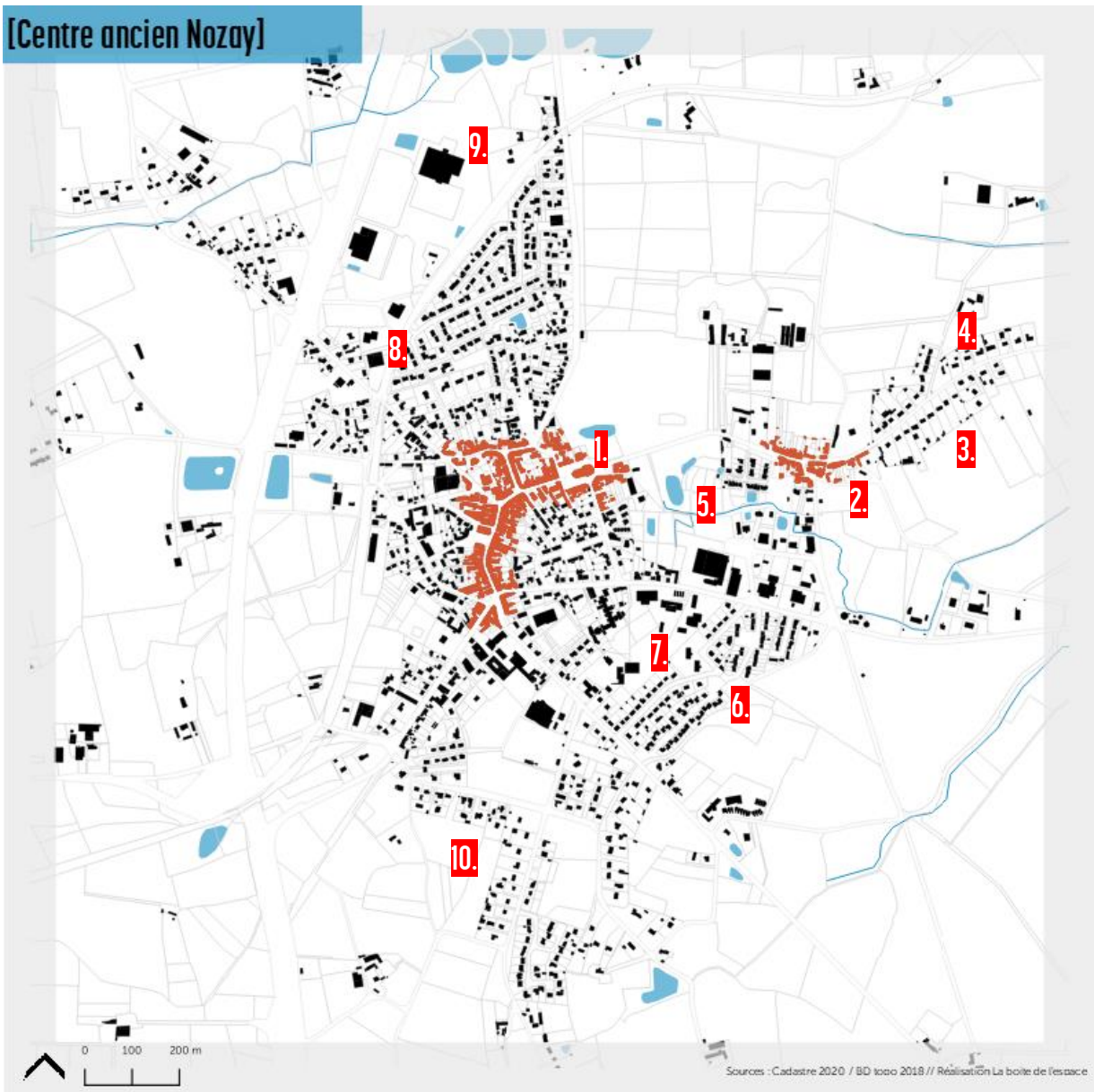


Tissu urbain des lotissements situés au nord de Nozay : une implantation avec un léger retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Ces dernières années l'urbanisation de part et d'autre de la route de Puceul s'est accentuée par plusieurs opérations d'ensemble formant au fil du temps des enclaves. Le tissu urbain y est lâche avec une implantation du bâti variée en fonction des années. Si les constructions sont majoritairement de plain-pied, les dernières sont en R+1. D'un point de vue architectural le bâti est lui aussi diversifié : pavillon à quatre pans, maison à toit plat, etc.

Secteur Ouest de Nozay – 26.11.2020

Secteur Ouest de Nozay


[Centre ancien Nozay]
9.
8.
4.
1.
3.
5.
2.
7.
6.
10.
0
100
200 m
Sources : Cadastre 2020 / BD topo 2018 // Réalisation La boite de l'espace

D. Puceul

Le noyau ancien de Puceul est organisé autour de l'église Saint-Martin. A une exception près, il est composé de constructions en R+1. La présence de la pierre bleue dans les matériaux domine dans le centre bourg. L'implantation du bâti est caractéristique des noyaux anciens : une implantation en limite sur voie et, dans l'hyper centre, une implantation sur les deux limites séparatives.

Centre ancien de Puceul : une implantation sur les deux limites séparatives et sur voie

Centre ancien de Puceul – 05.11.2020

Par la suite, le développement urbain de Puceul s'est fait de façon assez dense et compacte et les limites d'urbanisation sont lisibles. Une haie borde l'ensemble de la lisière Ouest et Sud et un bois la lisière Nord-est. Ces deux motifs végétaux marquent qualitativement la limite de l'urbanisation.

Les développements urbains récents ont majoritairement fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et présentent un tissu urbain plus lâche. Sur les principales opérations, trois ont été portées par la bailleur social Habitat 44 dans le même secteur :

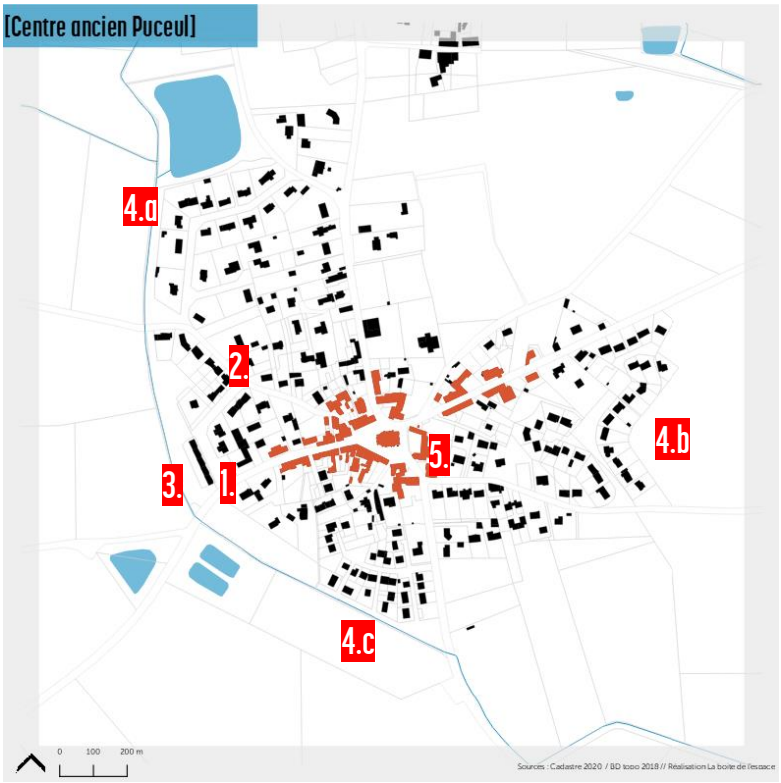
- Le Clos Bernard 1, date de 1985 et il est composé de quatre habitations regroupées dans deux constructions de type pavillonnaire d'un étage. L'implantation du bâti est en retrait des limites séparatives et sur voie. Les parcelles ont une superficie d'environ 400m^2 (1).
- Le Clos Bernard 2 est composé de 3 habitations pavillonnaires datant de 1992. Le bâti est mitoyen. Les parcelles, en lanières, font environ 500-600m^2.Le bâti est implanté en retrait par rapport à la voie (environ 8m) (2).
- Le Clos Bernard 3 date de 2006 et compte 5 pavillons mitoyens par les garages. L'opération est dense avec un faible retrait par rapport à la voie sur des parcelles d'environ 300m^2. L'opération se démarque par l'absence de clôtures et par la présence d'un espace arboré et enherbé en limite sur voie. Les matériaux de constructions utilisés (bardage), caractérise également l'opération (3).

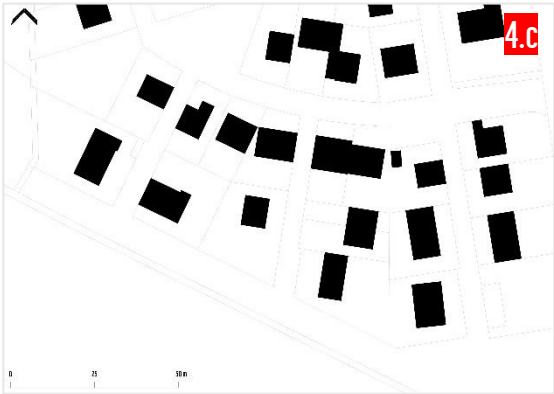
Le Clos Bernard 3 (3) – 15.05.2020

Clos Bernard : 3 opérations à trois époques différentes, un tissu urbain différent et caractéristique à l'échelle de la commune

Trois autres extensions pavillonnaires (4), datent de la période 1999-2004 et présentent un tissu urbain sous forme de lotissement et une implantation du bâti plus lâche. Cependant, au fil des ans, le tissu s'est densifié : taille de parcelles plus modeste et implantation sur une des deux limites séparatives dans la dernière opération au Sud.

Une autre opération date de 2005-2009 et s'est réalisée le long de la rue du Clos Géraud en renouvellement urbain (5). Les constructions sont implantées sur une des limites séparatives sur des parcelles en lanières d'environ 900m².





E. Saffré

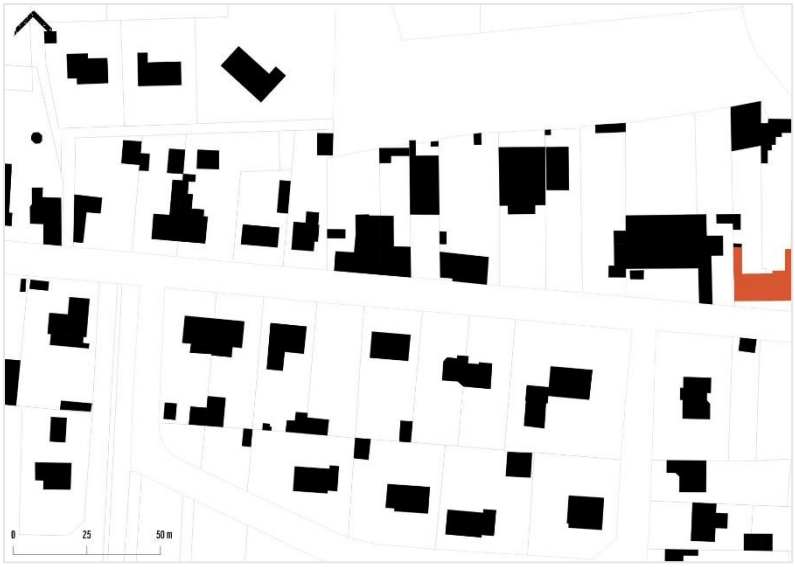
Le noyau ancien de Saffré est organisé autour de l'église Saint-Pierre. Il est composé de constructions en R+1. La pierre bleue est présente sur quelques bâtiments et clôtures. L'implantation du bâti est caractéristique des noyaux anciens : une implantation en limite sur voie et, la plupart du temps, une implantation sur les deux limites séparatives.

Tissu du centre ancien de Saffré : une implantation sur les deux limites séparatives et sur voie

Centre ancien de Saffré – 03.11.2020

Avenue du Mont-Noël (1) – 03.11.2020

Le développement urbain de Saffré s'est fait le long des voies et d'abord au coup par coup le long de l'avenue du Mont Noël vers l'Ouest [1]. Cette rue s'inscrit dans ce qui caractérise les faubourgs : implantation des constructions en léger retrait de la voie, murs bahuts, parcelles en lanière, diversité des années de constructions (1930 à 1970), mixité fonctionnelle (présence d'un garage), etc.



Avenue du Mont-Noël, un esprit faubourg

Avenue du Mont-Noël (1) – 03.11.2020

Avenue du Mont-Noël (1) – 03.11.2020

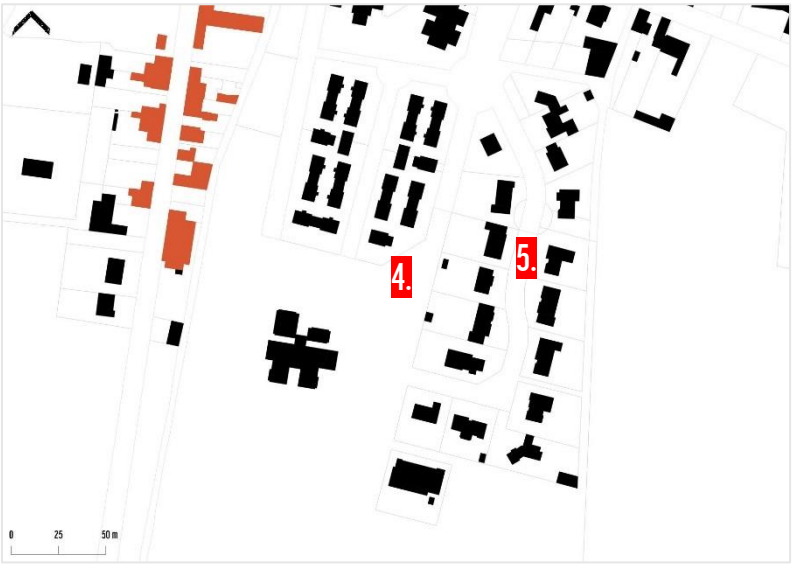
Le développement de Saffré s'est poursuivi vers l'Est, rue de l'Isac sous la forme d'opérations d'ensemble accueillant des pavillons. Ces opérations, majoritairement situées à l'Est à l'Ouest, se sont vues confortées au fil des années et ont entrainer une forme urbaine « tâche d'huile » non concentrique. La première, datant des années 1970-80, s'est effectuée au Nord et dénombre une quarantaine de logements (2). Le tissu urbain y est plus lâche que dans le centre-bourg et l'avenue du Mont-Noël. Les habitations sont de plain-pied et disposées en retrait des limites séparatives et sur voie. L'organisation spatiale du bâti est consommatrice d'espace notamment de part l'existence de voies larges et d'espaces communs non utilisés. La rue des acacias, à l'arrière de l'avenue du Mont Noël et datant des mêmes années, présente une implantation similaire (3).

Lotissement Nord (2) – 03.11.2020

Première opération d'ensemble au Nord, un tissu plus lâche à l'organisation spatiale consommatrice d'espace

Rue des Acacias (3) – 03.11.2020

Dans les années 1990, le secteur de la rue Edmée Cottin s'est urbanisé sous la forme de pavillons. La première opération pavillonnaire se distingue par une forte densité avec de petites parcelles (environ 200m^2) et un bâti mitoyen implanté proche de la voie et l'absence de clôture (4). La seconde opération est moins dense avec des parcelles d'environ 600m^2 et une implantation du bâti plus lâche avec des clôtures sous forme de bas murets (4).



Un tissu urbain plus dense mais des espaces publics toujours consommateurs d'espaces.

Rue Edmée Cottin (4) – 15.05.2020

Début des années 2000, l'urbanisation prolonge l'enveloppe urbaine vers l'Est (rue de la clairière -6) et l'Ouest (allée des tamarins -7) en donnant un nouveau gabarit à la commune. L'espace à l'Est est déconnecté du centre-bourg par la présence d'un bois. Les pavillons sont implantés en milieu de parcelles d'environ 800m^2.

Le tissu pavillonnaire, notamment à l'Ouest, s'est vu conforté dans les années 2000 puis 2010 (8). Ainsi, le paysage urbain y est hétéroclite avec des implantations d'habitations différentes (plus au moins proche de la voie et des limites séparatives), des hauteurs variées (plain-pied ou R+1) et un traitement de l'espace public lui aussi différencié (noues, végétalisation appuyée, largeur de voies, espaces réservés aux déplacements doux...)

Rue de la Fragonette – 15.05.2020

Un large tissu pavillonnaire à Saffré, datant de différentes périodes avec des modèles d'implantations et d'espaces publics différenciés.

Rue de la Fragonette – 03.11.2020

[Centre ancien Saffré]
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
0
100
200 m
Sources : Cadastre 2020 / BD topo 2018 // Réalisation La boite de l'espace

F. Treffieux

Le noyau ancien de Treffieux s'organise autour de l'Eglise Saint-Grégoire et de la rue du Don (RD71). Il se veut dense avec un des constructions en R+1 toutes implantées en limite sur voie et sur les deux limites séparatives. L'entrée de ville par la rue du Don est cadrée par un front bâti et une architecture homogène : gabarit des constructions identiques et ouvertures très similaires. L'absence de modénatures ou de volets renforce l'aspect linéaire de la rue du Don. Les constructions enduites ne présentent que très rarement la pierre bleue.

Centre ancien de Treffieux, un tissu dense se caractérisant par un font bâti marqué rue du Don

Au fil des années, le développement urbain s'est fait le long des axes principaux au coup par coup. Ceci engendre un tissu urbain « tâche d'huile », lâche, et avec des enclaves. Cette urbanisation linéaire s'étend également vers l'Est, le long de la rue du Soleil levant.

La commune a connu peu d'opérations d'ensemble mis à part à la fin des années 1990 puis début des années 2000 dans le secteur de la rue de la Cassière (1) avec des constructions mitoyennes, parfois en R+1 avec une implantation en retrait et non alignée à la voie.

Depuis, et encore actuellement, l'urbanisation s'est accentuée dans le secteur du Clos des Garennes. Le tissu organisé autour d'une impasse est plus lâche et se caractérise par des pavillons de formes très variées, implantés en milieu de parcelles.

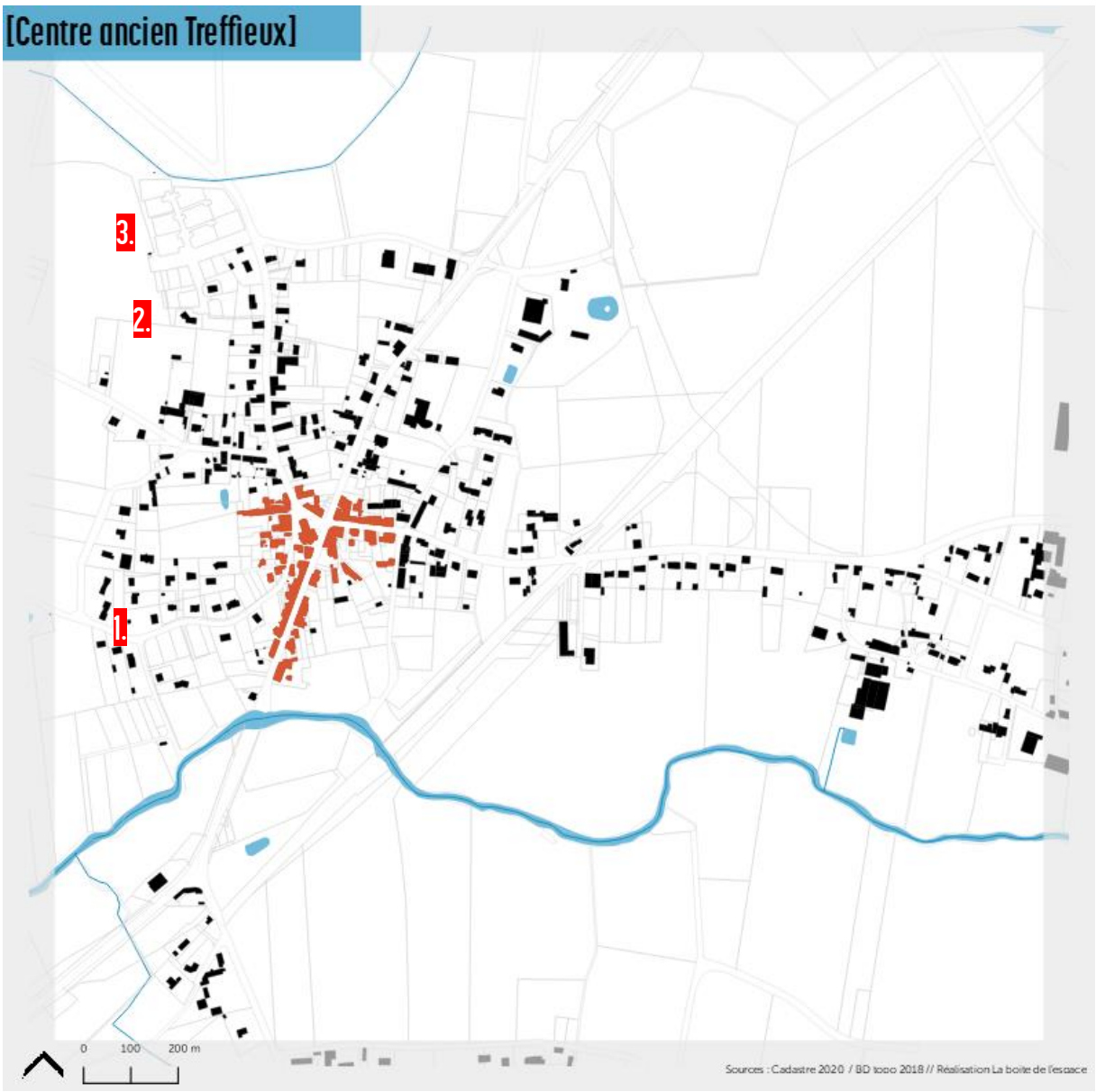
Dans les années 2010 et actuellement, le même mode de tissu urbain est reproduit au Nord de la commune (allée des Moissons - 2). Le secteur au Nord de l'allée des Moissons a été aménagé de sorte à pouvoir accueillir le même type de lotissement (3).

Rue du Don – novembre 2020

Rue du soleil levant – 15.05.2020

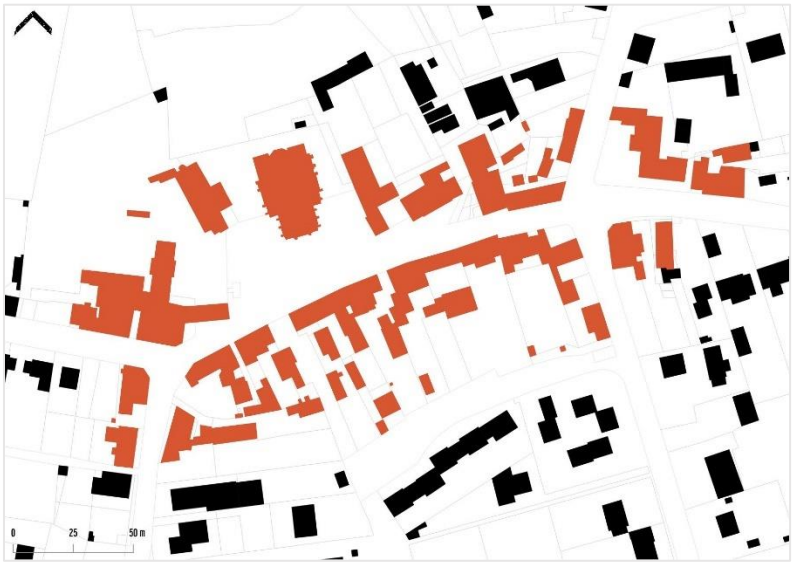
Rue de la Rabaillerie (1) – novembre 2020

Clos de la Garenne (1) – novembre 2020


[Centre ancien Treffieux]
3.
2.
1.
0
100
200 m
Sources : Cadastre 2020 / BD topo 2018 // Réalisation La boite de l'espace

G. Vay

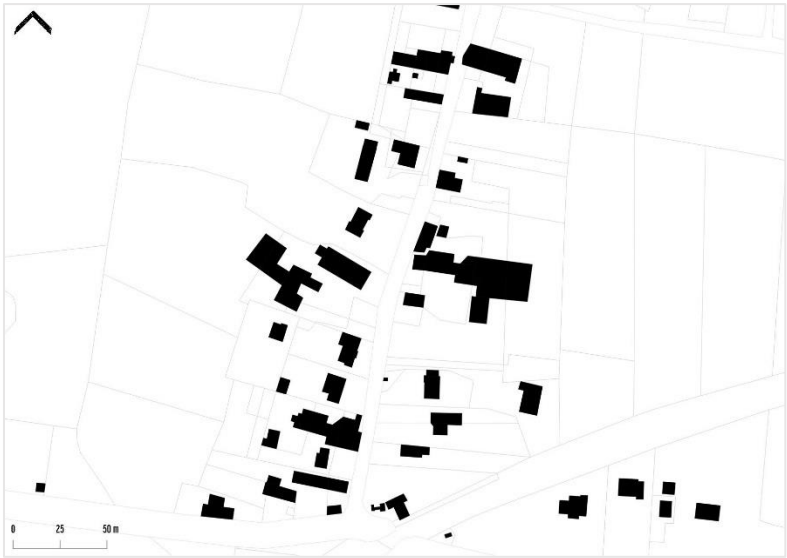
Le noyau ancien de Vay s'est construit le long de la rue de principale et autour de la place de l'église. Le bâti est de hauteur R+1, il est aligné en limite sur voie et sur les deux limites séparatives. De part la présence d'enduit, la pierre bleue est y peu présente et l'architecture des constructions est sobre. Les habitations sont assez homogènes dans leur gabarit et leurs ouvertures. Cette homogénéité et cette sobriété est renforcée par l'absence de volets, comme souvent dans l'Ouest de la France.



Tissu ancien et dense de Vay

Centre ancien de Vay – 10.11.2020

Le développement urbain a d'abord été linaire, le long des voies, et s'est poursuivi, jusqu'à ces dernières années, le long de la RD2 sur plusieurs kilomètres notamment vers l'Ouest. Le Hameau de La Tonnerie [1], s'est densifié et, couplé au phénomène d'étalement urbain du bourg, se « rapproche » de celui-ci.



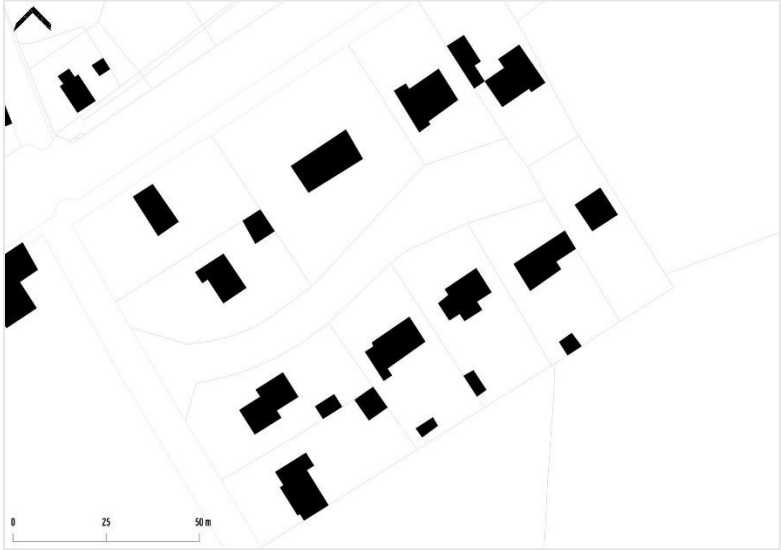
Hameau de la Tonnerie, un bâti historiquement perpendiculaire à la rue et aligné à celle-ci par le pignon. Ces dernières années, le hameau s'est densifié par des constructions parallèle à la rue et en retrait.

Hameau de la Tonnerie (1) – 10.11.2020

Le secteur du boulevard Saint-Germain s'est urbanisé au coup par coup sur une période étendue (1930 à aujourd'hui) présentant un paysage architectural varié.

Dans les 1980-1990, les premières opérations d'ensemble voient le jour. Le lotissement de la Roseraie (2) est situé à l'arrière de la rue principale. Il est composé de pavillons mitoyens. Le lotissement de Langast (3) est situé à l'extrémité Sud du Bourg. Une dizaine de pavillons ont été construits au Sud de l'ancienne voie ferrée qui représentait une limite franche de l'urbanisation. Aucune autre construction de ce type ne sera effectuée plus au Sud.

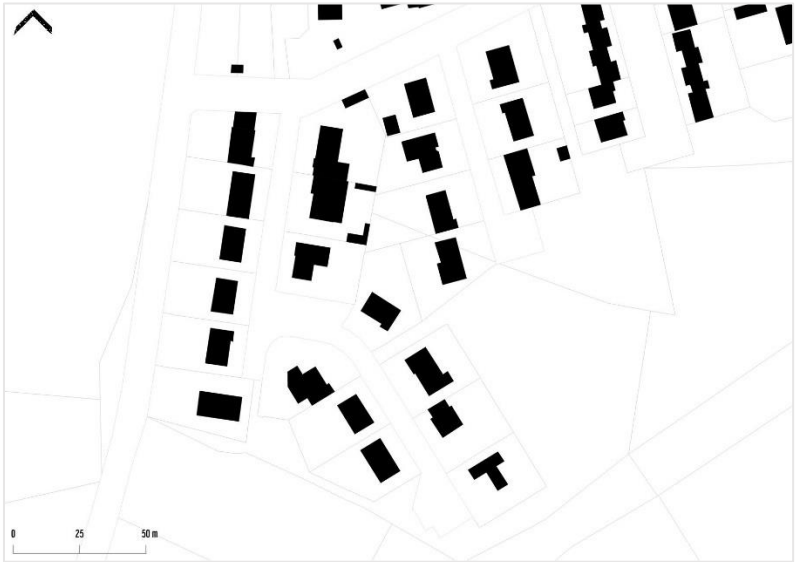
Boulevard Saint-Germain – 10.11.2020



Lotissement des Langast, un tissu urbain moins dense, de grands pavillons implantés en retrait par rapports aux limites.

Au début des années 2000, deux phénomènes s'observent. L'urbanisation linéaire le long de la RD2 connecte le cimetière (4) au centre-bourg et l'espace entre le lotissement de la Roseraie et l'ancienne voie ferrée accueille l'école et des lotissements pavillonnaires sur environ 4ha (5).

Allées des Saules (5) – 10.11.2020



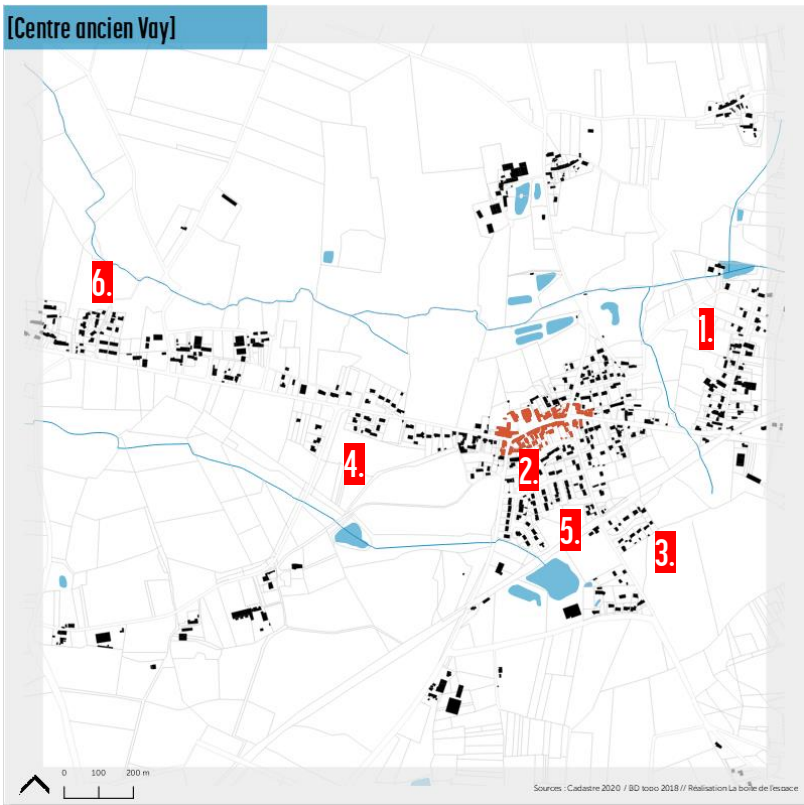
Les lotissements Sud, un tissu ordonné, en léger retrait avec la voie sur des parcelles en lanière. Des tissus qui se caractérisent par des espaces communs de stationnement et des voies en impasse.

En parallèle et au fil des années, le hameau de la Tonnerie se densifie et l'urbanisation vers l'Est, le long de la RD2, dépasse le cimetière pour, presque, rejoindre l'étang de Clegreuc. Cette urbanisation linaire présente un tissu urbain parsemé se concentrant plutôt au Nord de la RD2 même si des opérations dans la profondeur sont observées ponctuellement. Le lotissement impasse de la Freschais se démarque en accueillant des pavillons de grande taille (environ 200m²), de gabarits hétéroclites sur des parcelles d'environ 1000m² (6).

Actuellement, c'est le secteur situé au Sud du cimetière qui est en cours d'aménagement avec une liaison piétonne directe avec l'école, la superette donnant sur la route du Gavre.

Secteur au Sud du cimetière – 10.11.2020

Groupement bâti de la Freschais présentant un tissu bâti hétéroclite

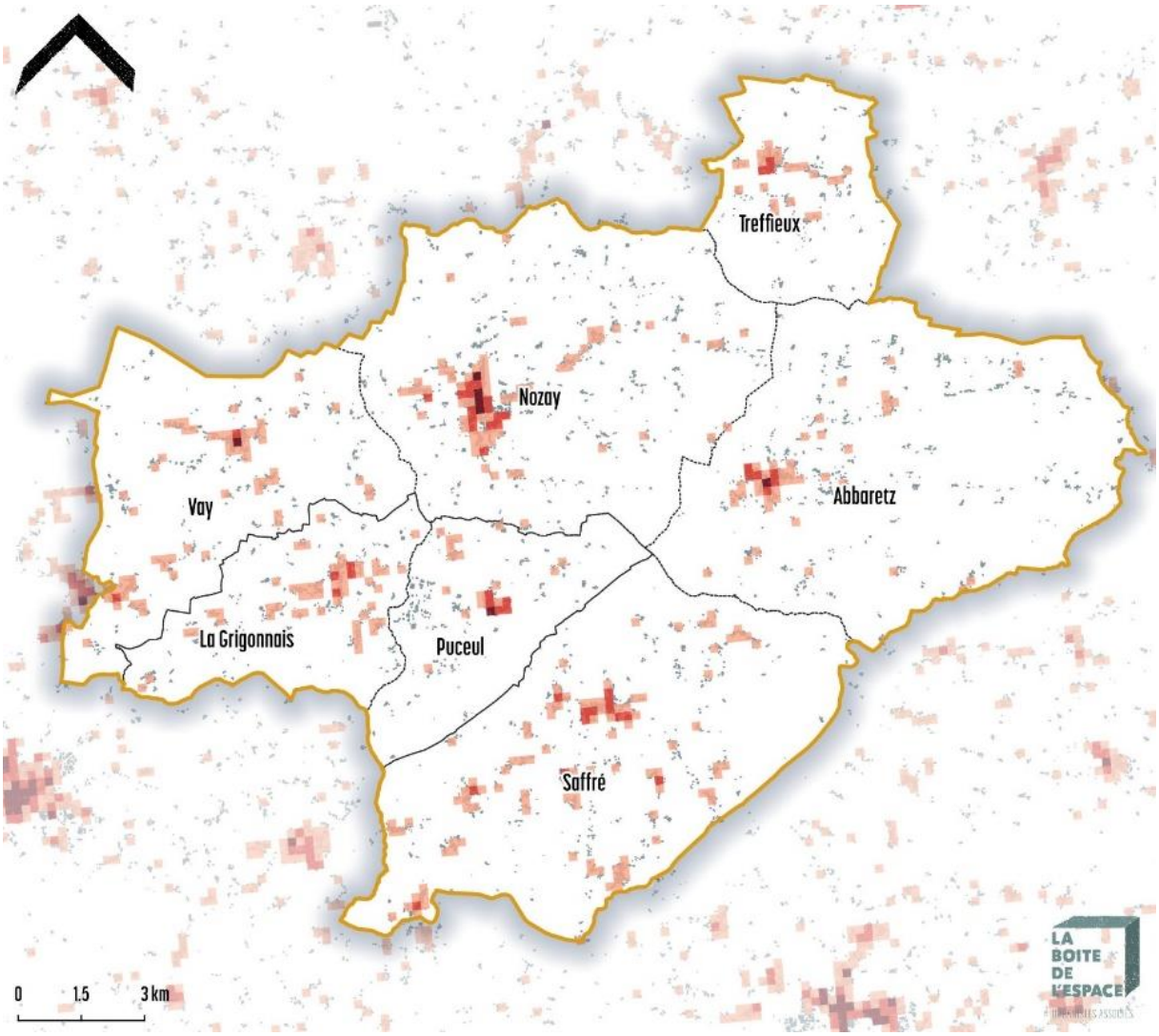


I.3 Dispersion du bâti

Le territoire est marqué par une dispersion du bâti avec la présence d'éléments isolés, parfois groupés. Cette diffusion est historique et en lien avec l'agriculture et la nécessité de s'occuper des espaces agricoles. Mais la pression démographique et foncière a amené à une appropriation de ces milieux par des habitants et de nombreuses maisons se sont construites dans ce qu'on appelle des hameaux ou villages.

A. Populations hors bourgs

La dispersion de construtions dans l'espace rural, historique ou pas, a propagé des habitations sur l'ensemble du territoire. Sous forme de groupements ou complètement isolés, du bâti souvent habité est disséminé. La population s'est donc dispersé au sein de toutes les communes.



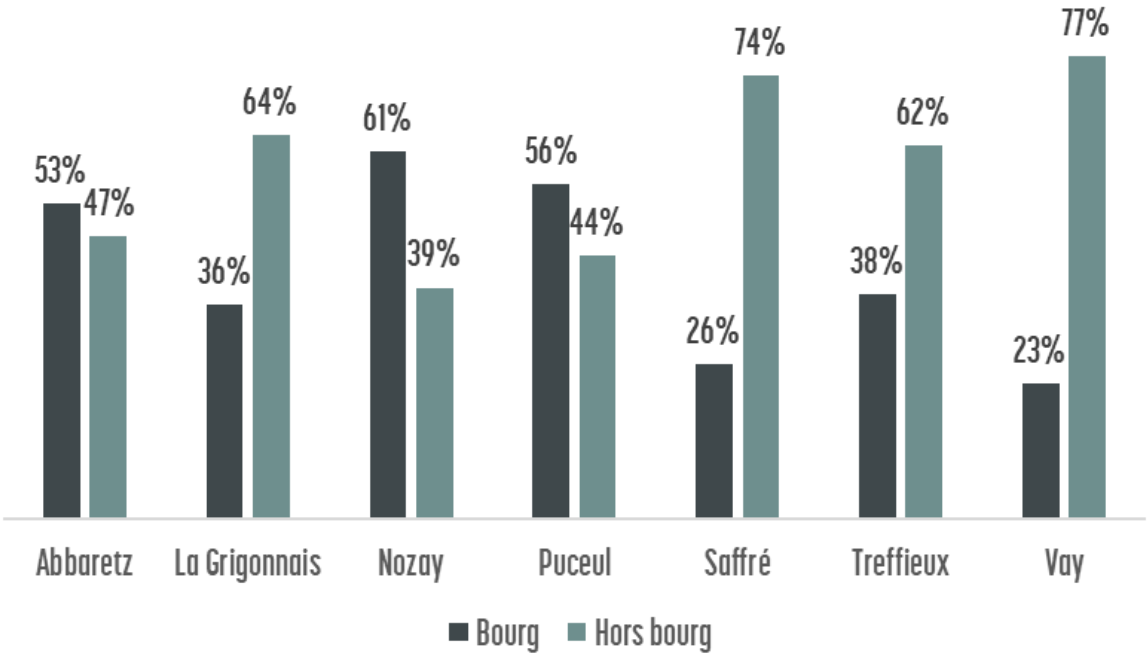
Nombre d'habitants par secteur de 200m par 200m (INSEE 2015)

Plus marqué au sud du territoire et notamment à Saffré, cette dispersion du bâti a une influence sur les dynamiques territoriales. Par exemple si Nozay et Saffré ont un nombre d'habitants proche

(environ 4 000 habitants), leurs dynamiques sont différentes notamment celles de leur centralité.

La comparaison entre le nombre d'habitants dans les bourgs et hors bourg a été réalisée. Et l'exemple de Saffré est parlant puisqu'environ 3000 habitants vivent en dehors du continuum aggloméré (Augrain n'a pas été pris en compte). Le bourg de Saffré représente donc environ 1 000 habitants mais offre des services pour 4000.

D'autres communes sont dans cette situation comme Vay ou encore La Grigonnais.



Répartition des habitants (INSEE 2015)

Cette répartition nous amène à analyser les lieux d'habitat de près, et notamment en comparant les communes et les différents espaces attractifs.

	Abbaretz	La Grigonnais	Nozay	Puceul	Vay	Saffré	Treffieux
Population	2079	1693	4173	1140	2033	3947	902
Pop Bourg	1102	609	2546	638	468	1026	343
Pop hors bourg estimée	977	1084	1627	502	1565	2921	559

Tableau par commune des populations dans les bourgs et hors bourgs selon les statistiques Iris (Insee)

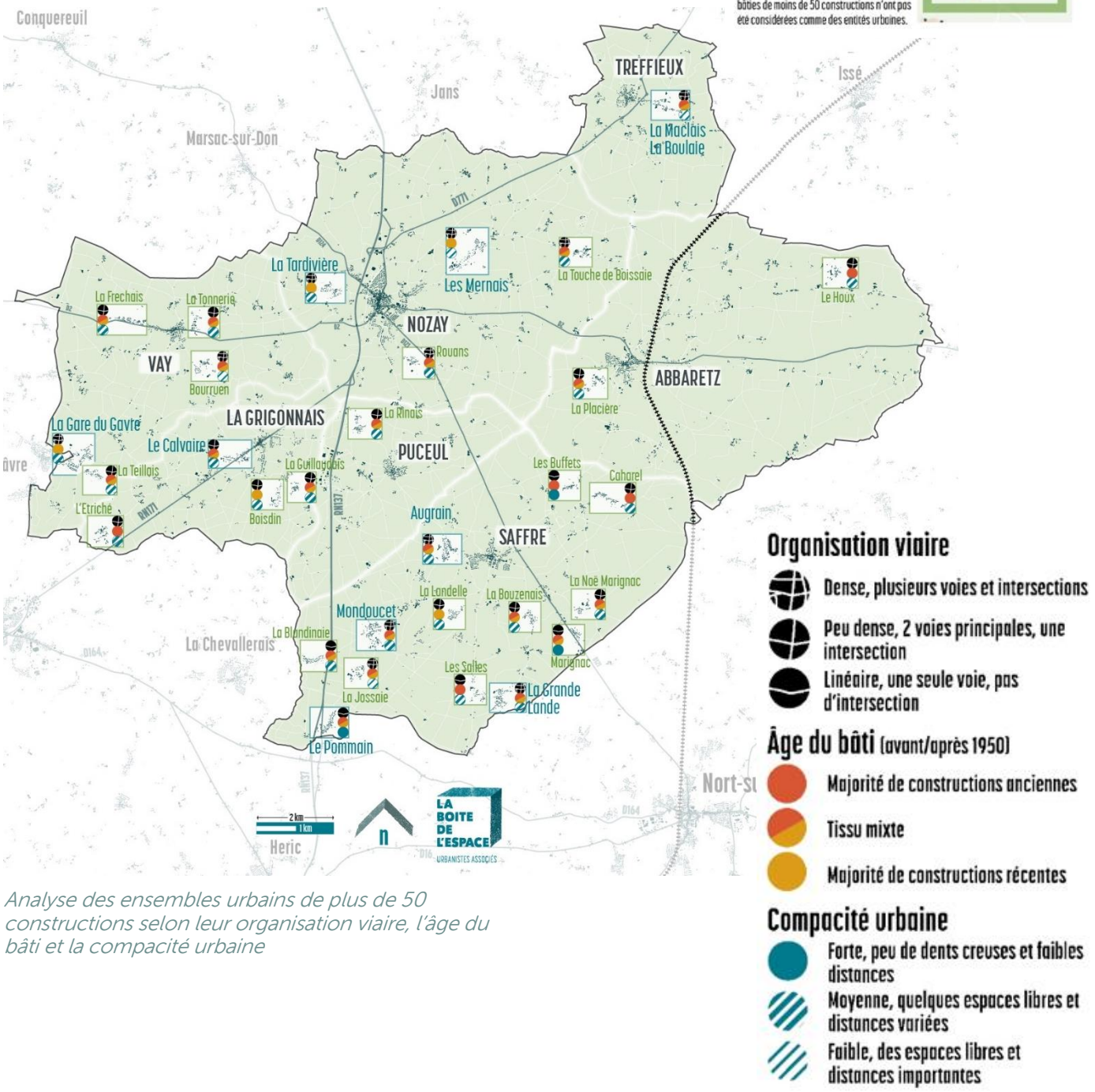
Au total, c'est près de 42% de la population totale du territoire qui habite dans un bourg ou continuum aggloméré. En dehors, c'est environ 9 200 habitants qui vivent dans un village, hameau ou autres espaces habités déconnectés.

B. Portrait des hameaux du territoire

A partir des plus gros secteurs bâtis ou habités, nous avons réalisé une analyse qui classe ces ensembles urbains hors bourgs selon 3 catégories :

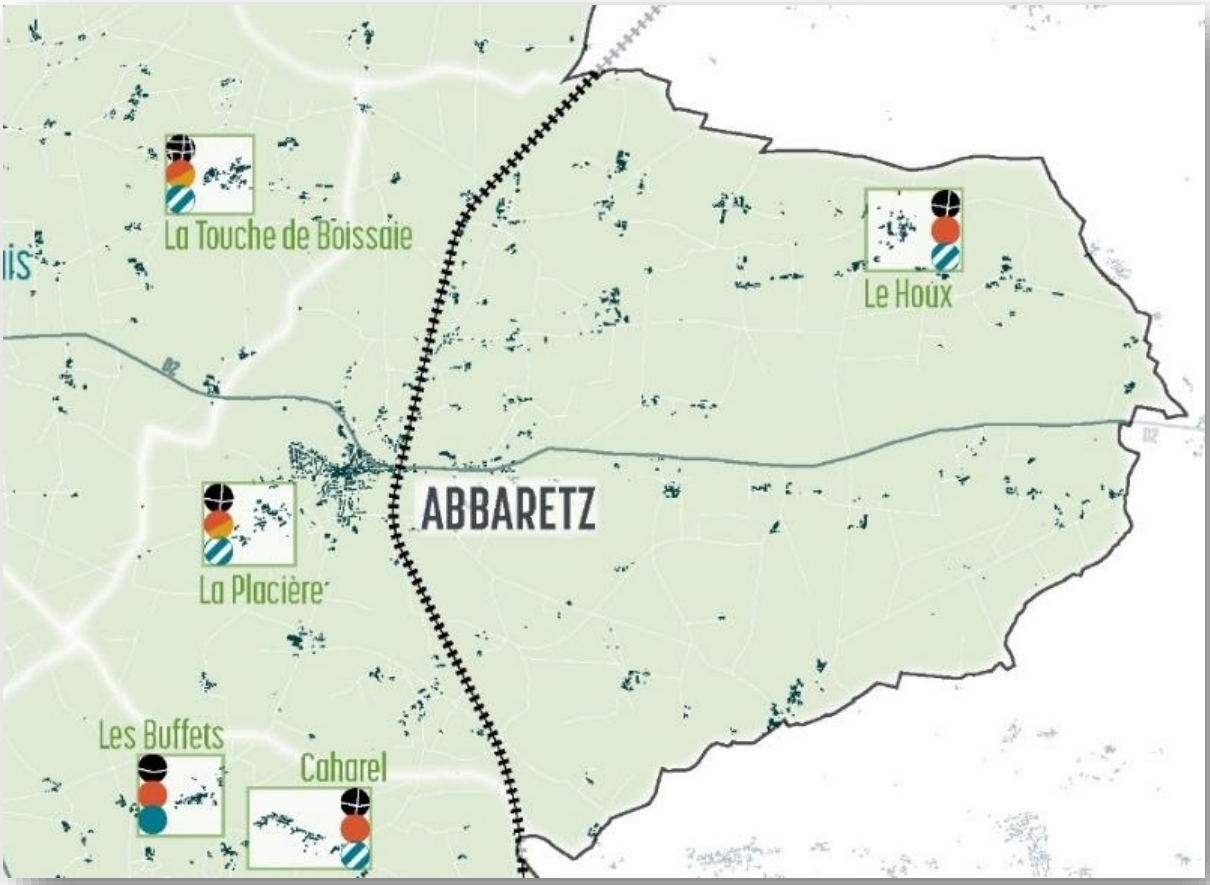
- L'organisation viaire : selon la linéarité du bâti ou l'organisation autour d'un carrefour et de plusieurs voies.
- L'âge du bâti : pour vérifier la trace de patrimoine ou d'une implantation historique du hameau
- La compacité urbaine : permet de vérifier le potentiel et dents creuses, la sécurité, la taille et les capacités d'accueil…

Cette analyse porte uniquement sur les ensembles urbains de plus de 50 constructions. Les groupements de plus de 100 constructions sont représentés dans une catégorie à part également, car ils sont apparentés à des petits villages. L'objectif sera de définir des critères pour conserver ou pas des ensembles constructibles.

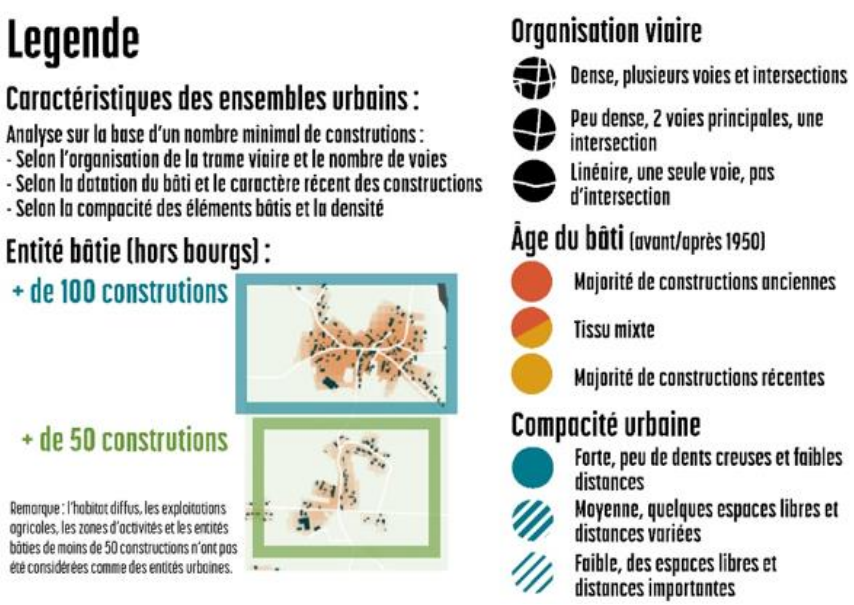


Analyse des ensembles urbains de plus de 50 constructions selon leur organisation viaire, l'âge du bâti et la compacité urbaine

1) Abbaretz

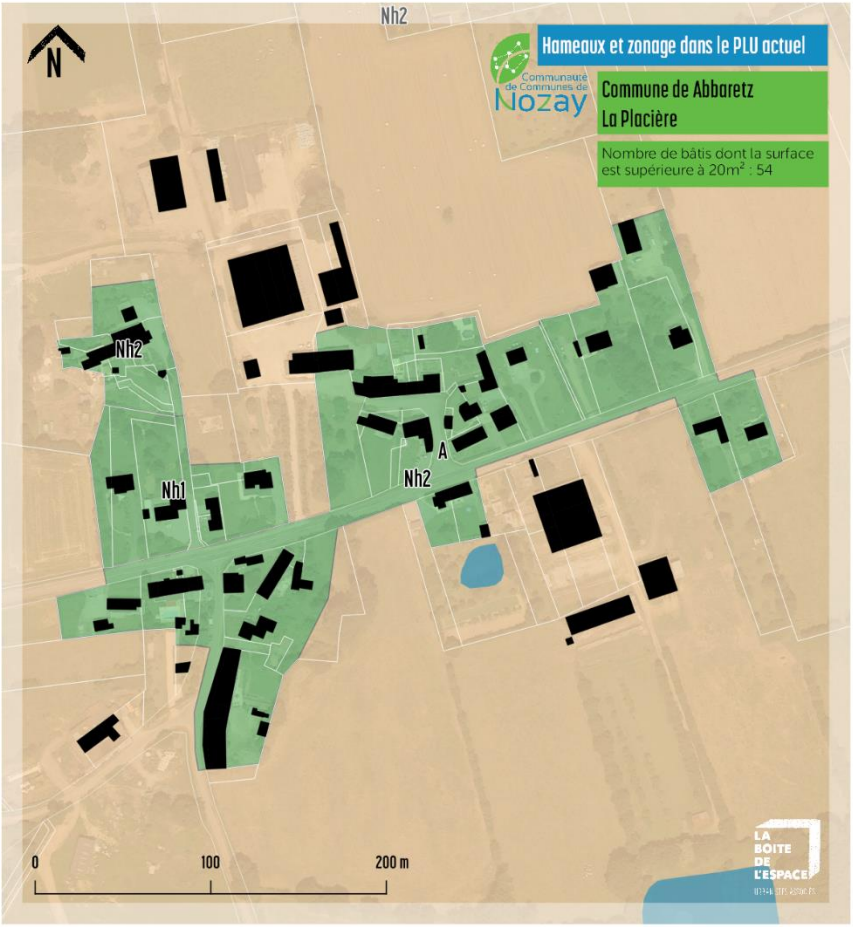


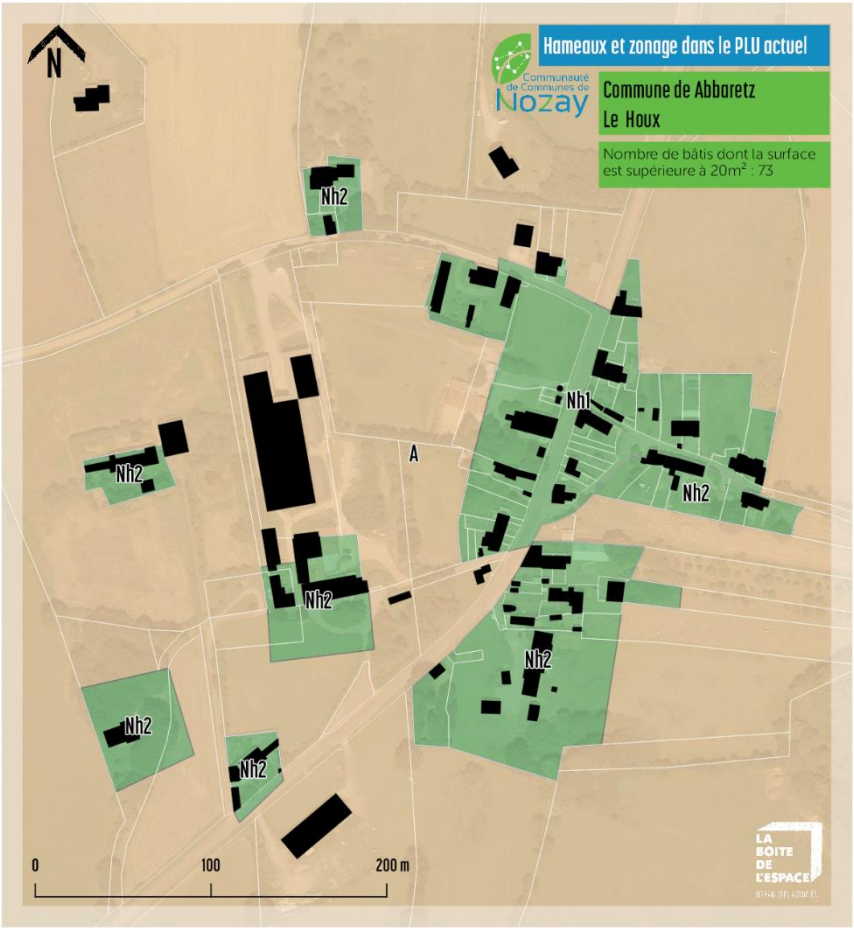
Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions



>> Dans le PLU actuel

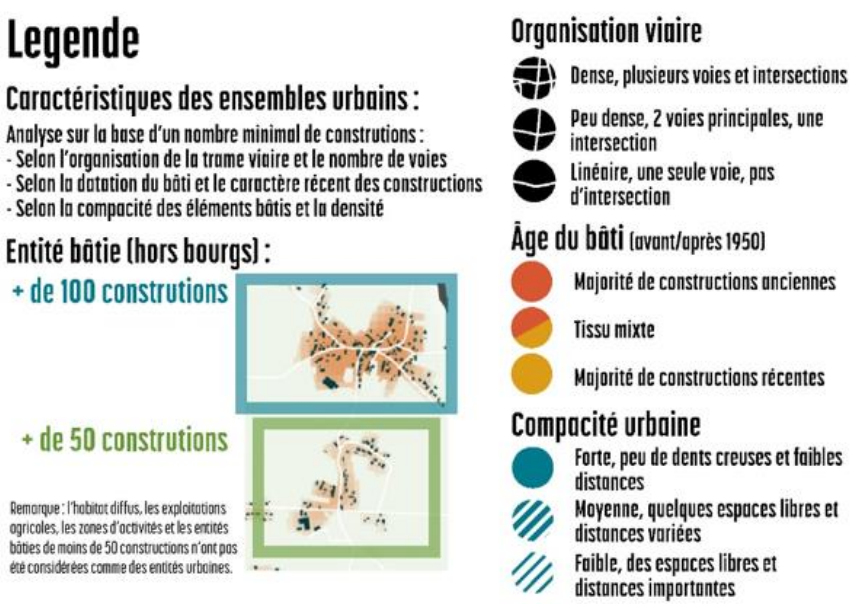
8 hameaux densifiables (zone Nh1) : *les hauts chemins, le bas bois vert, la placière, le Houx, La Boulaie, La Duchetais, La Meloiterie et Bellevue*


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Abbaretz
La Placière
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 54
N
Nh2
Nh1
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Abbaretz
Le Houx
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 73
N
Nh2
Nh1
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

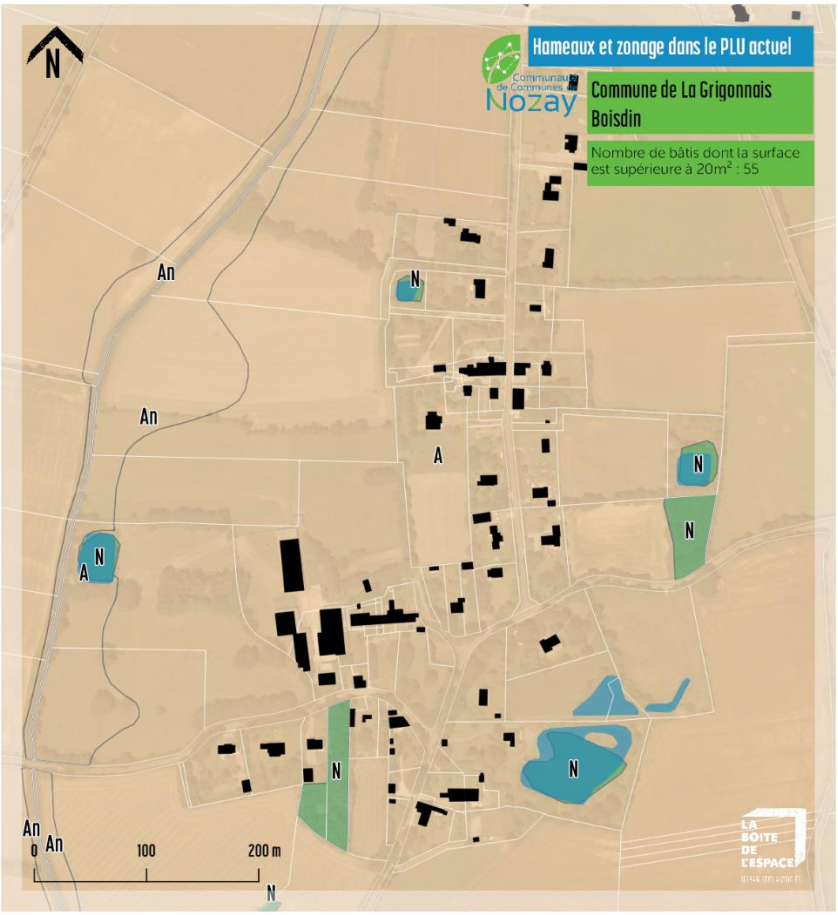
2) La Grigonnais

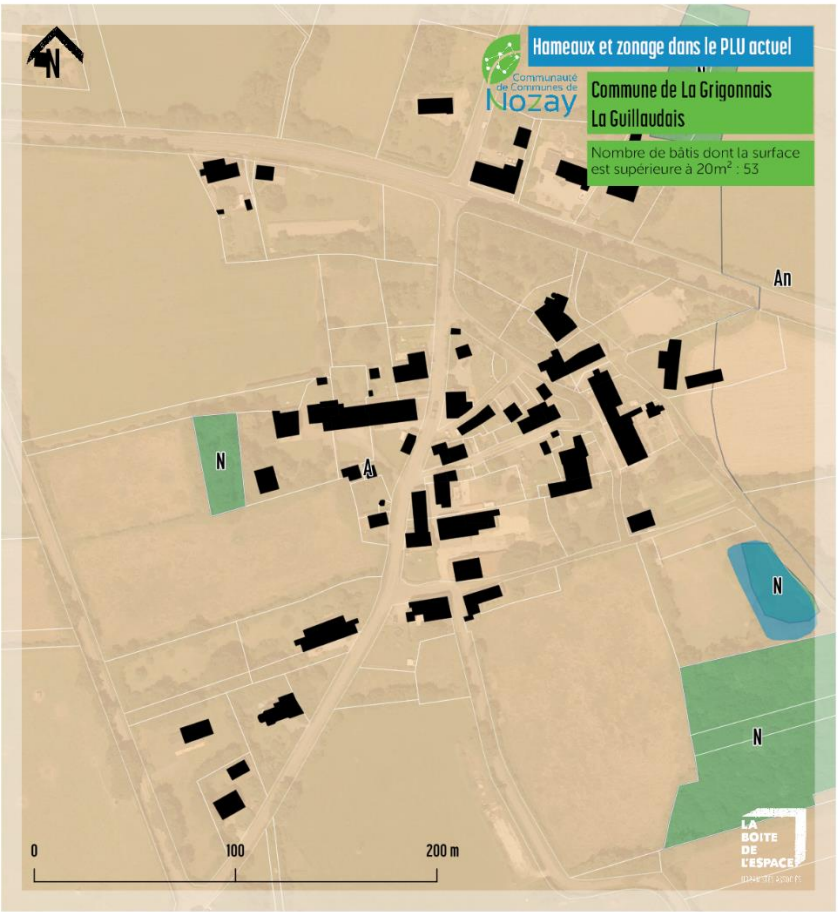
Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

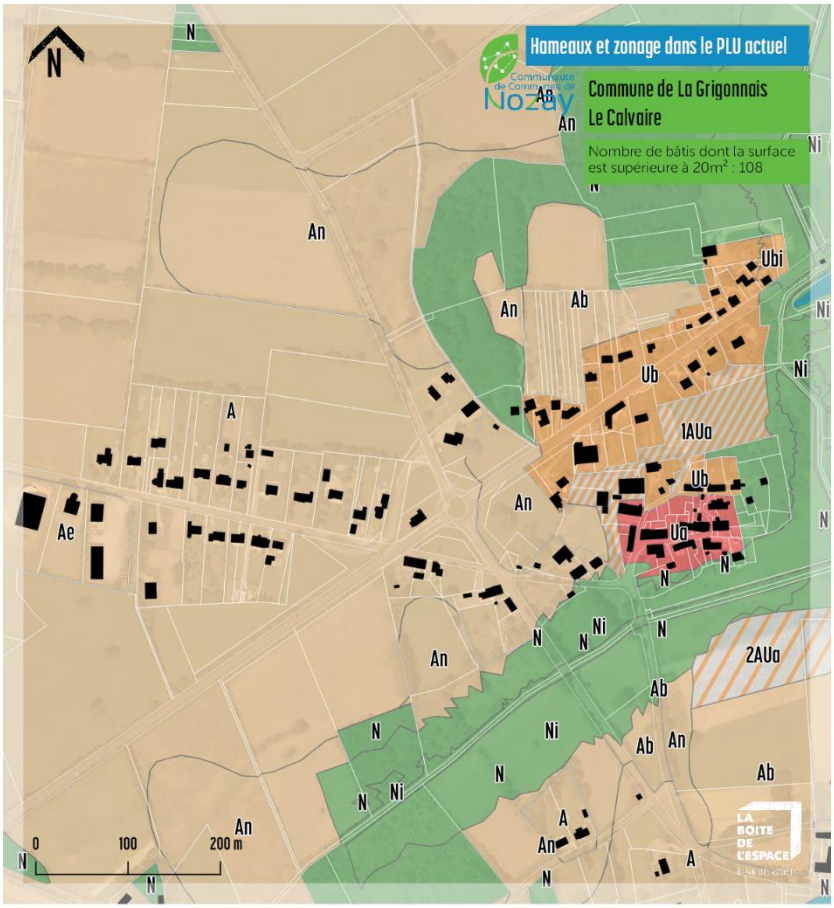


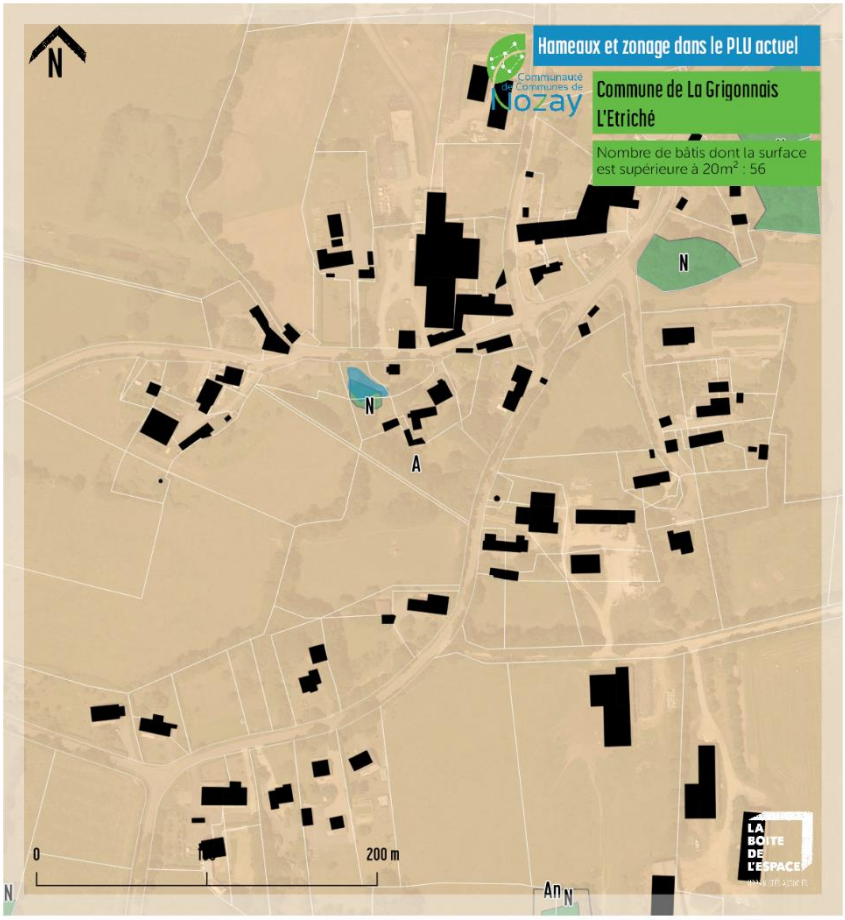
>> Dans le PLU actuel

Aucun hameau densifiable sauf le Calvaire (zonage U) en continuité du bourg

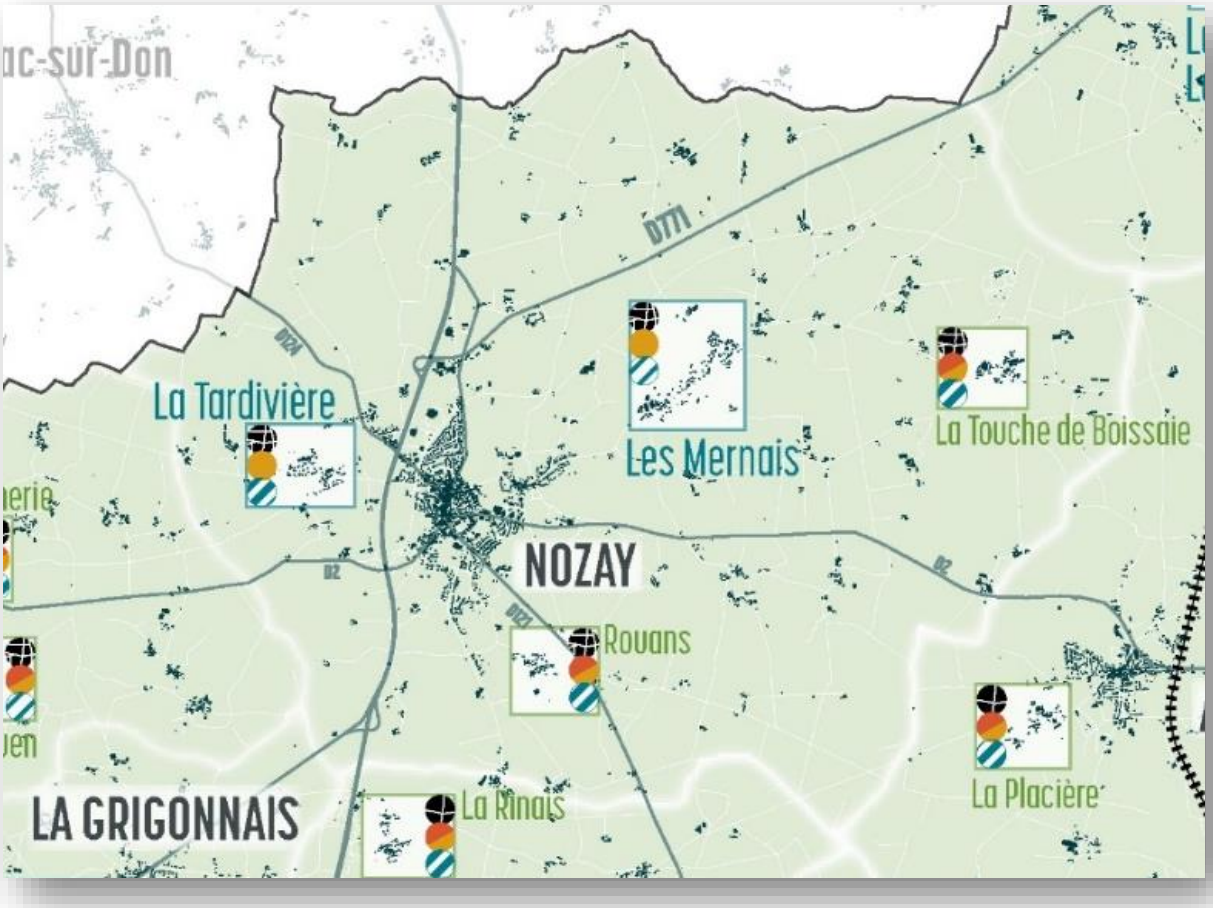

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de La Grigonnais
Boisdin
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 55
N
An
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de La Grigonnais
La Guillaudais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 53
N
An
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

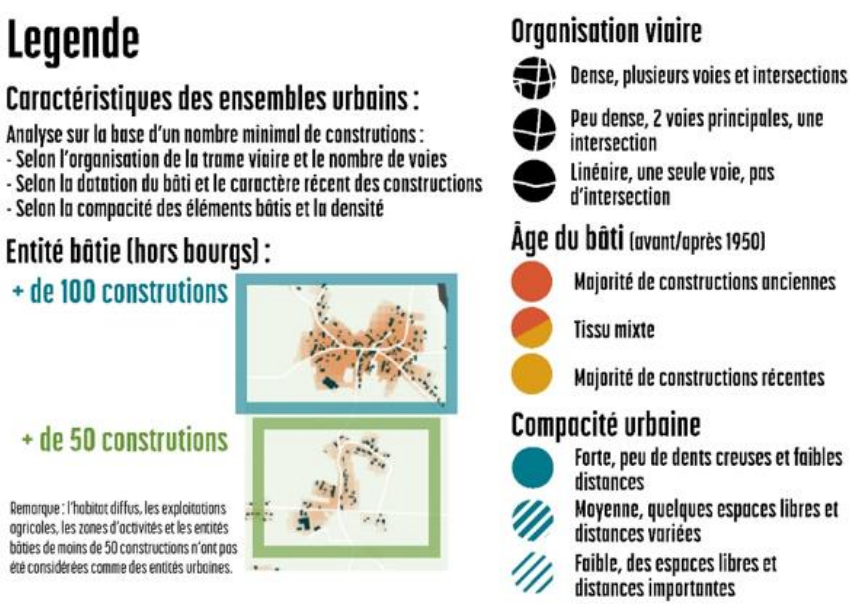

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de La Grigonnais
Le Calvaire
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 108
N
An
Ab
Ni
Ubi
Ub
1AUa
Ua
A
Ae
2AUa
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de La Grigonnais
L'Etriché
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 56
N
A
0
200 m
An
LA BOITE DE L'ESPACE

3) Nozay

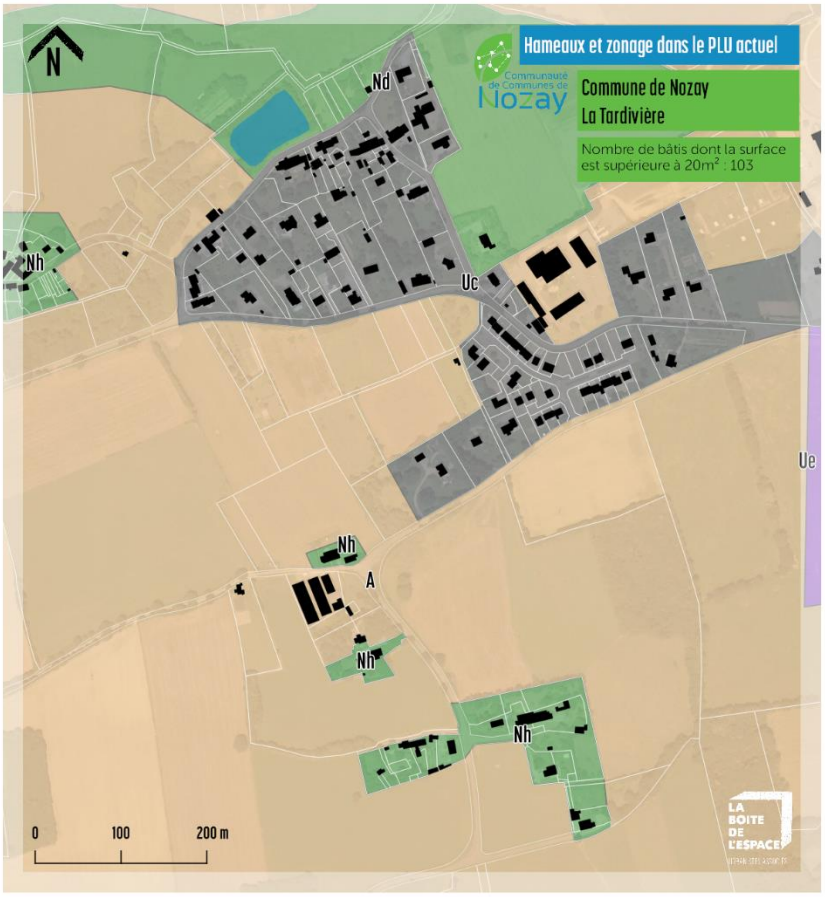


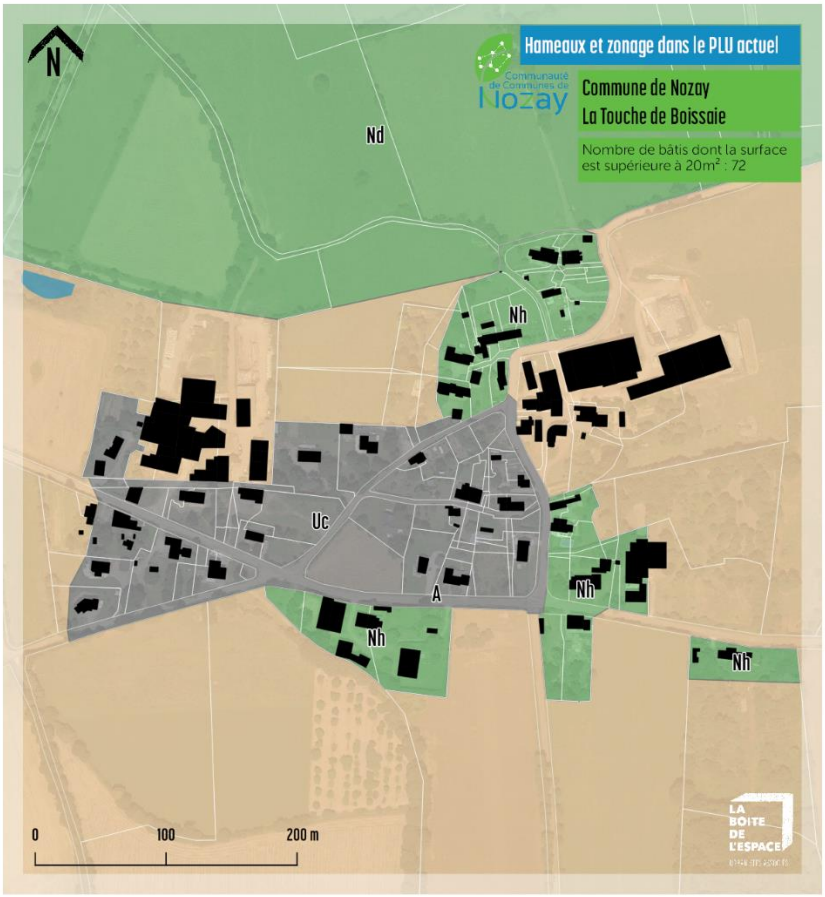
Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

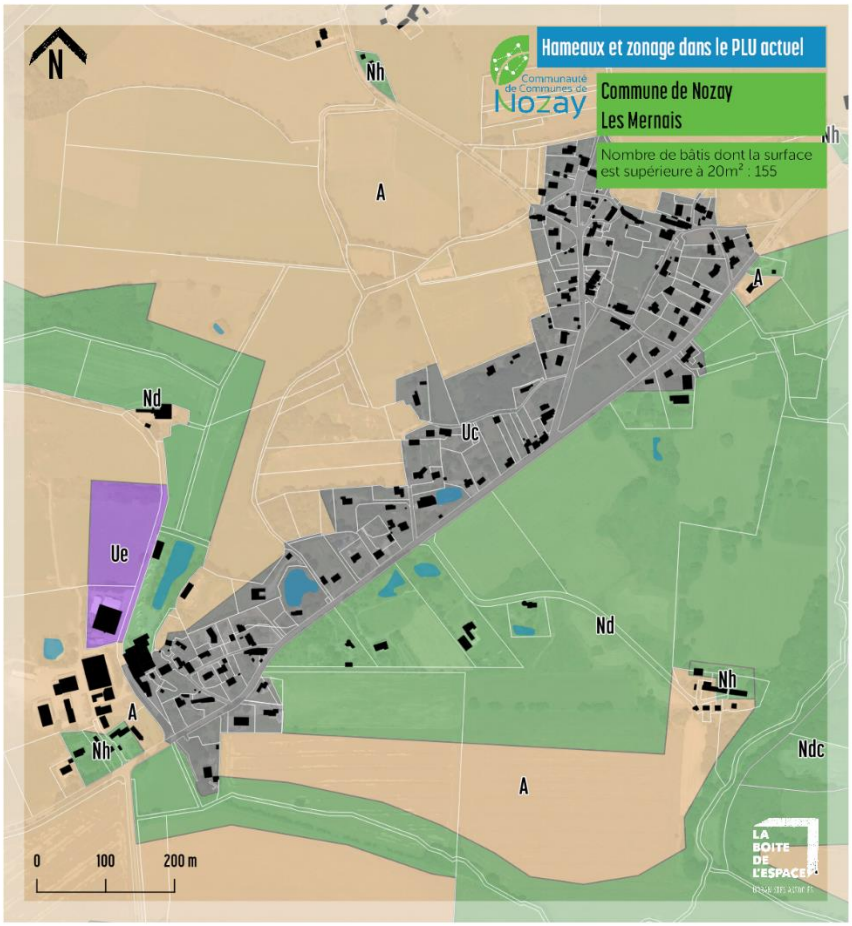


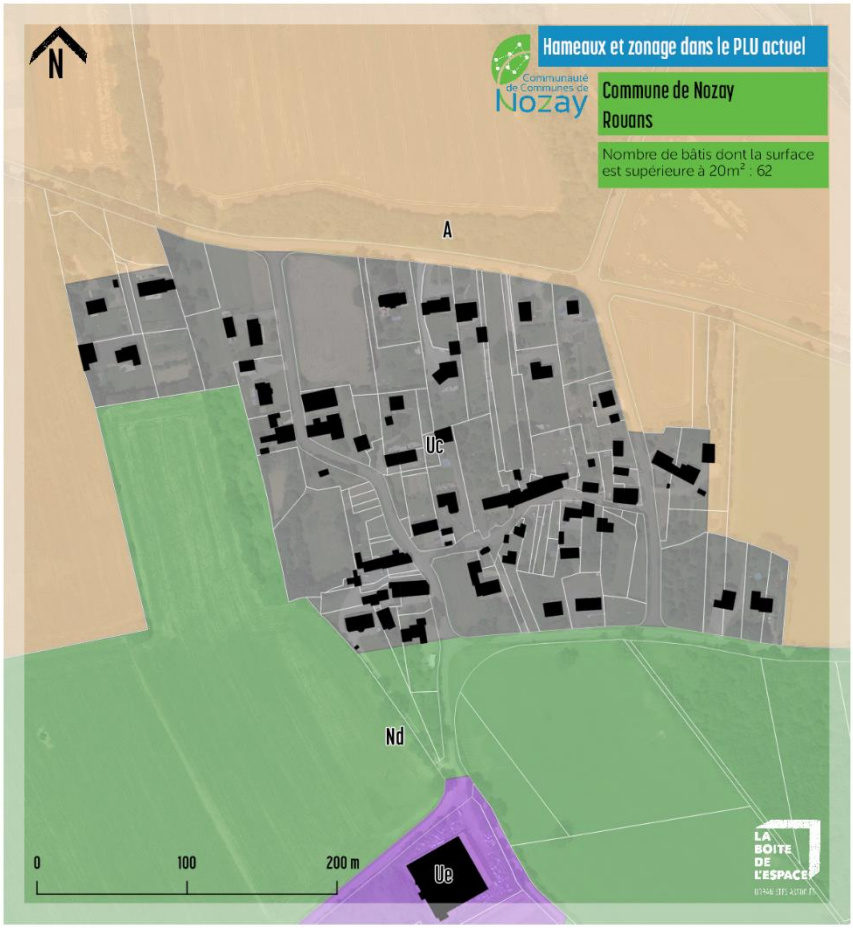
>> Dans le PLU actuel

11 hameaux densifiables (zone Uc) : *Les Mernais, Les Fontenelles/Touche de Boissaie, le Vieux Bourg, Le petit Grandjouan, La Biranderie, Le petite Tertre, la Tardivière, La Renardière, Toulon, La Croix Colas et Rouans*


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Nozay
La Tardivière
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 103
N
Nd
Nh
Uc
Ue
Nh
A
Nh
Nh
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

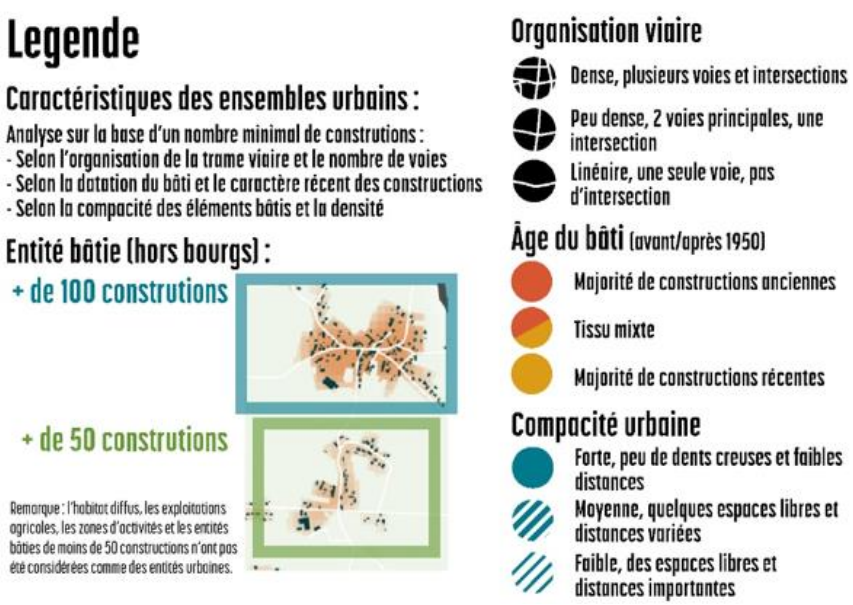

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Nozay
La Touche de Boissaie
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 72
N
Nd
Nh
Uc
A
Nh
Nh
Nh
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Nozay
Les Mernais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 155
N
Nh
A
Nd
Uc
Ue
Ndc
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Nozay
Rouans
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 62
N
A
Uc
Nd
Ue
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

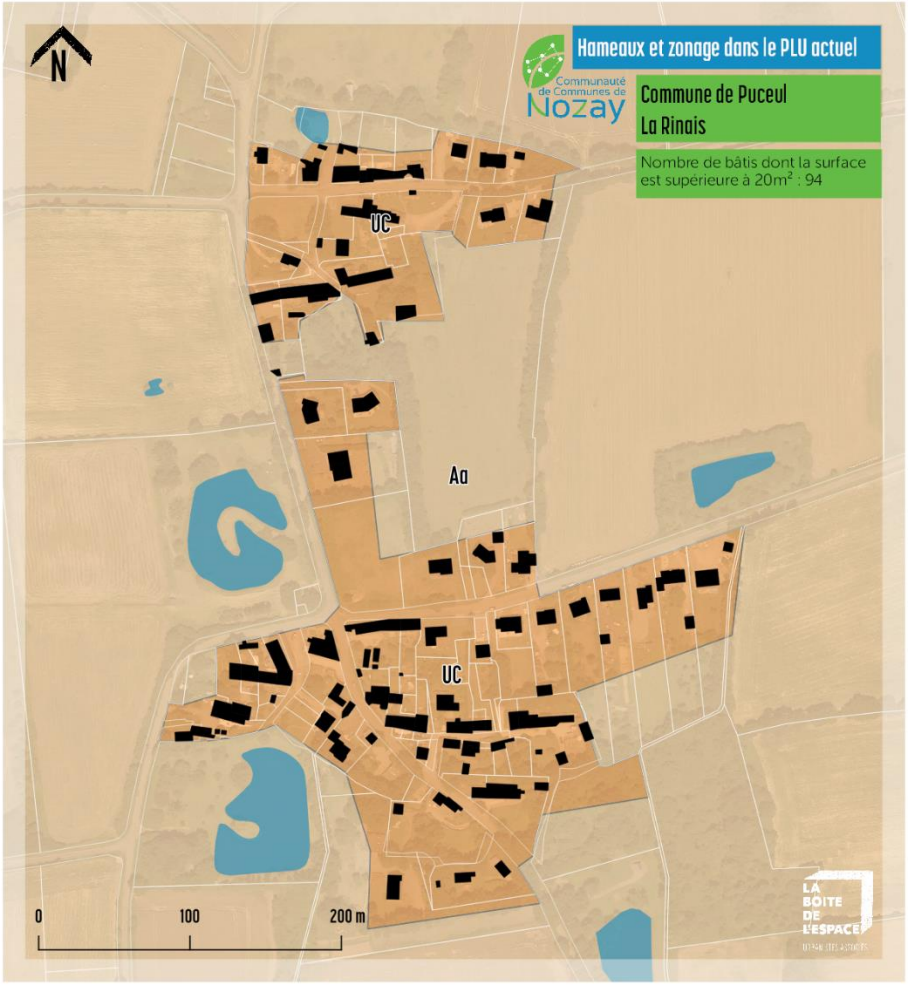
4) Puceul

Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

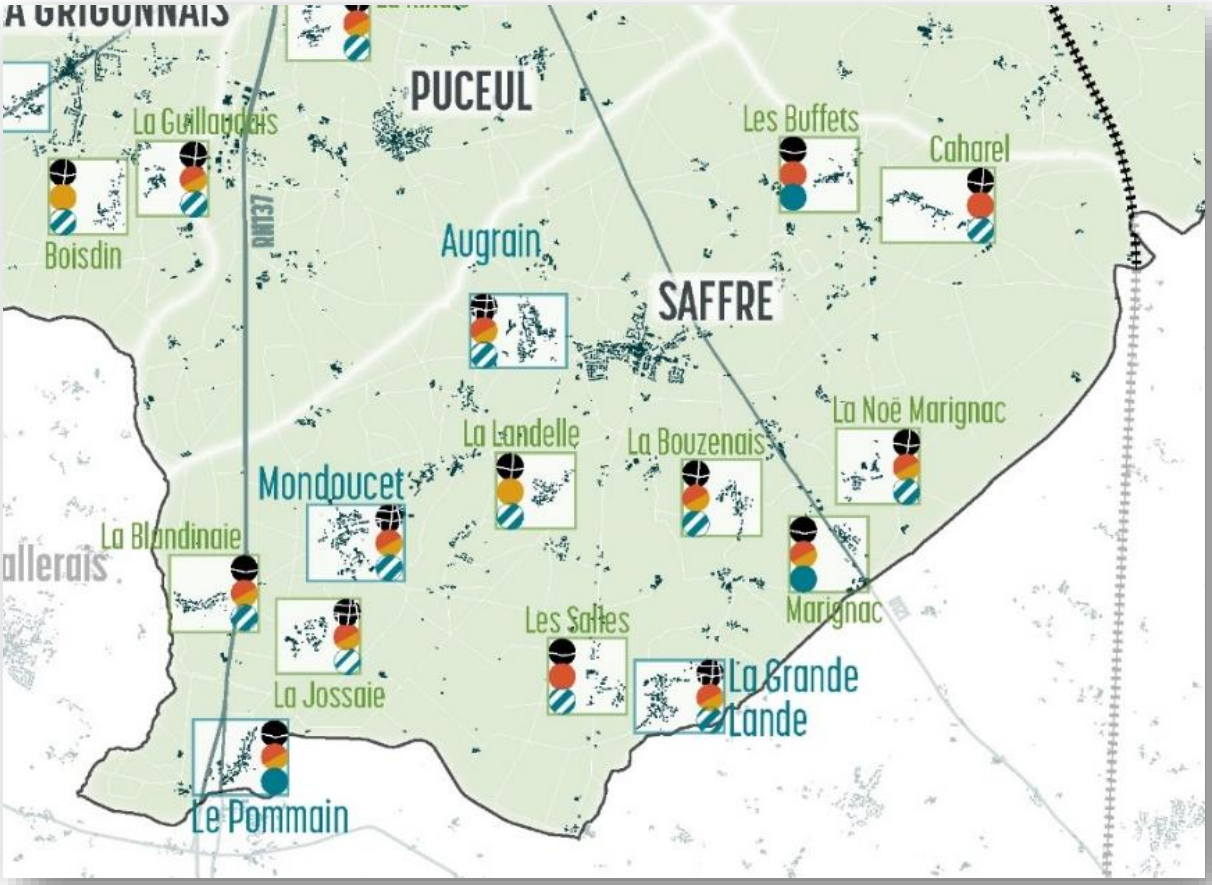


>> Dans le PLU actuel

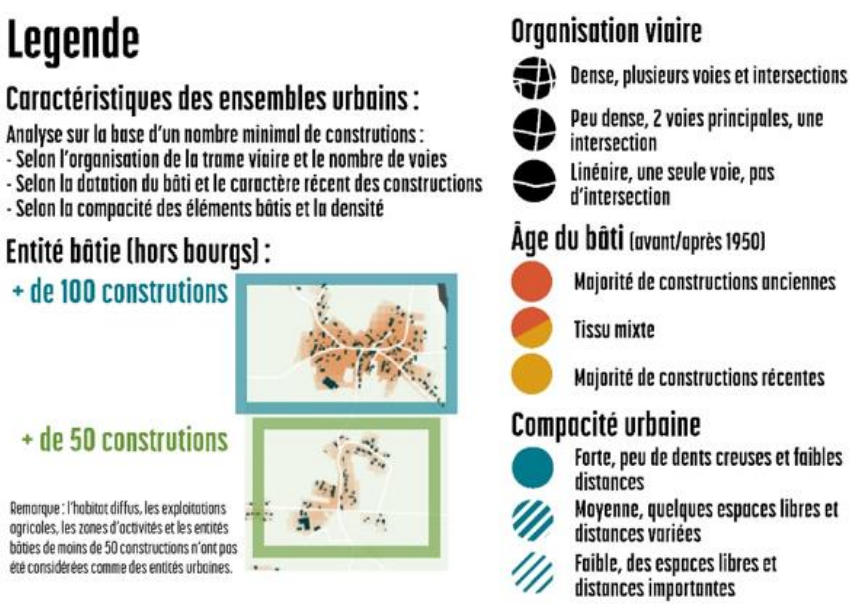
5 hameaux densifiables (zone Uc) : *le Chatelier, la Rinais, la Grimaudière, la Haute Chartraie et la Mélatais*


N
Communauté de Communes de Nozay
Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Commune de Puceul
La Rinais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 94
UC
Aa
UC
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

5) Saffré



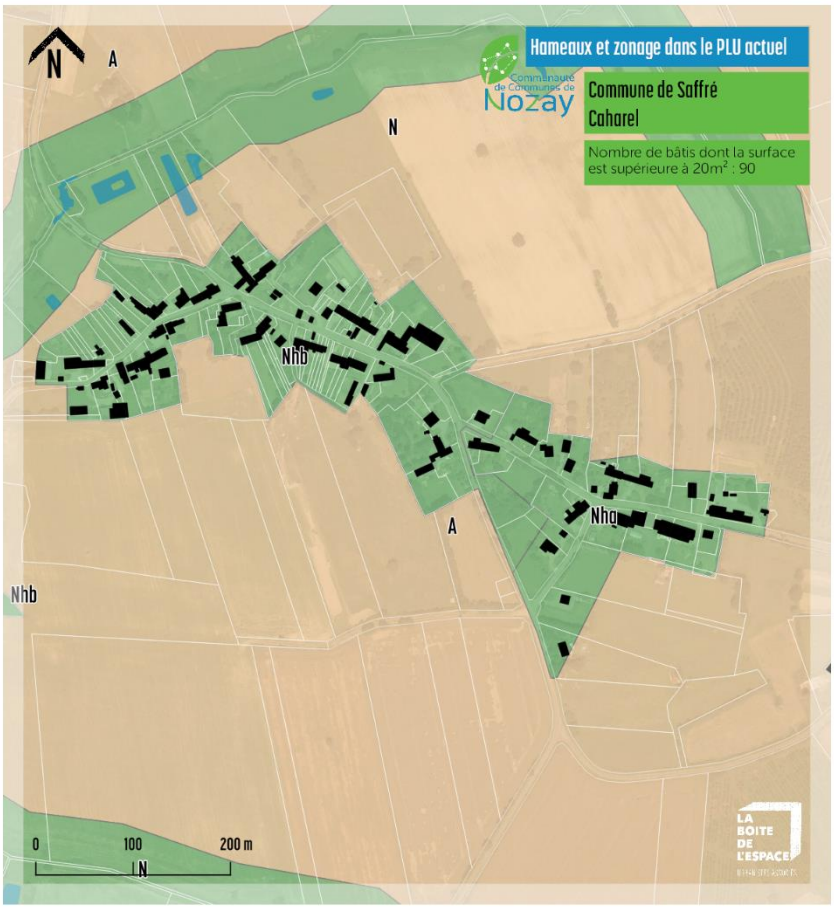
Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

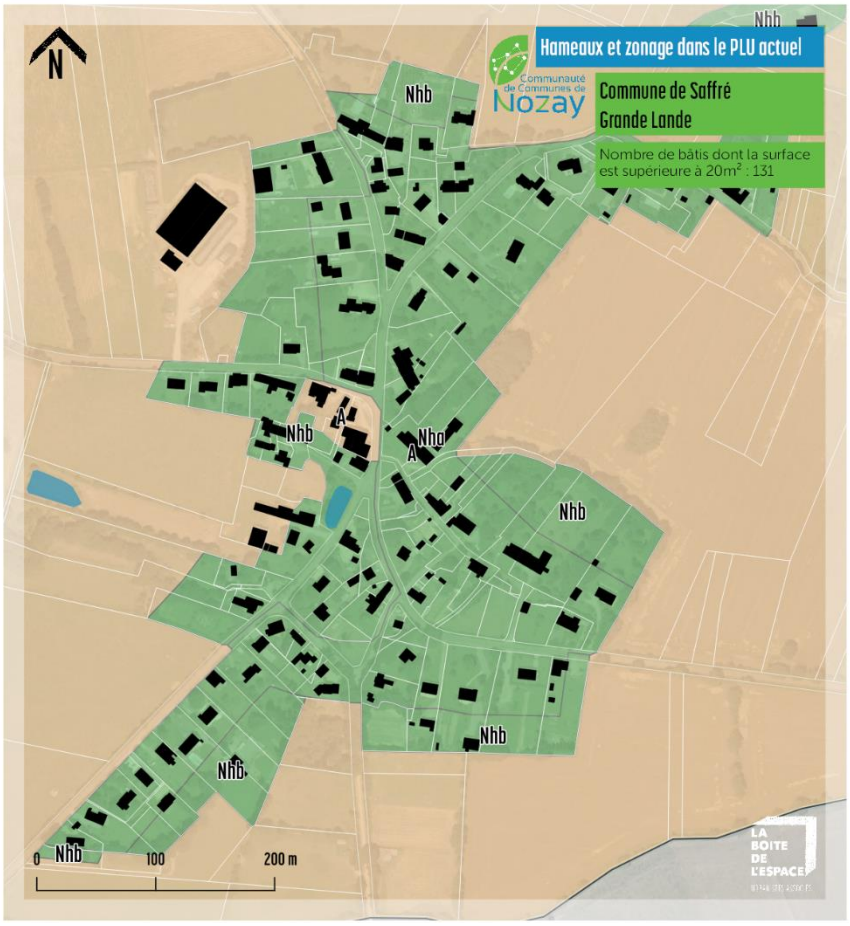


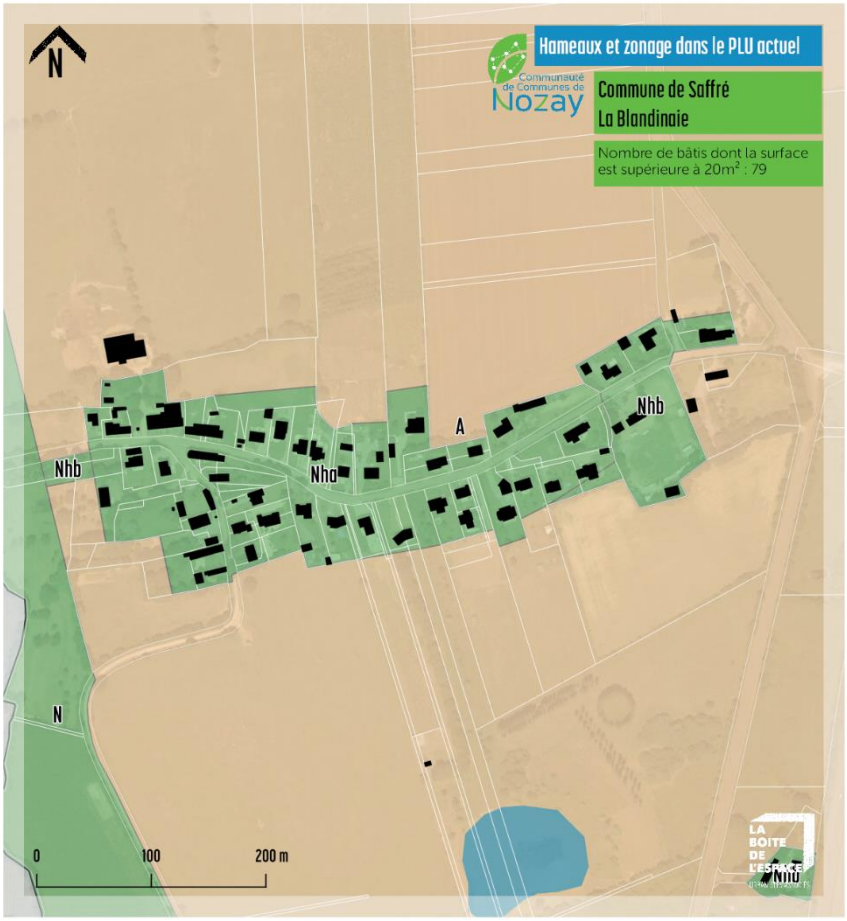
>> Dans le PLU actuel

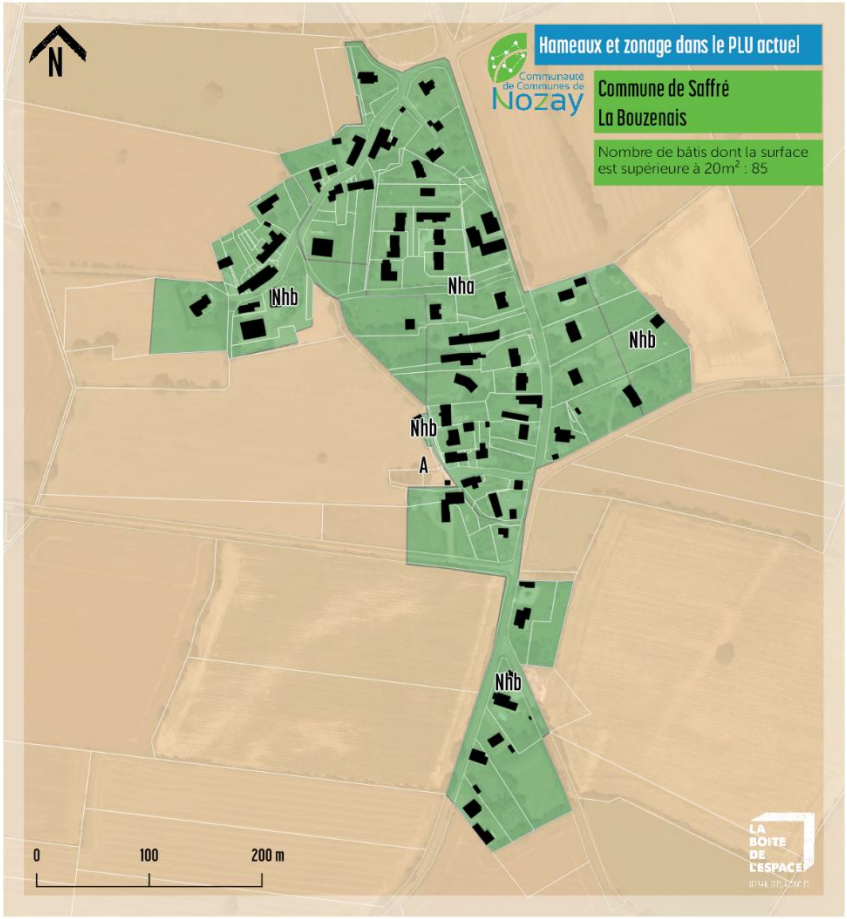
20 hameaux densifiables (zone Nha et Augrain en Ub) : *Augrain (Ub), Moulin Roty, Caharel, La Durantais, l'Aspiguais, La Noë Marignac, Les landes de Tournebride, La Bouzenais, La Guerlais, Grande Lande, Les salles, Le Pommain, La Jossaie, La Blandinaie, Montdoucet, le Champion, La Landelle, l'Eturmel, Le Breil Jahan et La Pecotaie*

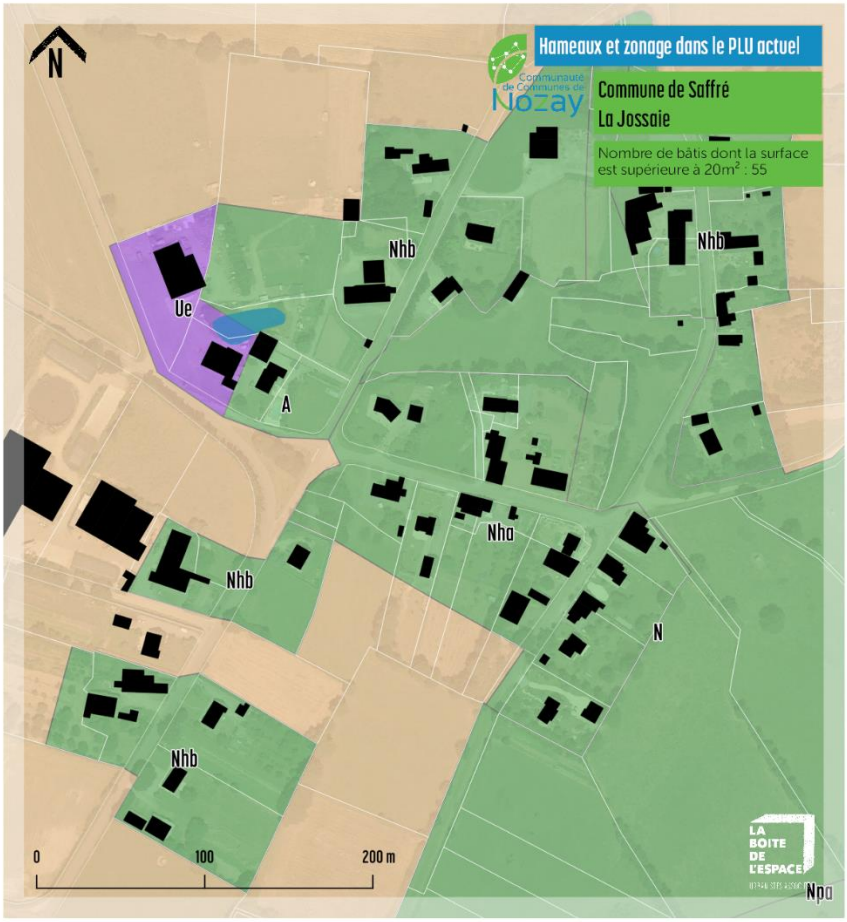
Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Augrain
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 155
N
A
Nhb
Nhbi
Ub
Ubi
Np
Npa
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

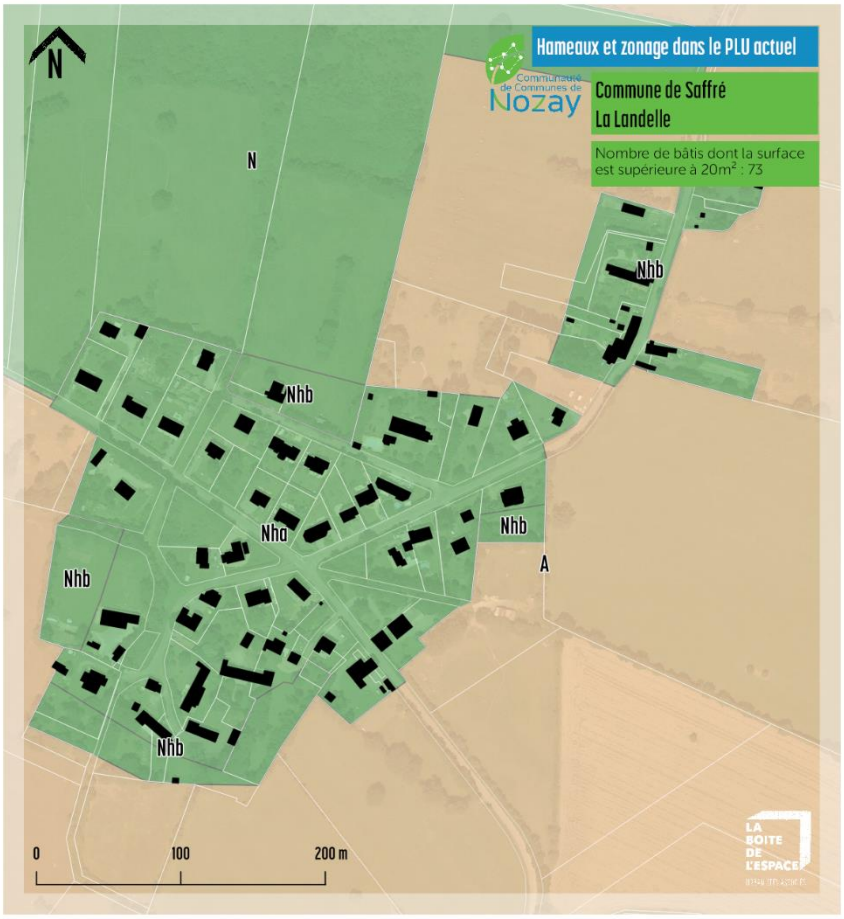

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Cahorel
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 90
N
A
Nhb
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

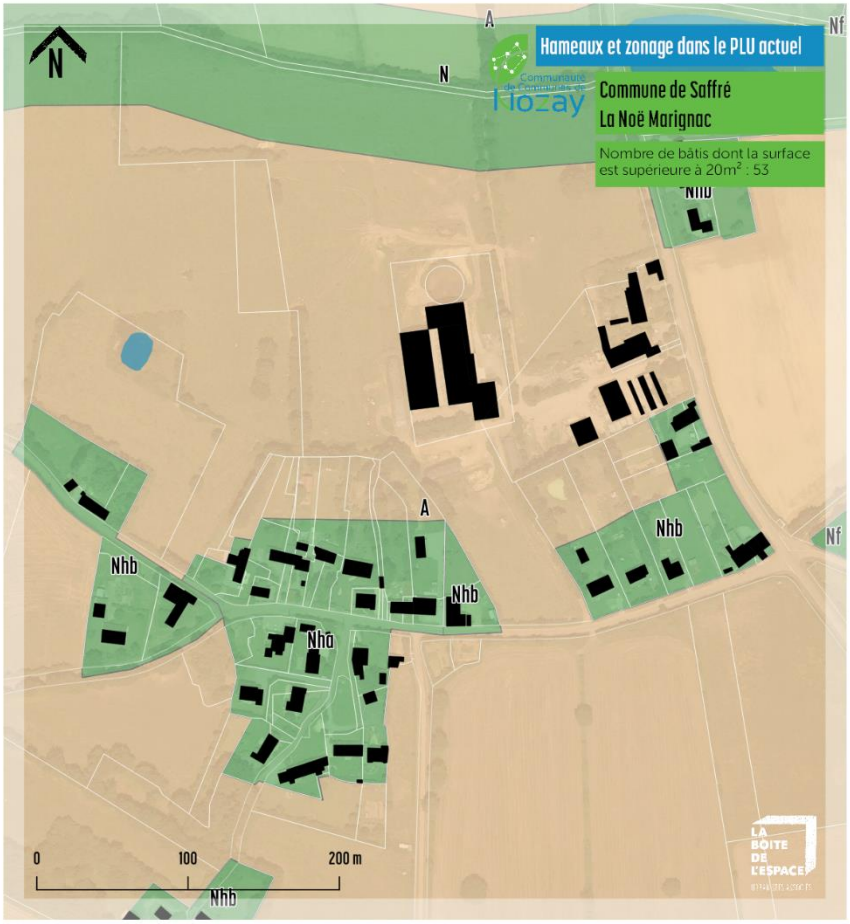

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Grande Lande
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 131
N
Nhb
A
Nha
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

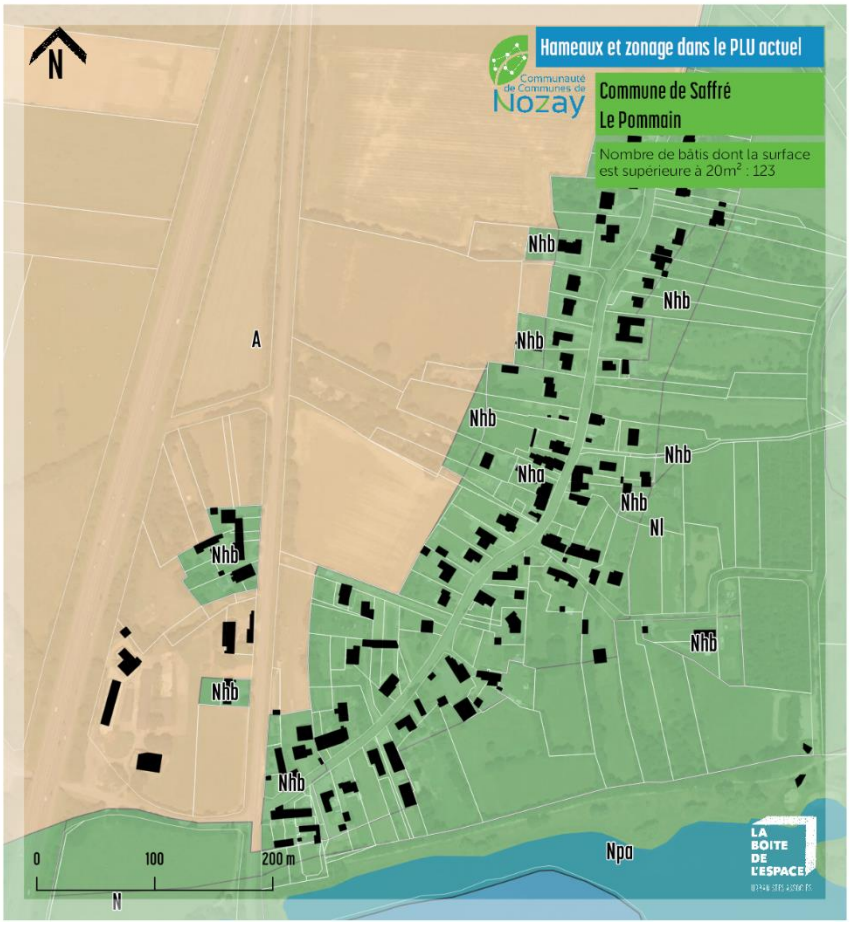

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
La Blandinaie
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 79
N
Nhb
Nha
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

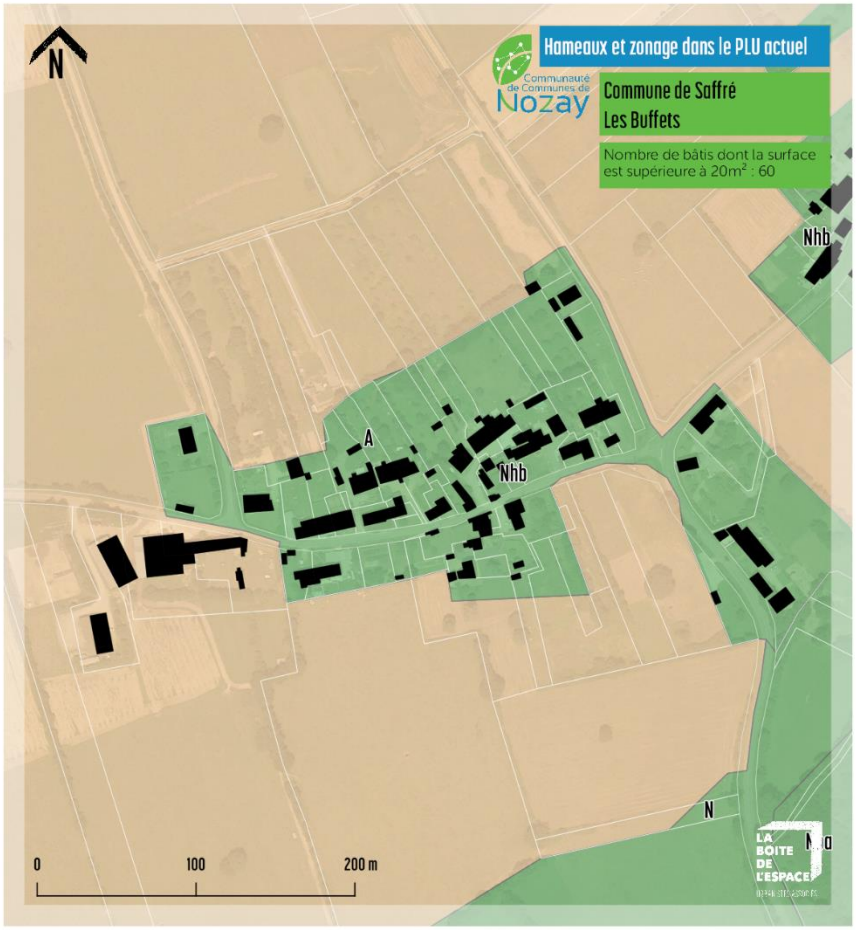

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
La Bouzenais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 85
N
Nhb
Nha
Nhb
Nhb
A
Nhb
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

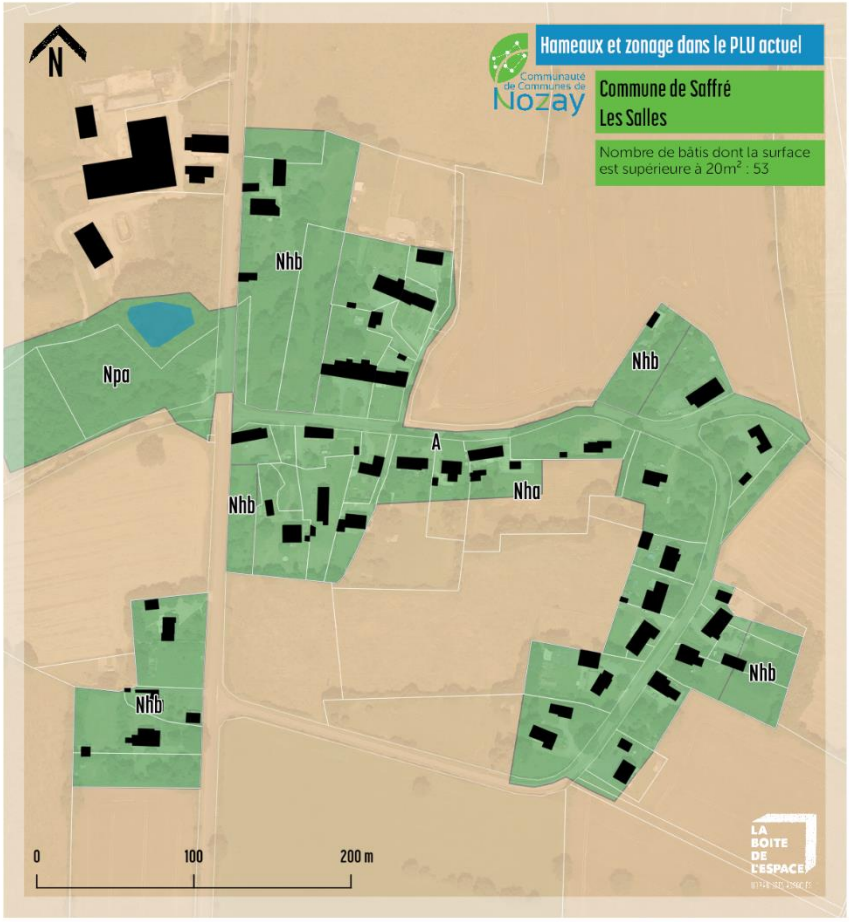

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
La Jossaie
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 55
N
Nhb
Nhb
Ue
A
Nha
Nhb
N
Nhb
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE
Npa

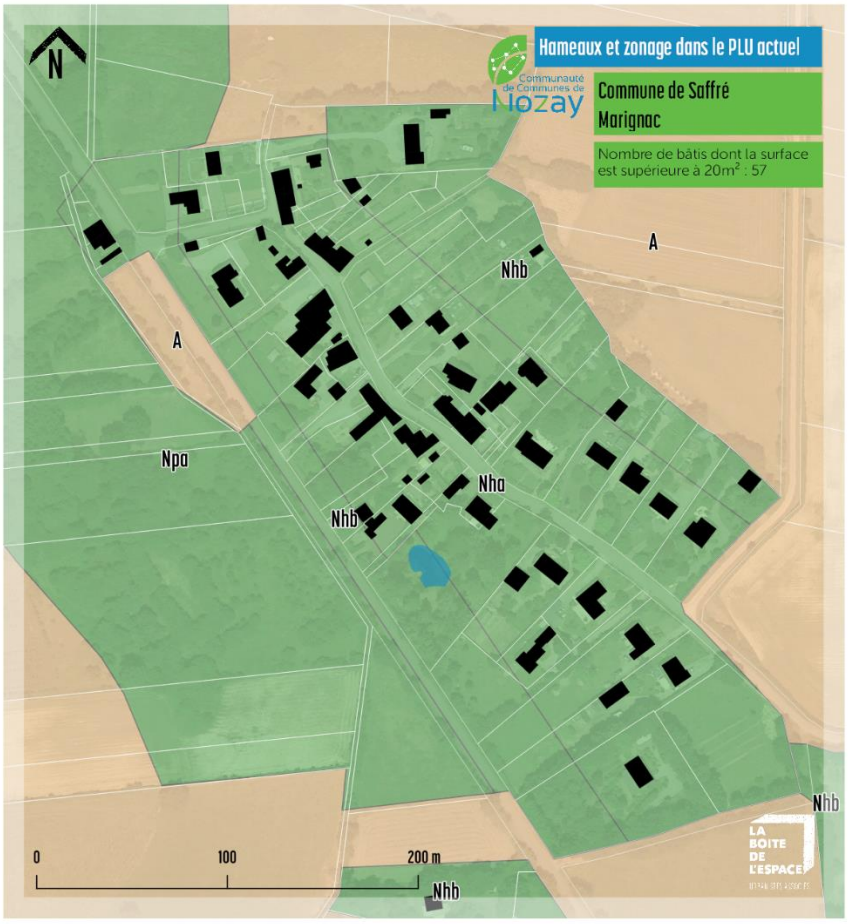

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
La Landelle
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 73
N
N
Nhb
Nhb
Nha
Nhb
Nhb
Nhb
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

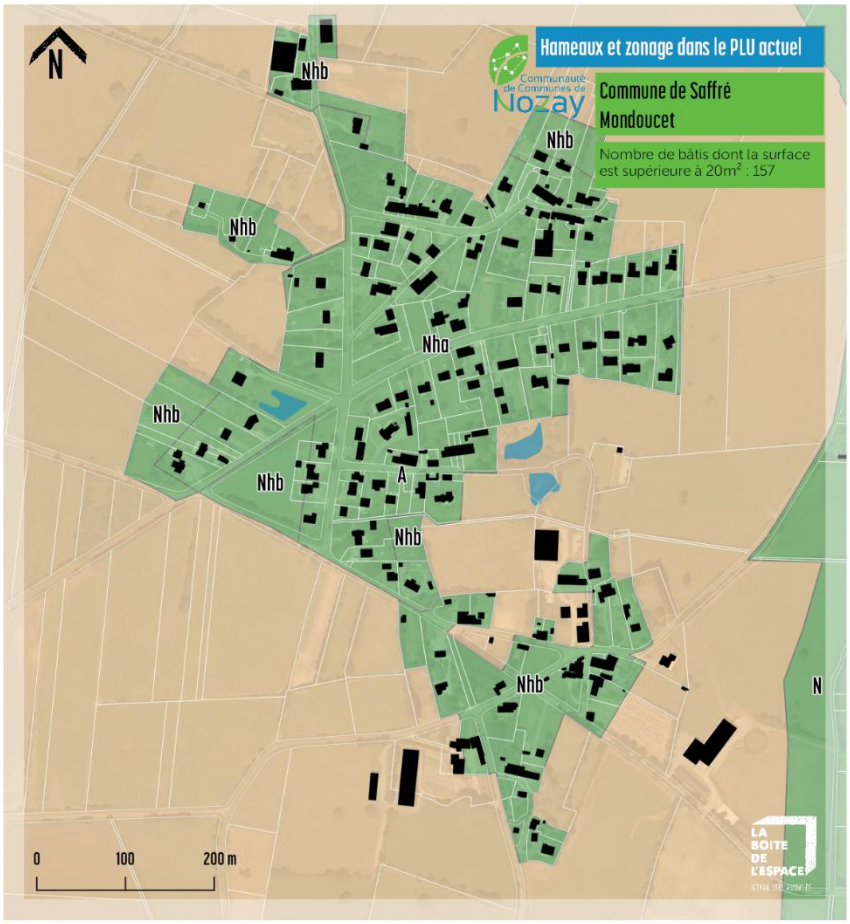

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
La Noë Marignac
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 53
N
N
A
A
Nf
Nf
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nha
Nhb
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Le Pommain
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 123
N
A
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nl
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Npa
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Les Buffets
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 60
N
Nhb
A
Nhb
N
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

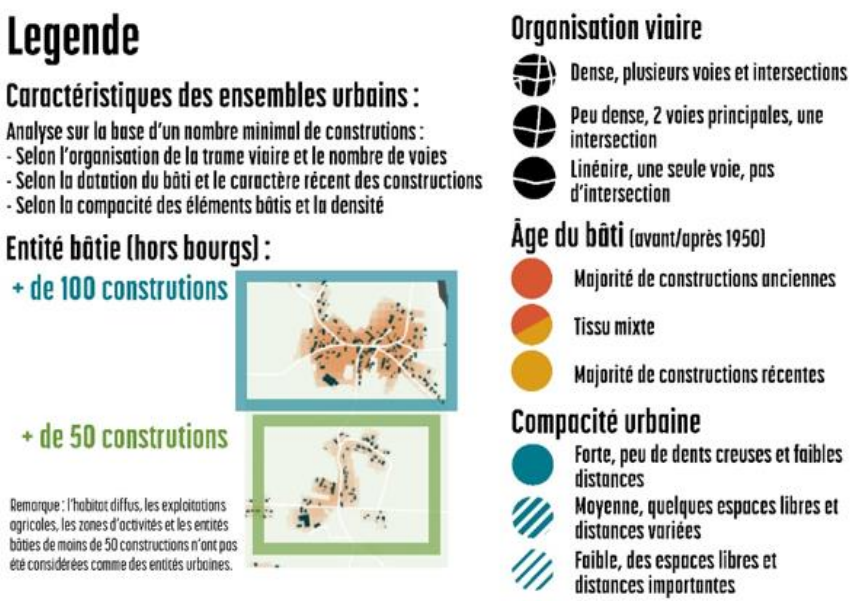

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Les Salles
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 53
N
Nhb
Npa
A
Nha
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Marignac
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 57
N
A
Nhb
Npa
Nha
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Saffré
Mondoucet
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 157
N
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
Nhb
A
N
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

6) Treffieux

Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

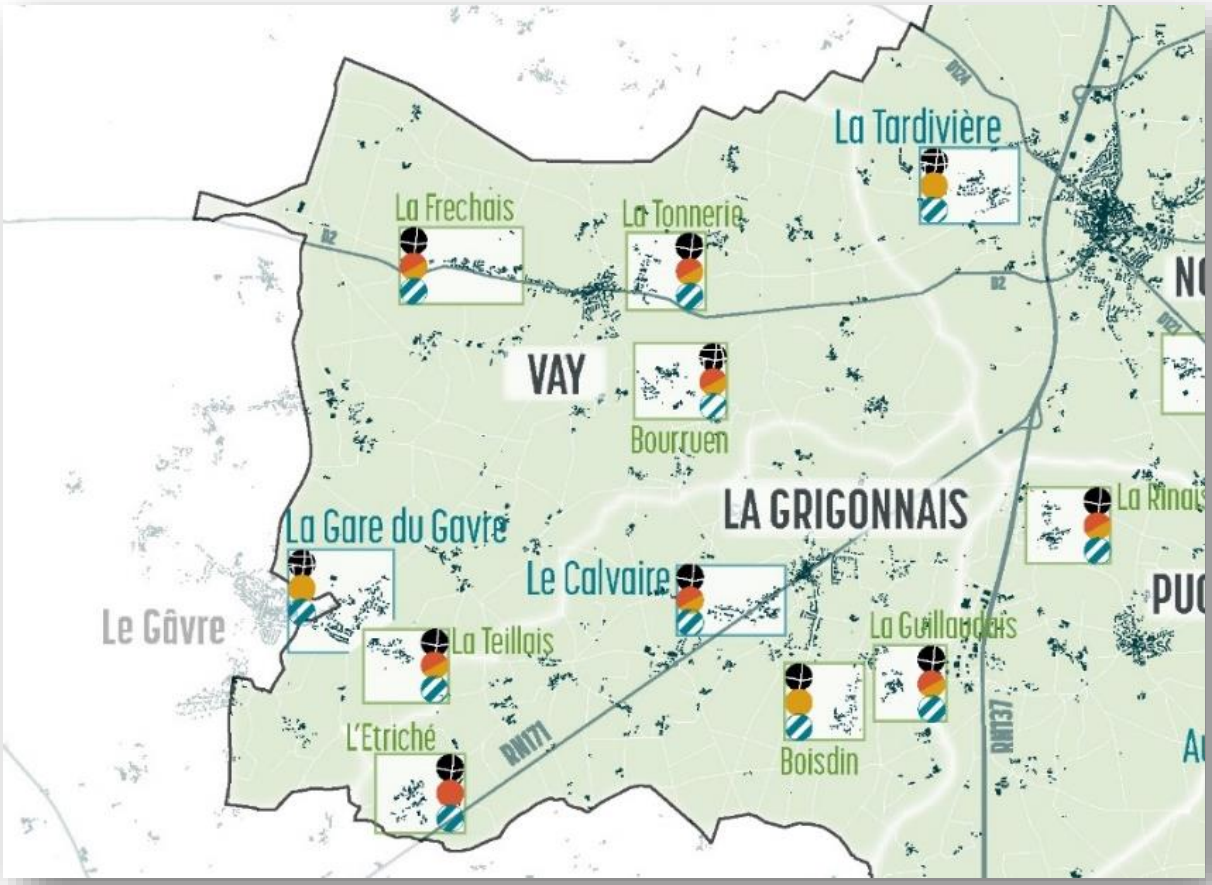


>> Dans le PLU actuel

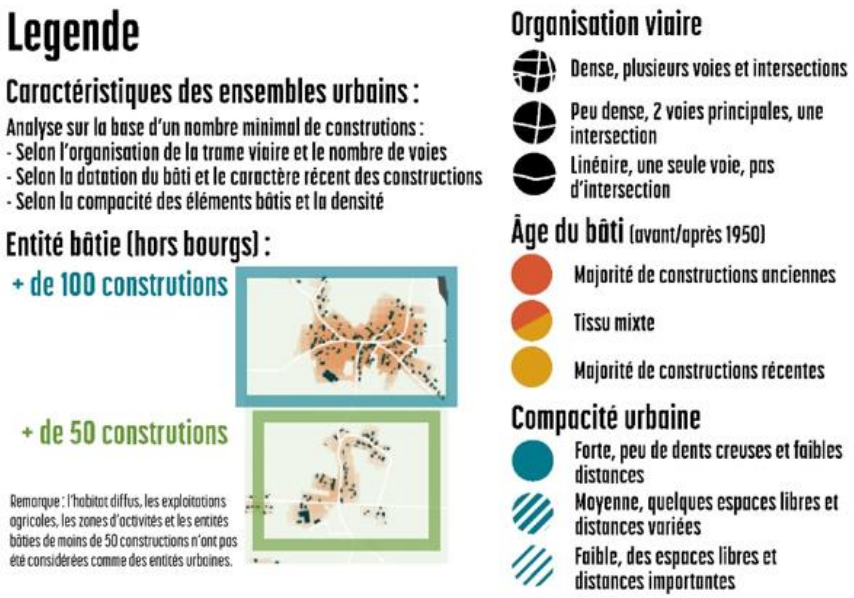
2 hameaux densifiables (zone Ah) : *La Morlais et les Bordeaux*

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Treffieux
La Boulaie
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 104
N
A
N
N
N
Ai
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE
N

7) Vay

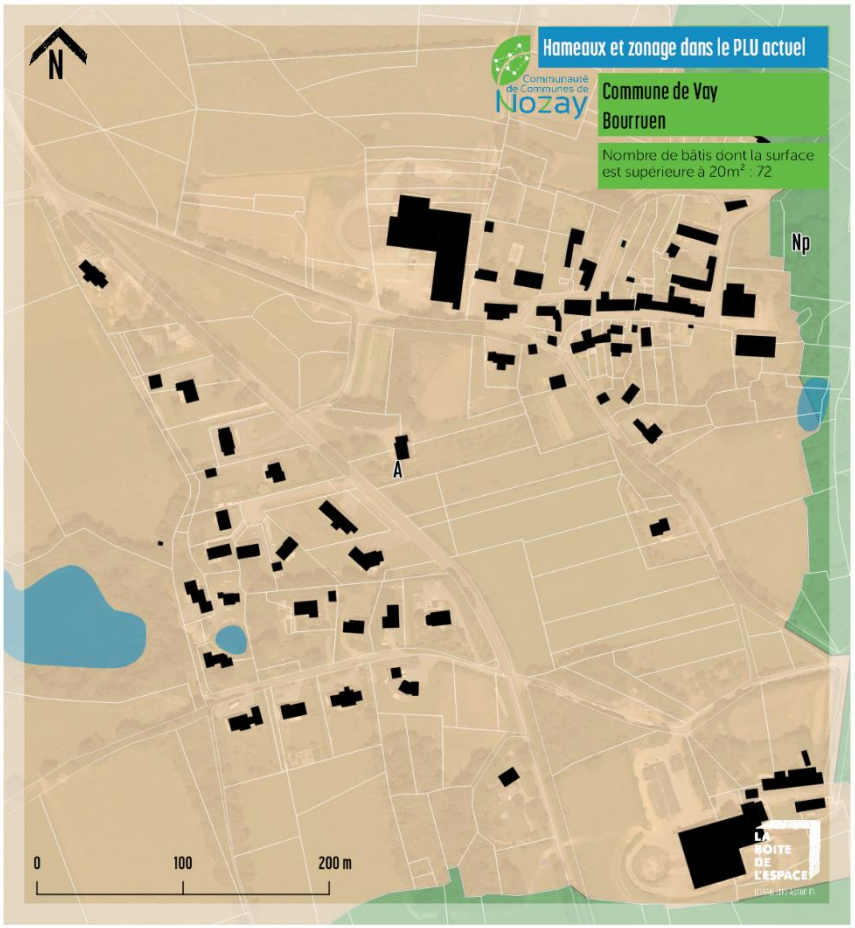


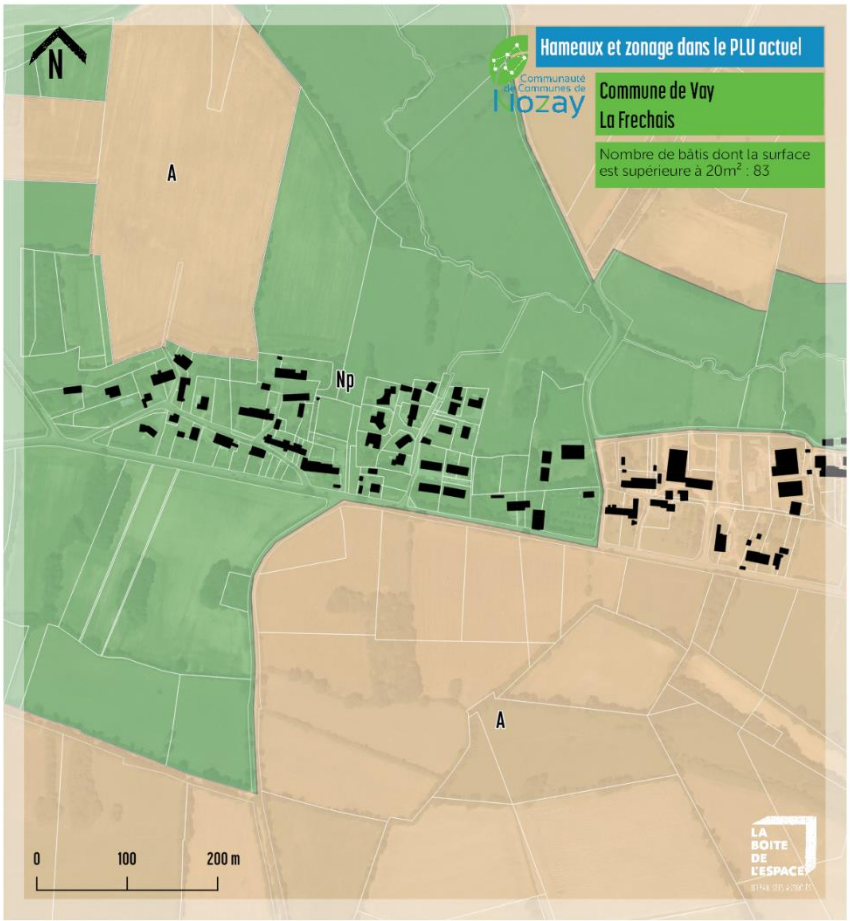
Focus sur les hameaux de plus de 50 constructions

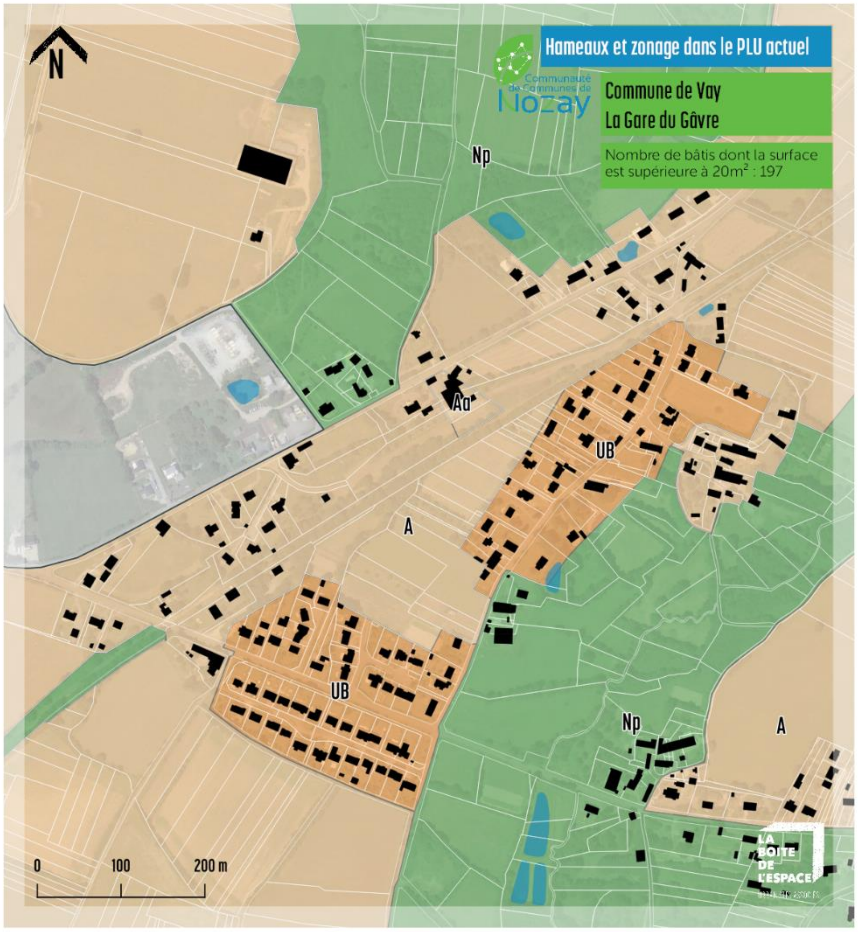


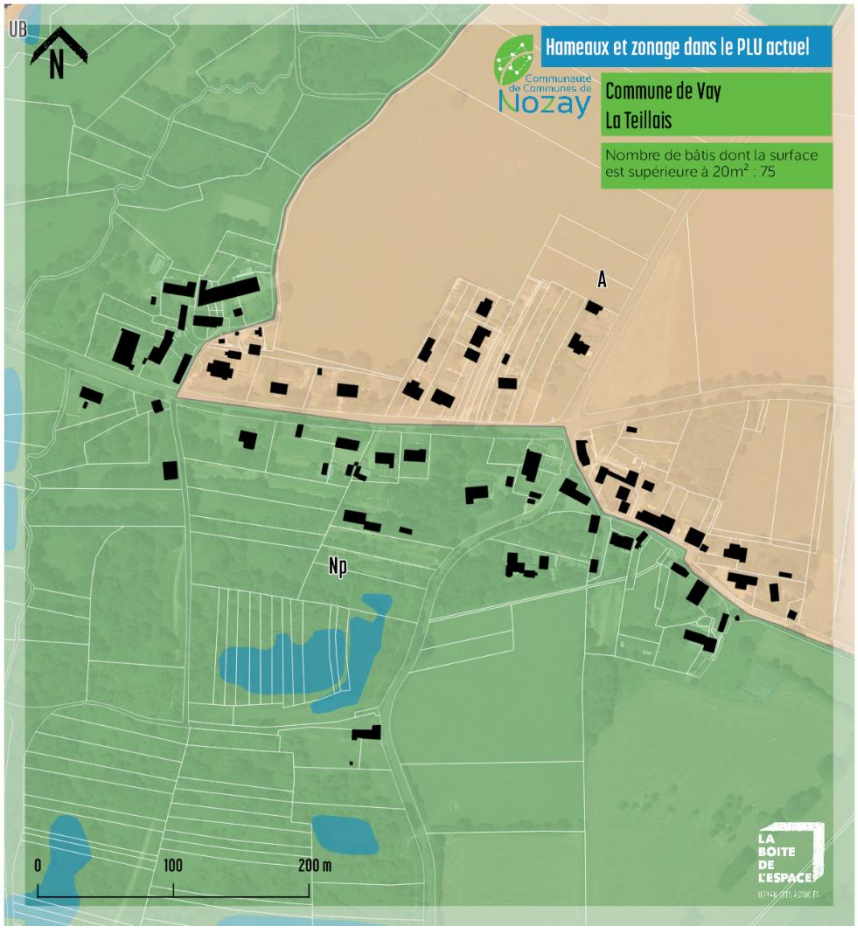
>> Dans le PLU actuel

2 hameaux densifiables (zone Ub et Uba) : *La gare du Gâvre (Ub) et la Tonnerie (Uba)*


N
Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Vay
Bourruen
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 72
Np
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


N
Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Vay
La Frechais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 83
A
Np
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

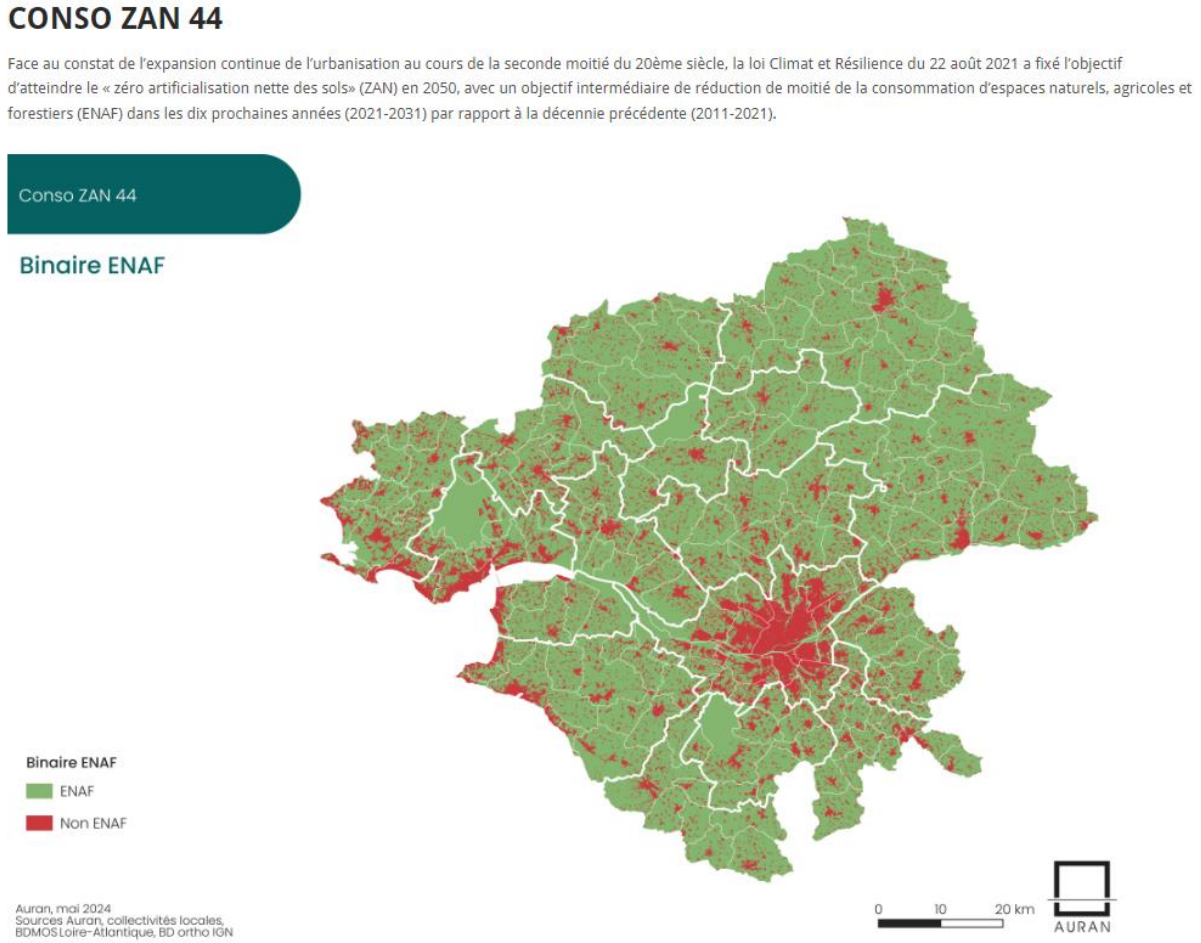

Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Vay
La Gare du Gâvre
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 197
N
Np
Ao
UB
A
UB
Np
A
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE


Hameaux et zonage dans le PLU actuel
Communauté de Communes de Nozay
Commune de Vay
La Teillais
Nombre de bâtis dont la surface est supérieure à 20m² : 75
UB
N
A
Np
0
100
200 m
LA BOITE DE L'ESPACE

II. Analyse spatiale

II.1 Méthode Conso ZAN 44

Afin de mesurer la consommation passée, plusieurs données ont été analysée : Cerema et portail de l'artificialisation, méthode par tampon (la boite de l'espace), autres analyses avec le cadastre ou l'évolution par photo-interprétation… Une seule a fait l'objet d'un consensus en Loire-Atlantique : la Conso ZAN 44.



Carte de la conso ZAN 44 – Source AURAN

« Plusieurs outils ont été développés pour quantifier la consommation d'espace sur la période de référence (2011-2021). Au niveau national, le portail national de l'artificialisation des sols (ONAS) ou « Mon Diagnostic Artificialisation » permettent d'accéder à des indicateurs communaux de consommation d'espaces. Ils présentent toutefois des limites liées notamment à l'utilisation des fichiers fonciers comme source de données, et ne proposent pas de cartographie permettant de spatialiser les résultats.

Fort de ce constat, l'AURAN, dans le cadre d'un travail en lien étroit avec ses partenaires (ADDRN, DDTM4 et CD44), a permis la mise en place d'un dispositif de suivi de la consommation foncière « Conso ZAN 44 » pour garantir au mieux la cohérence de l'observation de la consommation d'ENAF et la fiabilité de l'information source.

Conso ZAN 44 exploite des bases de données locales et spatialise les surfaces consommées à une échelle infra-communale. Une phase de consultation de l'ensemble des EPCI a permis de consolider les résultats localement, ce qui en fait un outil, robuste et partagé, d'analyse des consommations par tous. »

(a) Application locale

La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2009-2020 au titre de la Conso ZAN44 est de 118.67 ha.

	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.

Cette consommation est ramenée sur la période 2011-2021 par une simple logique de ratio.

118.67 / 11 (années) = 10.79 ha

10.79 ha x 10 (années) = 107.9 ha

Conso 2011-2021 = 107.9 ha

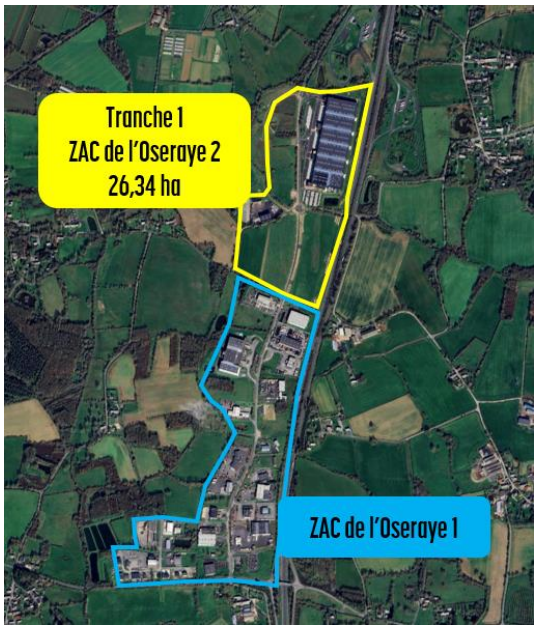
(b) Bascule de la ZAC de l'Oseraye 2

Pour coller à la réalité et prendre en compte les circulaires récentes liées à la loi Climat et Résilience, et notamment le principe de calcul de la logique ZAN, une bascule de certaines opérations a été faite.

Dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay, la tranche 1 de la ZAC de l'Oseraye 2 à Puceul a été pris décomptée comme « consommée » durant la période 2011-2021 car les premiers coups de pelleteuses ont été lancés avant 2021. C'est donc l'ensemble de la zone qui est à prendre en compte dans la consommation passée 2011-2021. Cette tranche 1 représente environ 27 ha.

Ajustement de la conso = 107.9 + 26.34 = 134.24 ha

TOTAL conso 2011-2021 = 134.24 ha



Le site de la ZAC est aujourd'hui complètement viabilisé, en partie artificialisé et surtout largement commercialisé.

Extrait de l'étude de densification :

Zone de l'Oseraye 2 - espace Nord - Puceul

Coup parti
Bâti construit ou en cours, PA ou PC délivré

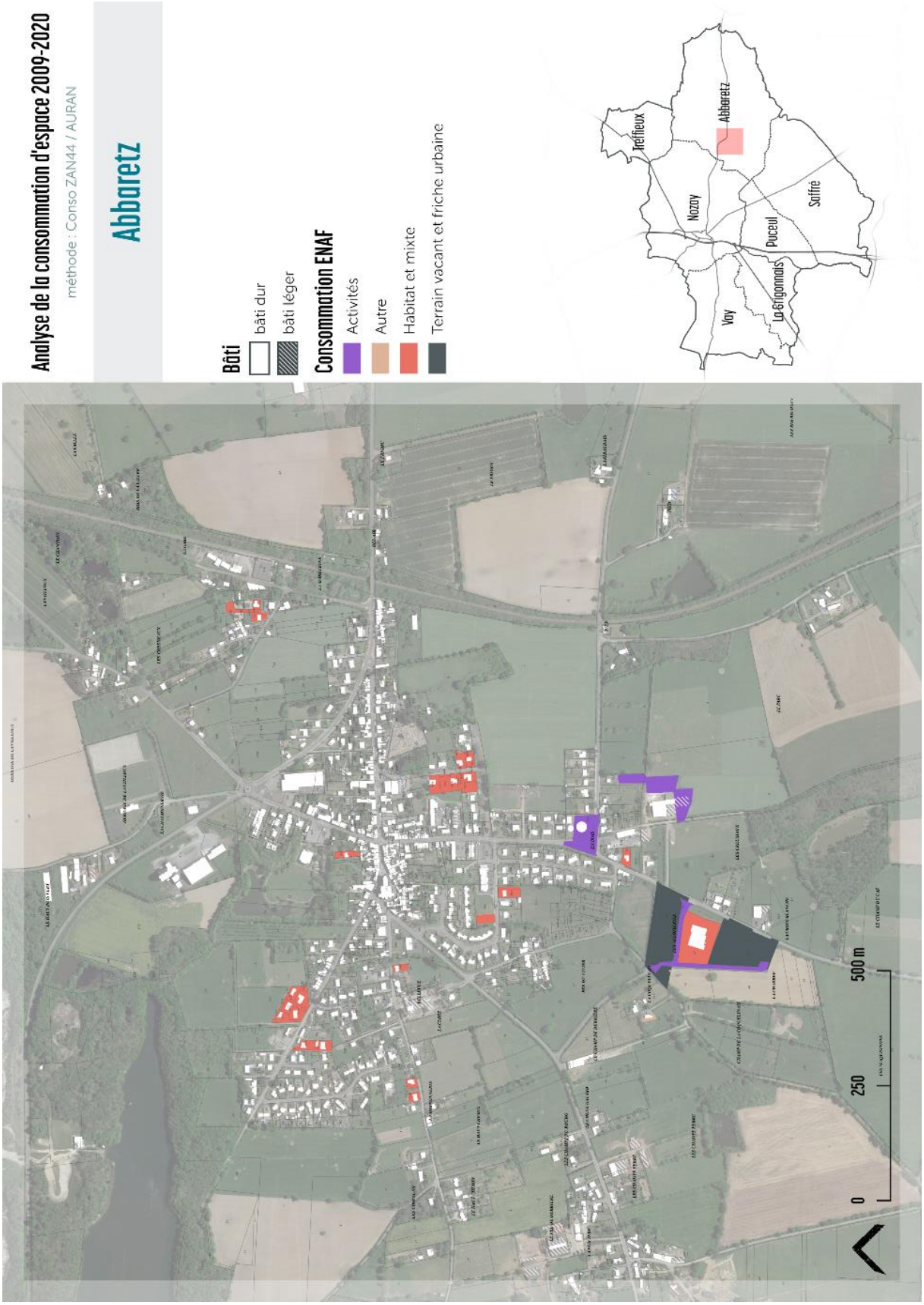
Espace à préserver
Gestion des eaux, biodiversité...

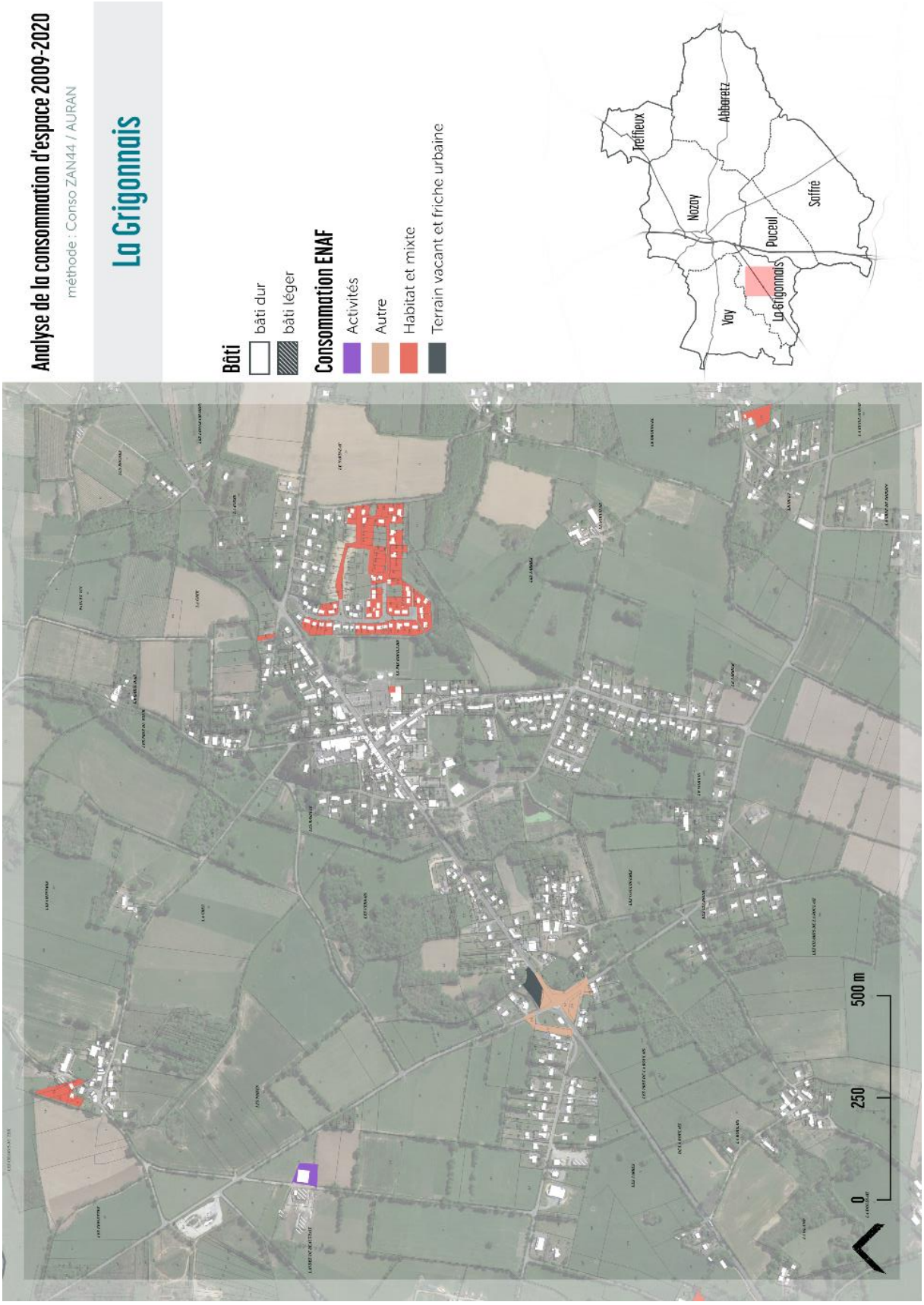
Autre usage
Stationnement, stockage...

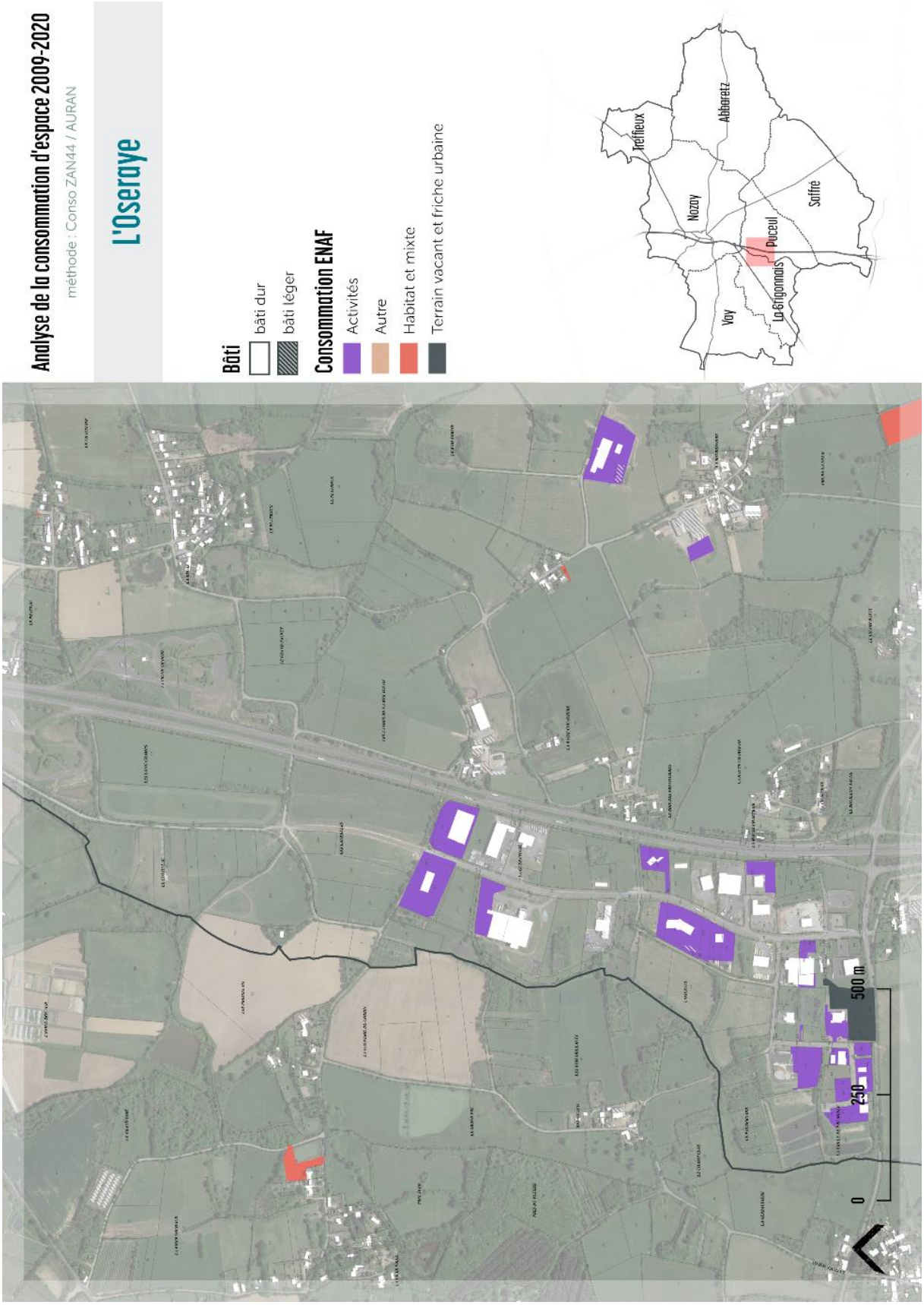
Potentiel
Parcelle libre, en cours de commercialisation ou espace à urbaniser

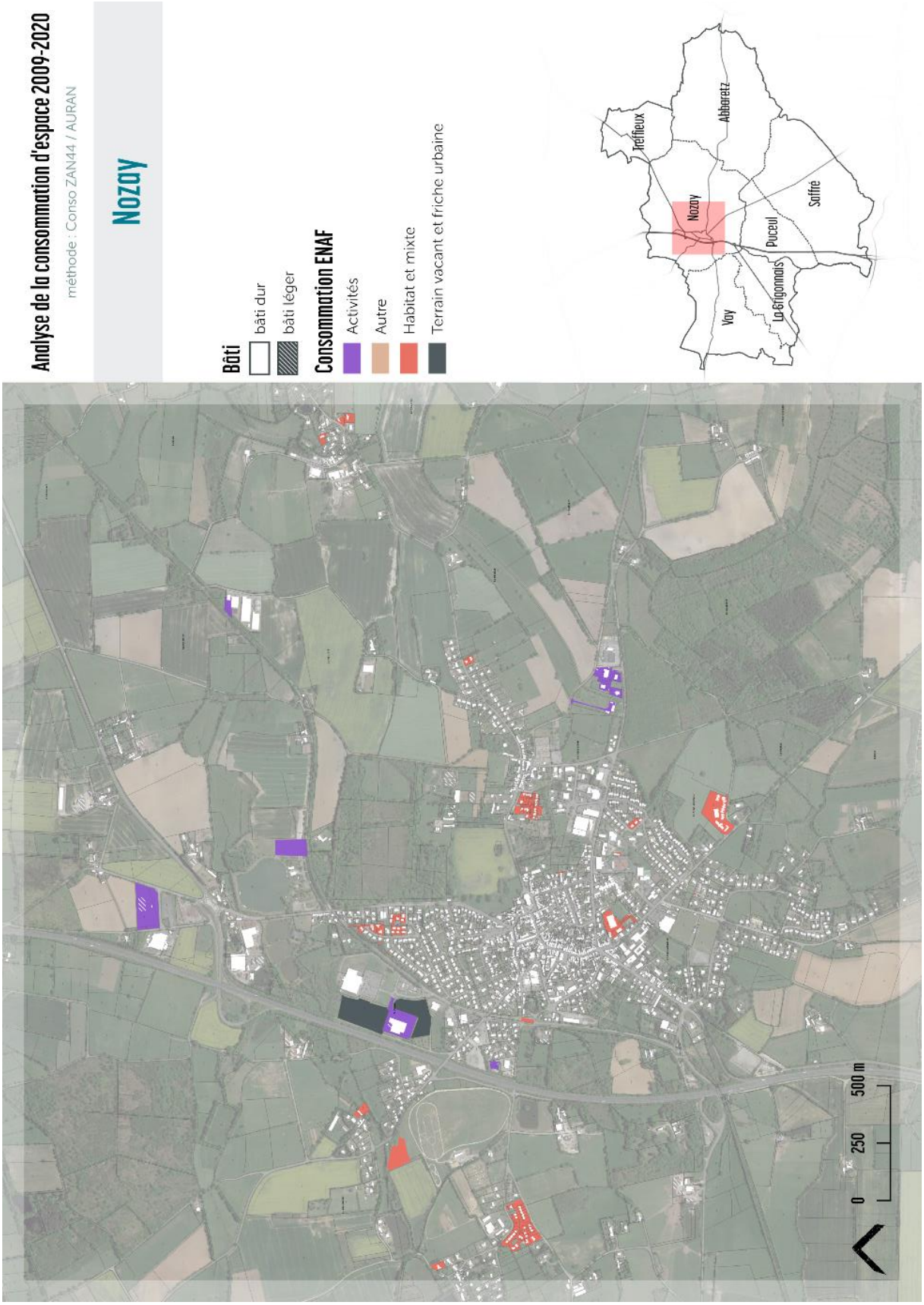
Extension d'activités en place : potentiel déjà réservé

Analyse du potentiel (2022)
La zone de l'Oseraye étant remplie, une extension vers le Nord avait été créé par un dossier de ZAC. Celle-ci occupe environ 26 hectares et la totalité est déjà commercialisée, voire artificialisée. Des entreprises sont déjà construites (Pitch Immobilier...), d'autres en cours. Il reste 2-3 potentiels en cours de commercialisation, et un recours sur un lot qui freine l'implantation d'une entreprise.


Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
Abbaretz
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Trefflieux
Abbaretz
Nozay
Saffré
Puceul
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m


Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
La Grigonnais
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Trefflieux
Abbaretz
Nozay
Saffré
Puceul
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m


Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
L'Oseraye
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Trefileux
Abbaretz
Nozay
Saffre
Puceul
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m


Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
Nozay
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Trefflieux
Abbaretz
Nozay
Saffré
Puceul
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m

Analyse de la consommation d'espace 2009-2020

méthode : Conso ZAN44 / AURAN

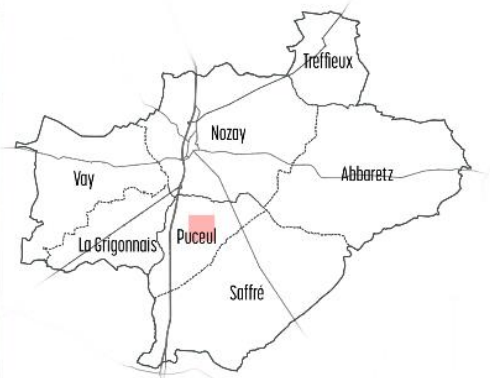
Puceul

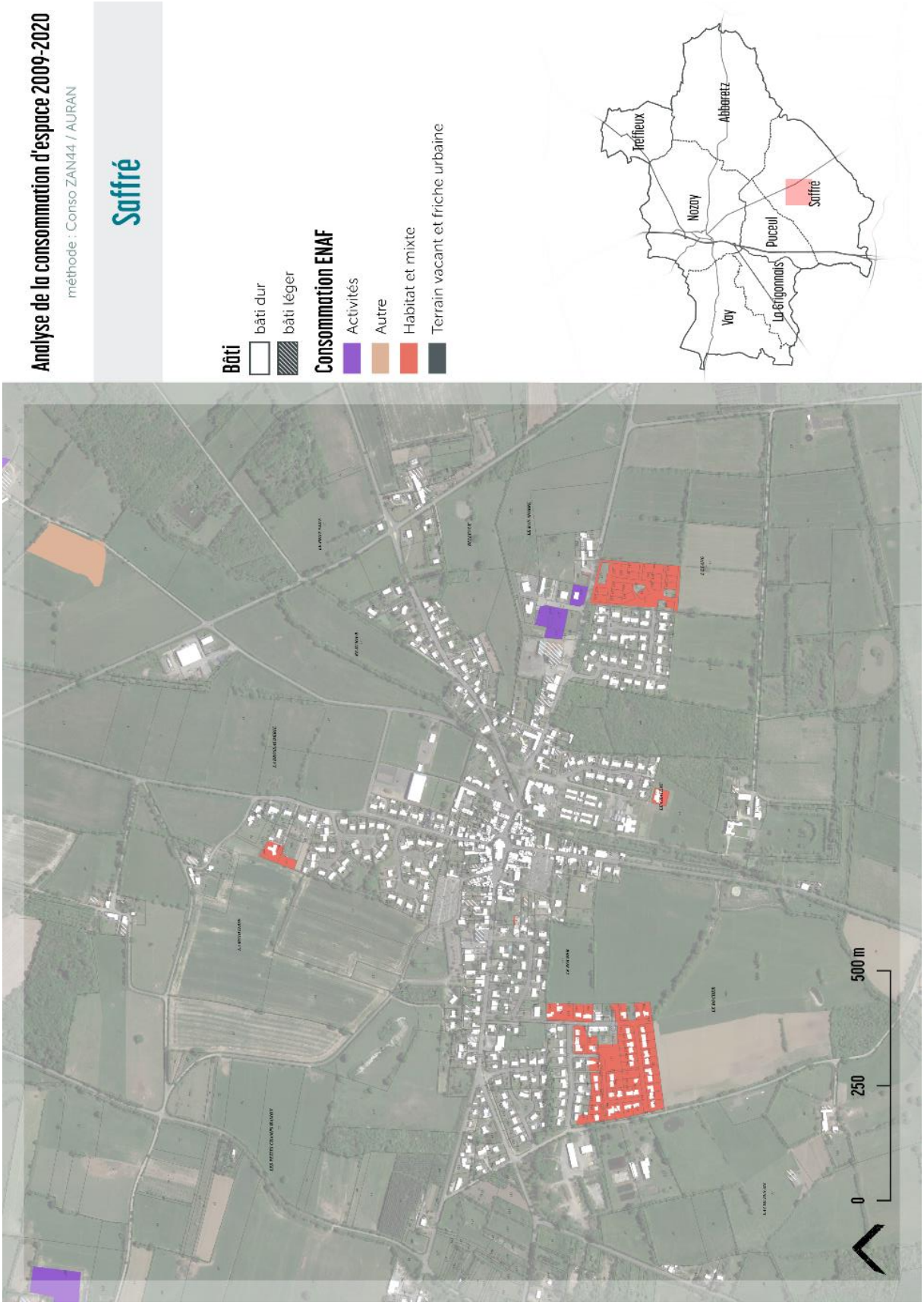
Bâti

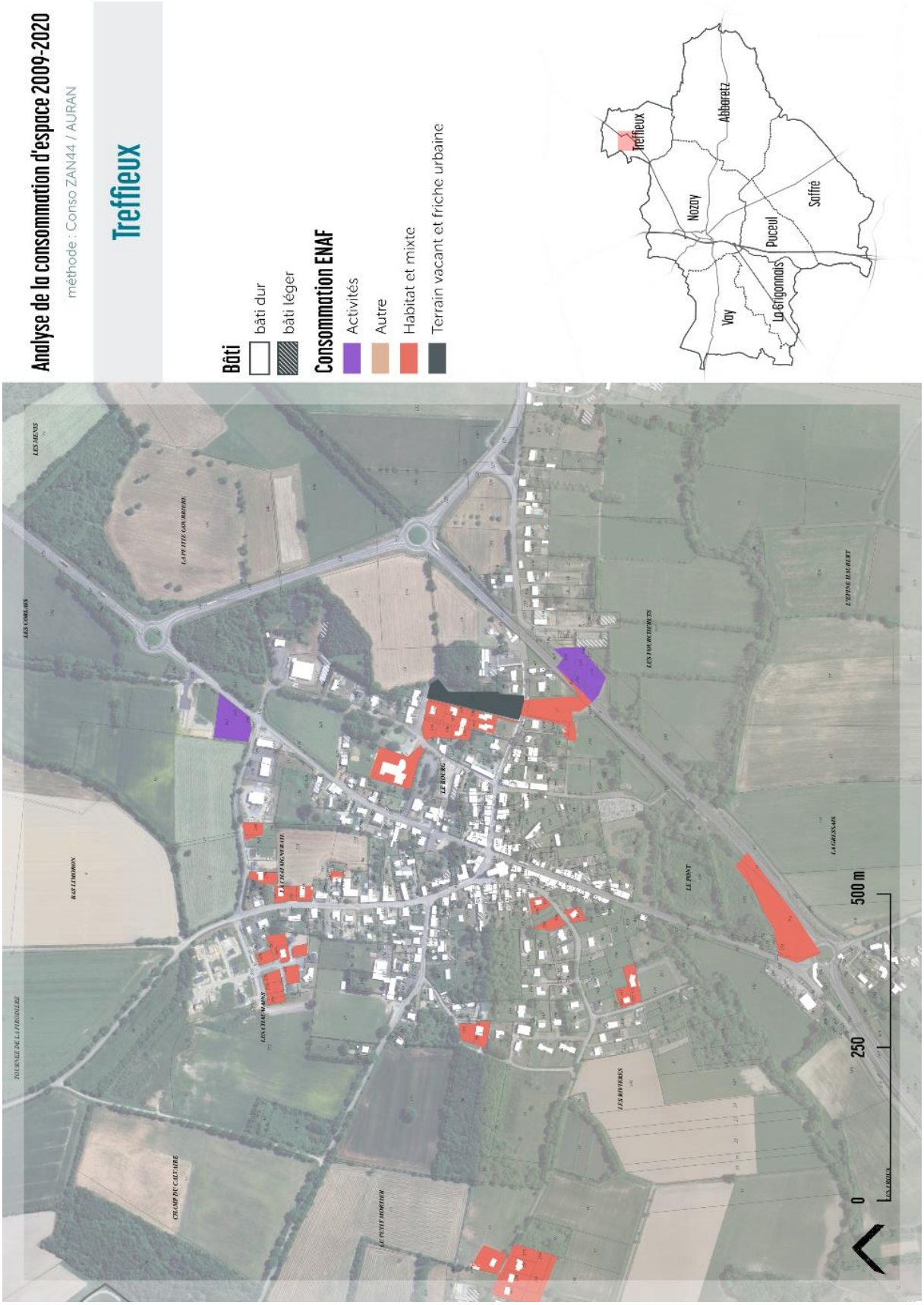
- bâti dur
- bâti léger

Consommation ENAF

- Activités
- Autre
- Habitat et mixte
- Terrain vacant et friche urbaine




Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
Saffré
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Trefflieux
Abbaretz
Nozay
Puceul
Saffré
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m


Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
Treffieux
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Treffieux
Abbaretz
Nozay
Saffré
Puceul
Vay
La Grigonnais
0
250
500 m

Analyse de la consommation d'espace 2009-2020
méthode : Conso ZAN44 / AURAN
Vay
Bâti
bâti dur
bâti léger
Consommation ENAF
Activités
Autre
Habitat et mixte
Terrain vacant et friche urbaine
Treffieux
Abbaretz
Nozay
Saffré
Puceul
La Grigonnais
Vay
0
250
500 m

II.2 Méthode de l'AURAN

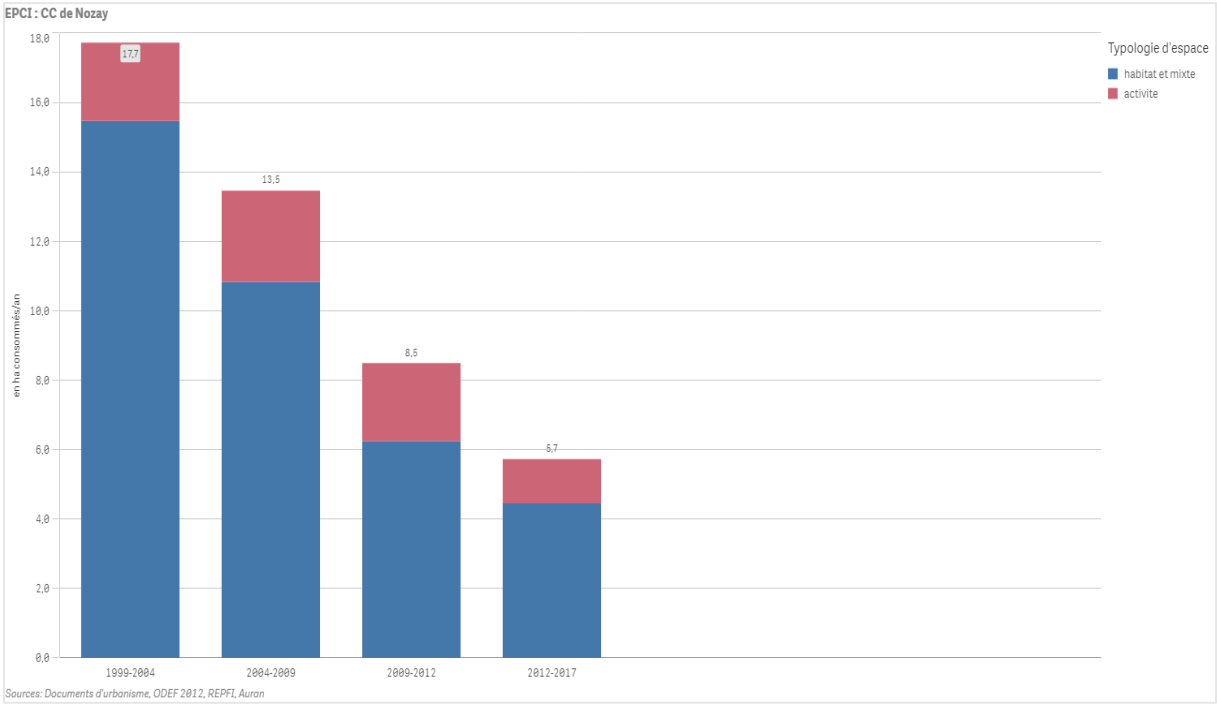
La méthode de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Nantes table sur des périodes de 3 à 5 ans. Elle différencie les activités et le tissu résidentiel mixte. Sont concernés uniquement les espaces urbanisés et leurs extensions mais aussi les surfaces imperméabilisées importantes.

A. Consommation par période

Date de consommation	Typologie d'espace	Abbaretz	La Grigonnais	Nozay	Puceul	Saffré	Treffieux	Vay	CC de Nozay
	Totaux	1,1	2,9	3,6	3,3	4,1	0,6	2,1	17,7
	habitat et mixte	1,1	2,7	3,0	1,9	4,1	0,5	2,1	15,5
1999-2004	activite	0,0	0,2	0,5	1,4	-	0,1	-	2,3
	Totaux	0,8	1,8	3,0	1,7	2,6	0,7	2,8	13,5
	habitat et mixte	0,8	1,6	2,0	0,7	2,4	0,6	2,8	10,8
2004-2009	activite	-	0,3	1,1	1,1	0,2	0,1	-	2,6
	Totaux	0,8	0,9	2,4	1,9	1,7	0,1	0,8	8,5
	habitat et mixte	0,6	0,9	1,5	0,8	1,6	0,1	0,8	6,2
2009-2012	activite	0,1	0,0	0,9	1,1	0,1	-	-	2,3
	Totaux	0,4	0,3	2,0	1,0	1,3	0,4	0,4	5,7
	habitat et mixte	0,4	0,3	1,6	0,1	1,3	0,4	0,4	4,5
2012-2017	activite	-	-	0,3	0,9	0,0	-	-	1,3

Tableau par commune (Source : AURAN)

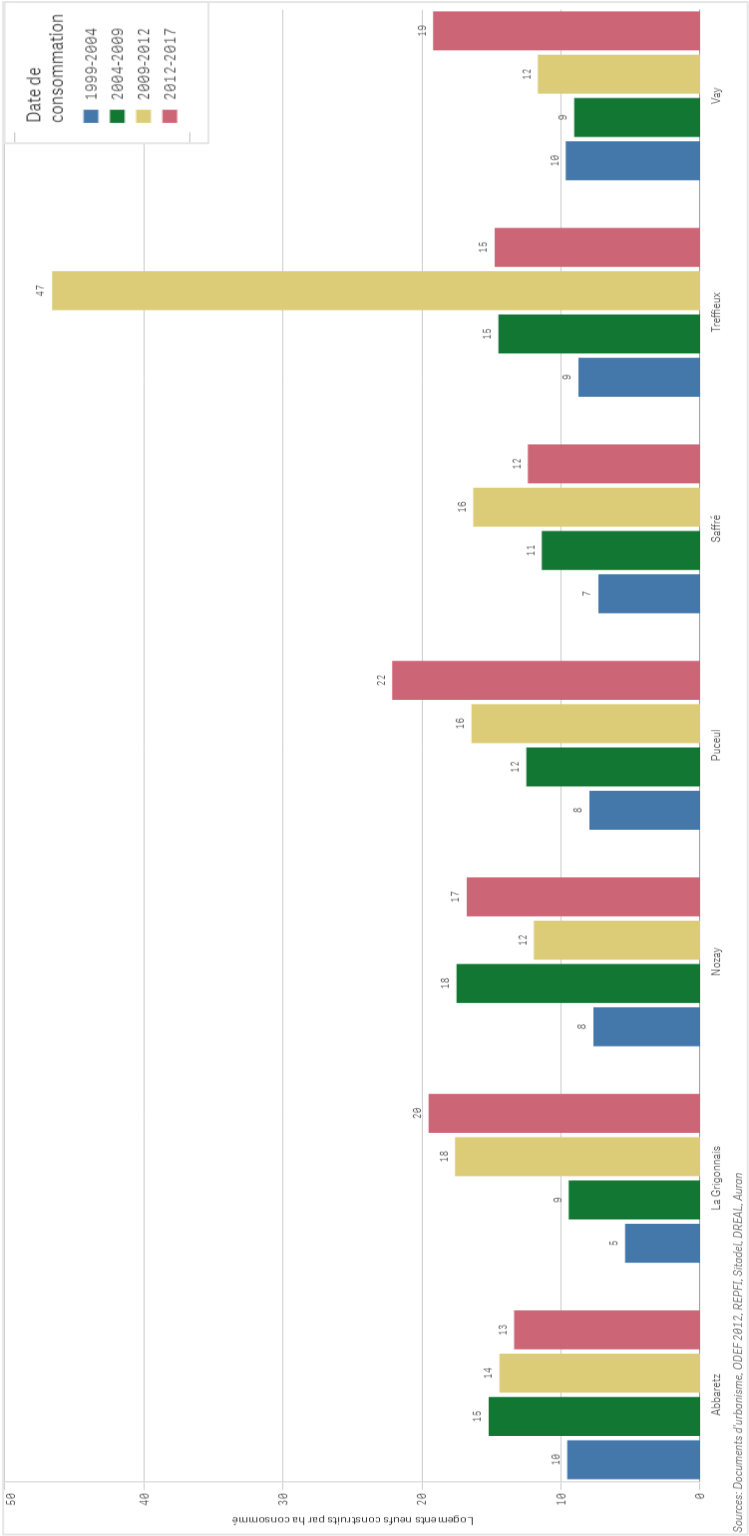
Au total la Communauté de Communes de Nozay a consommé environ 46 ha sur la période 1999-2017. Ces tendances suivent les rythmes de production de logements et l'accueil démographique. Car, généralement, c'est l'habitat et les tissus mixtes qui ont consommés de l'espace naturel et agricole.



Consommation d'espace en Ha/an (AURAN)

B. Rapport par hectare consommé

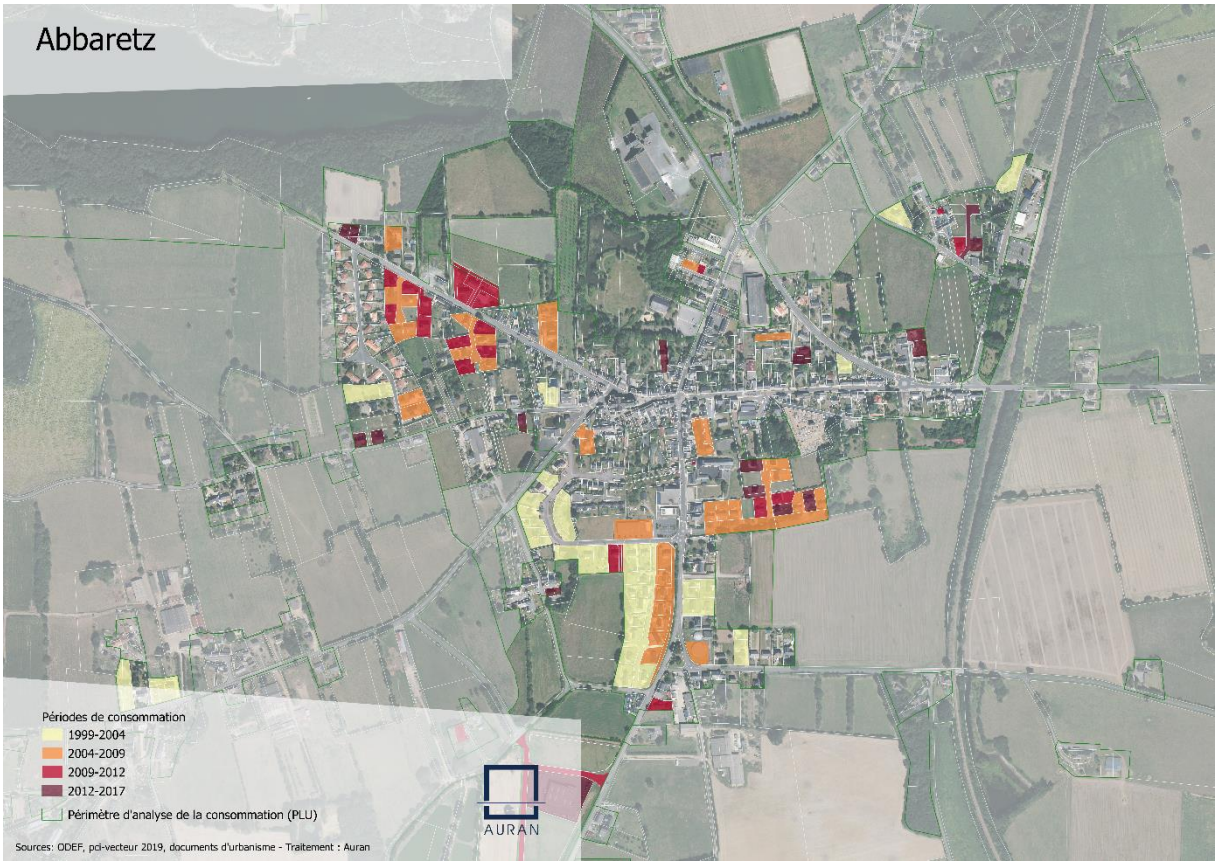
Date de consommation		Abbaretz	La Grigonnais	Nozay	Puceul	Saffré	Treffieux	Vay	EPCI : CC de Nozay
1999-2004	Consommation en ha/an habitat et mixte	1,1	2,7	3,0	1,9	4,1	0,5	2,1	15,5
	Moyenne annuelle du nombre de logements neufs	11	14	23	15	30	4	21	119
	Indice d'optimisation	10	5	8	8	7	9	10	8
2004-2009	Consommation en ha/an habitat et mixte	0,8	1,6	2,0	0,7	2,4	0,6	2,8	10,8
	Moyenne annuelle du nombre de logements neufs	12	15	34	8	28	9	25	132
	Indice d'optimisation	15	9	18	12	11	15	9	12
2009-2012	Consommation en ha/an habitat et mixte	0,6	0,9	1,5	0,8	1,6	0,1	0,8	6,2
	Moyenne annuelle du nombre de logements neufs	9	16	17	13	26	6	9	96
	Indice d'optimisation	14	18	12	16	16	47	12	15
2012-2017	Consommation en ha/an habitat et mixte	0,4	0,3	1,6	0,1	1,3	0,4	0,4	4,5
	Moyenne annuelle du nombre de logements neufs	6	5	27	3	16	5	7	69
	Indice d'optimisation	13	20	17	22	12	15	19	16



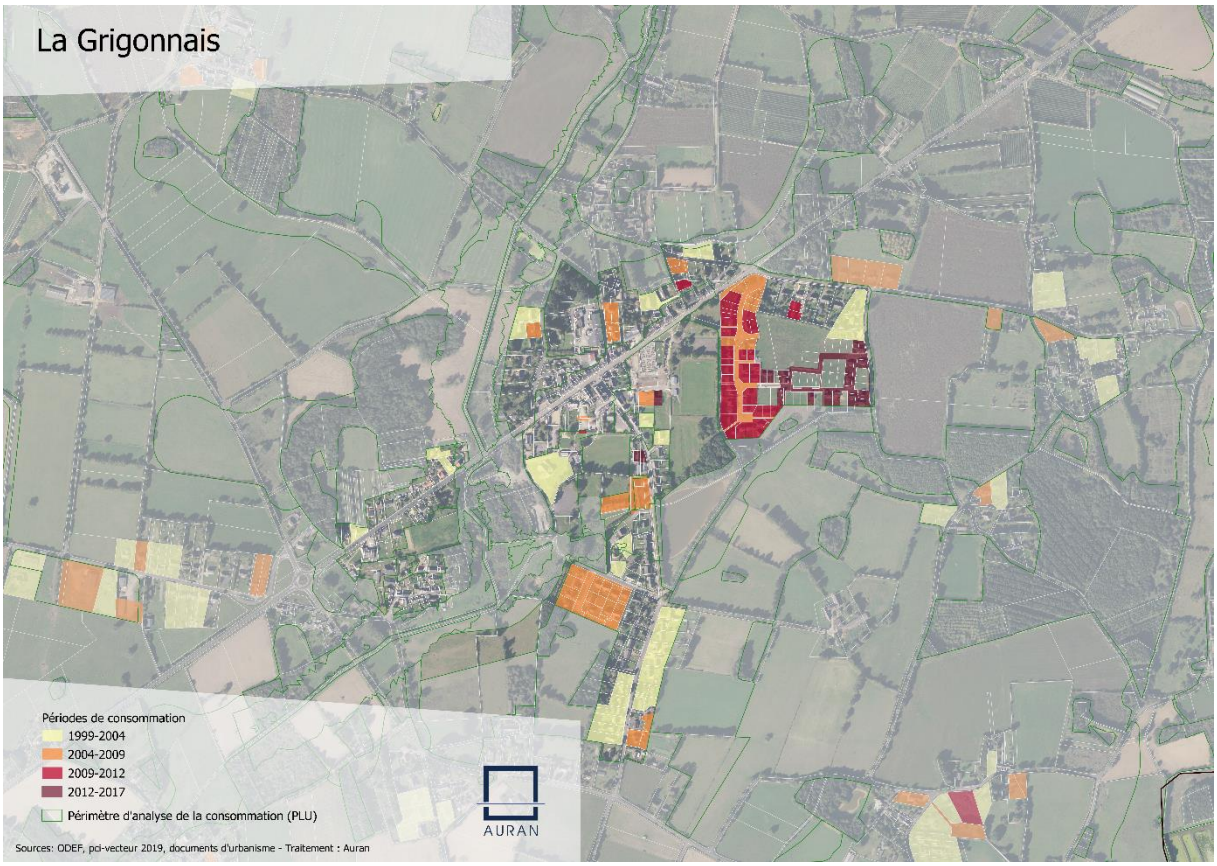
Nombre de logements construits pour 1 hectare consommé (vocation habitat et mixte) sur la même période

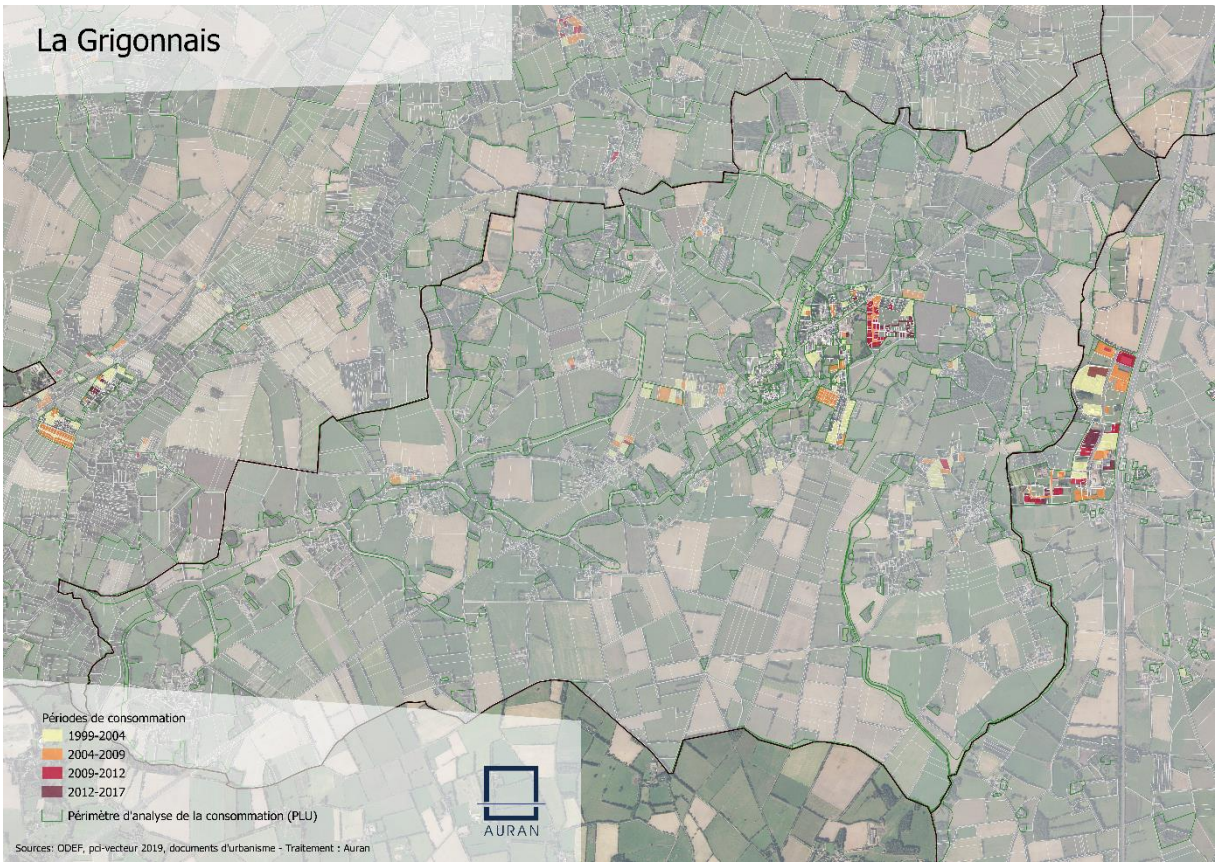
C. Focus par commune

1) Abbaretz

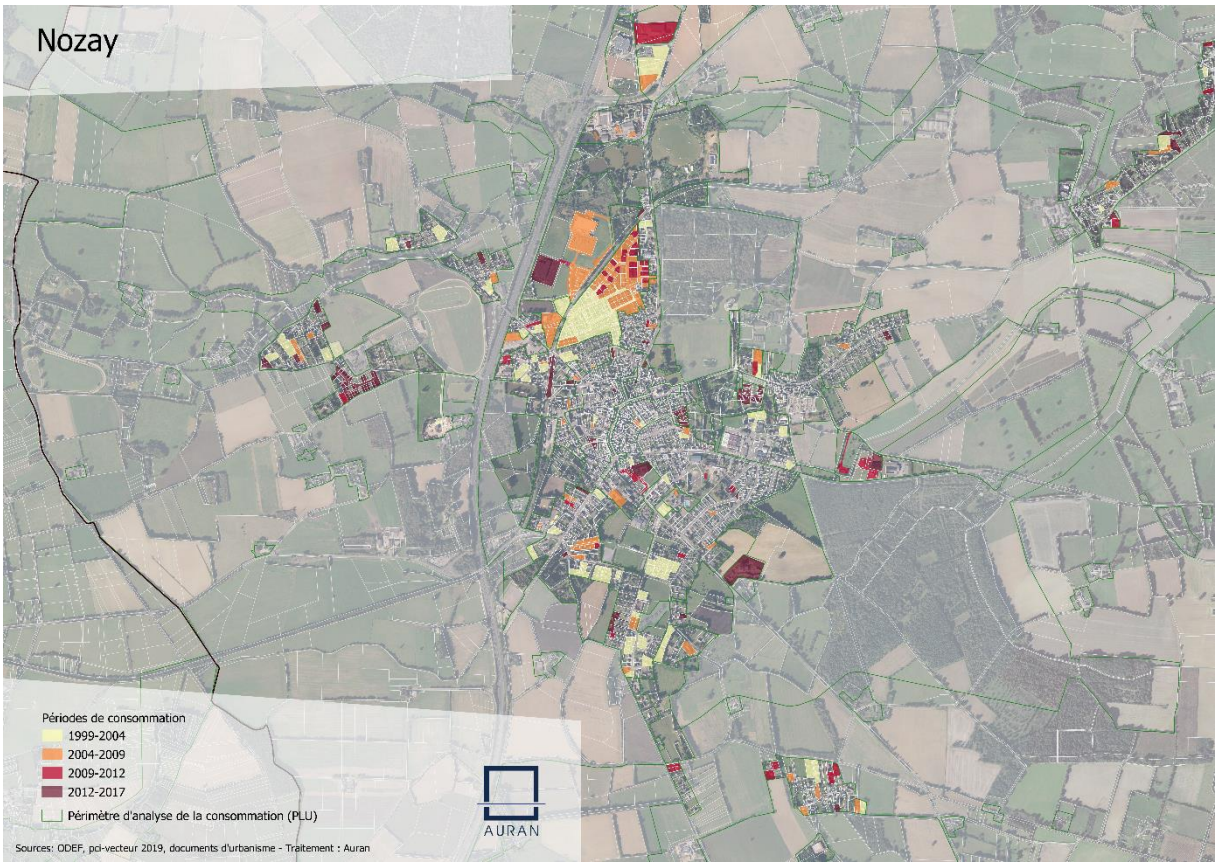


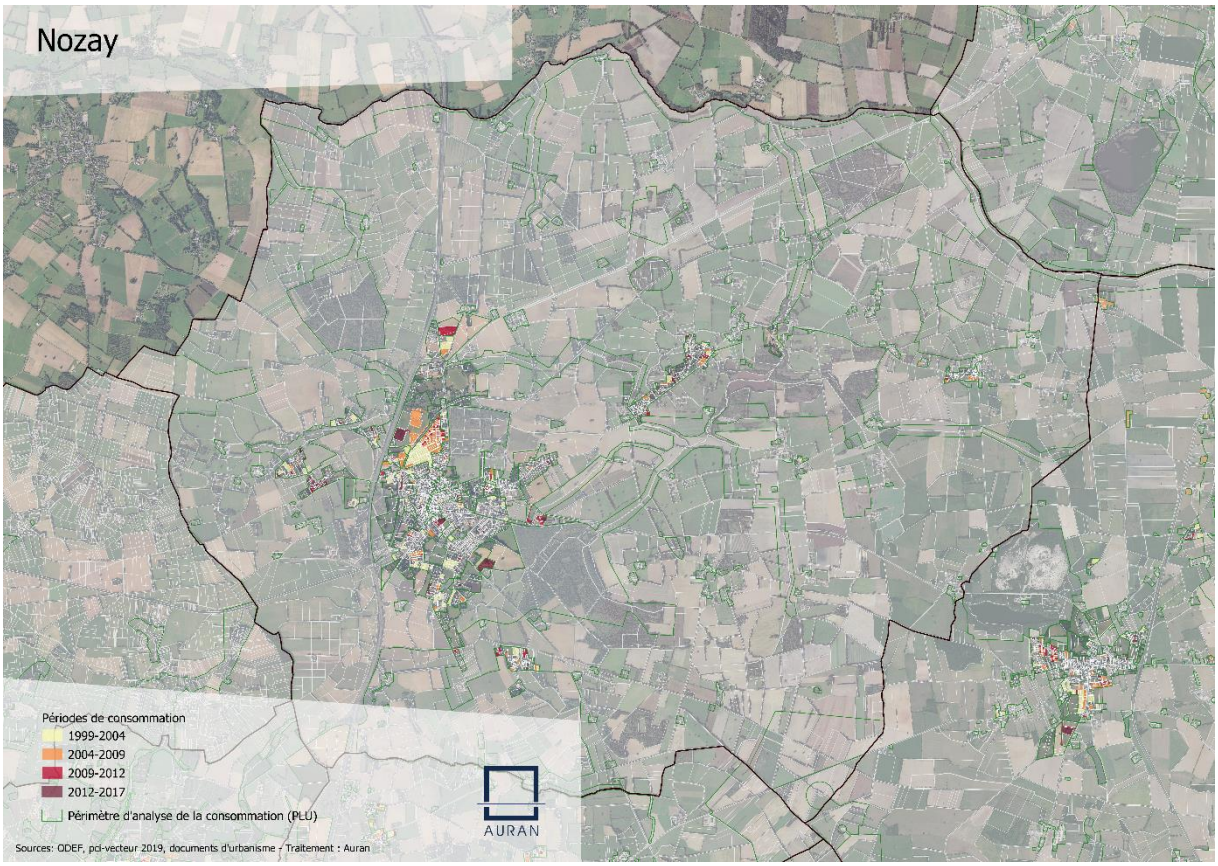
2) La Grigonnais



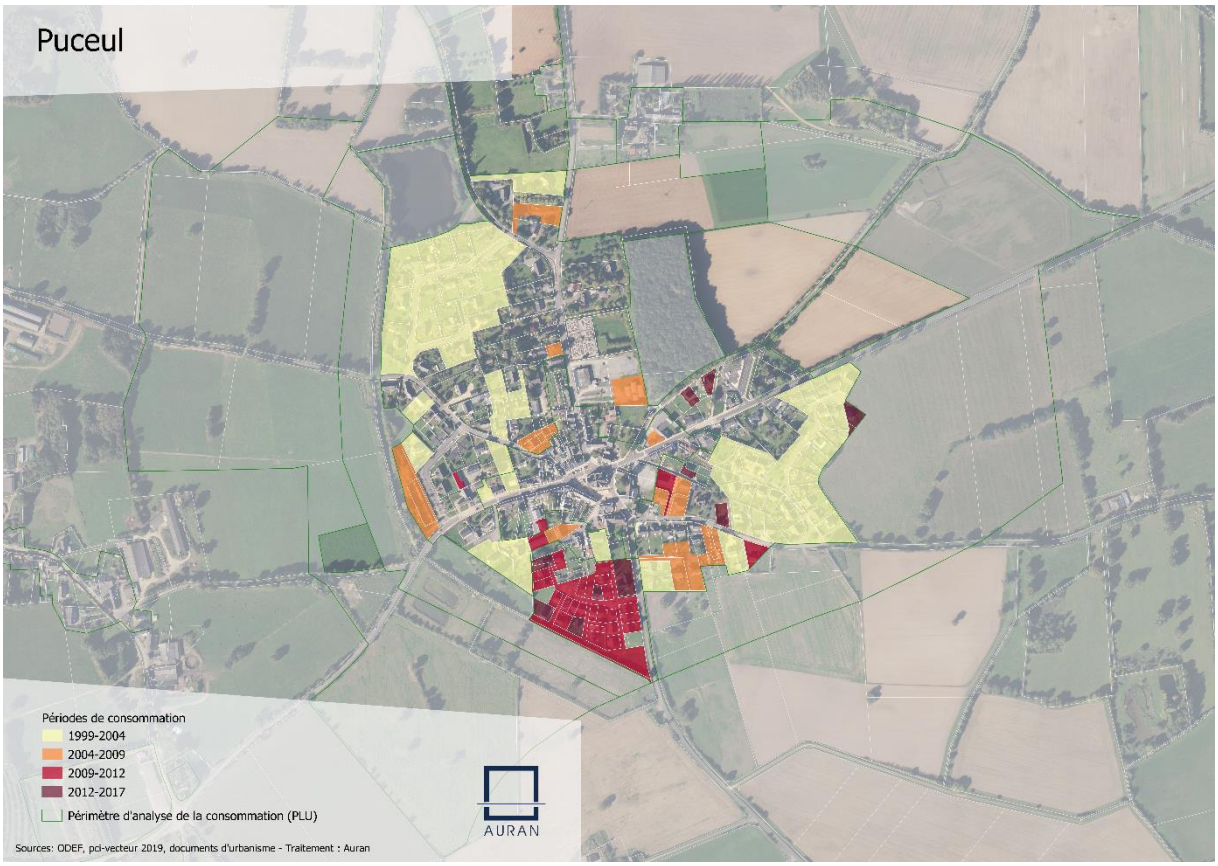


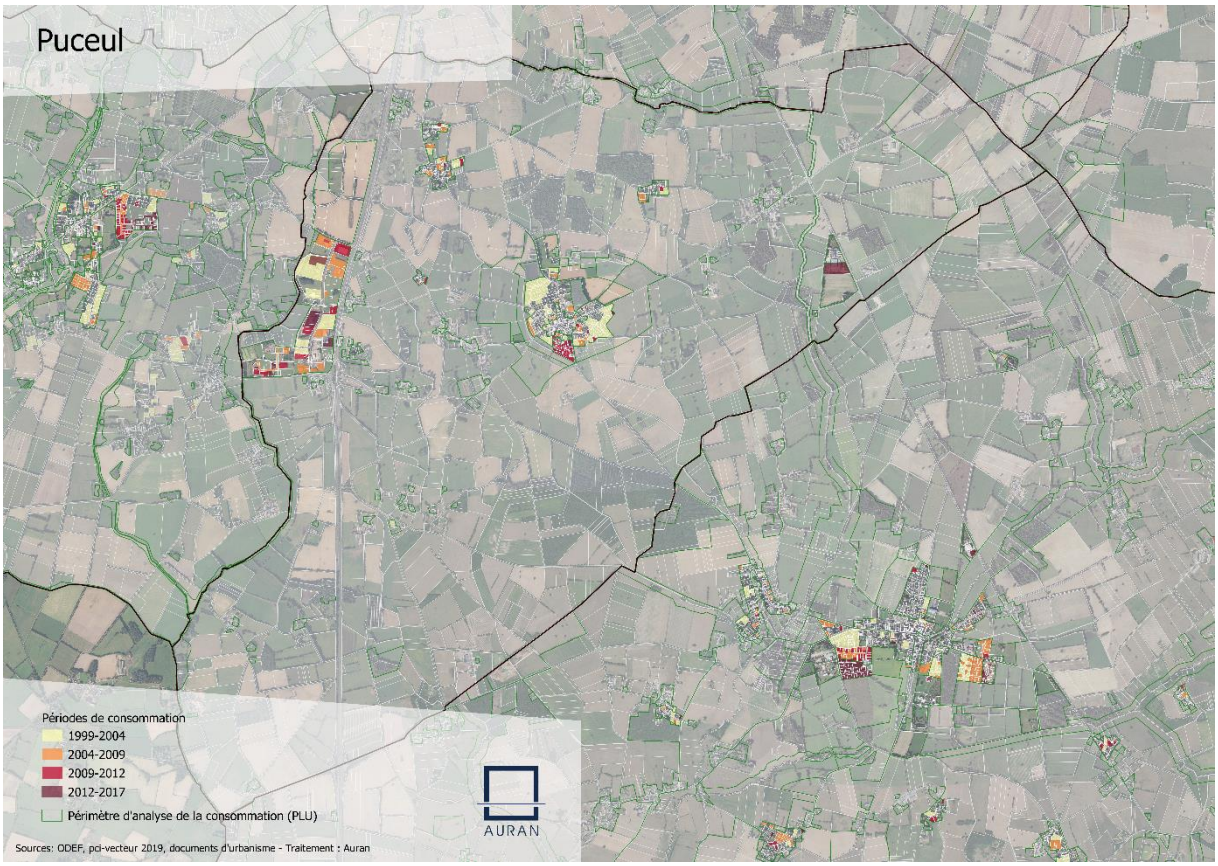
3) Nozay


Nozay
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

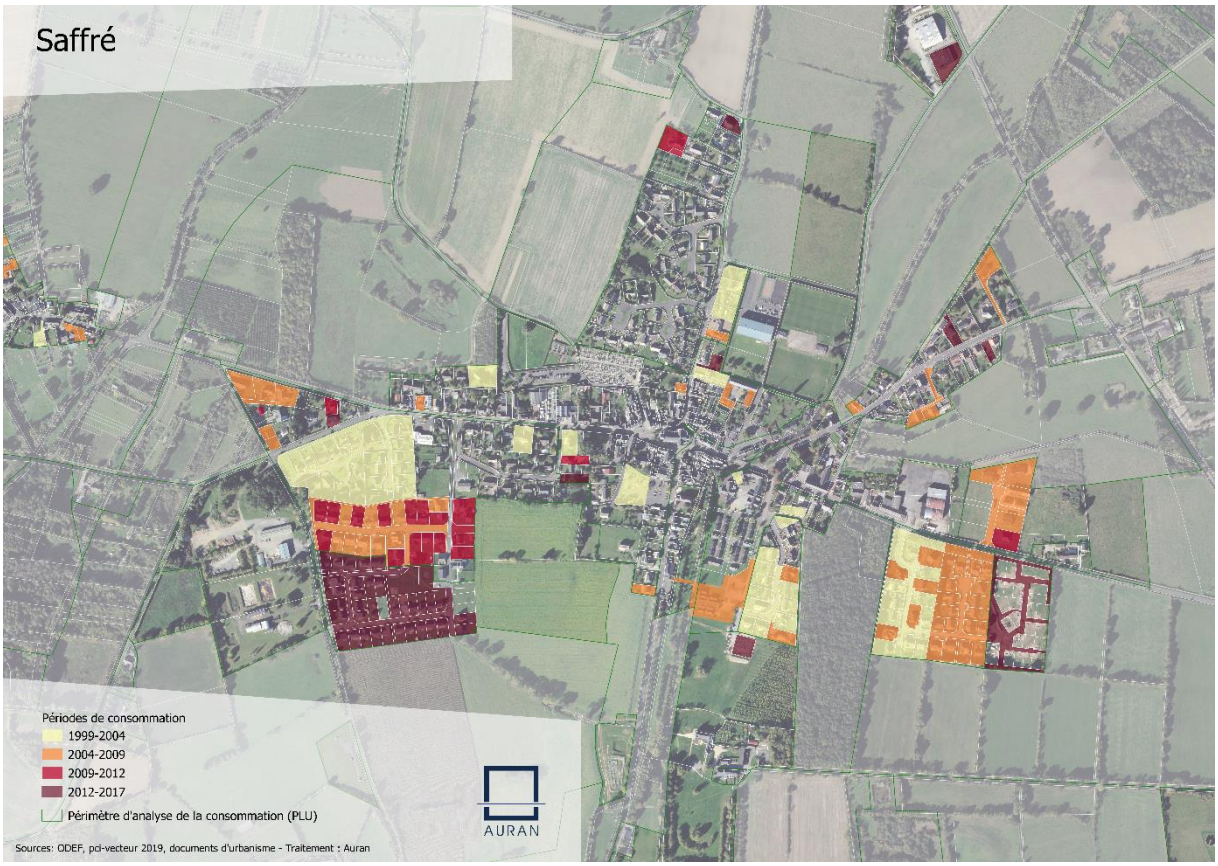

Nozay
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

4) Puceul


Puceul
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

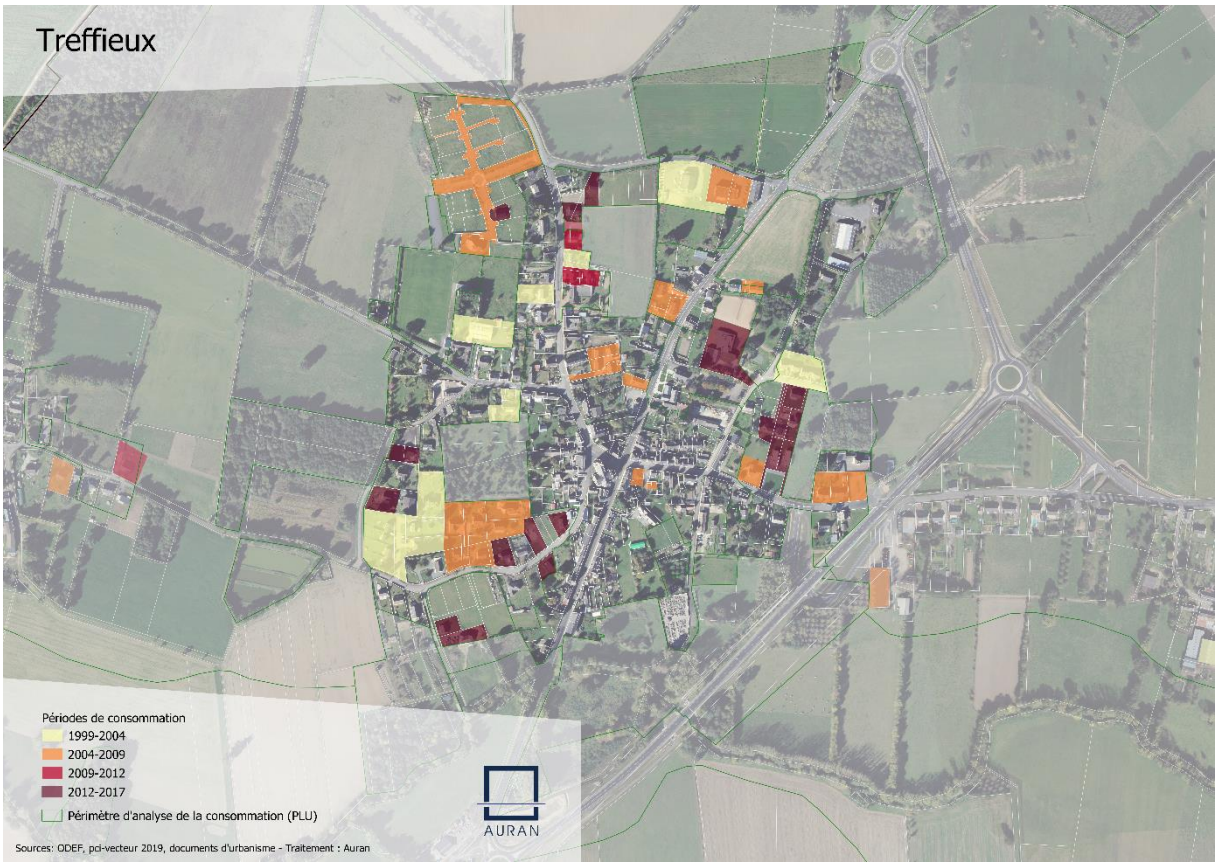

Puceul
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

5) Saffré


Saffré
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

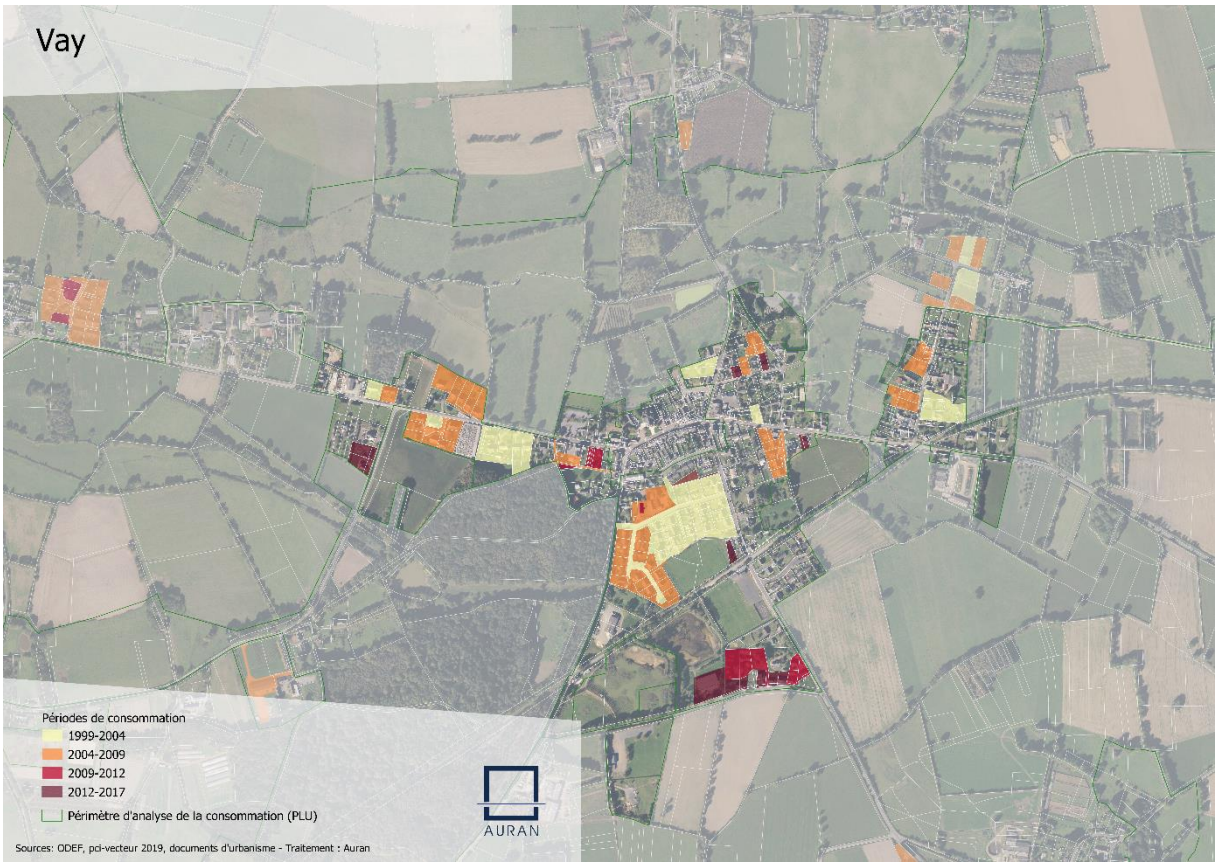
Saffré
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

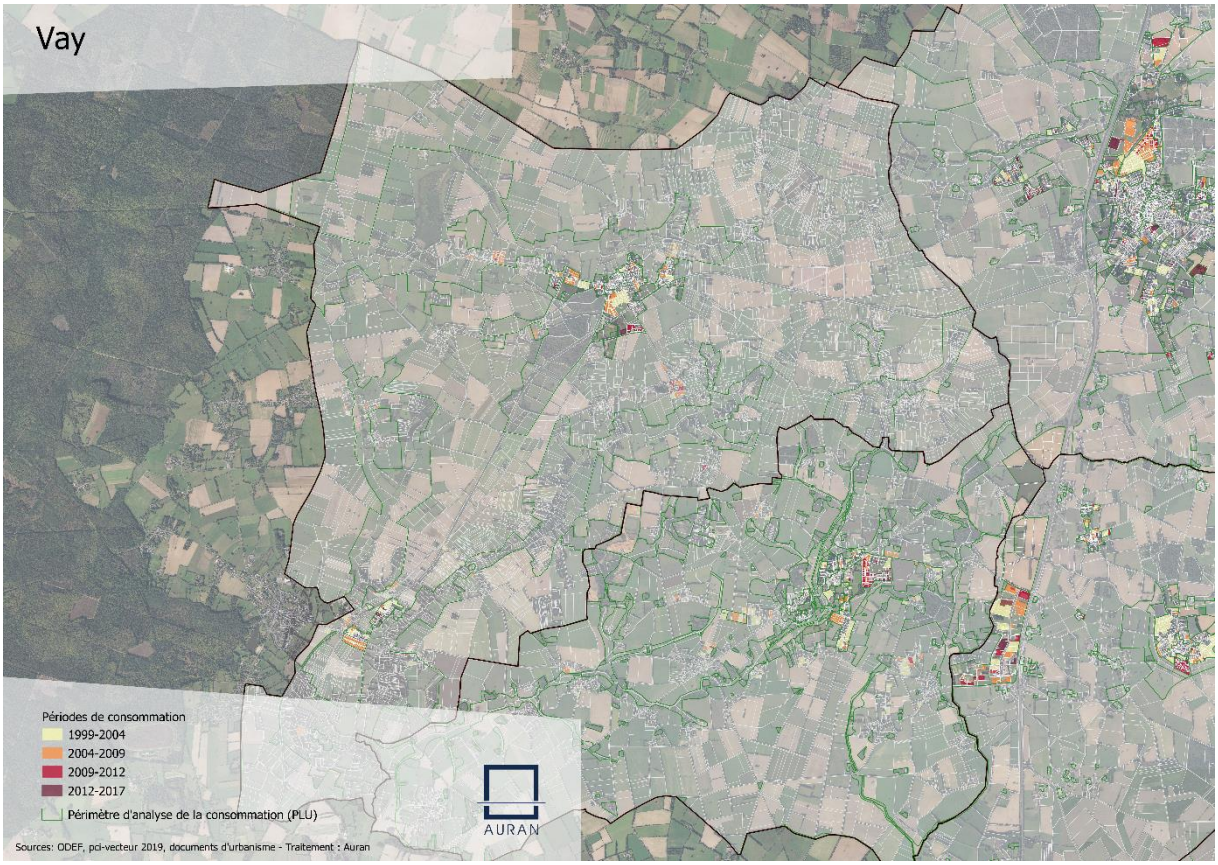
6) Treffieux


Treffieux
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

Treffieux
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

7) Vay


Vay
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran


Vay
Périodes de consommation
1999-2004
2004-2009
2009-2012
2012-2017
Périmètre d'analyse de la consommation (PLU)
AURAN
Sources: ODEF, pci-vecteur 2019, documents d'urbanisme - Traitement : Auran

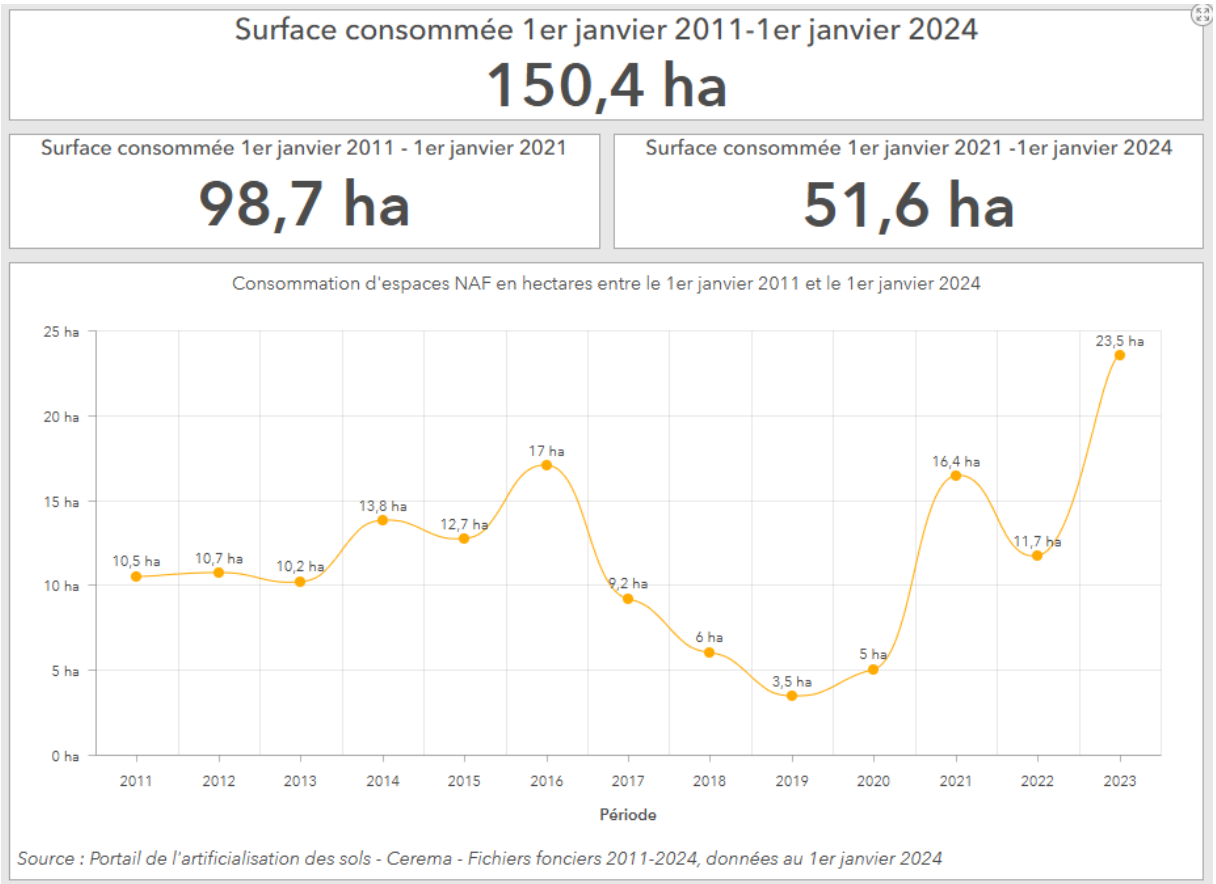
II.3 Méthode du portail de l'artificialisation des sols (Cerema)

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, l'analyse de la consommation d'espace s'est basée sur plusieurs données. En attendant les méthodologies locales déclinées dans le SRADDET (ou des SCoT), le Cerema et le ministère ont dévoilé une première analyse partagée par l'ensemble des PPA. Cette version permet notamment de répondre aux objectifs de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la période précise de 2011 à 2021.

Remarque : L'observatoire de l'artificialisation vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace. Le portail de l'artificialisation est édité par le Cerema. Mais la donnée de référence utilisée a été celle de la ConsoZAN44.

A. Résultats

La méthode s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation des sols mis en place par l'Etat. Elle est éditée par année. En référence à la loi Climat et Résilience, la période à analyser est du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 (ou 31 décembre 2020). C'est bien une période de **10 années** qui est concernée, pour prévoir les conditions futures sur les périodes 2021-2031 et autres.



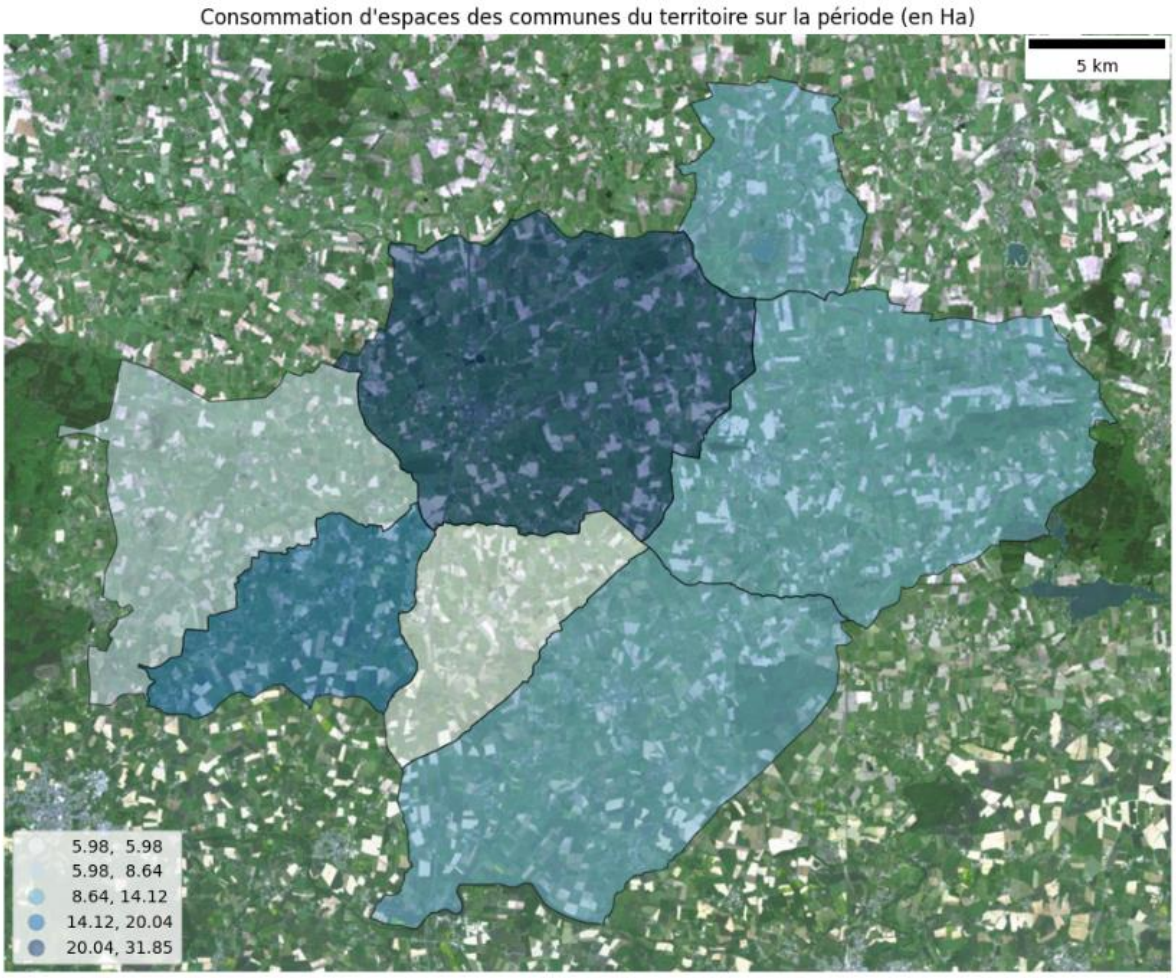
La consommation totale sur le territoire a été de 150 ha sur 13 années. Un rythme d'environ 11.5 ha par an. **Soit 115 ha sur 10 ans**.

Sur la période de référence, entre 2011 et 2020, la consommation est d'environ 98.7 ha.

Source : portail de l'artificialisation : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees

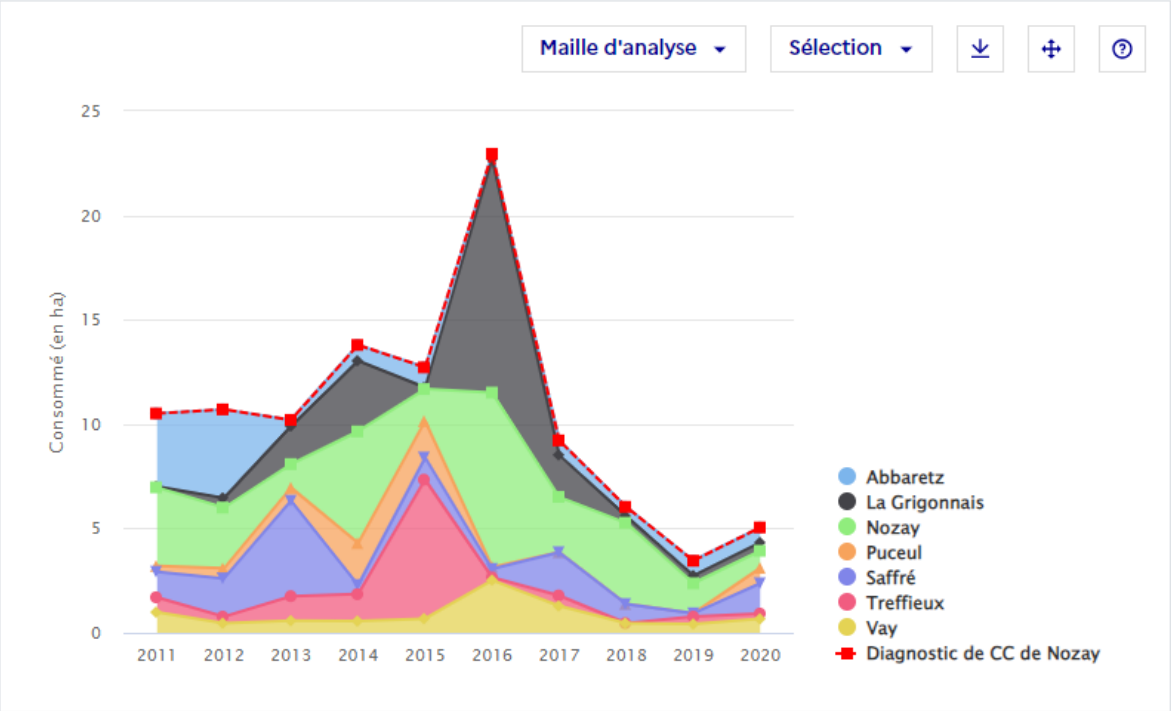
B. Analyse

Carte consommation d'espaces des communes du territoire sur la période (en Ha)



Source : portail de l'artificialisation (2023)

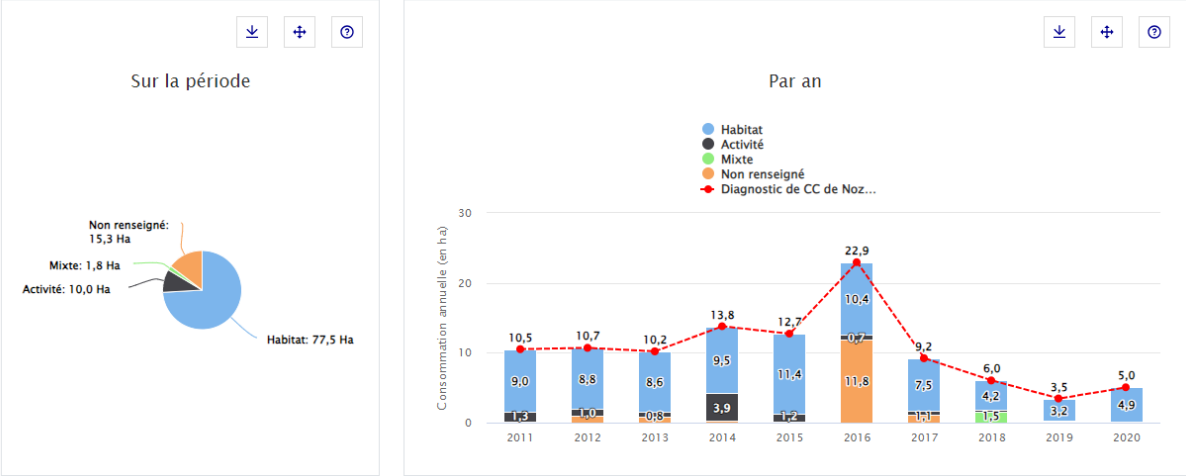
Consommation d'espaces sur le territoire



Source : portail de l'artificialisation

Le rapport par commune montre une progression variée mais soutenue surtout sur la période 2013-2016. Une accalmie liée à une croissance démographique plus faible ou encore des documents d'urbanisme en cours de révision peut justifier le ralentissement de la consommation d'espace.

Déterminants de la consommation



Source : portail de l'artificialisation

Cette consommation est en partie dû à l'habitat, à environ 77%. Les activités économiques ont surtout influencé la consommation sur une période plus récente entre 2022 et 2023 avec plusieurs projets en cours notamment (plateforme logistique récente sur l'Oseraye, Puceul par exemple).

C. Trajectoires

En rapport avec la loi Climat et Résilience, la trajectoire à court terme et qui concerne le PLUi est celle de 2021-2030. Dans le cadre d'une réduction de moitié, la consommation ne devra pas dépasser les 49.4 ha (selon les données du Cerema).

Mon diagnostic – portail version 2025

Remarque :

- Le PLUi pourra être approuvé pendant cette période 2021-2031. De la consommation passée sera à prendre en compte comme des coups-partis.
- Le PLUi a une durée de vie de 10 à 12 ans et pourra décaler son pas de temps opérationnel sur une période 2023-2035 par exemple et ainsi commencer à réfléchir sur la période suivante 2031-2041 (2031-2035 pour le PLUi).

III.Synthèse

Constats

Des formes urbaines et architecturales anciennes participant à la qualité du paysage urbain (courée, perception des fonds de jardins grâce aux clôtures de faible hauteur en pierre bleue…)

Des bâtis anciens ne correspondant parfois plus aux modes d'habiter actuels

Des formes urbaines récentes en rupture avec les tissus historiques : des quartiers déconnectés monofonctionnels et uniformes

Des opérations récentes participant à la banalisation du paysage

Des limites de bourgs « repoussées » peu lisibles

Un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et agricoles : 134.24 ha consommés entre 2011-2021 (Conso ZAN 44 + bascule ZAC) [donnée de référence]

Un mitage du territoire caractéristique

Des possibilités de densification des hameaux dans les PLU actuels

Une densification des hameaux récente et continue

Des communes où la majorité de la population habite hors bourg influençant les dynamiques de déplacements, de consommation, etc.

Un mitage et un développement en extension des enveloppes urbaines ayant des incidences sur les besoins en réseaux

Enjeux

Renforcer l'attractivité des centres anciens à travers la mise en valeur et la conservation des formes urbaines et architecturels traditionnelles

Limiter la banalisation des paysages

Améliorer l'intégration paysagère des zones d'extension urbaine

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Lutter contre l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols

Viser une trajectoire ZAN d'environ 50-60 ha sur la période 2021-2031 et une quinzaine en plus à horizon 2035.

Limiter la densification des hameaux

Concentrer les constructions neuves dans les bourgs

Mobiliser les potentiels fonciers et renouveler les friches

Poursuivre les rénovations et les opérations de démolition/reconstruction

Encadrer une densification qualitative et acceptable des tissus anciens

Remettre sur le marché et se réapproprier des bâtis vacants

Accompagner la réhabilitation des logements anciens et/ou énergivores.