Plan Local d' Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes de Nozay

Synthèse et enjeux

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU
Maï Melacca
Paysagiste

B.E.-A.U.A.

THOMAS GIROUD
--- AVOCAT---

La Communauté de Communes de Nozay

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 km². 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.

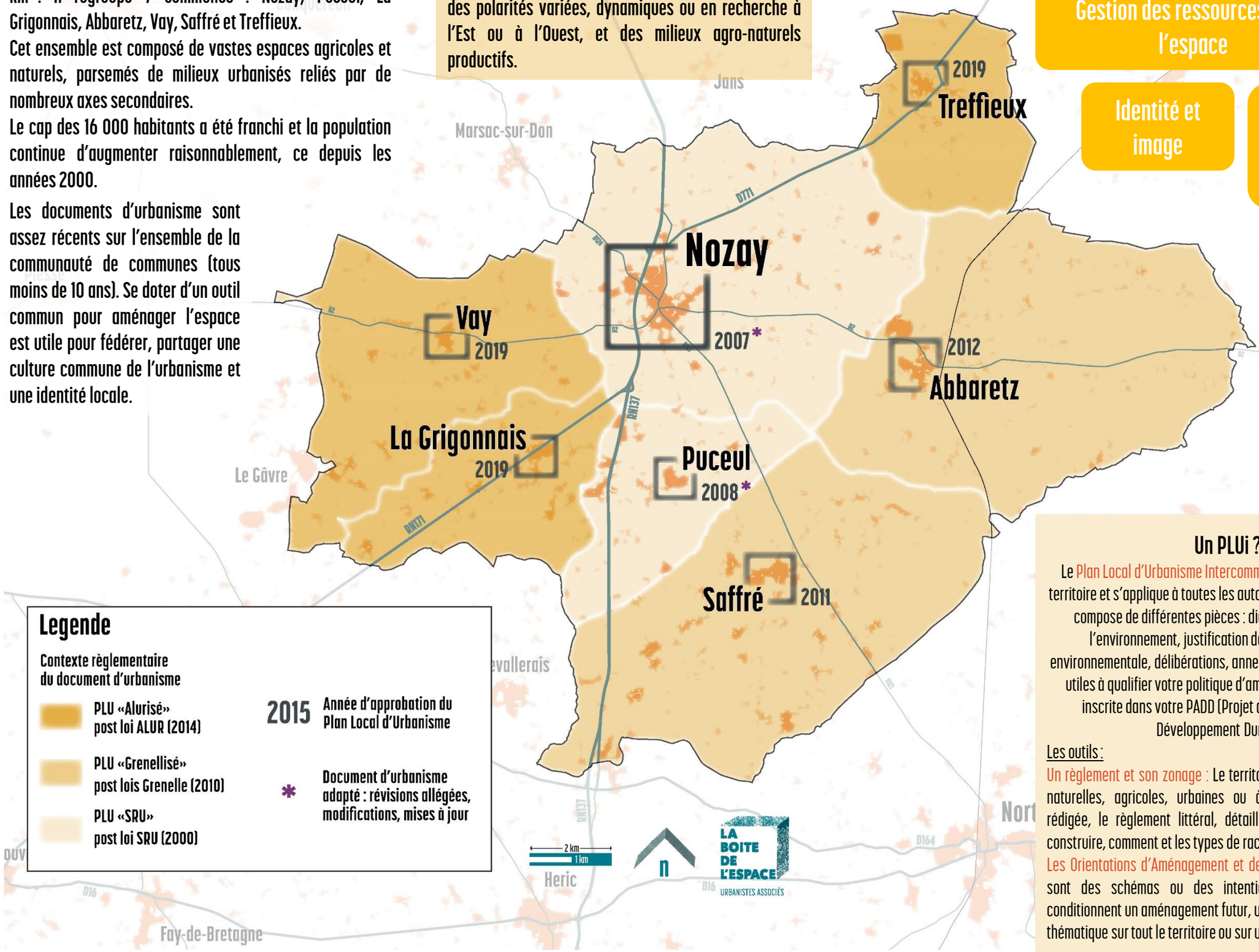
Les documents d'urbanisme sont assez récents sur l'ensemble de la communauté de communes (tous moins de 10 ans). Se doter d'un outil commun pour aménager l'espace est utile pour fédérer, partager une culture commune de l'urbanisme et une identité locale.

Et demain ?

Le territoire administratif de la Communauté de Communes doit trouver sa place entre une métropole hyper-attractive au Sud dont l'aire urbaine s'approche, des polarités variées, dynamiques ou en recherche à l'Est ou à l'Ouest, et des milieux agro-naturels productifs.

Enjeux et objectifs

- Services publics et commerce
- Intercommunal
- Aménagement du territoire
- Gestion des ressources et de l'espace
- Identité et image
- Valorisation des paysages et du patrimoine
- Emploi, culture et loisirs



Legende

Contexte règlementaire du document d'urbanisme

- PLU «Alurisé» post loi ALUR (2014)
- PLU «Grenellisé» post lois Grenelle (2010)
- PLU «SRU» post loi SRU (2000)

2015 Année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

* Document d'urbanisme adapté : révisions allégées, modifications, mises à jour

Un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal régie l'ensemble du territoire et s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme. Il se compose de différentes pièces : diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, délibérations, annexes... Et il sera doté d'outils utiles à qualifier votre politique d'aménagement du territoire inscrite dans votre PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Les outils :

Un règlement et son zonage : Le territoire sera découpé en zones naturelles, agricoles, urbaines ou à urbaniser. Une légende rédigée, le règlement littéral, détaillera ce que l'on pourra y construire, comment et les types de raccordement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Ce sont des schémas ou des intentions qui programment et conditionnent un aménagement futur, une opération ou encore une thématique sur tout le territoire ou sur un secteur en particulier.

Un territoire rural accessible

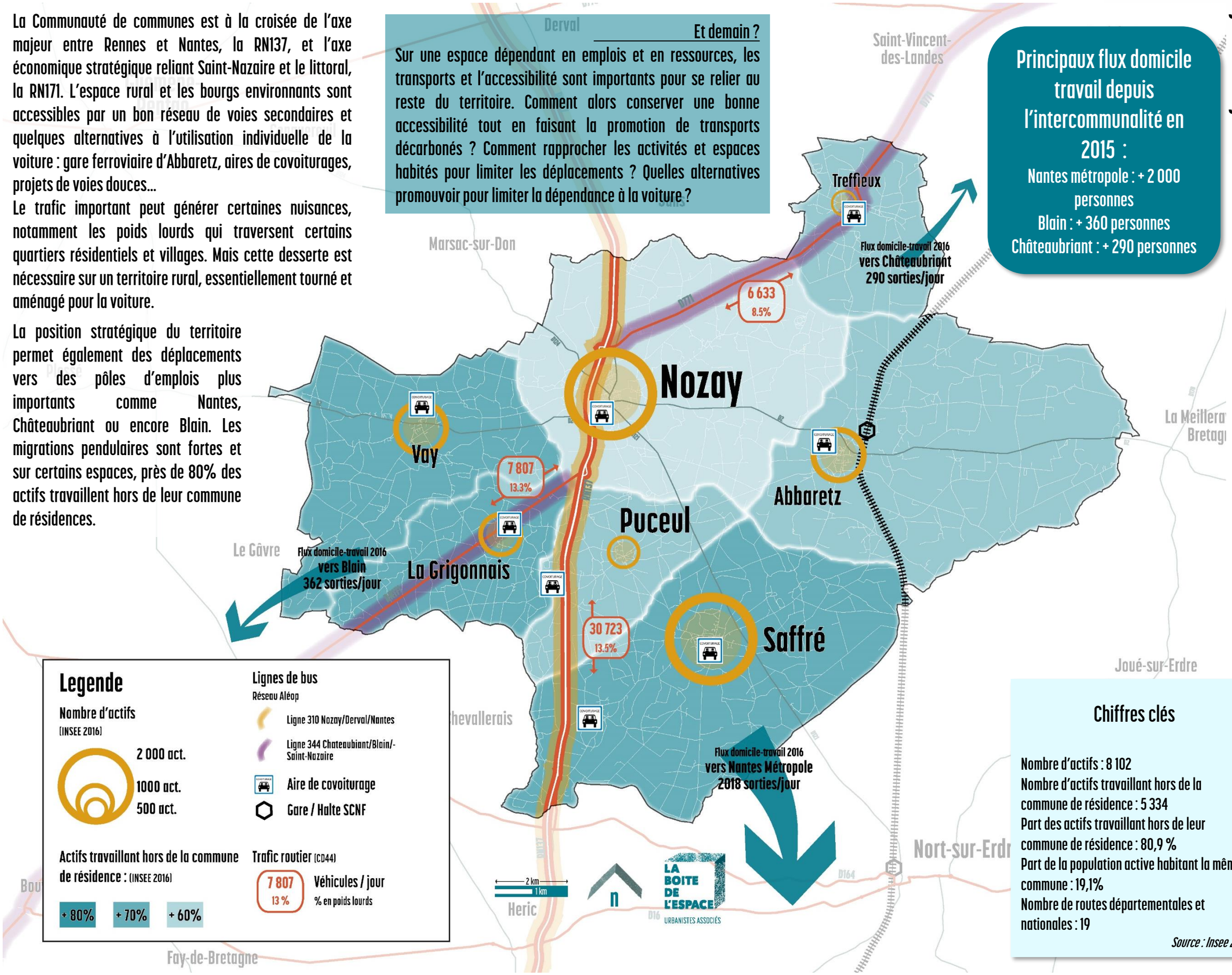
La Communauté de communes est à la croisée de l'axe majeur entre Rennes et Nantes, la RN137, et l'axe économique stratégique reliant Saint-Nazaire et le littoral, la RN171. L'espace rural et les bourgs environnants sont accessibles par un bon réseau de voies secondaires et quelques alternatives à l'utilisation 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.

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 ?



Enjeux et objectifs

Principaux flux domicile travail depuis l'intercommunalité en 2015 :

Nantes métropole : + 2 000 personnes
Blain : + 360 personnes
Châteaubriant : + 290 personnes

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

Des habitants toujours plus nombreux

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 Puceul, 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.

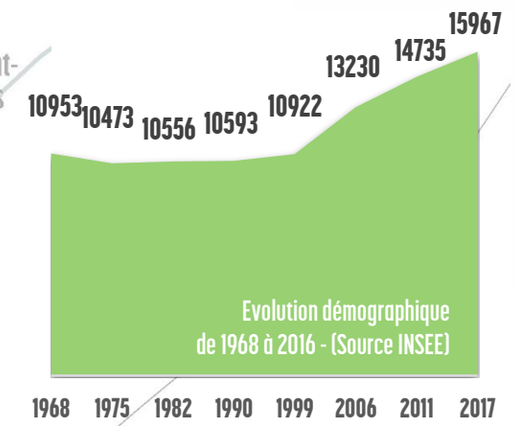
Un emploi, un terrain moins cher, un investissement immobilier, un cadre agréable ou encore un bon niveau d'équipements sont autant d'atouts qui participent à la démographie positive du territoire.

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.

Et demain ?

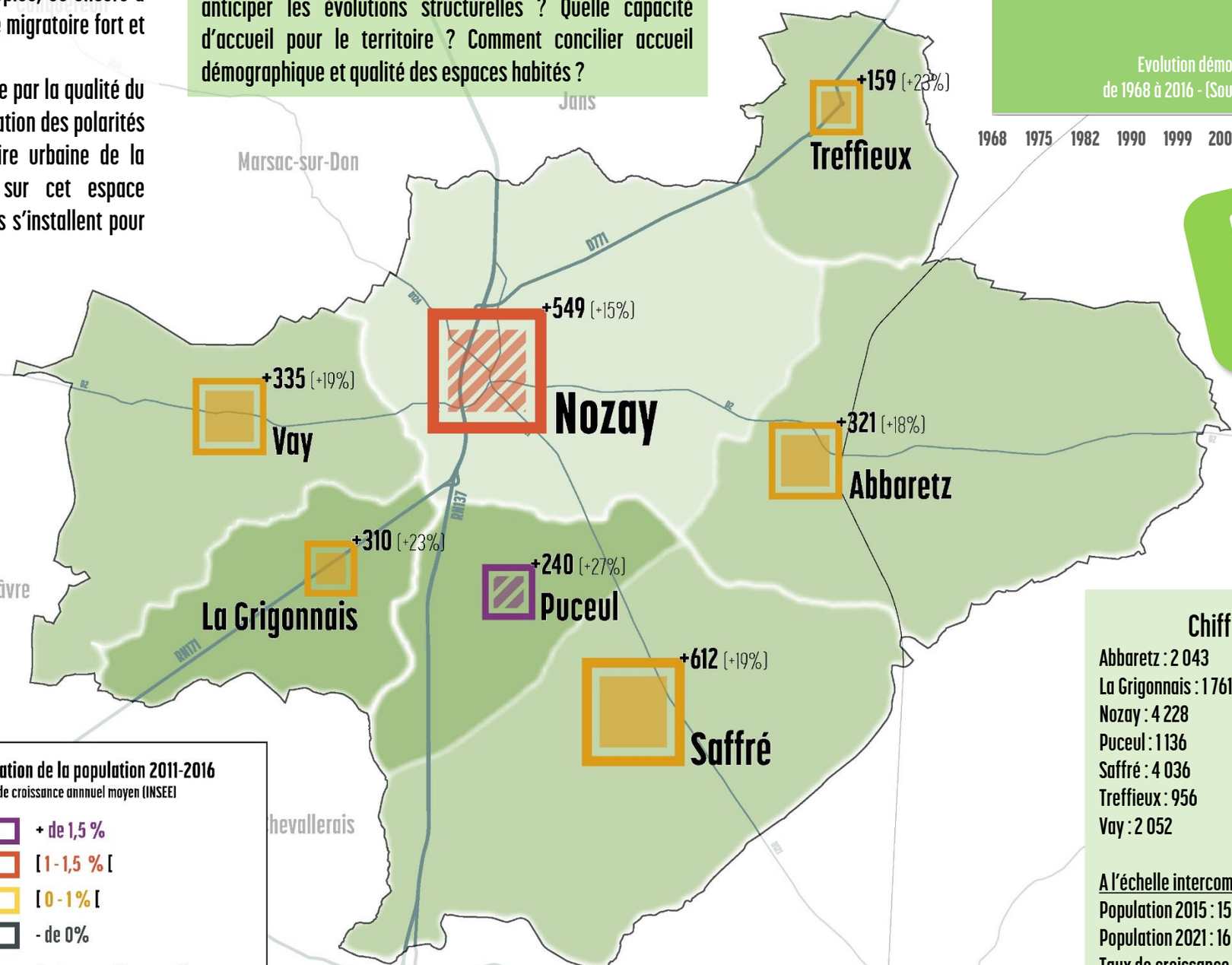
Territoire à démographie positive, la question du renouvellement des générations va se poser dans les années à venir. Comment maintenir la population en place et anticiper les évolutions structurelles ? Quelle capacité d'accueil pour le territoire ? Comment concilier accueil démographique et qualité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

Enjeux et objectifs



Evolution démographique de 1968 à 2016 - (Source INSEE)

Quelle évolution démographique ? Quel impact sur le territoire ?



Legende

Nombre d'habitants
(INSEE 2017)

- 4 000 hab.
- 2 000 hab.
- 1 000 hab.

Indice de jeunesse :
Proportion des -20 ans sur les + 60 ans (INSEE 2016)

- >2
- [1,5-2[
- [1-1,5[

Variation de la population 2011-2016
Taux de croissance annnuel moyen (INSEE)

- + de 1,5 %
- [1 - 1,5 % [
- [0 - 1 % [
- - de 0%

Croissance démographique dépendante du solde migratoire (taux supérieur à 1)

+ 45 (+ 14 %) Augmentation de la population entre 2006 et 2016 (INSEE)

LA BOITE DE L'ESPACE URBANISTES ASSOCIÉS

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

Un parc de logements diversifié, un parcours favorisé

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.

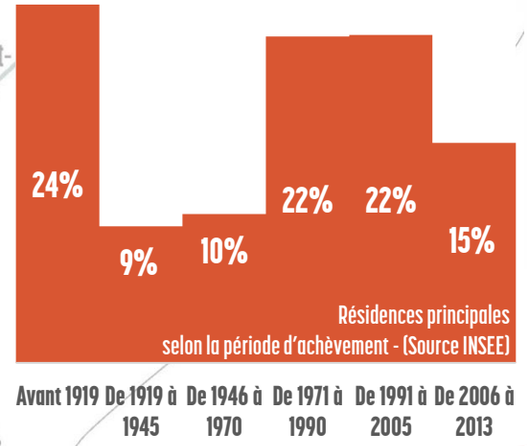
Pourtant ces polarités secondaires sur le territoire sont les plus dynamiques en matière de production. Et ce sont aussi le plus souvent ces communes qui connaissent un taux de vacance non négligeable. Globalement le marché reste peu tendu, cette vacance (taux entre 5 et 7%) permet la rotation des ménages 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.

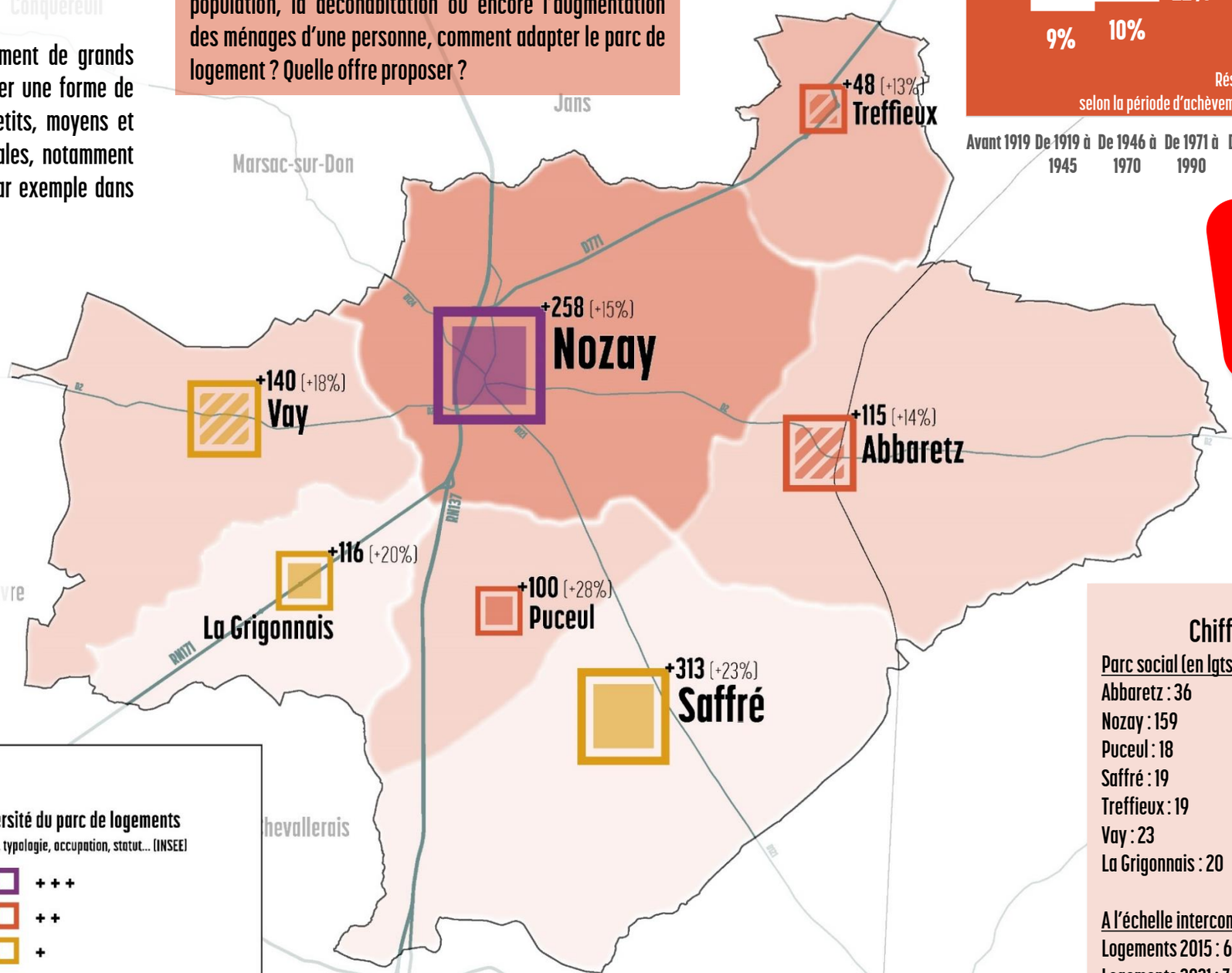
Et demain ?

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 ?

Enjeux et objectifs



Quelle production de logements ? Comment adapter le parc existant ?



Legende

Nombre de résidences principales (INSEE 2016)

- 1 600 log.
- 800 log.
- 400 log.

Part des ménages d'1 personne : (INSEE 2016)

+ 35% | + 30% | + 25% | + 20%

Diversité du parc de logements Taille, typologie, occupation, statut... (INSEE)

- + + +
- + +
- +

Part de logements vacants supérieure à 7,5 % (INSEE)

+ 45 (+14 %) Augmentation du nombre total de logements entre 2006 et 2016 (INSEE)

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

Une dispersion historique du bâti et des populations

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.

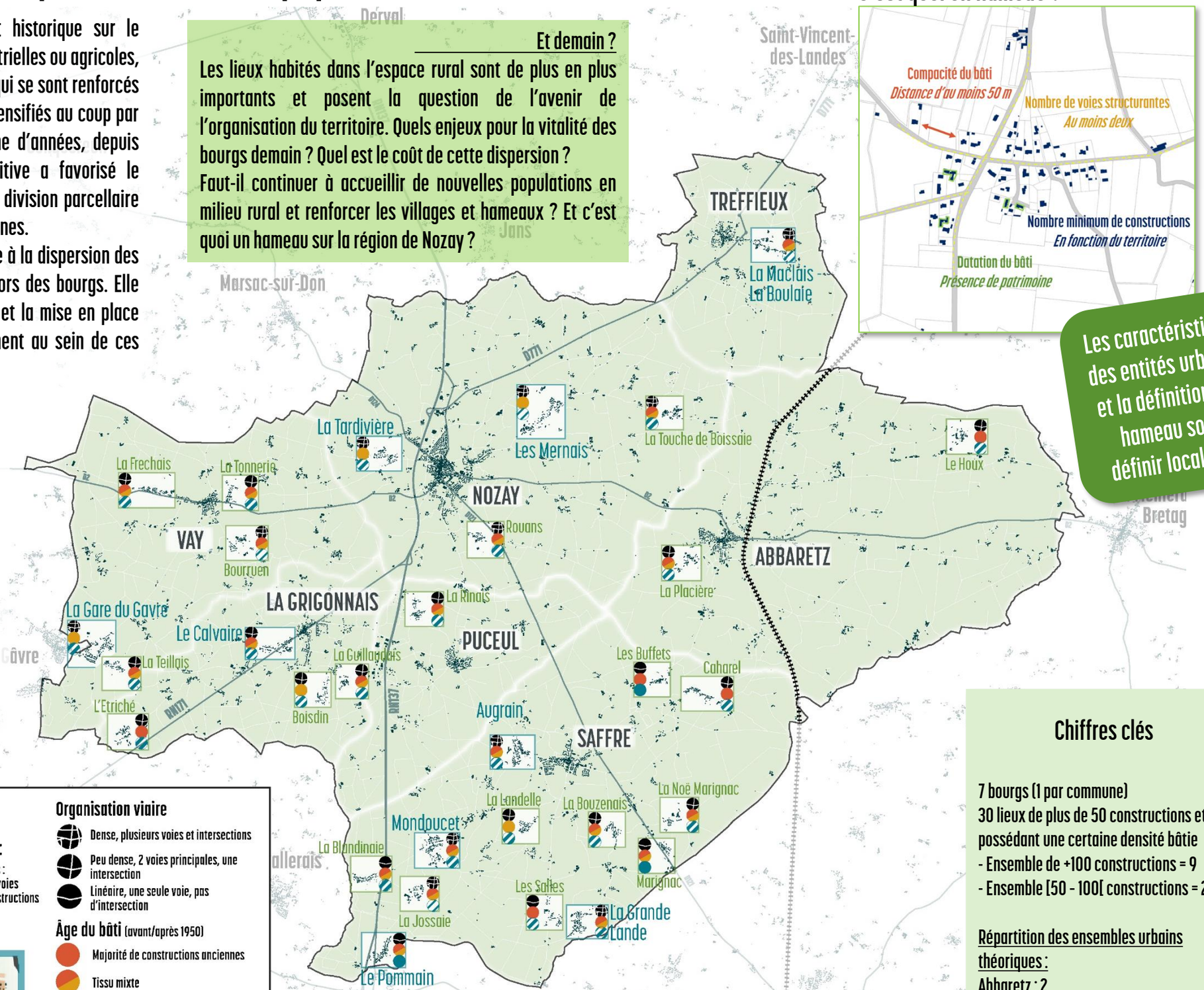
L'analyse des ensembles bâtis montre des disparités dans la localisation et la topologie des lieux habités et dans leurs évolutions récentes. Au Sud, avec la forte influence nantaise et la proximité de la route nationale, la dynamique est grande, la dispersion aussi. Au Nord et à l'Est, beaucoup moins.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

Et demain ?

Les lieux habités dans l'espace rural sont de plus en plus importants et posent la question de l'avenir de l'organisation du territoire. Quels enjeux pour la vitalité des bourgs demain ? Quel est le coût de cette dispersion ?
Faut-il continuer à accueillir de nouvelles populations en milieu rural et renforcer les villages et hameaux ? Et c'est quoi un hameau sur la région de Nozay ?

C'est quoi un hameau ?

Les caractéristiques des entités urbaines et la définition d'un hameau sont à définir localement



Legende

Caractéristiques des ensembles urbains :

Analyse sur la base d'un nombre minimal de construtions :
- Selon l'organisation de la trame viaire et le nombre de voies
- Selon la datation du bâti et le caractère récent des constructions
- Selon la compacité des éléments bâtis et la densité

Entité bâtie (hors bourgs) :

+ de 100 construtions

+ de 50 construtions

Remarque : l'habitat diffus, les exploitations agricoles, les zones d'activités et les entités bâties de moins de 50 constructions n'ont pas été considérées comme des entités urbaines.

Organisation viaire

- Dense, plusieurs voies et intersections
- Peu dense, 2 voies principales, une intersection
- Linéaire, une seule voie, pas d'intersection

Âge du bâti (avant/après 1950)

- Majorité de constructions anciennes
- Tissu mixte
- Majorité de constructions récentes

Compacité urbaine

- Forte, peu de dents creuses et faibles distances
- Moyenne, quelques espaces libres et distances variées
- Faible, des espaces libres et distances importantes

Chiffres clés

7 bourgs (1 par commune)
30 lieux de plus de 50 constructions et possédant une certaine densité bâtie
- Ensemble de +100 constructions = 9
- Ensemble [50 - 100[constructions = 21

<u>Répartition des ensembles urbains théoriques :</u>
Abbaretz : 2
La Grigonnais : 4
Nozay : 4
Puceul : 1
Saffré : 13
Treffieux : 1
Vay : 5

Source : la boite de l'espace

Une économie diversifiée entre position stratégique et ruralité

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.

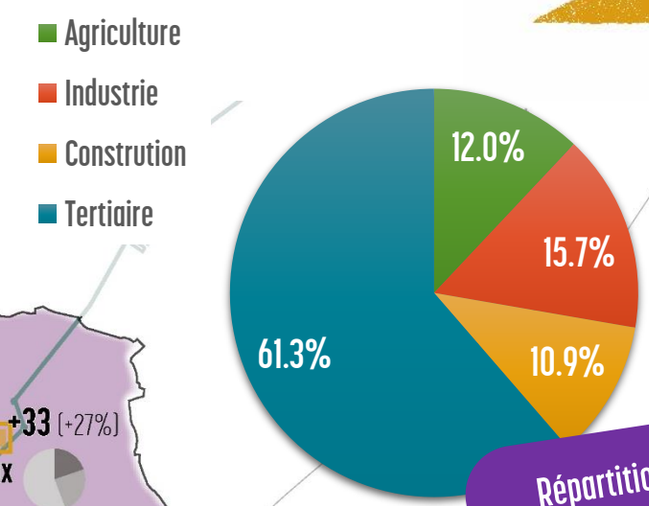
Les secteurs primaire et secondaires sont assez bien représenté sur toutes les communes, avec des parts importantes en dehors du pôle principal. Les espaces productifs, notamment agricoles sont à l'origine de cette répartition.

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.

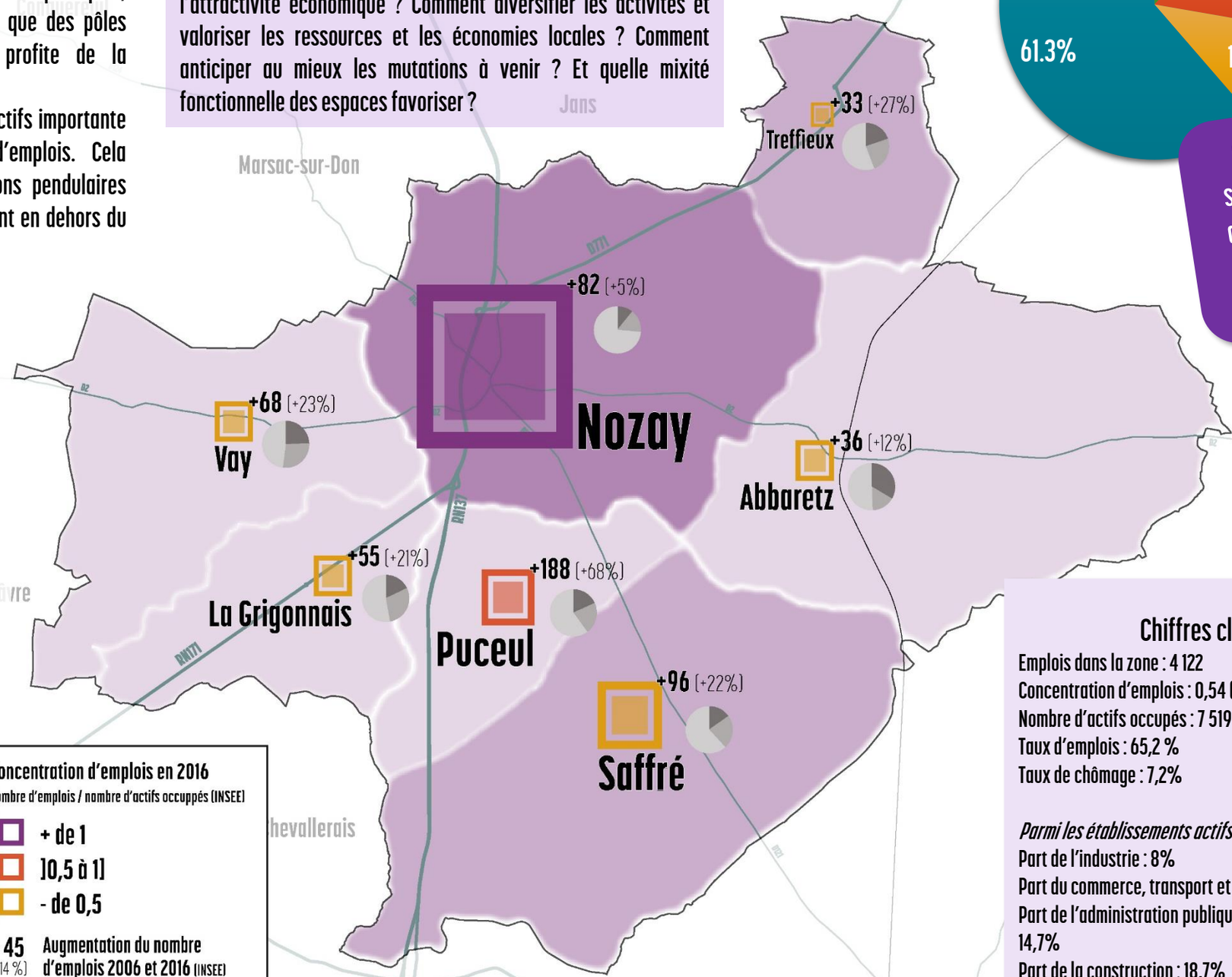
Et demain ?

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 ?

Enjeux et objectifs



Répartition par secteur d'activité, quelle stratégie de développement économique ?



Legende

Nombre d'emplois au lieu de travail (INSEE 2016)

2 000 emp.
500 emp.
250 emp.

Part des CSP + :
(Cadres et professions intelectuelles supérieures, professions intermédiaires, artisans, commerçants et chefs d'entreprises, INSEE 2016)

+ 45% | + 35% | + 25%

Concentration d'emplois en 2016
Nombre d'emplois / nombre d'actifs occuppés (INSEE)

- + de 1
-]0,5 à 1]
- - de 0,5

+ 45 (+ 14 %) Augmentation du nombre d'emplois 2006 et 2016 (INSEE)

Répartition des établissements actifs par secteur d'activités (INSEE)

Primaire
Tertiaire
Secondaire

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Chiffres clés

Emplois dans la zone : 4 122
Concentration d'emplois : 0,54 (emplois par actifs)
Nombre d'actifs occupés : 7 519
Taux d'emplois : 65,2 %
Taux de chômage : 7,2%

Parmi les établissements actifs :
Part de l'industrie : 8%
Part du commerce, transport et services : 45,1 %
Part de l'administration publique et assimilée : 14,7%
Part de la construction : 18,7%
Part de l'agriculture : 14%

Catégories socio-professionnelles :
Part des agriculteurs : 2,6 %
Part des CSP+ : 23,6%
Part des employés + ouvriers : 36,2 %
Part des retraités = 22,8 %

Source : Insee 2021

Un bassin de vie équipé, une polarité affirmée

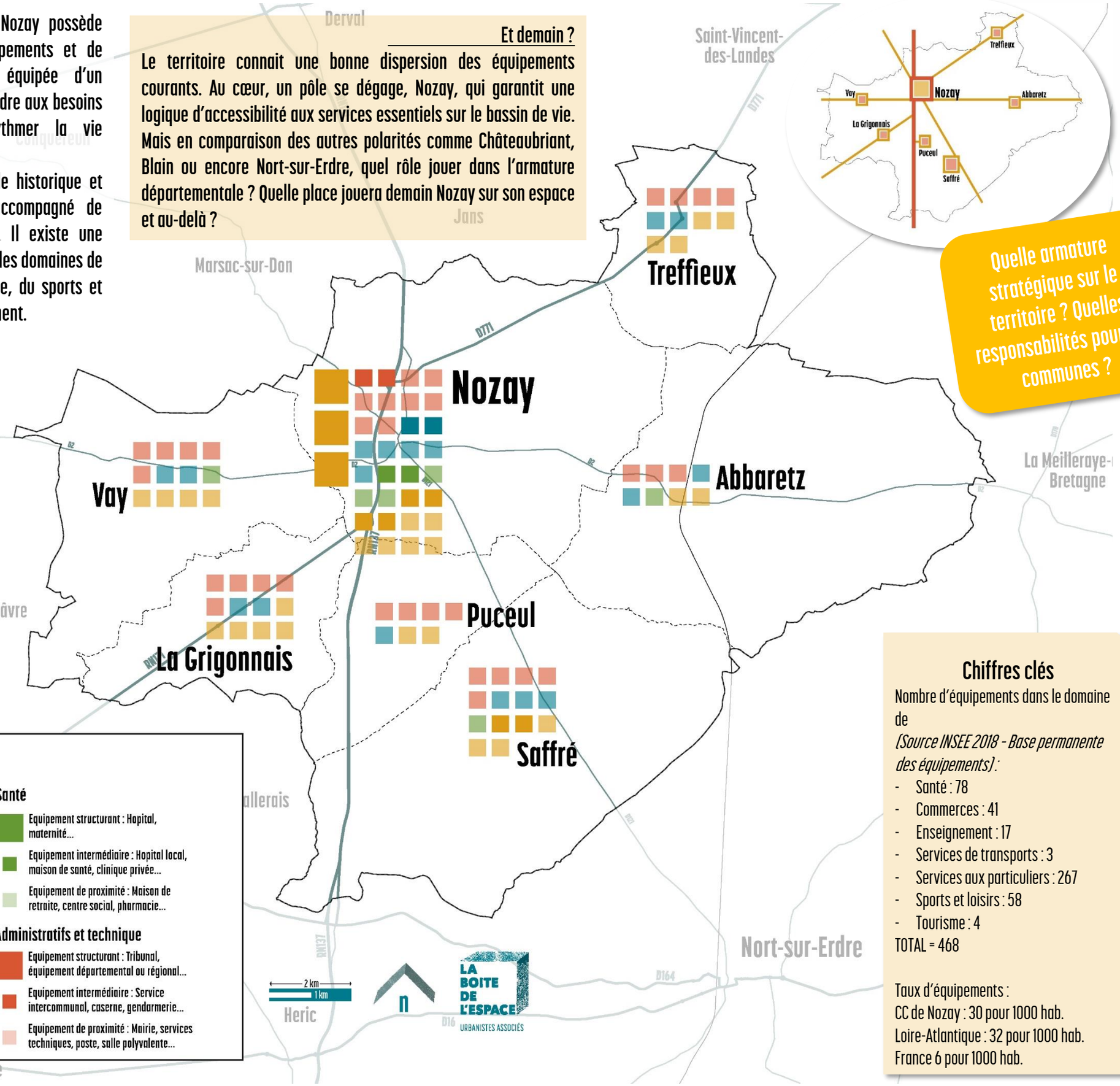
La Communauté de communes de Nozay possède globalement un bon niveau d'équipements et de services. Chaque commune est équipée d'un ensemble complémentaire pour répondre aux besoins courants des populations et rythmer la vie quotidienne locale.

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 sports 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 (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 ?



Quelle armature stratégique sur le territoire ? Quelles responsabilités pour les communes ?

Legende

Enseignement
- Equipement structurant : lycée public, université....
- Equipement intermédiaire : collège, centre de formation, IUT...
- Equipement de proximité : collège, centre de formation, IUT...

Santé
- Equipement structurant : Hopital, maternité...
- Equipement intermédiaire : Hopital local, maison de santé, clinique privée...
- Equipement de proximité : Maison de retraite, centre social, pharmacie...

Culture, sports et loisirs
- Equipement structurant : Complexe sportif, base nautique, piscine...
- Equipement intermédiaire : salle équipée, complexe de plein-air, médiathèque...
- Equipement de proximité : Gymnase, terrain de sports, bibliothèque, city-stade...

Administratifs et technique
- Equipement structurant : Tribunal, équipement départemental ou régional...
- Equipement intermédiaire : Service intercommunal, caserne, gendarmerie...
- Equipement de proximité : Mairie, services techniques, poste, salle polyvalente...

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.

Les patrimoines, richesses d'un cadre attractif

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.

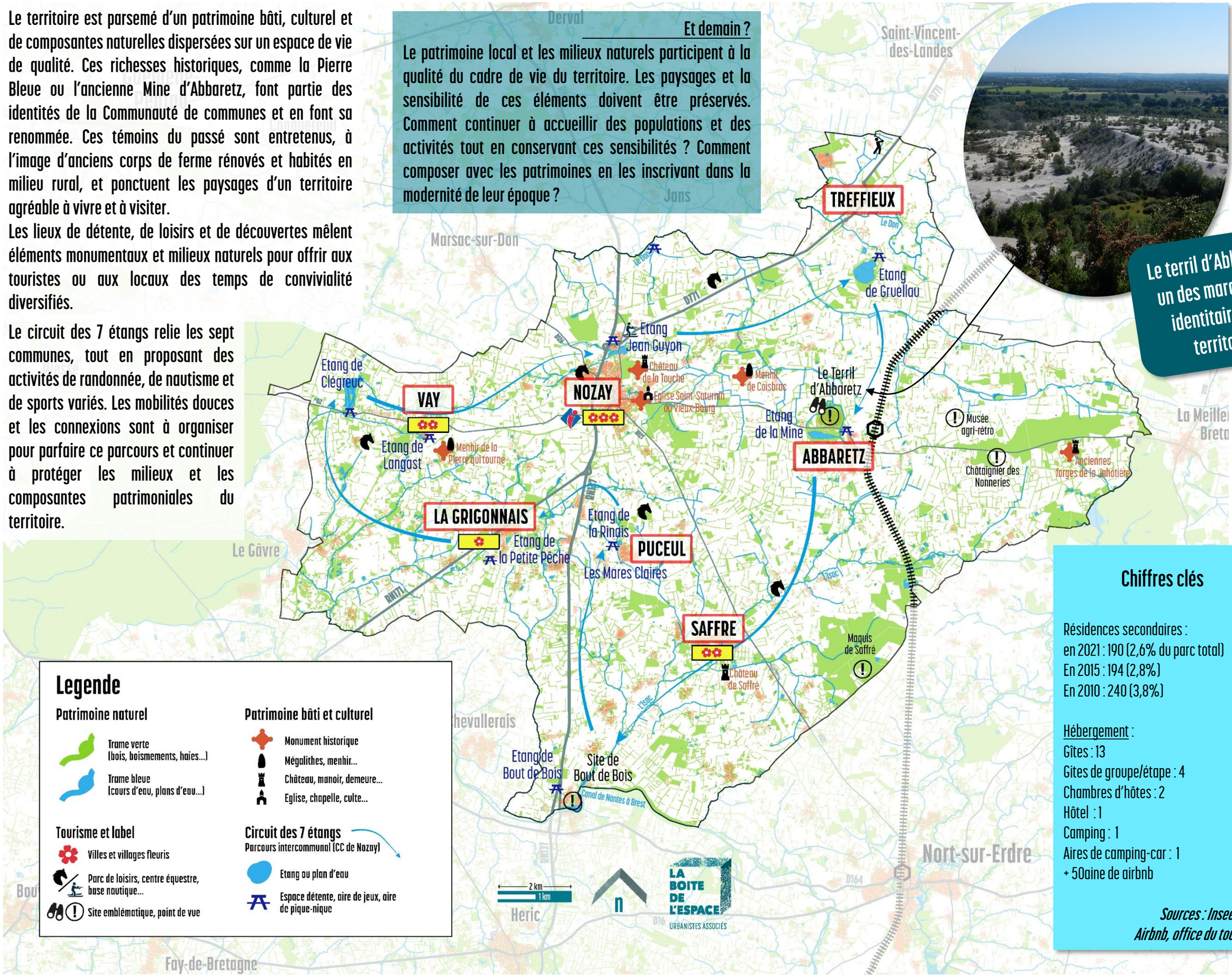
Les lieux de détente, de loisirs et de découvertes mêlent éléments monumentaux et milieux naturels pour offrir aux touristes ou aux locaux des temps de convivialité diversifiés.

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.

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 ?

Le terril d'Abbaretz, un des marqueurs identitaires du territoire



Legende

Patrimoine naturel

- Trame verte (bois, boismements, haies...)
- Trame bleue (cours d'eau, plans d'eau...)

Patrimoine bâti et culturel

- Monument historique
- Mégalithes, menhir...
- Château, manoir, demeure...
- Eglise, chapelle, culte...

Tourisme et label

- Villes et villages fleuris
- Parc de loisirs, centre équestre, base nautique...
- Site emblématique, point de vue

Circuit des 7 étangs

Parcours intercommunal (CC de Nozay)

- Etang ou plan d'eau
- Espace détente, aire de jeux, aire de pique-nique

Chiffres clés

Résidences secondaires :
en 2021 : 190 (2,6% du parc total)
En 2015 : 194 (2,8%)
En 2010 : 240 (3,8%)

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 2021, Airbnb, office du tourisme

Un espace productif plein de ressources

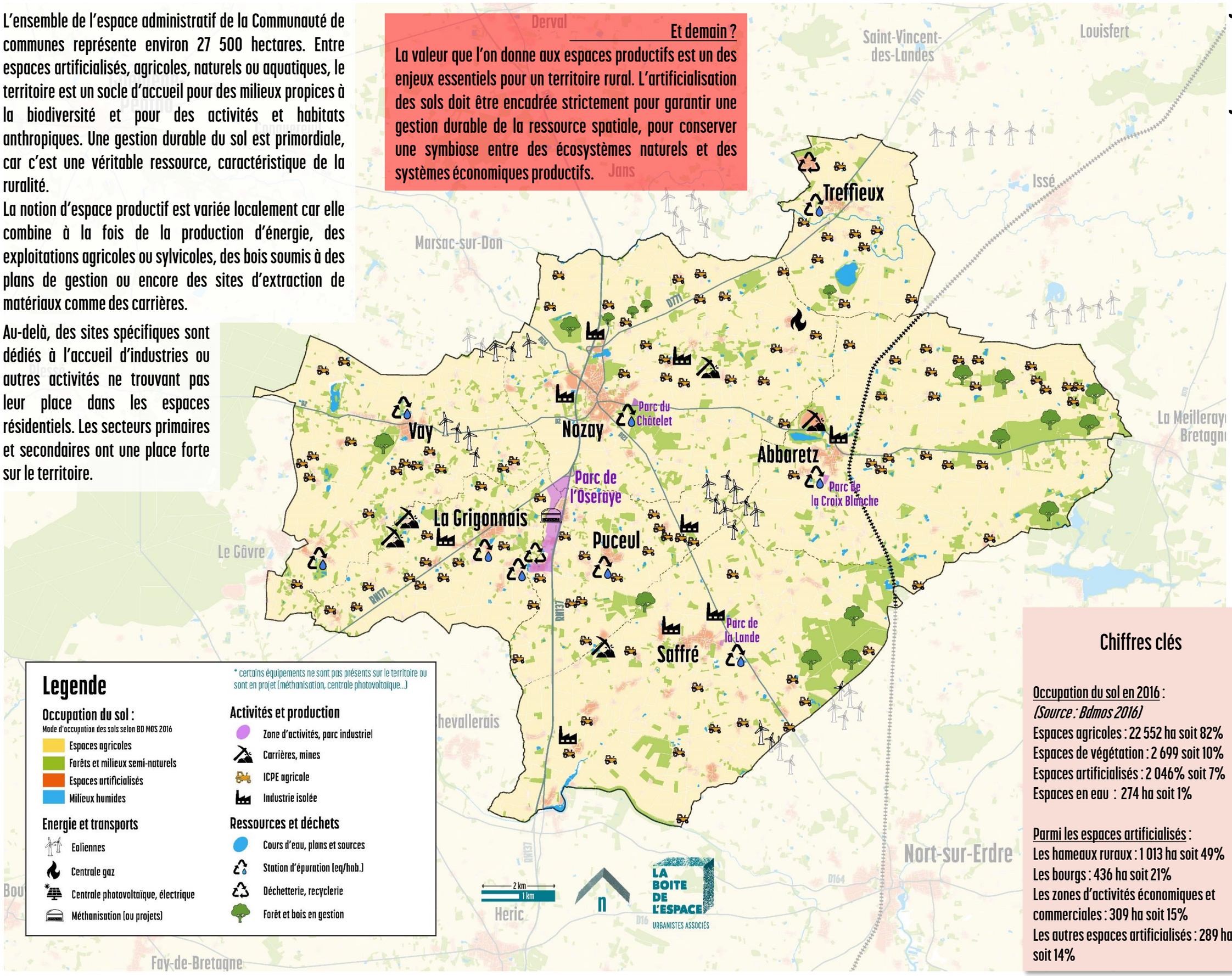
L'ensemble de l'espace administratif de la Communauté de communes représente environ 27 500 hectares. Entre espaces artificialisés, agricoles, naturels ou aquatiques, le territoire est un socle d'accueil pour des milieux propices à la biodiversité et pour des activités et habitats anthropiques. Une gestion durable du sol est primordiale, car c'est une véritable ressource, caractéristique de la ruralité.

La notion d'espace productif est variée localement car elle combine à la fois de la production d'énergie, des exploitations agricoles ou sylvicoles, des bois soumis à des plans de gestion ou encore des sites d'extraction de matériaux comme des carrières.

Au-delà, des sites spécifiques sont dédiés à l'accueil d'industries ou autres activités ne trouvant pas leur place dans les espaces résidentiels. Les secteurs primaires et secondaires ont une place forte sur le territoire.

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.



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%