PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes de Nozay

1. Rapport de présentation

1.3 Justifications

Arrêt – 23/10/2024

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

Version pour approbation



Le rapport de présentation est composé de différents cahiers :

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

Sommaire

I. Préambule 5

I.1. Contexte et objectifs 5
I.2. La procédure 8
I.3. Concertation 8

II. Choix retenus pour le PADD 9

II.1. Méthode et philosophie 9
II.2. Les enjeux 12
Démographie et habitat 12
Économie, agriculture et espaces productifs 13
Équipements et commerces 15
Paysages et patrimoines 16
Mobilités 17
Milieux et biodiversité 20
Risques et Ressources 22
Urbanisme et espace 24
II.3. Les scénarios 26
Vers le PADD 26
Les invariants 26
Les scénarios et projets urbains 29
Prospective 37
II.4. Rappel des programmes 40
II.5. Justification par orientation du PADD 42
L'articulation avec le projet de territoire 42
Orientations stratégiques du PADD 43
Axe 1 : Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité 44
Axe 2 : Un territoire productif, et ses espaces économiques 74
Axe 3 : Un territoire connecté, ouvert et protégé 94
Axe 4 : Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires 104
II.6. Bilan de la consommation d'espace 127
En résumé 127
La consommation passée de 2014-2024 127
La consommation passée 2011-2021 128
Les coups partis 2021-2024 131
La réduction de la consommation 132
Trajectoire 2035 133
II.7. Tableau des surfaces 145
Surface des zones du PLUi 145
Évolution des surfaces 146

III. Justification des dispositions du PLUi 147

III.1. Règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones 147
Définitions 147
Destinations et sous-destinations 147
Mixité fonctionnelle et sociale 148
Risques et nuisances 148
Secteurs de projets 151
Stationnement, desserte par les voies et réseaux 163
Protection et évolution de l'espace rural 164
Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 164
Autres informations surfaciques 166
III.2. Règlement : Justification des zones 167
Délimitation des zones 167
Nomenclature 167
Les zones urbaines 169
Les zones à urbaniser 200
Les zones agricoles 220
Les zones naturelles 234
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées 249
Comparaison zonage AVANT-APRÈS 277
Justification des OAP 281
Les OAP thématiques 281
Les OAP sectorielles 283

I. Préambule

I.1. Contexte et objectifs

La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été prise le 16 mai 2019.

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

Rappel du contexte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.2. La procédure

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

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

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

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

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

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

Le PADD et les pièces du PLUi sont présentés devant chaque Conseil Municipal fin d'été 2023.

Un premier arrêt du PLUi et son bilan de la concertation ont eu lieu le 29 novembre 2023 en Conseil Communautaire.

Les PPA, l'autorité environnementale et les différentes commissions ont été consultés (partiellement) tout comme la commission CDPENAF.

Suite à des avis divergents et des alertes sur la consommation d'espace, un nouvel arrêt a été programmé. L'objectif a été d'améliorer la justification en intégrant des données plus solides sur la consommation d'espace et la logique ZAN. Le PADD n'a pas évolué.

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

Le bureau des projets

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

I.3. Concertation

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

II. Choix retenus pour le PADD

II.1. Méthode et philosophie

Le rythme des réunions pendant 4 ans a permis d'aboutir à une première version du PLUi pour arrêt. La gouvernance a été organisée selon plusieurs temps de travail, de partage et/ou de validation.

Le Comité technique a pour rôle de valider la méthodologie et de préparer les arbitrages. Il est composé de l'élu·e communautaire en charge du PLUi et des technicien·ne·s référent·e·s au dossier.

Le Comité de pilotage a pour rôle d'arbitrer et de valider. Il est composé de la commission PLUi. Les technicien·ne·s et autres membres spécifiques peuvent y être conviés pour participer à certaines thématiques ou dossiers spécifiques.

Le Conseil communautaire prescrit, arrête et approuve.

Le séminaire de l'urbanisme (ou table ronde) rassemble l'ensemble des élu·e·s du territoire pour faire un point sur les étapes importantes du PLUi. Il reprend la charte de gouvernance de la démarche PLUi et se tiendra à minima une fois par an.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) (définies aux articles L. 132 7, L. 132 9 et L. 132 10 du code de l'urbanisme) le seront tout au long de la procédure. Lorsque le projet de PLUi est arrêté, le dossier est transmis aux PPA qui ont alors trois mois pour émettre un avis. Nous vous proposons de les rencontrer plusieurs fois, à chaque phase et avant l'arrêt du projet.

Les Conseils municipaux se tiendront à chaque grande étape du PLUi, notamment avant le débat PADD et avant l'arrêt du projet. Il donne un avis officiellement en tant que commune membre après l'arrêt du PLUi.

**La Loi ELAN de 2018 indique que, dans le cadre de l'élaboration d'un PLU intercommunal, le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ». Toutefois, le débat en conseil communautaire doit, quant à lui, toujours se déroulé au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi (Article L. 153-12 du code de l'urbanisme).*

Le rythme d'environ 1 réunion par mois avec le comité de pilotage composé d'élus de chaque commune, souvent accompagné d'un DGS ou autre technicien en urbanisme.

Remarques

Entre la période de Covid et le vote de la loi Climat et Résilience, l'élaboration du PLUi a été rallongée. Ces instants ont permis de prolonger les débats et de prendre en compte les dernières législations.

Calendrier des réunions de travail et instances pour la démarche PLUi :

Phase Lancement	Type de réunion	Date à valider	Date réalisée / programmée
Réunion de lancement	Séminaire		4 décembre 2019
Rencontres communales : lancement	Rencontres communales (x7)		Janvier 2020
Réunion technique avec AURAN et DDTM	*Comité technique*		*3 mars 2020*
Point technique : dossiers divers	*Comité technique*		*8 juin 2020*
Rencontre technique : reprise après élections	*Comité technique*		*7 juillet 2020*
Réunion de l'ensemble de l'équipe sur site + point d'étape avec service(s)	*Comité technique*		*23 juillet 2020*
Journée de lancement (Présentation de la démarche et planning)	Séminaire élus		1 octobre 2020

Phase Diagnostic			
Diagnostic : approche territoire/géographie /démographie	Comité de pilotage		6 octobre 2020
Etat Initial de l'Environnement (EIE) et espaces productifs	Comité de pilotage		27 octobre 2020
Rencontres communales : Approche urbaine et centralité	Rencontres communales		Novembre 2020
Diagnostic urbanisme, patrimoine et paysages	Comité de pilotage		17 novembre 2020
PPA : Présentation du diagnostic et des enjeux	*Personnes Publiques Associées*		*15 décembre 2020*
~~*Concertation : réunion publique d'information*~~	~~*Réunion publique*~~		~~*15 décembre 2020*~~
Diagnostic : Economie, commerce et tourisme	Comité de pilotage		12 janvier 2020
Concertation : enquête agricole	*Permanence avec les agriculteurs*		*1er et 4 mars*
Présentation du diagnostic en Conseil Communautaire	Conseil communautaire		21 avril 2021

Phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)			
Table ronde « Energie et espaces productifs »	Comité de pilotage + PPA		09 février 2021
Prospective et scénarii	Comité de pilotage		09 mars 2021
PADD – Espace rural	Comité de pilotage		04 mai 2021
PADD – Programme habitat	Comité de pilotage		25 mai 2021
PADD – Programme habitat & Armature territoriale	*Comité technique*		*14 juin 2021*
PADD – Armature territoriale	Comité de pilotage		22 juin 2021
PADD - Présentation de la première mouture	*Comité technique*		16 juillet 2021 (9h)
PADD - Présentation de la première mouture et cahier de l'espace	Comité de pilotage		14 septembre 2021 (9h)
Concertation : Diagnostic et enjeux	*Réunion publique*		14 septembre 2021 (18h30)
Rencontres communales : Confrontation scénario de développement et projets urbains	Rencontres communales (x7)		Octobre 2021
Points techniques	Rencontres techniques et bureau		Octobre-novembre 2021
Réunion DDTM : point d'étape	DDTM 44 + copil		07 décembre 2021
PADD – bilan et projection (ZAN + programme habitat et économie)	Comité de pilotage		14 septembre 2021 (9h)
Réunion Publique : PADD	*Réunion publique*		14 juin 2022
PPA : Présentation des orientations du PADD	Personnes Publiques Associées		3 mai 2022 à 14h
Débat du PADD en Conseil communautaire*	Conseil communautaire		06 Juillet 2022

Phase réglementaire			
Réunion : du PADD aux outils (règlement et OAP)	Comité de pilotage		01 mars 2022
OAP sectorielles et OAP thématiques	Comité de pilotage		22 mars 2022
Règlement : TVB	Comité de pilotage		26 avril 2022
Atelier de travail : règlement + zonage	Comité de pilotage		03 mai 2022
Table ronde énergie	Séminaire élus		30 juin 2022
Point d'étape	Technique		
Rencontres communales : projet urbain, OAP et zonage	Rencontres communales		Octobre 2022
Réunion règlement zones agricoles et naturelles	Comité de pilotage + ADS		*20 octobre 2022*
Réunion OAP et prescription	Comité de pilotage + techniciens spécifiques (ADS)		*29 novembre 2022*
PPA intermédiaire : rencontre DDTM (Pièces du PLUi)	*DDTM*		*29 novembre 2022*
Réunion technique : Economie et zones d'activités	*Technique*		*29 novembre 2022*
OAP TVB, justification des choix et évaluation environnementale	Comité de pilotage		*13 décembre 2022*
Réunion technique – Energie renouvelable et règlement	Technique + Sydela 44		*13 décembre 2022*

Point d'étape	Technique		
Table ronde HABITAT	Séminaire élus		*7 février 2023 (9h)*
Rencontres communales : validations et corrections	Rencontres communales		
Présentation des pièces du PLUi – dernier COPIL	Comité de pilotage	**Mars 2023**	**21 mars 2023 (9h)**
Concertation : Permanence économie (1/2 journée sur rdv)	*Réunion d'information*	*Mars 2023*	*7 mars 2023 + 4 avril 2023*
Réunion règlement : ADS et services urbanisme	*Technique*	*Mars 2023*	*29 mars 2023*
Concertation : Atelier OAP + exposition + spectacle	*Evènement et mise à disposition des pièces avant arrêt*	*Mars 2023*	29 mars 2023
Concertation : Réunion agricole : présentation du PLUi	*Réunion d'information*	*Avril 2023*	4 avril 2023 (10h)
PPA : Présentation du projet et des pièces pour arrêt	*Personnes Publiques Associées*	*Avril 2023*	*18 avril 2023*
Réunion technique : Annexes, servitudes, justification	*Technique*	*Avril 2023*	*18 avril 2023*
Points techniques – cas par cas : arbitrages communaux	*Elus et techniciens*	*Mai-juin 2023*	*Mai-juin 2023*
Concertation : Réunion publique avant arrêt	*Réunion d'information*	*Avril-mai 2023*	2 mai 2023 (19h)
Réunion technique : Evaluation environnementale et justifications	*Technique*	*Juin 2023*	*23 juin 2023*
Réunion règlement : ADS et services urbanisme	*Technique*	*Juin 2023*	*27 juin 2023*
Derniers arbitrages – ultime COPIL	Comité de pilotage	**Juin 2023**	**27 juin 2023**

Validation du PADD et pièces du PLUi en Conseil Municipal : fin été 2023 pour le 1er arrêt le 29/11/23.

Réunions de travail entre mai et juillet 2023 pour ajuster le projet.

Réunion PPA le 07/10/2024.

Arrêt n°2 le 23/10/2024.

Conférence intercommunale – validation des ajustements avant approbation : le 17/06/2025.

Conseil Communautaire d'échange avant approbation : 17/09/2025

Approbation : 15/10/2025

II.2. Les enjeux

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

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

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

Synthèse des enjeux : temporalité

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

Démographie et habitat

En matière de démographie :

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.

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

En matière de logement :

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.

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

Constats

- Une forte croissance démographique sur l'ensemble des communes depuis les années 2000
- Un léger ralentissement de l'accueil démographique ces dernières années mais une nouvelle tension liée à la crise sanitaire. Une demande qui augmente.
- Deux communes aux poids de population importants, Nozay et Saffré, mais une dispersion des habitants qui joue sur l'armature territoriale.
- Un territoire attractif surtout pour des ménages venant de la métropole nantaise ou de territoires limitrophes.
- Une population familiale et de plus en plus périurbaine, avec de fortes migrations pendulaires sortantes concentrées vers Nantes métropole, Blain ou Châteaubriant.
- Une concentration d'emplois qui baisse globalement du fait de l'accueil de ménages d'actifs
- Un vieillissement peu ressenti mais un desserrement des ménages qui risque de s'accélérer par le phénomène de décohabitation.
- Un parc assez peu diversifié : une majorité de maisons de grande taille et peu de locatifs sociaux
- Des ménages de personnes vivantes seules en hausse, notamment des seniors
- Une faible vacance, mais une disparité selon les communes.
- Un rythme de construction soutenu de 85 lgts par an en moyenne, mais trop peu de diversité.

Enjeux :

- La diversification du parc de logements sur l'ensemble du territoire intercommunal et tout particulièrement dans la polarité de Nozay.
- Réfléchir aux rôles de chaque commune dans le parcours résidentiel et notamment celui de Saffré, commune de 4000 habitants mais un bourg équivalent aux autres.
- Conforter le pôle de Nozay, dans sa diversité et ses dynamiques.
- Améliorer la qualité des logements et favoriser les opérations de renouvellement urbain.
- Anticiper la demande en hébergement spécifique pour les personnes âgées
- Proposer une offre en logements correspondant aux besoins et envies des jeunes actifs
- Accompagner la réhabilitation des logements anciens et/ou énergivores.
- Développer l'offre en logements locatifs sociaux afin de répondre à la demande

Démographie

Pop2021 : 16212 habitants
Pop2019 : 16065 habitants
Pop2009 : 14240 habitants
Pop1999 : 10922 habitants
Taux de croissance : +1.17 % par an (entre 2010 et 2018)
Solde naturel : +0.84%
Solde migratoire : +0.33%
Taux de croissance le plus récent (2014-2020) : +0.8 % (INSEE)

Taille des ménages 2021 : 2.5
1866 ménages d'1 personne, soit 35%

Taux de croissance

Les taux de croissance récents sont aux alentours de 0,7% sur la période 2016-2022. Cette période ne relate pas l'accueil qui s'est fait après la période Covid et la reprise de plusieurs projets de constructions de logements.
Le solde naturel est resté très positif (+0,5%) et le solde migratoire a baissé. Ce dernier a augmenté sur les 2-3 dernières années selon les recensements communaux.

Économie, agriculture et espaces productifs

Le territoire bénéficie d'une position stratégique, accueille des actifs et concentre des emplois variés. Les communes de Nozay et Puceul, situées le long de la RN137, connaissent les plus fortes concentrations d'emplois. La première commune possède les services, fonctions publiques, activités commerciales et tertiaires

ainsi que des pôles économiques, tandis que la seconde profite de la localisation de la zone de L'Oseraye.

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

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

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

De nombreuses activités sont issues de la sphère productive et occupent une bonne partie de l'espace intercommunal. Entre carrières, zones d'activités ou encore espaces agricoles, ces milieux sont variés, souvent artificialisés ou cultivés. Ils participent aux économies locales et façonnent les paysages de ce territoire rural.

Chaque espace ou milieu est anthropisé. Même les bois possèdent des plans de gestion et participent à la création de richesse. Certains milieux sont plus fragiles que d'autres et méritent un développement durable pour assurer leur pérennité à long terme. D'autres créent des nuisances et ne peuvent s'implanter qu'à une certaine distance des espaces résidentiels ou des réservoirs de biodiversité.

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

Chiffres clés

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

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%

Constats :

- Un nombre d'actifs en hausse sur l'ensemble du territoire
- Un nombre d'emplois en hausse, mais une faible concentration d'emploi
- Nozay est un pôle d'emploi structurant et attractif
- Le territoire possède une bonne variété d'emplois
- La sphère productive a une situation particulière et est à la base d'une économie locale et diversifiée
- La sphère présentielle se renforce avec l'arrivée des nouveaux actifs et donc de nouveaux besoins
- La centralité de Nozay est un pôle d'emploi au cœur d'un bassin dynamique
- La zone de l'Oseraye est le principal site du territoire pour accueillir des activités industrielles et artisanales et notamment celles qui produisent des nuisances
- Le secteur agricole occupe une bonne partie du territoire et est essentiellement tourné vers l'élevage, notamment bovins.
- 52% des surfaces agricoles utiles sont des prairies
- La production d'énergie possède un fort potentiel de développement sur le territoire. Des initiatives sont en place ou en projets notamment en éolien ou en photovoltaïque.

- Des ressources sont exploitables mais l'espace doit être gérer de manière économe
- Plusieurs carrières sont en activité sur le territoire, d'autres inactives ou en reconversion.

Enjeux :

- La prise en compte d'une mutation économique vers le numérique en développant une offre de bureaux
- Le maintien et l'accueil de petites entreprises et artisans locaux sur l'ensemble de la CC de Nozay
- Le développement de la filière logistique au vu de la bonne desserte du territoire tout en maitrisant une consommation « trop gourmande » en foncier
- La confortation du développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole
- L'encadrement et le renforcement de la mixité fonctionnelle dans certains espaces stratégiques
- Le maintien des zones d'activités et la réflexion sur le devenir d'espaces économiques de proximité
- Le développement d'un site économique à l'Oseraye d'envergure régionale
- La requalification paysagère des espaces économiques
- La densification des zones d'activités

Équipements et commerces

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

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

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

Constats :

- Un bon niveau d'équipements et de services à la personne.
- Nozay, un pôle à l'échelle intercommunale en équipements (nombre et diversité), commerces et services
- Une offre de soins spécialisée et importante
- Une bonne offre d'enseignement jusqu'au brevet
- Une offre culturelle et de loisirs dans toutes les communes : parcours santé, city-stade, bibliothèques

- Une offre commerciale intercommunale complète
- Des cellules vacantes et des sites à renouveler
- Des commerces de périphérie dispersés à Nozay et une zone commerciale peu dense
- Un bon maillage en restauration
- Un tourisme vert s'appuyant sur les richesses patrimoniales (pierre bleue, terril…) et des sites naturels (étangs et canal de Nantes à Brest).
- Une offre en hôtel et autres hébergements touristiques limitée.

Enjeux :

- Le renforcement et le maintien du rôle de Nozay en termes d'équipements et services
- Organiser l'accès aux soins et l'équilibre territorial en matière de santé
- Mutualiser les équipements et la confortation d'une armature territoriale cohérente et garante des équilibres communaux à l'échelle de la Communauté de communes de Nozay (équipements et commerces)
- Réfléchir à la place des activités et servies au sein des tissus agglomérés
- Renforcer la vitalité et l'accessibilité de toutes les centralités commerciales et fonctionnelle : 1 par commune.
- Limiter l'expansion des zones commerciales
- Limiter le développement des commerces dans les zones hors bourg
- Prendre en compte les évolutions structurelles dans les modes de consommation (« Click and collect », relais-colis, drive…)
- Anticiper les besoins en matière d'éducation et de services enfance et jeunesse
- Proposer une offre de formation et d'enseignement supérieurs adaptée
- Diversifier l'offre en hébergement notamment pour les courts séjours
- Flécher des espaces et lieux de détente pour les habitants et pour les visiteurs.

Paysages et patrimoines

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.

Enjeux :

- La préservation des centralités et du patrimoine identitaire des bourgs (église, maisons de bourgs et maisons de ville) afin d'éviter les dénaturations
- La reconnaissance et la préservation des typologies identitaires du territoire : église, chapelle, presbytère, châteaux, demeures, manoirs et leurs parcs, maisons de notable, villas, ferme, moulin à vent, moulin à eau, gare, hangars en palis…
- La reconnaissance et la préservation du petite patrimoine (clôture en pierre bleue, oratoire, calvaire, croix, puits, fours, fontaine, monument aux morts, éléments lies au patrimoine industriel d'extraction)
- La préservation des arbres (isolé ou en alignement), parcs et jardins participant à la qualité paysagère des communes, afin d'éviter leur disparition/destruction.
- La préservation des arbres isolés et haies du bocage, et arbres et haies de bords de routes et chemins ruraux participant aux continuités écologiques, afin d'éviter leur disparition/destruction
- La préservation du patrimoine géologique local (clôture en pâlis, murs anciens en schiste, murs d'enceinte des parcs et jardins, patrimoine géologique, mégalithique, patrimoine industriel d'extraction) et sa mise en valeur
- La préservation et la mise en valeur du réseau hydrographique (cours d'eau, plans d'eau, zones humides) et le patrimoine lié à l'eau (ouvrages, moulins, lavoirs, gués, végétation de la ripisylve)
- Le confortement des motifs paysagers identitaires : maillage bocager, vergers, haies en bord de route…
- Préserver, conforter et mettre en valeur le réseau viaire constitué des voies anciennes, anciennes voies ferrées, chemins ruraux, chemins de randonnées…
- Qualifier les entrées de ville pour limiter la banalisation des paysages dans les espaces habités ou les espaces économiques
- Favoriser une bonne intégration paysagère des extensions urbaines et des nouveaux quartiers : travail sur les lisières, franges avec l'espace rural

Mobilités

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

voiture : gare ferroviaire d'Abbaretz, aires de covoiturages, projets de voies douces...

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

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

En conclusion, les axes permettent une desserte facilitée du territoire mais favorisent la dépendance à la voiture, et notamment à son utilisation individuelle. Les alternatives existent, mais sur ce territoire rural polarisé, le déplacement automobile reste roi. Se pose la question de la vulnérabilité énergétique liée au coût de ce moyen de transports et au temps. Les ménages et les activités peuvent se retrouver impactées par ces variations indirectes.

Constats :

- La Communauté de communes est assez récente, se compose de 7 communes assez équilibrée, dont un pôle principal et structurant, celui de Nozay.
- La situation géographique offre une bonne desserte et conforte l'attractivité du territoire en matière de démographie et d'économie.
- Le territoire est rural et dynamique, voire périurbain selon certaines tendances liées à la construction et aux modes de vie
- Un axe de desserte principal : la RN137, entre Nantes et Rennes. (Route classée à grande circulation)
- Un axe structurant secondaire : la N171 puis D771, de Laval à Saint-Nazaire. (Route classée en partie à grande circulation)
- Une dépendance à la voiture et une vulnérabilité énergétique grandissante
- Des alternatives naissantes à l'utilisation individuelle de la voiture et notamment le covoiturage
- Des axes de mobilités douces qui se multiplient
- Des bourgs peu équipés en pistes et voies cyclables
- Quelques zones apaisées et des quartiers favorables à une mixité des modes de déplacements (modes partagés)
- Peu de problèmes de stationnement
- De nombreux circuits de randonnée et de promenade

Enjeux :

- Eviter l'étalement des espaces urbanisés pour favoriser la proximité et limiter les déplacements
- Conserver un réseau routier accessible et sécurisé pour desservir l'ensemble du territoire
- Développer les interconnexions avec le ferroviaire et la gare d'Abbaretz

- Jouer sur la complémentarité des déplacements pour limiter l'utilisation individuelle de la voiture
- Promouvoir le vélo et notamment électrique et autres modes de transports décarbonés.
- Connecter les zones d'emplois, espaces habités, bourgs et sites d'équipements ou de loisirs et de détente par des liaisons douces sécurisées et adaptées
- Gérer les transports de marchandises sur des axes spécifiques pour limiter les nuisances
- Compléter le réseau des modes doux pour continuer à renforcer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables sur tout le territoire
- Intégrer des voies partagées et espaces publics apaisés dans les bourgs et quartiers résidentiels ou mixtes

Milieux et biodiversité

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

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

Enfin, 16 ZNIEFF sont présentes sur le territoire de l'intercommunalité, sur toutes les communes à l'exception de Puceul qui n'en compte aucune.

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

Trame bleue

La Communauté de communes compte environ 324 km de cours d'eau. Elle possède un réseau hydrographique d'une densité plutôt importante. La bordure sud de la Communauté de communes est constituée par le canal de Nantes à Brest sur la commune de Saffré, il est alimenté par les cours d'eau de Puceul et Saffré. Au Nord, la limite se fait avec le Don et ses affluents.

Les zones humides recensées sont issues du SAGE Vilaine, et validé par la CLE. Des inventaires ont été réalisés récemment sur 4 communes et d'autres ont été intégrés dans les PLU anciens.

Les secteurs de projet ont aussi été inventoriés par le bureau d'étude DMEAU en 2022 et 2024. De nouvelles zones humides ont été recensées sur ces secteurs, et ont été ajoutées à l'inventaire initial (cf. Inventaire complémentaire).

Trame verte

Les boisements ou bosquets sont nombreux sur le territoire et globalement de tailles importantes. Au total, la Communauté de communes totalise environ 2550 hectares de boisements.

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

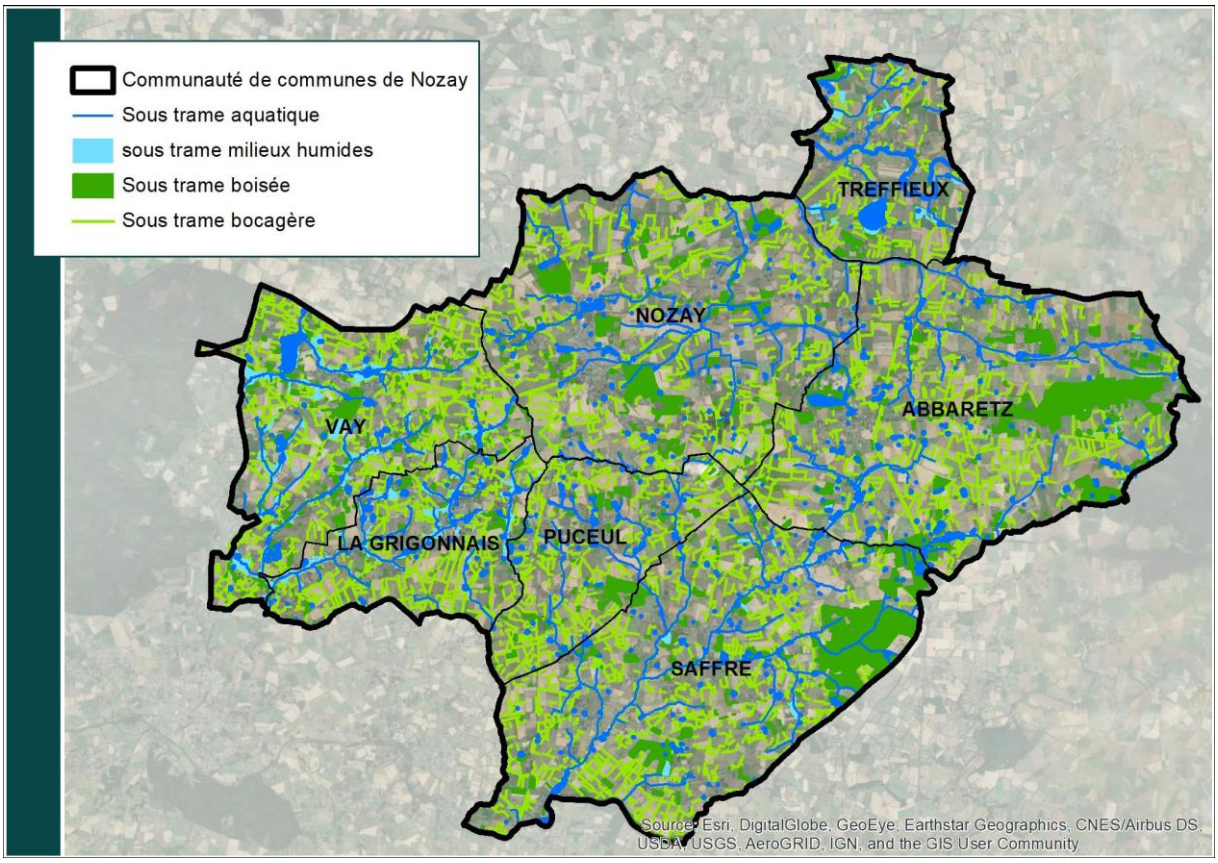
Sur la Communauté de communes de Nozay, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 1089 km.

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

abritant une riche biodiversité. Ce patrimoine bocager est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur.

Aujourd'hui, alors que les communes de l'ouest et notamment Vay et La Grigonnais présentent une densité bocagère plus importante que les autres, il apparaît primordial de prendre conscience de ce lien étroit entre activité agricole et préservation du maillage bocager.

Si l'on peut regretter la diminution des linéaires de haies bocagères dans les soixante dernières années, il est essentiel d'associer le monde agricole et ses enjeux dans la prise en compte du bocage.



Carte des sous trame (Source : Dmeau)

Enjeux :

- Protéger les milieux et les composantes de la trame verte et bleue : zones humides, boisements, haies, plans d'eau, cours d'eau, arbres…
- Identifier des réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques qui les relient.
- Identifier les obstacles aux déplacements de la biodiversité et proposer des solutions
- Conserver une bonne qualité de l'eau en protégeant les abords et les écoulements, et en limitant l'imperméabilisation des sols

Risques et Ressources

Risques naturels

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

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

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

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

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

Près de 1880 ha répartis sur les communes de Saffré, Treffieux, Nozay, Vay et Puceul, sont concernés par l'aléa inondation, selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Aucun PPRI n'est prescrit ou approuvé sur le territoire.

Risques technologiques

Les risques vis à vis du transport de matières dangereuses sur le réseau de transport concernent les communes traversées par la N171, la N137 et la D771.

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

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

Nuisances sonores

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

- En catégorie 2 : La N137 (routes des Estuaires) qui traverse les communes de Nozay, Puceul et Saffré, est classée actuellement en catégorie 2. La zone affectée par le bruit s'étend sur 250m de part et d'autre de la voie. À moyen terme, elle devrait être classée en catégorie 1 du fait de l'augmentation des trafics rencontrés ces dernières années.

- En catégorie 3 : La N171 qui traverse La Grigonnais et la D771 qui traverse Nozay et Treffieux, sont classées en catégorie 3 et de ce fait, la zone affectée par le bruit s'étend sur 100m de part et d'autre de ces voies.

Gestion des déchets

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

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

Énergie :

Différents parcs éoliens sont situés sur le territoire ou à cheval sur la communauté de communes et des intercommunalités voisines. Le parc des 4 seigneurs est situé sur la commune de Puceul, Abbaretz, Nozay et Saffré. D'autres parcs sont sur Vay et Marsac-sur-Don.

Des projets sont en cours de réflexion mais le territoire étant très mité par de l'habitat et des sites de production agricoles, le potentiel de développement est faible.

Le photovoltaïque est surtout présent sur les toits ou encore au sein d'exploitations agricoles sous la forme de trackers. Des projets de champs solaires sont à l'étude mais l'impact sur la consommation d'espace est réel, sauf s'ils s'installent sur des sites dégradés. L'agrivoltaisme pourrait être une solution intermédiaire pour limiter les impacts sur la production agricole mais il reste expérimental.

En terme de ressource électrique, le territoire n'est pas doté d'infrastructure majeure.

En matière de canalisation de gaz et d'espace de stockage, le territoire possède quelques sites, notamment à Nozay.

Le bois est une ressource d'énergie aussi bien présente et exploitée sur certains espaces.

D'autres projets d'énergie sont à l'étude comme les unités de méthanisation (pour l'instant plus en diversification agricole).

Enjeux :

- Encadrer le développement éolien
- Expérimenter dans l'agrivoltaisme
- Accompagner le déploiement du photovoltaïque sur les bâtiments
- Maitriser les projets de photovoltaïque au sol sur des sites spécifiques
- Permettre la diversification agricole comme la méthanisation
- Expérimenter d'autres productions d'énergie renouvelable

Urbanisme et espace

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…

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 (ConsoZAN44 – 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

Espace et méthode ZAN [donnée de référence – ConsoZAN44)

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021 : **134.24 ha**

ConsoZAN44 : + 107.9 ha
Bascule des ZAC : + 26.34 ha
TOTAL = 134.24 ha

Trajectoire ZAN -55% (selon SRADDET – non approuvé) :

60,4 ha sur la période 2021-2031 et

+ 15,1 ha à horizon 2035.

TOTAL 2021-2035 : 75.5 ha

Espace et réduction de la conso (méthode loi ALUR)

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

ConsoZAN44 : 75.53 ha
Coups partis 2021-2024 : 18.19 + 26.34 : 44.53 ha
TOTAL = 120.06 ha

Trajectoire de réduction - 50% (PADD) :

60 ha sur la période 2025-2035

TOTAL 2025-2035 : 60 ha

Espace et réduction de la conso (Cerema – Portail de l'artificialisation)

Bilan de la consommation d'espace 2011-2020 : **+ 104.6 ha** (Cerema)

Trajectoire de réduction - 50% (PADD) :

52.3 ha sur la période 2021-2030

+ 13 ha sur la période 2031-2035

TOTAL 2025-2035 : 65.3 ha

- 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 2050 et réduire de moitié la consommation d'espace par rapport à une période précédente (la période de référence peut varier en fonction des méthodes)
- Limiter l'artificialisation des sols
- 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.

II.3. Les scénarios

Vers le PADD

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la pièce politique du PLUi ! Ce document regroupe une prospective, un programme habitat et un projet spatial, déclinés en orientations, objectifs... Dans ce plan, un projet urbain par polarité a été également réalisé : un par bourg.

La prospective a été travaillée sur une période future de 10 à 15 ans : horizon 2035 (en anticipant un arrêt de PLUi en 2023).

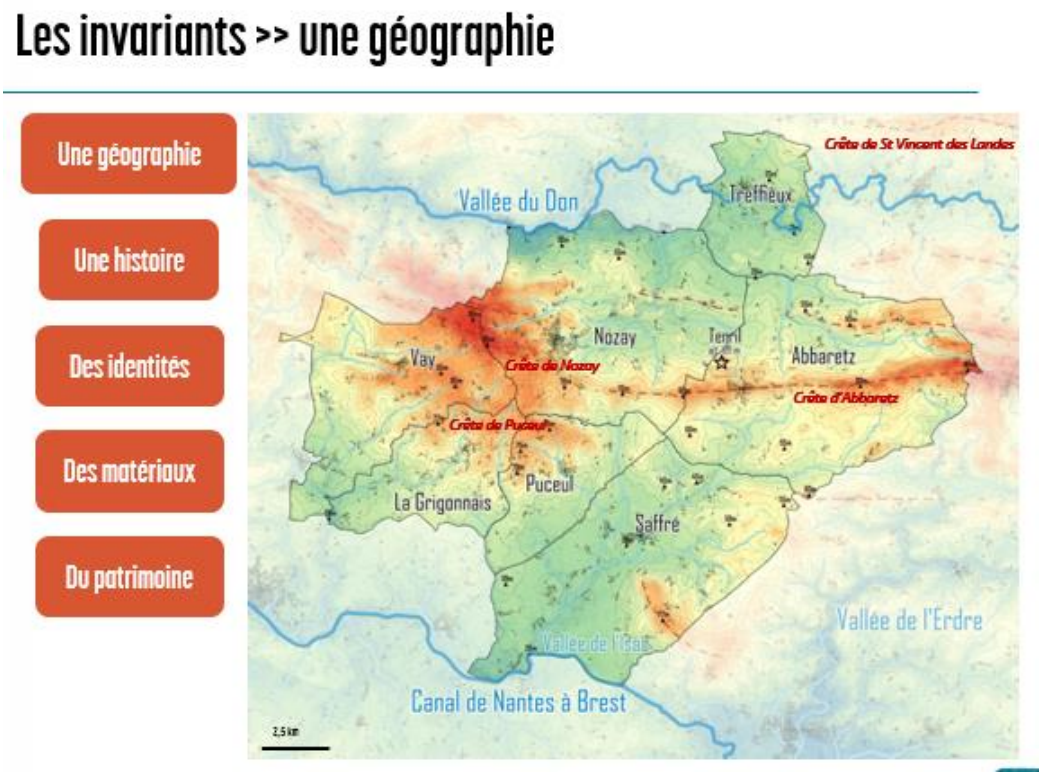
En l'absence de SCoT, le PADD du PLUi a été travaillé comme tel.

- Prendre en compte l'échelon communal et considérer toutes les centralités
- La spatialisation des fonctions sur le territoire : équipements, économie, commerce, services...
- Une ruralité à défendre : qualifier les espaces (agriculture, industrie, énergie) et protéger les milieux
- L'enjeu foncier : Entre mutation des espaces bâtis, zéro artificialisation nette (ZAN), densification et gestion économe des sols...

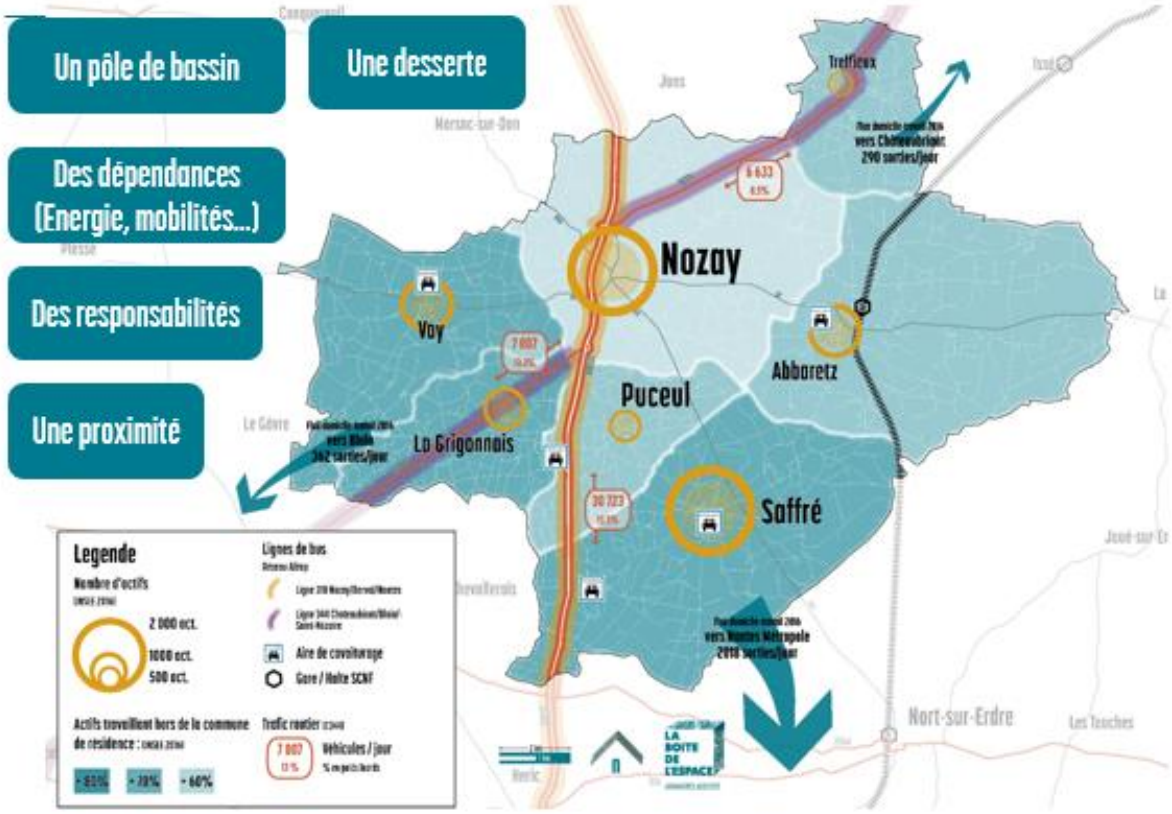
Les invariants

Le diagnostic a permis de mettre en avant une série d'invariants, à prendre en compte quoiqu'il arrive dans un scenario. Le but est de montrer aux décideurs sur quoi on peut « varier » dans un PLUi.

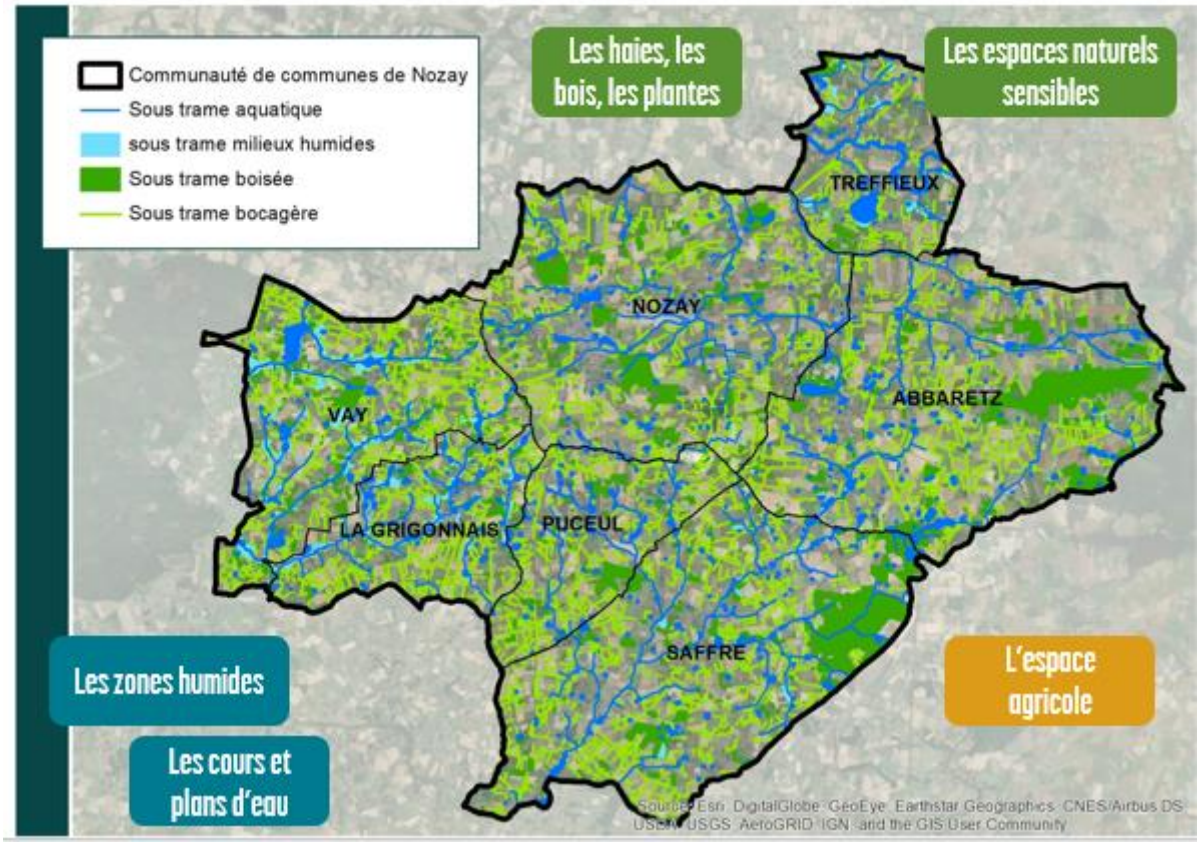
Voici quelques extraits des présentations de réunions qui ont permis de faire les choix du scenario défini dans le PADD :



Les invariants >> une situation



Les invariants >> une trame verte, bleue, jaune...



Les invariants >> une trame grise

Le cadastre et son parcellaire | Le bâti existant | Les hameaux et mitage | La trame viaire | Les réseaux



Les invariants >> des habitants et des logements

Une population

Population : 16 149 habitants*
20% à plus de 60 ans
[+1500 habitants entre 2010 et 2020]
Solde naturel : +0,84%
Solde migratoire : +0,33 %

1,17%

Un parc de logements

7 225 logements
90% de résidences principales
2,5 personnes en moy. par ménage
1 866 ménages d'une personne, soit 35%
75,1 % de propriétaires

Des grands logements



4 pièces et plus : 75 %



De la vacance

7%, soit 533 logements vacants

Rythme et consommation d'espace

85 logements construits par an en moyenne depuis 2010
Entre 2011 et 2021 : 134 ha d'ENAF de consommé (ConsoZAN44

ZAN

Les invariants >> des écosystèmes

Des activités en place	4 025 emplois 0,57 emplois pour 1 actif occupé (concentration en baisse)
Une sphère productive	11,6% des emplois dans l'agriculture 16,6 % des emplois dans l'industrie 9 % des emplois dans la construction 62,8 % dans le tertiaire
Une offre commerciale - un bon niveau d'équipements	Une offre de base complète sur Nozay Une densité à renforcer et réorganiser dans certains bourgs Une bonne gamme d'équipements et de services à la personne
Risques et servitudes	Prendre en compte les risques : Séismes, Retrait-gonflement des argiles, Tempête, Feu de forêt, Inondation, Transport de marchandises dangereuses,...

Invariants : des écosystèmes – chiffres INSEE et documents cadres et lois (Source la boite de l'espace)

Ces invariants sont issus du diagnostic et des enjeux identifiés pour réfléchir au projet et donc au PADD.

Dans ce cadre 3 scenarii ont été travaillés sur la base de « variants » ou d'éléments qui vont pouvoir être activé ou non : confronter les choix d'élus dans ce PADD et les priorités. Certaines sont issues de lois cadres comme l'assainissement, le potentiel foncier, les zones à urbaniser...

Les scénarios et projets urbains

Scénario A : une périurbanité assumée

Scénario B : Une polarité affirmée

Scénario C : Une campagne habitée

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

Scénario A >> « une périurbanité assumée »

Population
Rythme ++
Densification +
Diversité du parc +

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

Economie
Emploi +++
Agriculture +
Attractivité +

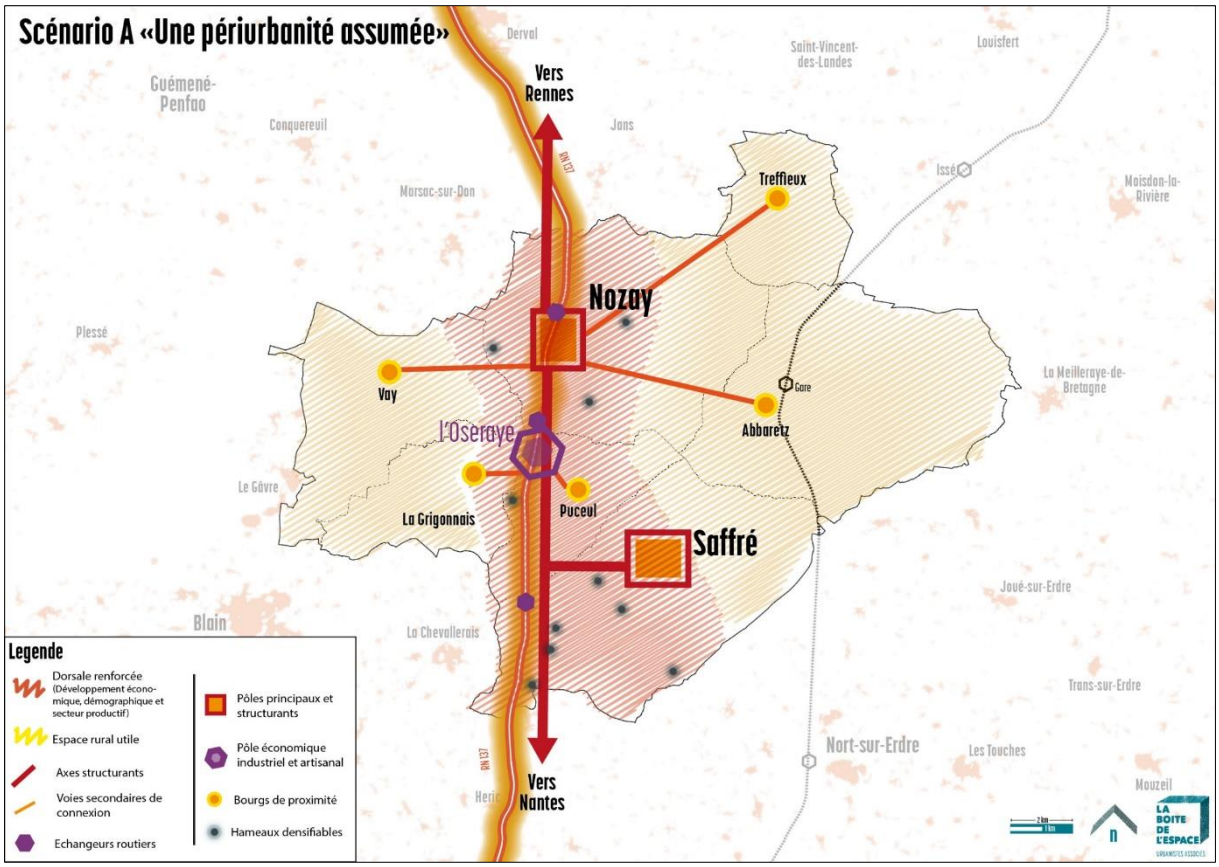
>> Un couloir économique attractif
Une concentration de l'emploi le long de la RN137 à maximiser
Nozay, **une polarité économique mixte** à développer (tertiaire), avec Saffré comme appui complémentaire
L'Oseraye, **cœur économique industriel** à conforter : une économie productive, une spécificité d'emploi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

Mobilités
Desserte ++
Alternatives -
Modes doux -

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

Cadre de vie
Biodiversité -
Ressources +
Espace -

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



Scénario B >> « une polarité affirmée »

Population

Rythme -
Densification ++
Diversité du parc +

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

Economie

Emploi +
Agriculture +
Attractivité ++

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

Mobilités

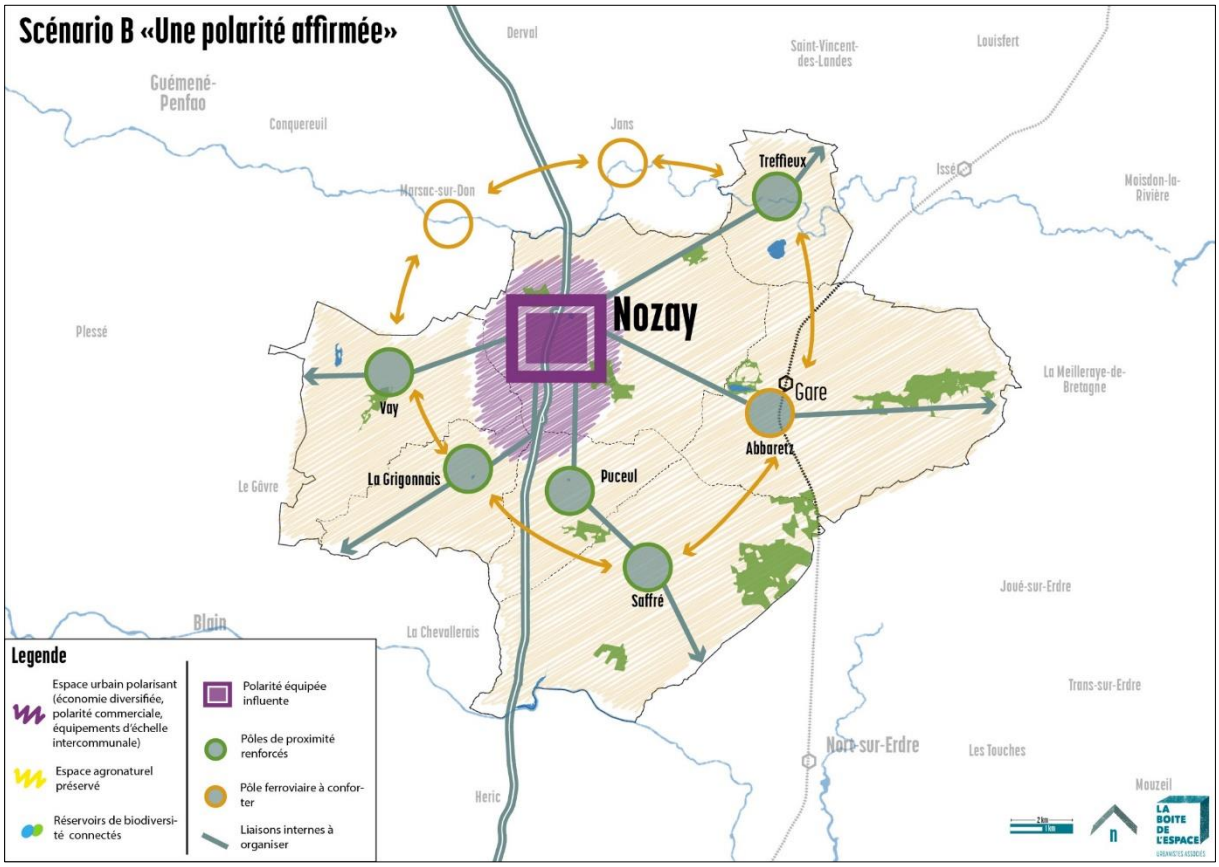
Desserte +
Alternatives ++
Modes doux ++

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

Cadre de vie

Biodiversité ++
Ressources +
Espace +

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



Scénario C >> « une campagne habitée »

Population

Rythme +++
Densification +
Diversité du parc -

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

Economie

Emploi ++
Agriculture -
Attractivité +

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

Mobilités

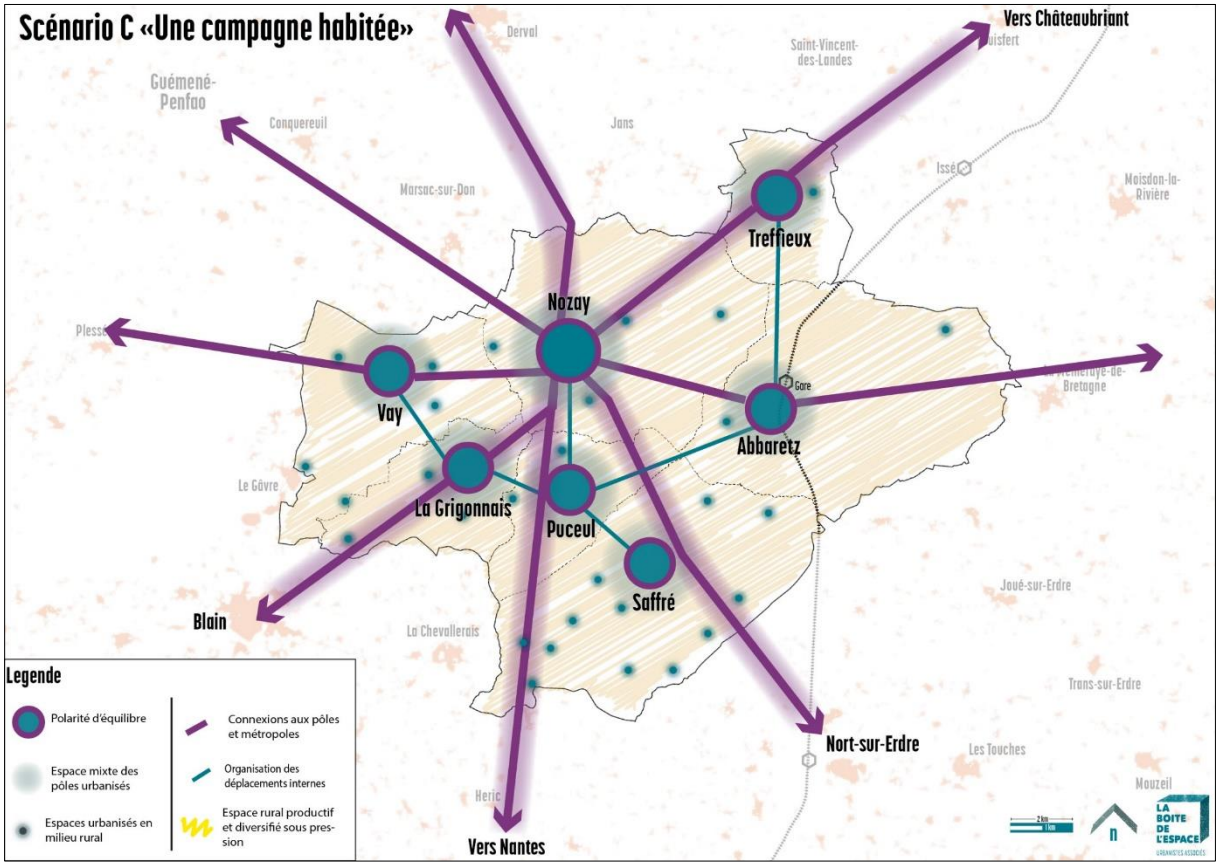
Desserte ++
Alternatives +
Modes doux +

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

Cadre de vie

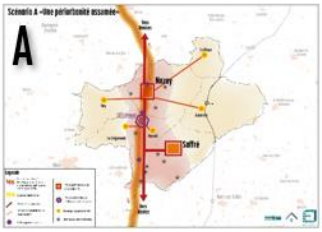
Biodiversité -
Ressources +
Espace -

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



Analyse comparée

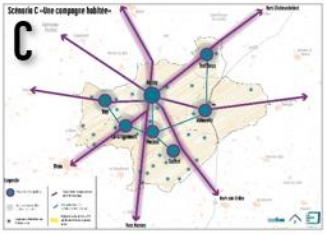
Accueil de population >>



Polarisation	Diversification	Densification	Dispersion
●	●	●	●

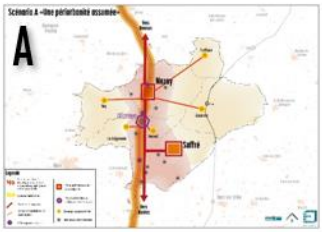


Polarisation	Diversification	Densification	Dispersion
●	●	●	●



Polarisation	Diversification	Densification	Dispersion
●	●	●	●

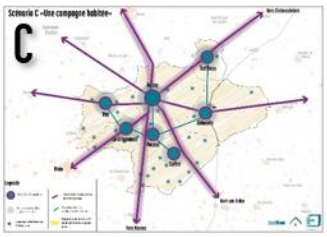
Economie >>



Répartition	Concentration	Tertiarisation	Diversification
●	●	●	●

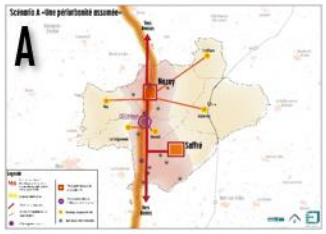


Répartition	Concentration	Tertiarisation	Diversification
●	●	●	●



Répartition	Concentration	Tertiarisation	Diversification
●	●	●	●

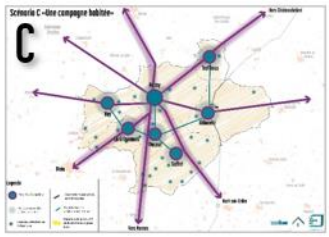
Mobilité >>



Trafic routier	Multimodalité	Alternatives	Qualité des liaisons
🔴	🔴	🟡	🔴

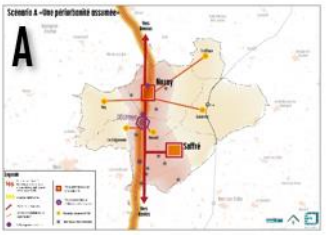


Trafic routier	Multimodalité	Alternatives	Qualité des liaisons
🟡	🟢	🟡	🟡



Trafic routier	Multimodalité	Alternatives	Qualité des liaisons
🔴	🔴	🟡	🟢

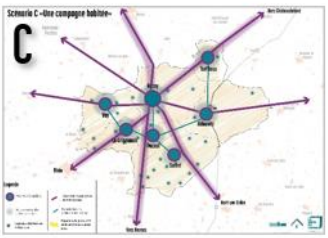
Qualité du cadre de vie >>



Centralité	Paysages	Nature	Ruralité & agriculture
🟢	🔴	🟡	🟢

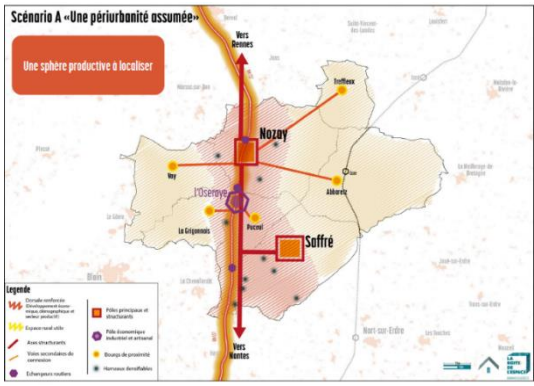


Centralité	Paysages	Nature	Ruralité & agriculture
🟡	🟢	🟢	🟢



Centralité	Paysages	Nature	Ruralité & agriculture
🟡	🔴	🟡	🔴

Bilan

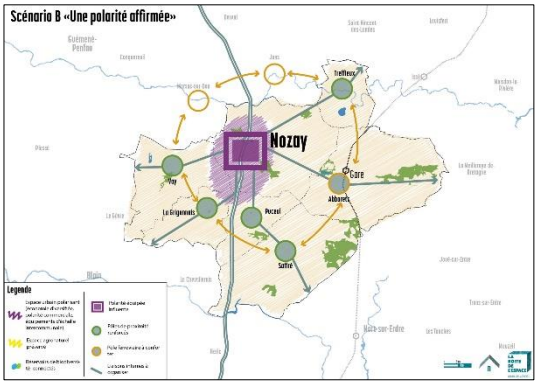


Scénario A

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

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

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



Scénario B

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

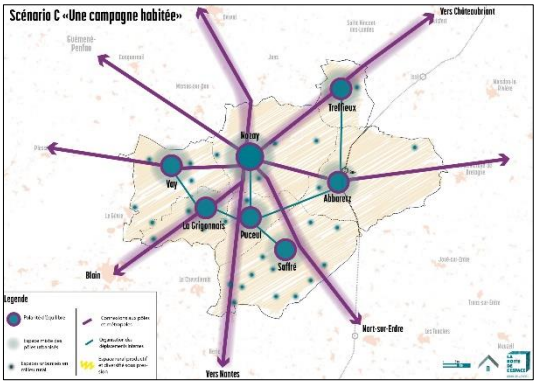
En matière de développement économique, un bi-pôle Nozay-l'Oseraye permettrait de capter des entreprises diverses et d'en faire profiter tout le territoire. Les bourgs continueraient de se développer en trouvant des formes complémentaires de développement économique ou encore de services à la personne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

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

Scénario C

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

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



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

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

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

Prospective

Document de travail

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

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

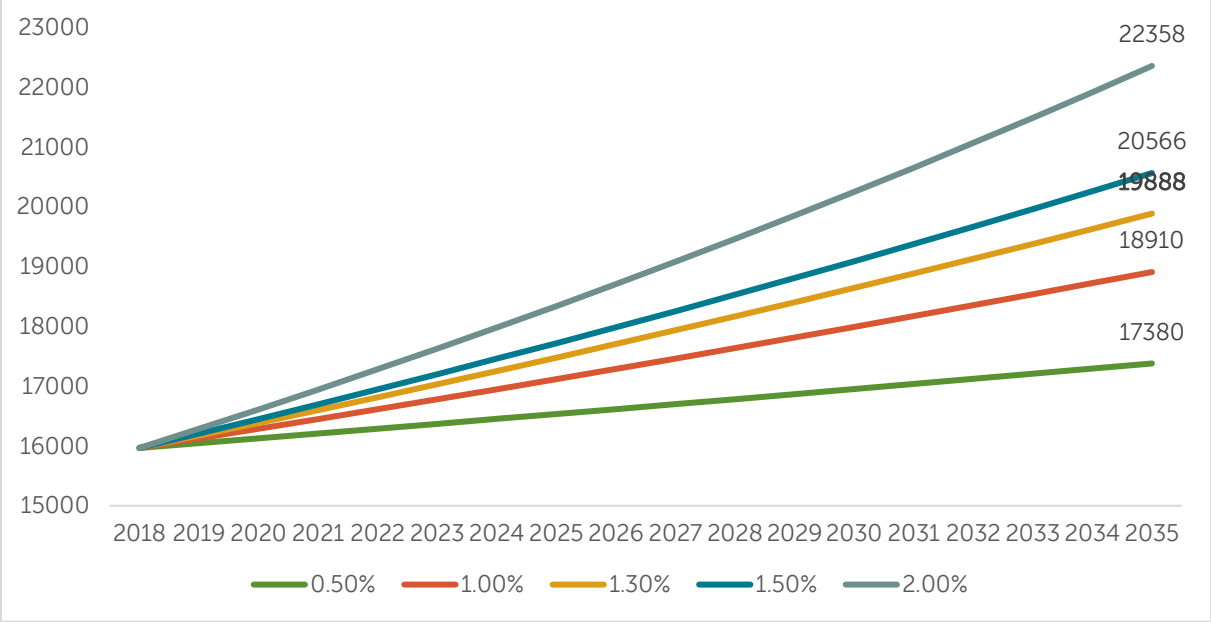
Document de travail à ne pas diffuser – Mars 2021

Prospective démographique

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

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

Exercice de prospective classique 2020 - 2035



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

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

Département



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

1 674 000
habitant·e·s en 2035
Projection

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

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

Conclusion :

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

Exercice de capacité d'accueil

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Taux de variation annuelle	1%	1,2%	1,5%	2%
Logements à créer d'ici 2035	1 180 log.	1 460 log.	1 900 log.	2 700 log.
Hôpital (1 place pour 250 logts Source : SAE)	5 lits	6lits	8 lits	11 lits
Halte-garderie (1 place pour 82 logts Source : CAF)	14 places	18 places	23 places	33 places
Foyer-Logement (1 lit pour 300, Source : CNSA)	4 lits	5 lits	6 lits	9 lits
École maternelle (0,07 él/logt, Source : ministère de l'Éducation)	3 classes	4 classes	5 classes	7 classes
École élémentaire (0,12 él/logt, Source : ministère de l'Éducation)	6 classes	8 classes	10 classes	14 classes
Collège (0,10 él/logt, source ministère de l'Éducation)	5 classes	6 classes	8 classes	11 classes

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Taux de variation annuelle	1%	1,2%	1,5%	2%
Logements à créer d'ici 2035	1 180 log.	1 460 log.	1 900 log.	2 700 log.
Impact sur les besoins en eau potable (146 L/jour/hab, Source : Eau France)	158 000 m3	193 000 m3	247 000 m3	344 000 m3
Impact sur stations d'épuration (1 log. = 3 Eq-hab Source : DMEAU)	3 500 EH	4 300 EH	5 700 EH	8 100 EH
Impact sur le volume de déchets ménagers et assimilés (en tonnes) (568 kg/an/hab, Source : ADEME)	1 700 T	2 000 T	2 600 T	3 700 T

Exercices de prospective et de capacité d'accueil (Source la boite de l'espace)

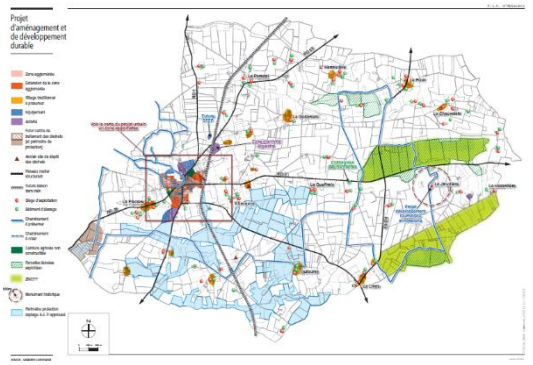
Ces éléments statistiques bruts et théoriques ont permis de se positionner sur les différents projets et leur portée.

II.4.Rappel des programmes

Les programmes des PLU en vigueur lors de l'élaboration du PLUi :

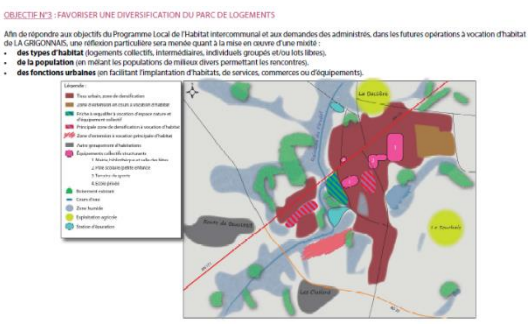
PLU Abbaretz approuvé en 20/10/2011 – Extrait du PADD

Population de référence (2010)	1 916 habitants
Rythme connu (1999-2007)	+ 2% par an
Prospective – population à atteindre (2026)	2400 à 2450 habitants
Taux de croissance PADD	+ 1,7% par an
Accueil démographique	+ 500 habitants Soit 30 hab/an
Production logements	+ 369 logements Soit 25 log/an *Dont 100 pour la décohabitation* *Dont 61 pour la rétention foncière*
Consommation d'espace	Une enveloppe de 15.71 ha



PLU La Grigonnais approuvé en 11/01/2019 – Extrait du PADD

Population de référence (2018)	1 700 habitants
Rythme connu (1999-2007)	-
Prospective – population à atteindre (2028)	2050 habitants
Taux de croissance PADD	+ 1,9% par an
Accueil démographique	+ 350 habitants Soit 35 hab/an
Production logements	+ 150 logements Soit 15 log/an
Consommation d'espace	Une enveloppe de 2 ha + densification

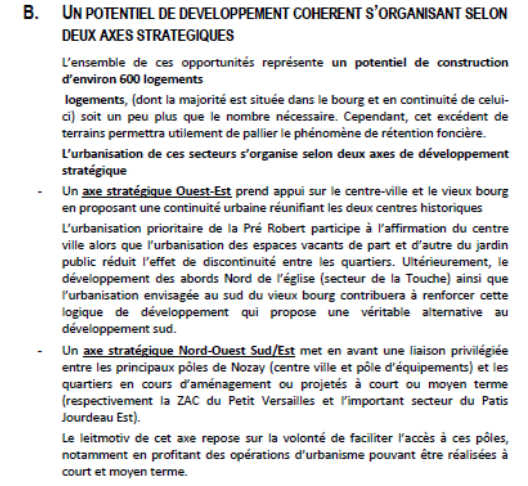

OBJECTIF N°3 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal et aux demandes des administrés, dans les futures opérations à vocation d'habitat de LA GRIGONNAIS, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- **des types d'habitat** (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres),
- **de la population** en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres),
- **des fonctions urbaines** (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

PLU Nozay approuvé en 01/2007 – Extrait du PADD

Population de référence (2005)	3500 habitants
Rythme connu (1999-2005)	1%
Prospective – population à atteindre (2016)	3880 habitants
Taux de croissance PADD	+ 0.8% par an
Accueil démographique	+ 380 habitants Soit 38 hab/an
Production logements (besoins)	+ 350 logements Soit 35 log/an *Dont 180 pour la décohabitation*
Consommation d'espace	Une enveloppe de 51.5 ha
Production logements (potentiel)	600 logements



B. UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT COHERENT S'ORGANISANT SELON DEUX AXES STRATEGIQUES

L'ensemble de ces opportunités représente **un potentiel de construction d'environ 600 logements**

logements, (dont la majorité est située dans le bourg et en continuité de celui-ci) soit un peu plus que le nombre nécessaire. Cependant, cet excédent de terrains permettra utilement de pallier le phénomène de rétention foncière.

L'urbanisation de ces secteurs s'organise selon deux axes de développement stratégique

- Un **axe stratégique Ouest-Est** prend appui sur le centre-ville et le vieux bourg en proposant une continuité urbaine réunifiant les deux centres historiques

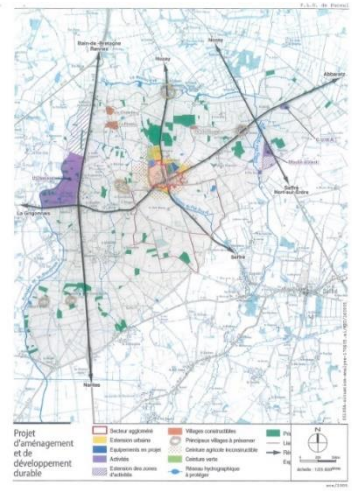
L'urbanisation prioritaire de la Pré Robert participe à l'affirmation du centre ville alors que l'urbanisation des espaces vacants de part et d'autre du jardin public réduit l'effet de discontinuité entre les quartiers. Ultérieurement, le développement des abords Nord de l'église (secteur de la Touche) ainsi que l'urbanisation envisagée au sud du vieux bourg contribuera à renforcer cette logique de développement qui propose une véritable alternative au développement sud.

- Un **axe stratégique Nord-Ouest Sud/Est** met en avant une liaison privilégiée entre les principaux pôles de Nozay (centre ville et pôle d'équipements) et les quartiers en cours d'aménagement ou projetés à court ou moyen terme (respectivement la ZAC du Petit Versailles et l'important secteur du Patis Jourdeau Est).

Le leitmotiv de cet axe repose sur la volonté de faciliter l'accès à ces pôles, notamment en profitant des opérations d'urbanisme pouvant être réalisées à court et moyen terme.

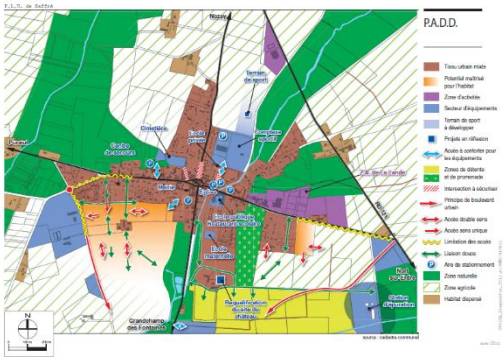
PLU Puceul approuvé en février 2008 – Extrait du PADD

Population de référence (2006)	880 habitants
Rythme connu (1999-2007)	+ 4.91 % par an
Prospective – population à atteindre (2016)	1080 habitants
Taux de croissance PADD	+ 2,07% par an
Accueil démographique	+ 200 habitants Soit 20 hab/an
Production logements	+ 150 logements Soit 15 log/an *Dont 50 pour la décohabitation* *Dont 25 pour la rétention foncière*
Consommation d'espace	Une enveloppe de 11 ha



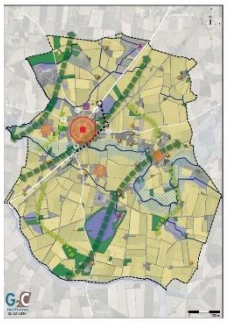
PLU Saffré approuvé en 22/09/2011 – Extrait du PADD

Population de référence (2007)	3329 habitants
Rythme connu (1999-2007)	+ 3 % par an
Prospective – population à atteindre (2017)	3929 habitants
Taux de croissance PADD	+ 1.5% par an
Accueil démographique	+ 600 habitants Soit 60 hab/an
Production logements	
Consommation d'espace	Une enveloppe de 10.41 ha 20 log/ha 20% social



PLU Treffieux approuvé en 13/12/2017 – Extrait du PADD

Population de référence (2012)	825 habitants
Rythme connu (2012-2017)	+ 1 % par an
Prospective – population à atteindre (2026)	1000 habitants
Taux de croissance PADD	+ 1.4% par an
Accueil démographique	+ 175 habitants Soit 17 hab/an
Production logements 2016-2026	+ 80 logements Soit 8 log/an
Consommation d'espace	Une enveloppe de 5 ha



PLU Vay approuvé le 16/01/2019– Extrait du PADD

Population de référence (2013)	2050 habitants
Rythme connu (2009-2013)	
Prospective – population à atteindre (2027)	2400 habitants
Taux de croissance PADD	+ 1.5% par an
Accueil démographique	+ 350 habitants Soit 35 hab/an
Production logements	+ 150 logements Soit 15 log/an
Consommation d'espace	Une enveloppe de 7 ha

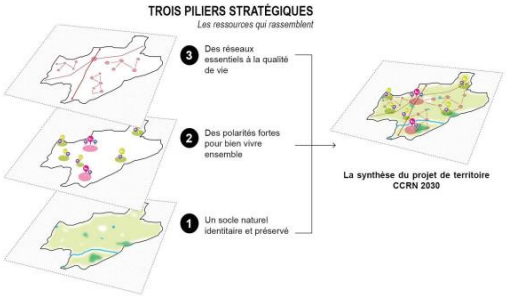
II.5. Justification par orientation du PADD

L'articulation avec le projet de territoire



Par délibération 27 septembre 2017, la Communauté de Communes de Nozay a adopté son projet de territoire (2017-2030). Le PLUi est l'une des représentations spatiales du projet politique exprimé dans ce document.

Il est le fruit d'une année de travail durant laquelle l'ensemble des élus intercommunaux et communaux, en concertation avec les habitants, l'ensemble des partenaires et les agents et accompagnés par l'État, ont réfléchi à l'avenir du territoire et à son développement pour les prochaines années.



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

- Un socle naturel identitaire et préservé : « Faire de l'identité paysagère de la Région de Nozay le socle du projet de territoire », c'est le défi que les acteurs de ce territoire souhaitent relever. Riche de ses étangs et de sa ressource en eau potable, ce « territoire d'eau » est également celui de la « Pierre bleue » patrimoine géologique et historique. Affirmant les qualités remarquables du bocage et de ses productions, le projet tend à généraliser à l'ensemble du territoire ses ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie.
- Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie. L'axe 2 vise à définir un modèle de développement territorial qualitatif et au service de ses habitants. Fort de ses cœurs de bourgs disposant encore de commerces et de services, le territoire doit s'organiser afin de répondre à quatre enjeux démographiques et d'aménagement majeurs : l'accueil constant de nouveaux ménages, le vieillissement de la population, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et la diminution des déplacements longs réalisés notamment en automobile. Pour ce faire, il convient de définir une configuration urbaine cohérente qui structure le territoire tout en valorisant le cadre de vie et en répondant aux besoins des habitants.
- Des réseaux essentiels à la qualité de vie : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et proposer une véritable trame de services intercommunaux. L'axe 3 vise à définir une stratégie de mise en réseau des acteurs et des initiatives à l'échelle des sept communes. L'objectif est de promouvoir et de développer les mutualisations dans les domaines de l'économie, de l'éducation, de l'emploi, des pratiques sportives et culturelles mais aussi de l'écomobilité, sur le territoire de la Communauté de Communes de Nozay par la mise en réseau des acteurs, la formation, le partage des pratiques.

Orientations stratégiques du PADD

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

Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

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

Objectif 1.1 Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants

Objectif 1.2 Une offre en logements pour tous

Objectif 1.3 Un espace de vie et un cadre choisi

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

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

Objectif 2.2 Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

Objectif 2.3 Organiser la diversité des économies du territoire

AXE 3 >> Un territoire connecté, ouvert et protégé

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

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

Objectif 3.3 Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique

AXE 4 >> Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

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

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

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

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

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



Axe 1 : Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

Constats et enjeux

La Communauté de Communes de Nozay, depuis le début des années 2020, a franchi le cap des 16 000 habitants. Ce territoire a toujours été attractif et accueille depuis plus d'une vingtaine d'années environ 200 à 250 nouveaux habitants par an. Le parc de logements s'est largement étoffé ces derniers temps pour accueillir des familles et ainsi faciliter le renouvellement local des générations.

Les modes de vie sont aujourd'hui bousculés et la Communauté de communes n'échappe pas aux réflexions liées à l'attractivité du cadre de vie, à la diversité de l'habitat ou encore à l'étalement urbain et au bien-être des habitants. Ces enjeux sont prépondérants pour un espace aux ambiances rurales qui se rapproche de plus en plus de l'influence et de la dépendance de la métropole nantaise.

C'est dans ce cadre que les communes du territoire veulent se donner les moyens pour continuer à être « accueillant » tout en conservant un bon niveau de vie, un cadre de qualité et surtout offrir à tous la possibilité de rester ou de venir s'y installer.

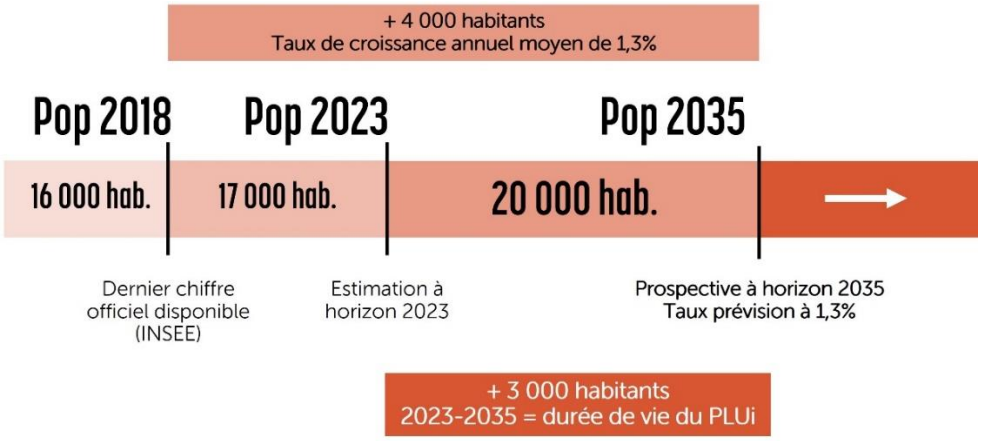
Objectifs et méthode

Objectif 1.1 Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants

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

← Extrait du PADD

- Accueillir 3 000 habitants supplémentaire sur les 10-12 prochaines années (période 2023-2035), correspondant à **un taux de croissance de 1,3%** par an en moyenne.
- Répartir cet accueil de population sur l'ensemble du territoire en respectant l'armature territoriale en place et en renforçant le rôle de toutes les centralités.
- Conforter la polarité de Nozay comme **pôle structurant** du territoire en fléchant au moins un tiers de l'apport démographique global.
- Renforcer le rôle de Saffré comme **pôle intermédiaire** en permettant un accueil de population soutenu qui devra être privilégié sur sa centralité principale.
- Orienter un développement démographique sur les **pôles relais** d'Abbaretz, de Vay et de La Grigonnais.
- Maintenir une croissance de population sur les **pôles de proximité** de Treffieux et de Puceul.



Extrait du PADD

Les exercices de prospectives ont permis de valider à la fois un scénario démographique et une armature territoriale.

Le taux de 1,3% par an en moyenne correspond :

- À la fois à une volonté de continuer à accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant les populations en place. Les tendances sont maintenues, entre une période 2010-2020 où l'accueil variait entre +0,5% et 2%, et une période plus récente où une accélération de la croissance s'est fait ressentir suite à la crise sanitaire et au Covid.
- À la fois une volonté politique de vouloir soutenir une croissance pour le territoire, pour les investissements et pour renouveler les générations, plutôt que de la subir. Même si les taux de croissance sont variables et que l'attractivité est légèrement ralentie très récemment (0.7% entre 2016 et 2022), c'est un souhait de réorienter les projets et d'avoir une nouvelle politique d'accueil qui va préparer le territoire à accueillir des populations qui ne pourront pas aller sur le littoral ou sur les métropoles devenus inaccessibles.

L'objectif est bien de répartir l'accueil d'environ 3000 habitants à horizon 2035 (à partir de 2025). Soit atteindre une population de 20 000 habitants.

	Pop 2017 (Insee)	Pop 2020 (Insee)	Pop 2035 (projection)	Nb habitants sup (2020-2035)
Nozay	4150	4216	5320	+1104
Saffré	3907	3989	4725	+736
Abbaretz	2088	2056	2498	+442
La Grigonnais	1675	1748	2190	+442
Vay	2046	2051	2493	+442
Puceul	1128	1148	1406	+258
Treffieux	883	941	1199	+258
	15877	16149	19831	3680

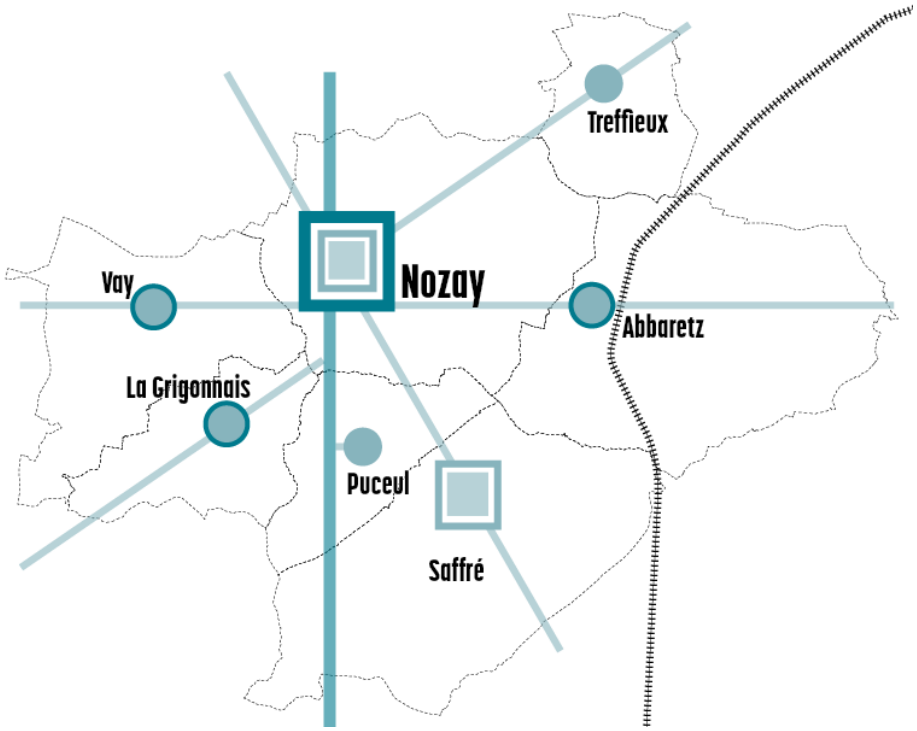
Projet démographique intercommunal (Source la boite de l'espace)

Prospective

Entre la période du diagnostic (2019) et les choix du PADD ou encore la finalisation de la justification de ce PLUi, l'actualité et les évènements ont été nombreux et ont influencé la prospective. Notamment le covid et les modifications de modes de vie, et le ralentissement de la production plus récent, le coût des matériaux... ont contribué à conserver une croissance raisonnable.

Les derniers taux connus (chiffre INSEE 2020-2021) montrent un léger ralentissement sur la période précédant la crise du covid. À court terme et sur la période récente, le nombre de constructions a été fort et va engendrer une croissance, notamment à Nozay (220 constructions commencées en 2022 selon SITADEL).

La répartition s'est faite selon les différents scénarios et surtout en fonction de **l'armature territoriale** :



Extrait du PADD

Situé sur l'axe entre Nantes et Rennes et à une bonne distance des autres pôles principaux : Châteaubriant, Nort-sur-Erdre, Redon ou encore Bain-de-Bretagne, Blain... la commune de **Nozay** possède son propre bassin de vie et son aire d'attractivité. Son caractère polarisant est surtout généré par son histoire, sa position entre 2 routes structurantes et son très bon niveau d'équipements accessibles, notamment dans la santé. Cette position a renforcé son bourg, aujourd'hui assez conséquent et a naturellement contribué à appuyer son rôle structurant dans le PADD du PLUi de la communauté de communes.

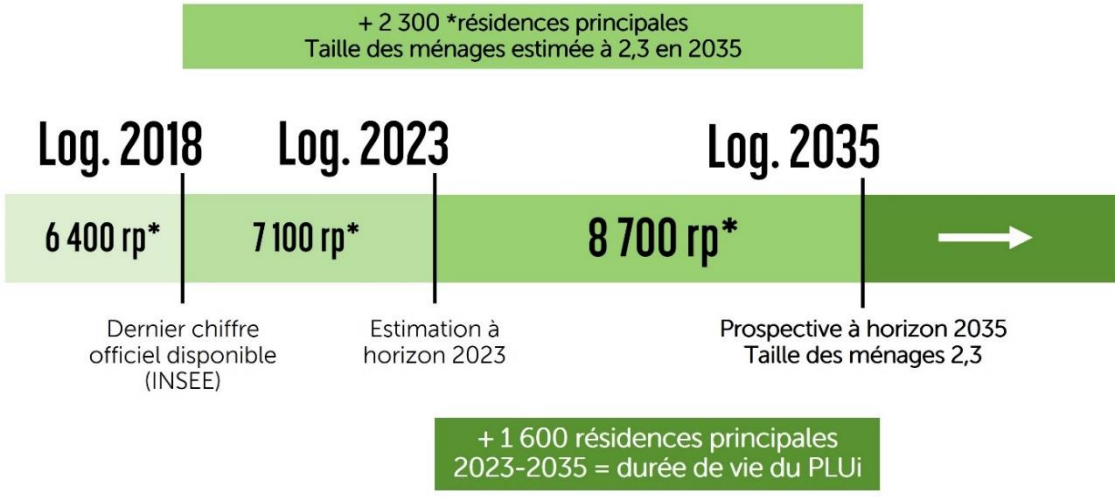
Autour, différentes polarités stratégiques ou relais sont situés sur des axes secondaires. Certaines ont pu profiter de l'attractivité d'une couronne nantaise qui s'étire encore aujourd'hui comme Saffré, d'autre d'un positionnement sur des routes fréquentées ou encore à proximité d'une gare ferroviaire comme à Abbaretz. Ces éléments ont ainsi permis de valoriser Saffré comme un pôle intermédiaire, notamment car sa population atteint les 4000 habitants aujourd'hui même si son bourg n'est pas équivalent à Nozay qui possède pourtant le même nombre d'habitants.

Les pôles relais sont Vay, la Grigonnais et Abbaretz, qui possèdent des caractéristiques particulières (population, équipements, accessibilité...) qui leur donne un rôle de diffusion de l'attractivité sur le territoire. Enfin, les pôles de proximité sont Treffieux et Puceul, petits bourgs de moins de 1000 habitants mais qui possèdent des atouts économiques et les bases soit en commerce, soit en équipements pour répondre aux besoins courants des populations et entreprises au sein de cet espace rural.

- Objectif 1.2 Une offre en logements pour tous

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

- Permettre la production et/ou la remise sur le marché de 1 600 résidences principales sur les 10-12 prochaines années (période 2023-2035).
- **Orienter plus de 90% de cette production de logements dans les tissus agglomérés** déjà constitués ou en extension des continuum agglomérés des 7 polarités.
- Flécher un tiers de cette production sur le pôle de Nozay en renforçant le tissu urbanisé existant et en diversifiant les produits habitats (soit environ 480 logements).
- Consolider le pôle de Saffré en complétant sa gamme de logements et en programmant un renforcement de son parc notamment au niveau de son bourg (soit environ 320 logements).
- Continuer de développer les offres d'habitat sur les pôles relais d'Abbaretz, de Vay et de la Grigonnais pour consolider une organisation multipolaire (soit environ 190 logements par pôle).
- Favoriser le renouvellement des parcs de logements de Treffieux et de Puceul en ciblant des opérations diversifiées et du renouvellement urbain (soit environ 110 logements par pôle).



Pour mesurer la production de logements par rapport à la prospective énoncée, le calcul a été fait « globalement », c'est-à-dire à l'échelle de l'intercommunalité (méthode de SCoT ou de PLH). Dans ce cadre, la question a été abordée uniquement en résidences principales pour répondre purement aux objectifs d'accueil.

La décohabitation (desserrement des ménages, vieillissement de la population…) a été considéré en estimant une future taille des ménages de 2,3 en 2035 contre 2,5 aujourd'hui. Les tendances récentes montrent qu'elle a déjà baissé ces 2-3 dernières années.

Arrondis

Les chiffres ont pu être arrondis entre les pièces du PLU et la justification. Ils peuvent être légèrement différents en fonction de la base de population qui a servi à établir les calculs de prospectives, entre la population 2017, 2019 ou encore 2020 selon l'INSEE.

À partir des derniers chiffres INSEE officiels, le calcul a permis de mesurer le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir une population de 20 000 habitants en 2035 : un total d'environ 8 000 résidences principales.

Actuellement, le territoire possède environ 6 400 résidences principales, donc il faut en construire ou en remettre sur le marché plus de 1 600. Le programme global table donc sur la production ou la remise sur le marché d'environ 1 600 logements. En comprenant une part pour le desserrement des ménages, la production pourra varier.

Cette base a permis ensuite de « territorialiser » l'effort en fonction de l'armature territoriale mais aussi en fonction des capacités de chaque commune.

Production

Lorsque l'on évoque la notion de production de logements nécessaire à l'accueil d'une certaine population, cela ne veut pas nécessaire dire des constructions neuves et de la consommation d'espace. D'autres moyens sont efficaces pour remettre des logements sur le marché ou encore améliorer les process de création de logements.

	Nombre de logements sup (PADD)	Pop 2017 (Insee)	Pop 2020 (Insee)	Pop 2035 (projection)	RP 2018	RP 2035	Nb habitants sup (2020-2035)
Nozay	480	4150	4216	5320	1779	2259	1104
Saffré	320	3907	3989	4725	1533	1853	736
Abbaretz	192	2088	2056	2498	860	1052	442
La Grigonnais	192	1675	1748	2190	645	837	442
Vay	192	2046	2051	2493	792	984	442
Puceul	112	1128	1148	1406	418	530	258
Treffieux	112	883	941	1199	367	479	258
	1600	15877	16149	19829	6394	7994	3680

Répartition et équilibre en fonction de l'armature territoriale

// Bien accueillir par une offre habitat inclusive, solidaire et innovante

- Favoriser l'accessibilité au logement pour tous dans un contexte immobilier qui se tend en prévoyant environ **20% de logements abordables** parmi les logements à produire à l'échelle de la CCN, (soit 320 logements en accession solidaire, aidée, libre, locatif social, etc.).

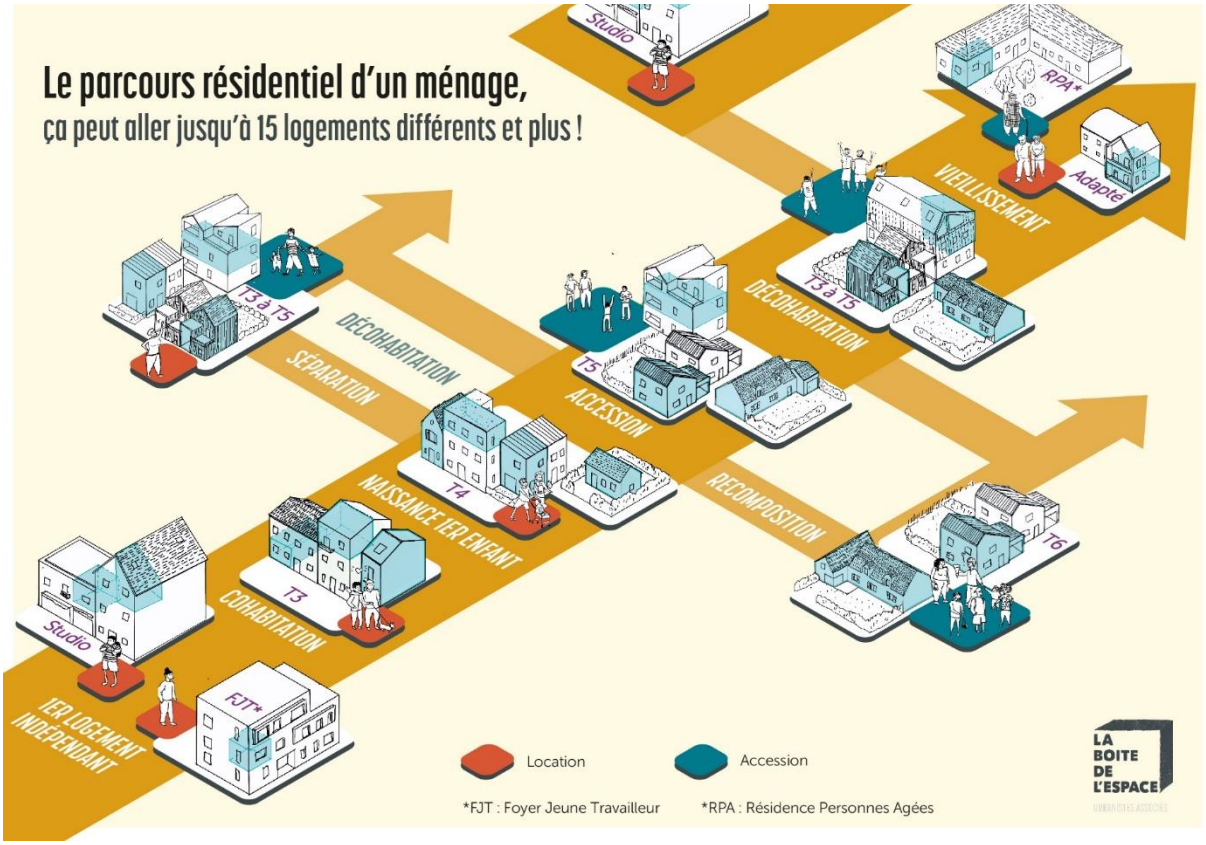
// Proposer un parcours résidentiel complet à l'échelle de l'ensemble du territoire et à destination de toutes les générations

- Développer une offre de petits à moyens logements adaptés dans les centralités, au plus près des commodités et besoins courants.
- Favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles par une offre foncière et immobilière diversifiée : accession/location, localisation, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs…), taille des logements (offre T2 au T4 à renforcer), etc.

Programme :

Pour chaque commune, un programme a été travaillé pour d'une part vérifier les capacités d'accueil et d'autre part de mesurer les possibles diversification d'opérations possibles. Le but était de réaliser l'évaluation environnementale en parallèle et ainsi de

mesurer les impacts de ce programme global. La diversification des typologies est aussi recherchée pour favoriser un meilleur parcours résidentiel.



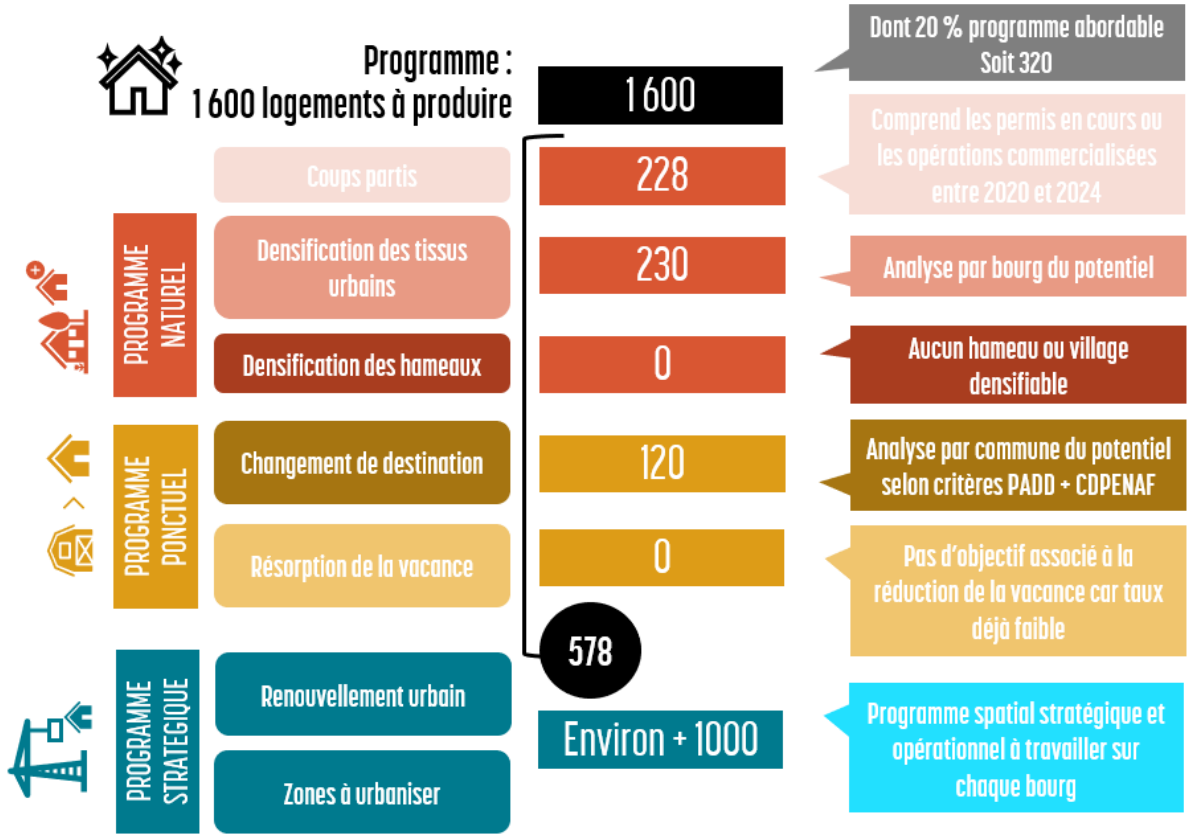
Extrait des réunions de travail sur le PLUi (Source la boite de l'espace).

Pour améliorer le parcours résidentiel et la rotation des ménages, un programme diversifié a été travaillé : dans sa diversité spatiale et typologique, mais aussi dans les outils associés.

	Types de projets	Espaces	Outils
Le programme naturel	- Densification des villages - Dent creuse dans le tissu urbanisé - Un petit lotissement	- Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages	- Règlement (en U) - OAP thématique habitat - Pas d'OAP sectorielle
Le programme ponctuel	- Changement de destination - Logement vacant	- Espace rural - Tissu aggloméré	- Règlement
Le programme stratégique	- Zone à urbaniser - Grosses dents creuses - Secteur de renouvellement urbain - Cœur d'îlots	- Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages	- OAP sectorielle - Règlement (U, AU) - OAP thématique

Schéma de travail sur le programme (la boite de l'espace)

Le PADD fixe un objectif de 30% du programme en densification spontanée ou naturelle, au sein de tissus déjà constitué. Dans ce cadre une étude du potentiel a été réalisée par bourg. (Programme en rouge).



Programme théorique pour caractériser la production de logement (La boite de l'espace)

Logements à horizon 2035	Abbaretz	La Grigonnais	Nozay	Puceul	Saffré	Treffieux	Vay	Total
Objectifs								
Objectifs	192	192	480	112	320	112	192	1600
dont part sociale estimée (20%)	*38*	*38*	*96*	*22*	*64*	*22*	*38*	*320*
Programme								
Naturel coups partis 2021-2024	32	15	125	6	10	15	25	228
part en densification	30	35	60	20	60	20	5	230
Ponctuel changements de destination et résorption de la vacance	10	20	20	20	20	10	20	120
Stratégique	118	138	245	72	233	64	151	1021
Total programme	190	208	450	118	323	109	201	1599

Programme réel, après travail avec commissions et communes (Source CCN et La boite de l'espace)

Le travail entre le théorique et la pratique a permis de territorialiser un programme qui respecte les engagements du PADD. Ce programme au réel a été travaillé en commissions locale et est très opérationnel puisque traduit dans les outils du PLUi.

Le programme s'est orienté à environ 1599 logements.

Calcul du programme : Objectif 1600 logements

Coups partis : **228 logements**

Priorité 1 : la résorption de la vacance : **0 logements**. Ce programme est théorique et basé sur un objectif de stabilité du nombre de logements vacants existants. Des outils règlementaires sont mis en place pour faciliter la remise sur le marché de certains logements, notamment dans les bourgs, mais d'autres vont surement devenir vacants... cet équilibre permet de conserver un taux de vacance raisonnable et nécessaire à la rotation des ménages.

Priorité 2 : la densification du tissu existant : **230 logements**. Ce potentiel a été mesuré sur la base des enveloppes urbaines existantes (en 2022) des 7 bourgs. Différents critères (accès, rétention, analyse écologique, situation...) ont permis de niveler ce potentiel théorique initialement de plus de 600 logements mais avec de nombreux coups-partis voire des sites stratégiques à encadrer. 230 ont été retenus comme pouvant se réaliser entre 2023 et 2035. (Des cartes d'analyse de ces potentiels sont présentées ci-après).

Priorité 3 : la densification des espaces urbanisés déconnectés et des hameaux : **0 logements**. La dispersion du bâti et donc des populations s'est accentuée ces 20 dernières années malgré des objectifs de réduction du mitage et de renforcement des centralités dans les PLU en vigueur. Pour un temps donné, celui du PLUi, il a été choisi de prioriser les bourgs et donc de ne plus accorder de constructions neuves dans les hameaux ou en milieu rural.

Priorité 4 : le changement de destination : **120 logements**. Ce potentiel théorique est basé sur une analyse fine de l'espace rural et sur des critères précis : accès, réseaux, patrimoine, taille minimale du bâti de 40 m^2... Même si plus « d'étoiles » au plan de zonage peuvent être repérées, tous ne sortiront pas forcément entre 2025 et 2035. Une bonne partie a été considéré et cela donne environ 120 logements nouveaux à horizon 2035 et un beau patrimoine restauré.

Priorité 5 : les secteurs stratégiques : **1021 logements**. Ce programme a été localisé en zones à urbaniser ou en secteurs de renouvellement urbain. L'objectif a été réparti sur chaque commune en fonction de l'armature et des capacités spatiales. Ce programme est encadré par les OAP sectorielles. Il comprend une part en renouvellement urbain, il comprend des logements vacants et des friches ou encore des zones à urbaniser au sein des enveloppes agglomérées ou en extension.

Bilan : 228 + 230 + 120 + 1021 = 1 599 logements

(Remarque : chaque chiffre est expliqué dans les parties à suivre).

Les coups partis

Ces coups dits partis entre 2021 et 2024 correspondent à des permis accordés, en cours ou commercialisés, des logements en constructions sur des espaces en densification ou stratégiques. Quoiqu'il arrive ils vont sortir ! donc ils sont déjà comptabilisés. Ils représentent environ **228 logements**, ce qui n'est anodin et a été provoqué par une accélération de la demande après le covid mais aussi par l'élaboration du PLUi et l'arrivée de nouvelles règles ou restrictions.

Densification et/ou renouvellement urbain :

La densification des tissus : par exemple un jardin qui se divise et permet de construire un logement. Ce processus a été compris dans « la densification en priorité 2 ».

Le renouvellement urbain est plus stratégique et est une forme de densification avec démolition reconstruction : il est compris dans le programme stratégique car il est souvent couvert par des OAP sectorielles.

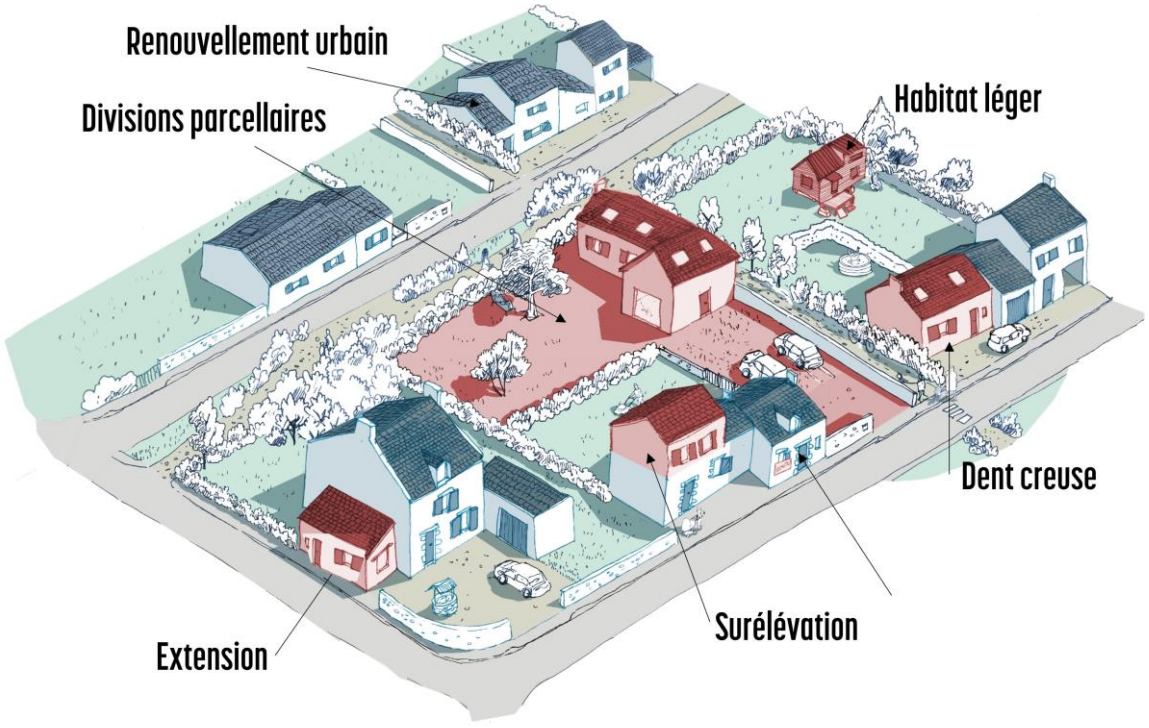
Un bonus logement vacant a été comptabilisé aux alentours de 50 logements qui seront remis sur le marché à horizon 2035. Mais il n'est pas comptabilisé car le taux de vacance est très faible. De plus, certains vont être démolis pour laisser place à des équipements, des commerces, des services, notamment dans les centres bourgs.

Résumé :

	Types de projets	Espaces	Outils
Le programme naturel	- Densification des villages - Dent creuse dans le tissu urbanisé - Un petit lotissement	- Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages	- Règlement (en U) - OAP thématique habitat - Pas d'OAP sectorielle
Le programme ponctuel	- Changement de destination - Logement vacant	- Espace rural - Tissu aggloméré	- Règlement
Le programme stratégique	- Zone à urbaniser - Grosses dents creuses - Secteur de renouvellement urbain - Cœur d'îlots	- Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages	- OAP sectorielle - Règlement (U, AU) - OAP thématique

1 600 logements			
Coups partis	Densification spontanée	Changement de destination	Secteurs stratégiques
228	230	120	1021

Programme : répartition par type (Source la boite de l'espace)

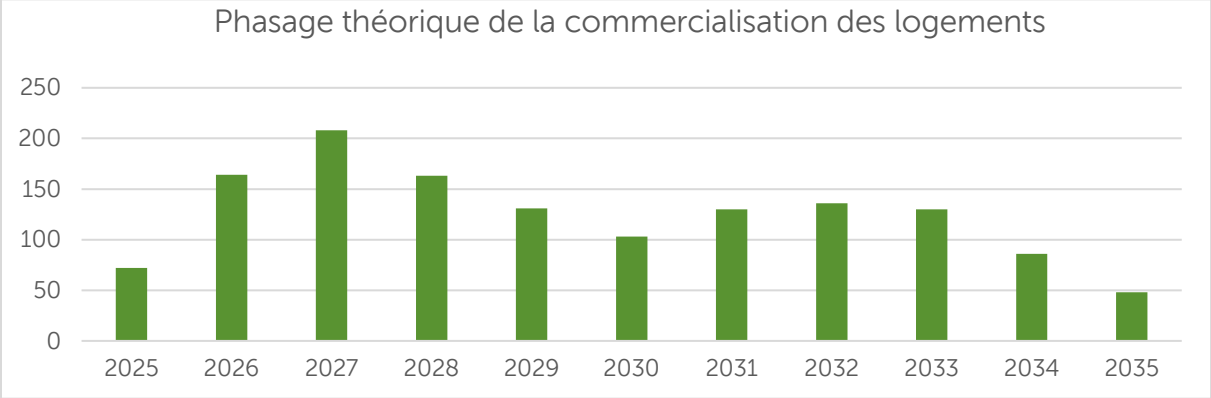


Diversité des types d'opérations pour une diversité des types de logements (Source la boite de l'espace).

Phasage des opérations

				Répartition par an										
	TOTAL	Détails		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Changement de destination	120	Analyse du potentiel	120		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Densification (théorique)	230	Analyse des gisements fonciers	230		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Abbaretz	118	Les jardins de la gare (PA)*	38	20	18									
		Secteur Ouest bourg	10			5	5							
		Sud Bourg	10						10					
		Site Koyo (PA)*	14		7	7								
		La Rouaudière	20			10	10							
		La Coquelinais (PA)*	18	9	9									
		Couer nord Bourg	8							8				
La Grigonnais	138	Cœur de bourg	34		14		10		10					
		Pirudel	12								6		6	
		Rue Jean Vivien	70		25	20	15	10						
		Ateliers	10			5		5						
		Rue des Lauriers	6			6								
		La Bactière	6						6					
Nozay	245	Châtelet A	92			30	30	32						
		Châtelet B	153							35	35	35	35	13
Puceul	72	Entrée Nord	46		16	10	10	10						
		Route d'Abbaretz	26							16	5	5		
Saffré	233	Le Rocher - A*	73		20	20	20	13						
		Le Rocher - B	130						30	30	30	30	10	
		La Minoterie	6					6						
		Rue du Rocher	24			12		12						
Treffieux	64	Nord Bourg	38		10	10	10	8						
		Rue de l'Egalité	6							6				
		Entrée de bourg Nord	20								10	10		
Vay	151	Réinventer Rural*	63	43	10	10								
		Est bourg	88			28	18		12		15	15		
TOTAL	1371		1371	72	164	208	163	131	103	130	136	130	86	48

**coups partis : sont soumis à OAP mais sont comptés dans les coups partis*



Nombre de logements pouvant être produits par an – analyse théorique.

Programme en extension :

Le programme du PLUi s'est attardé à répondre aux besoins. Au rythme des choix, le projet ne s'est pas porté en priorité sur des opportunités foncières en extension des tissus urbanisés mais ces espaces d'extensions sont pour autant toujours possibles et constituent de véritables projets urbains pour renforcer les tissus autour des bourgs et centralités.

	OAP	Site	Densification ou extension ?	Nombre de logements	TOTAL (commune)	Nombre en extension
Abbaretz	A1	Les jardins de la gare (PA)	extension	38	118	84
	A2	Secteur Ouest bourg	densification	10		
	A3	Sud Bourg	densification	10		
	A4	Site Koyo (PA)	densification	14		
	A5	La Rouaudière	extension	20		
	A6	La Coquelinais (PA)	extension	18		
	A7	Couer nord Bourg	extension	8		
La Grigonnais	LG1	Cœur de bourg	densification	34	138	70
	LG2	Pirudel	densification	12		
	LG3	Rue Jean Vivien	extension	70		
	LG4	Ateliers	densification	10		
	LG5	Rue des Lauriers	densification	6		
	LG6	La Bactière	densification	6		
Nozay	N1	Châtelet A	extension	92	245	245
	N1	Châtelet B	extension	153		
Puceul	P1	Entrée Nord	extension	46	72	72
	P2	Route d'Abbaretz	extension	26		
Saffré	S1	Le Rocher - A	extension	73	233	203
	S1	Le Rocher - B	extension	130		
	S2	La Minoterie	densification	6		
	S4	Rue du Rocher	densification	24		
Treffieux	T1	Nord Bourg	extension	38	64	64
	T2	Rue de l'Egalité	extension	6		
	T4	Entrée de bourg Nord	extension	20		
Vay	V1	Réinventer Rural	extension	63	151	151
	V2	Est bourg	extension	88		

Au total, ce sont près de 889 logements (entre le programme stratégique et les coups partis) qui sont à considérer comme des extensions urbaines. Sur un objectif total d'environ 1600 logements à horizon 2035, cela représente environ 55% du programme et reste conforme aux objectifs du PADD.

Programme social

La production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire doit permettre d'atteindre une part de plus de 20% de la production neuve. Sur la base d'un programme global de 1600 logements, ce sont 320 logements sociaux qui doivent être produits.

3 éléments nous permettent d'atteindre cet objectif :

- Les OAP sectorielles : ils permettent d'encadrer la production sur chaque site, avec des obligations minimales variées en fonction de la localisation, des accès, de l'environnement, etc. au total, sur les 1021 logements prévus dans les OAP, 237 seront en social (c'est un minimum), soit plus de 23 %.

	Production sur le secteurs soumis à OAP	Production sociale	
Abbaretz	118	29	25%
La Grigonnais	138	28	20%
Nozay	245	73	30%
Puceul	72	16	22%
Saffré	233	48	21%
Treffieux	64	16	25%
Vay	151	27	18%
TOTAL	**1021**	**237**	**23.2%**

- Les opérations en cours : ce sont des permis d'aménager ou des lotissements terminés, qui ne sont donc pas soumis à OAP. Ils ont pourtant du social qui est en cours de construction, voire déjà occupé. Ils n'apparaissent pas dans les chiffres mais impactent pourtant le programme à horizon 2035. Par exemple, une vaste opération sur l'ancien super U au cœur de Nozay ou encore le quartier Réinventer Rural à Vay, à l'Ouest du bourg en cours de commercialisation.
  Ces programmes comprennent du social. Au total, ce sont près de **90 logements sociaux** qui sont à comptabiliser sur ces opérations.

- Le seuil du règlement : Pour toute opération de 10 logements, une part sociale de 20% doit être réalisée. Cela reste très compliqué d'analyser les potentielles opérations de plus de 10 logements qui ne sont pas couvertes par des OAP.

Avec les 3 types d'outils et opérations dans les coups partis, l'objectif des 320 logements est atteint.

Analyse du potentiel en densification et en mutation des espaces déjà artificialisés :

Méthode

Pour mesurer le potentiel de densification, il a été nécessaire de définir les enveloppes urbaines. Dans ce cadre, la base des PLU en vigueur a pu être utilisée, notamment sur les zones dites urbaines. Mais cette délimitation a été remise en cause pour mieux correspondre à la réalité et notamment aux bourgs.

Méthode de tracé de l'enveloppe urbaine : Sur la base d'un tampon de 25 m et des délimitations des PLU en vigueur, une enveloppe urbaine a pu être mise à jour. Elle a permis d'analyser le potentiel de densification des tissus.



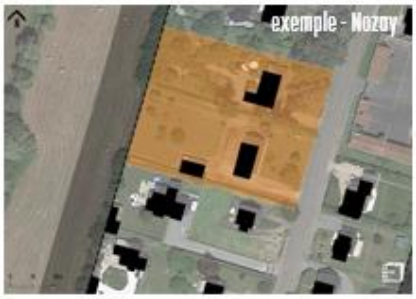
Exemple de la méthode de tracé de l'enveloppe urbaine à Puceul (délimitation non définitive)

1ère analyse : repérage du potentiel dans les enveloppes :



// Les parcelles non bâties « dents creuses » de plus de 400m²

>> facilement mobilisable : « niveau 1 »



// Les parcelles déjà bâties de plus de 1000m²

>> mobilisation plus technique : « niveau 2 »

Au minimum, 500m² dans le cas d'une /2 d'une parcelle de 1000m²

// A été retiré, les parcelles techniquement non mobilisables pour différentes raisons :



avec des constructions encore non cadastrées



Correspondant à des espaces naturels (bois, étangs,...) ou publics à préserver



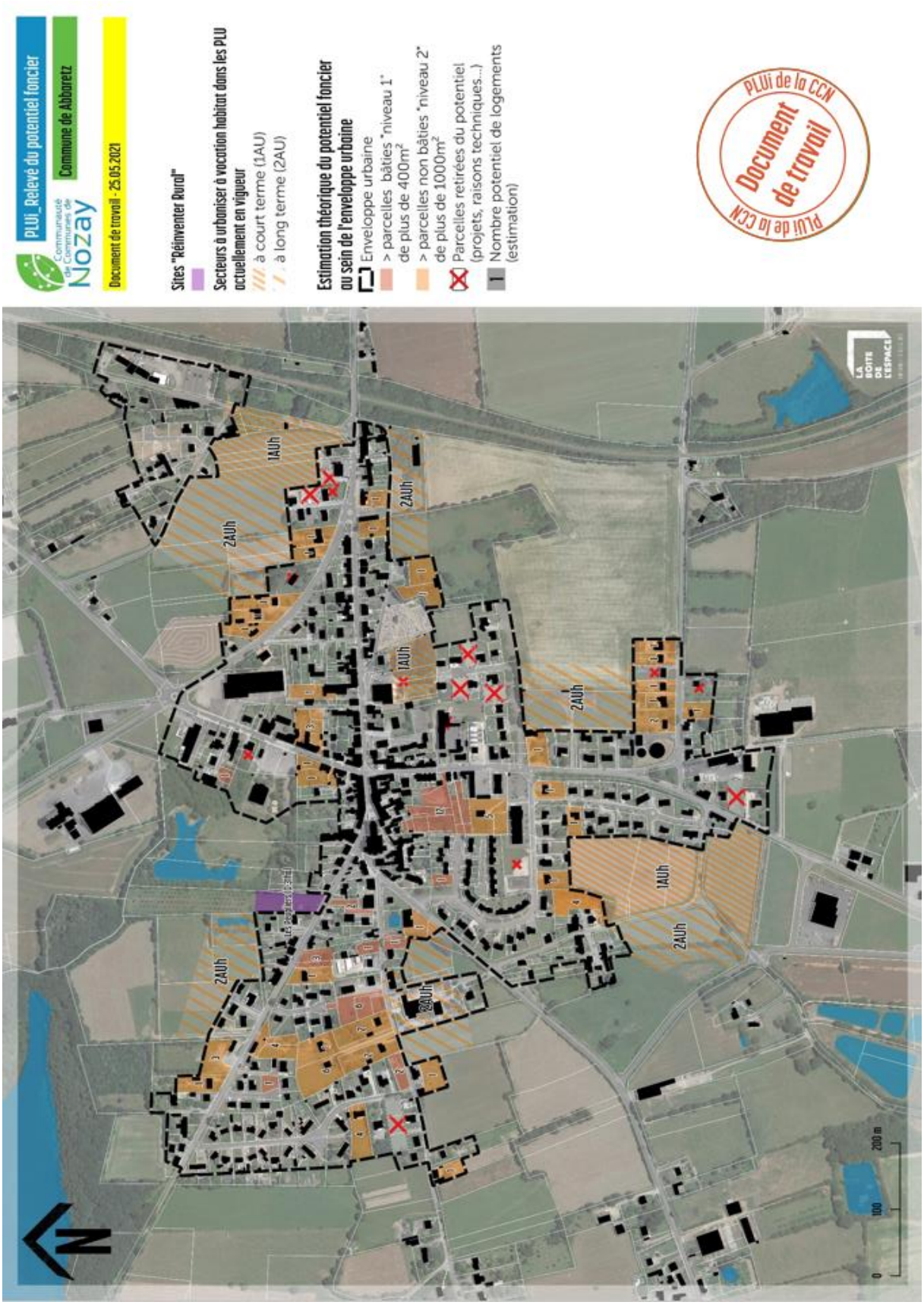
avec des projets autres que du logement

>> ex : voie douce

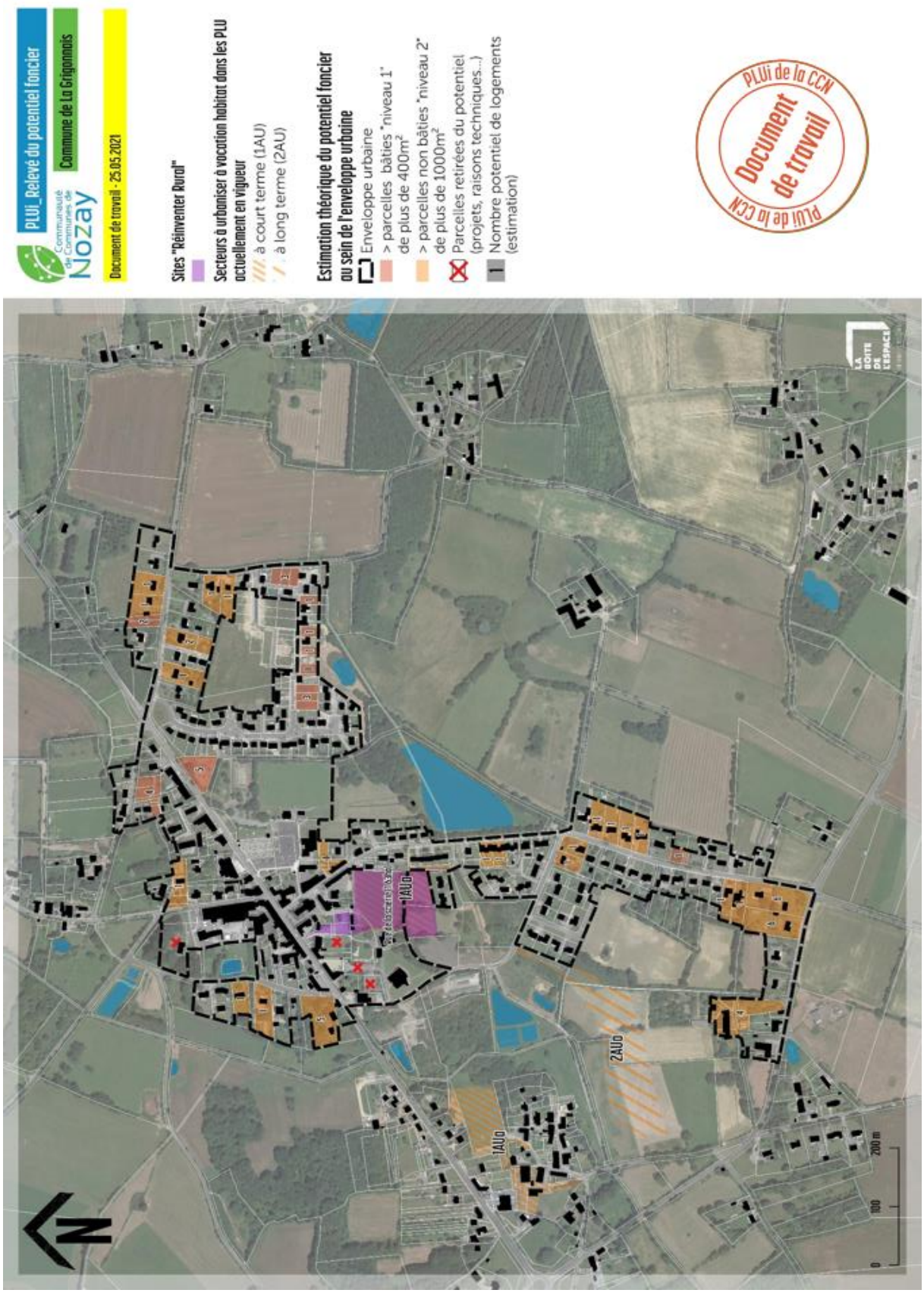
2nde analyse : avec les zones à urbaniser :

Une fois les bases de potentiels identifiées, une analyse avec les zones à urbaniser, les coups partis ou encore les projets en réflexion a été réalisée. Cela a permis de définir des cartographies de réflexion pour composer des programmes cohérents à l'échelle des bourgs.

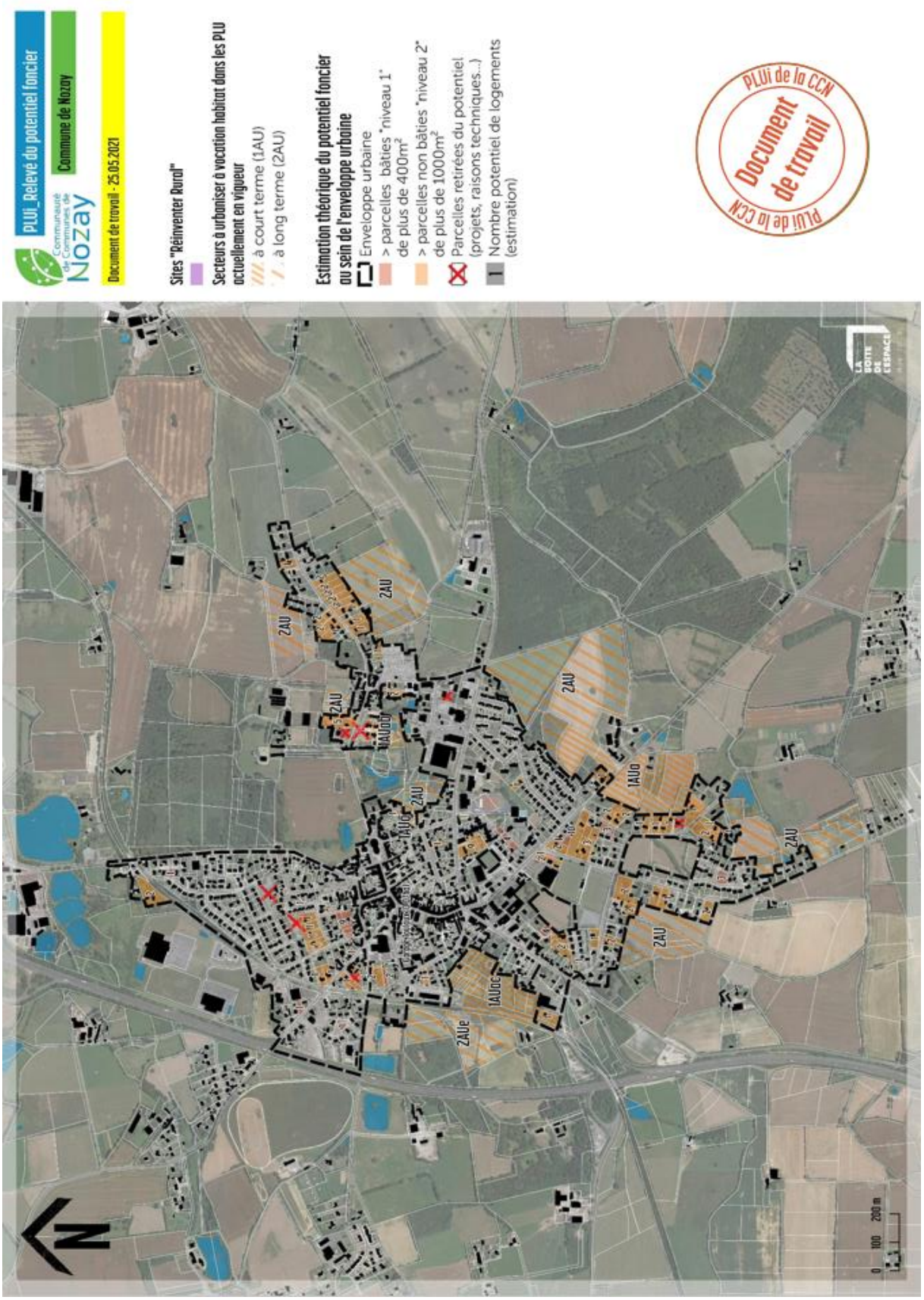
Les cartes suivantes ne sont pas les cartes de zonage ni de potentiel réel, elles sont uniquement des documents de travail.



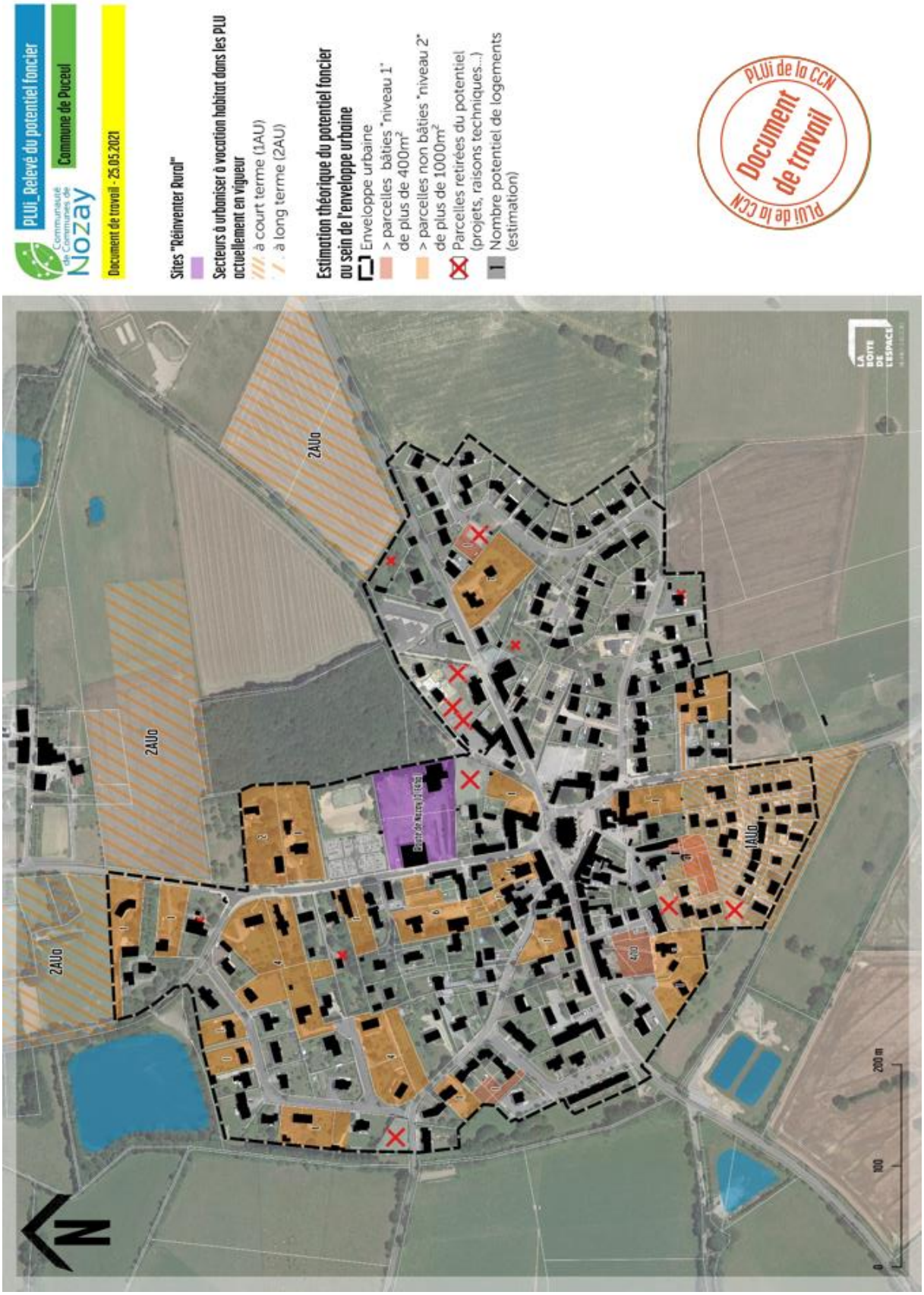
Analyse du potentiel sur Abbaretz



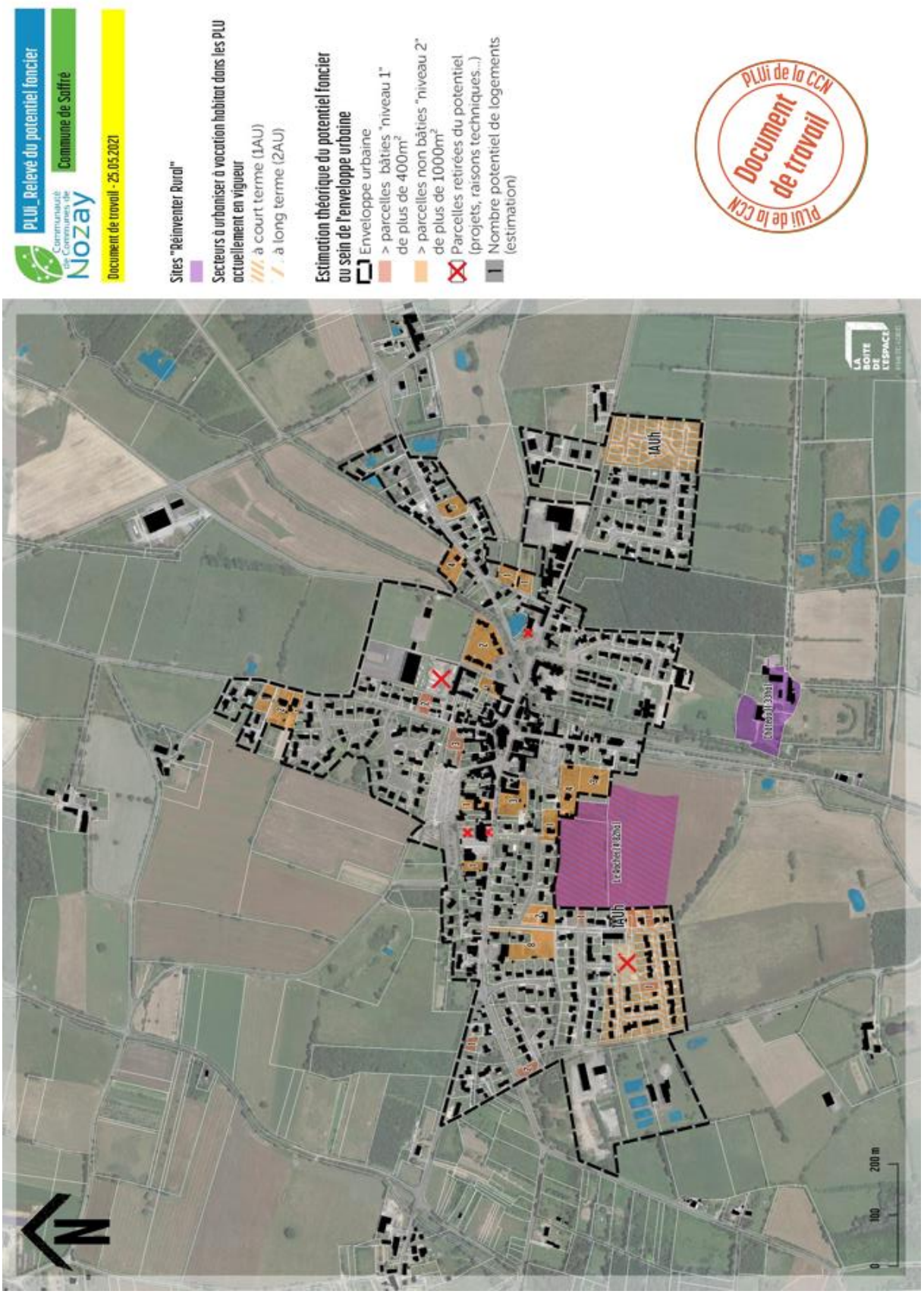
Analyse du potentiel sur La Grigonnais



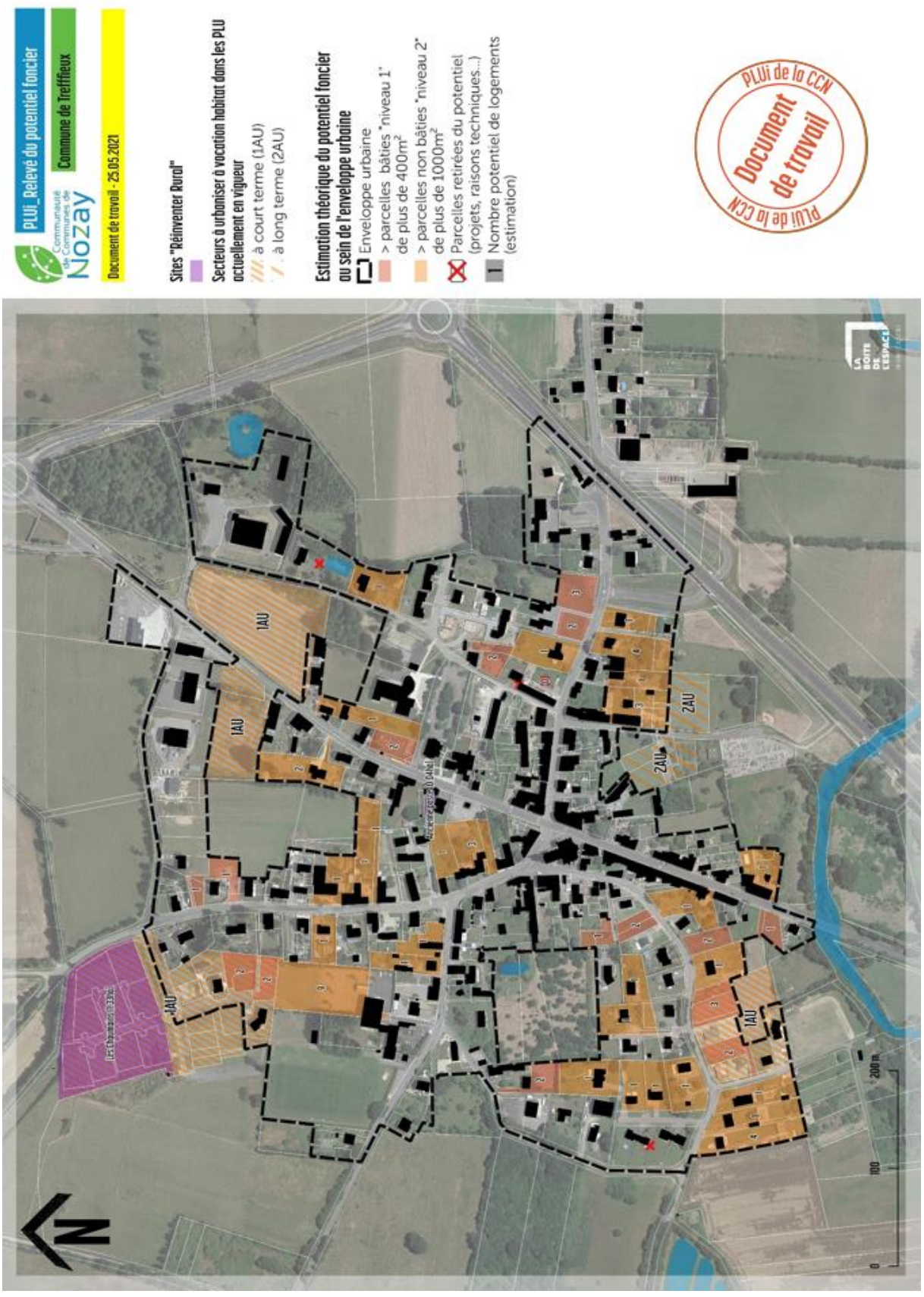
Analyse du potentiel sur Nozay



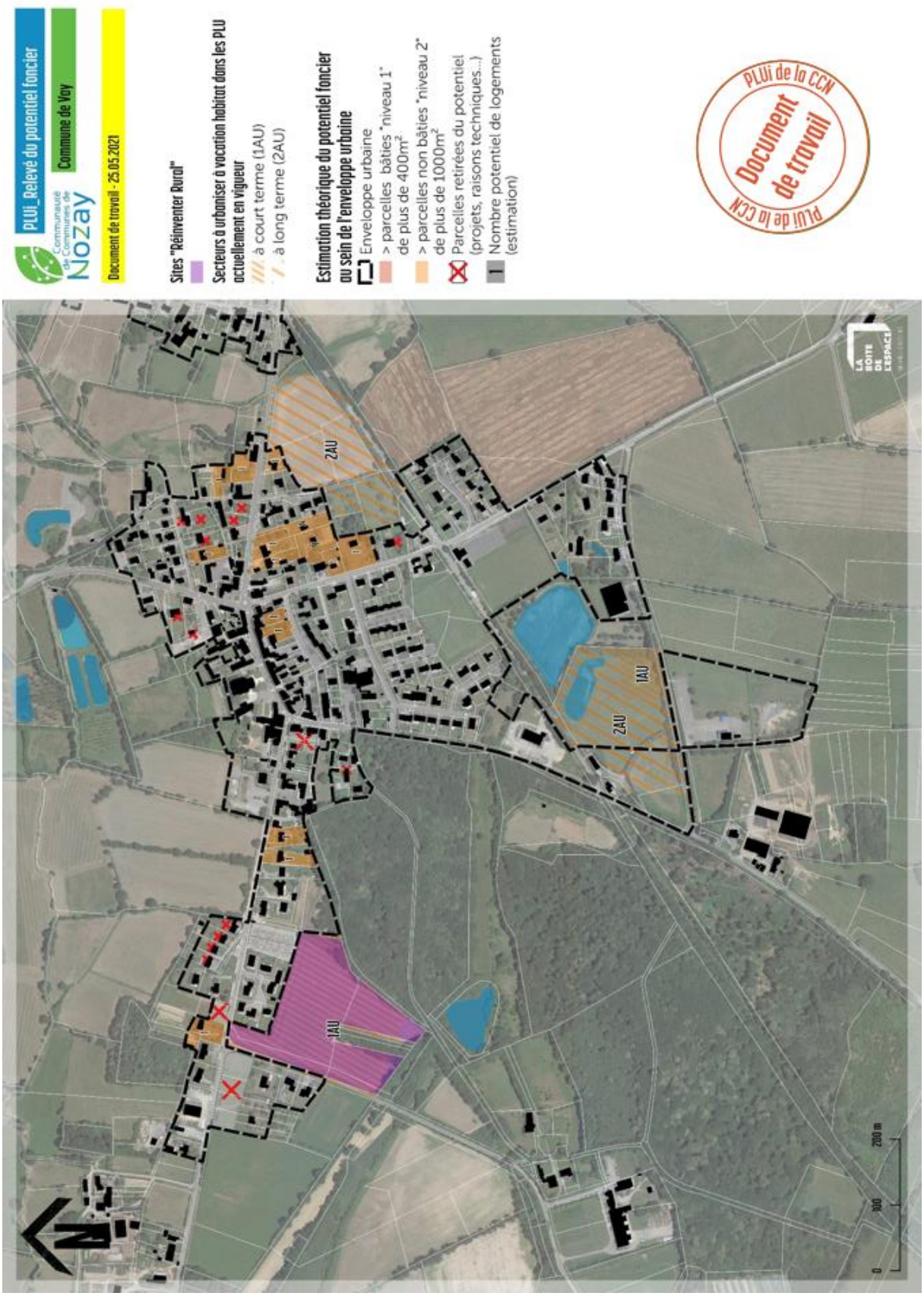
Analyse du potentiel sur Puceul



Analyse du potentiel sur Saffré



Analyse du potentiel sur Treffieux



Analyse du potentiel sur Vay

Bilan du potentiel :

L'analyse de la densification a révélé qu'une bonne partie des tissus était en pleine mutation. Que ce soit avant la crise sanitaire de 2020 ou après, le processus de comblement des dents creuses et de renouvellement urbain était déjà bien entamé. Le potentiel s'est donc largement réduit entre le début de l'analyse en 2019-2020 (période de diagnostic) et la réalité à l'arrêt du PLUi.

La densification a été importante dans l'espace rural également et a créé certains déséquilibres dans la répartition entre bourg et campagne.

D'une part le PLUi va favoriser la densification des tissus centraux (bourg et continuum agglomérés) et va stopper les nouvelles constructions dans les hameaux. Cet effet aura de favoriser la revitalisation des bourgs et des centralités, et donc de lutter contre l'étalement urbain.

L'analyse du potentiel a été réalisée sur les notions de dureté foncière et sur la temporalité de certains projets. Le potentiel global correspond au moment T0 de l'analyse de toutes les possibilités théoriques de comblement et de mutation du tissu. Dans les faits, tout ne se passe pas... Le potentiel retenu est une analyse au réel des projets, divisions ou mutation qui peuvent se faire sur les 10-12 prochaines années (à horizon 2035). Les coups partis correspondent aux permis (de construire ou d'aménager) et aux opérations en cours sur le territoire. C'est un potentiel déjà entamé qui va servir à produire du logement pour la période de vie du PLUi 2023-2035.

Tableau d'estimation du potentiel par commune :

Commune	*Potentiel global en densification*	*Potentiel retenu (sur 10-12 ans)*
Abbaretz	*60*	30
La Grigonnais	*50*	35
Nozay	*150*	60
Puceul	*30*	20
Saffré	*70*	60
Treffieux	*40*	20
Vay	*40*	5
TOTAL	*440*	**230**

Estimation des potentiels globaux et potentiels retenus (après travail de vérification avec les élus et travail de terrain)

Commune	Coups partis*
Abbaretz	32
La Grigonnais	15
Nozay	125
Puceul	6
Saffré	10
Treffieux	15
Vay	25
TOTAL	**228**

Coups partis : ce calcul a été actualisé en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2020 et 2024.

- Objectif 1.3 Un espace de vie et un cadre choisi

// Proposer un cadre habité singulier et de qualité

- Préserver la diversité des tissus urbains du territoire et notamment des centres anciens et lieux habités patrimoniaux.
- Garantir une densification heureuse des enveloppes déjà urbanisées dans un contexte de forte attractivité et de pression foncière grandissante.
- Encourager les constructions novatrices en termes de performances énergétiques dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.

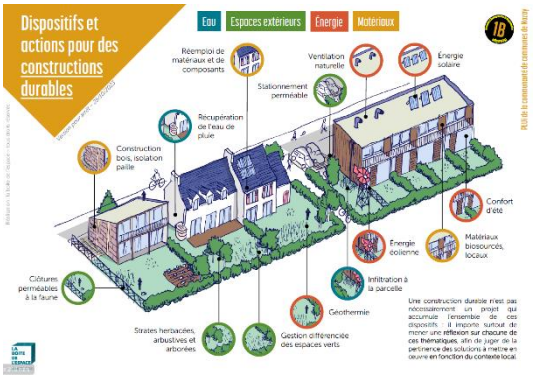
Pour contribuer à l'objectif de conserver un cadre de qualité tout en permettant une évolution des tissus, différents outils ont été utilisés. D'une part des zones résidentielles ou fonctionnelles permettent d'inscrire des règlements « de projet » et non calqués sur l'existant. D'autre part, des OAP sectorielles et thématiques encadrent le devenir de sites stratégiques mais aussi de toutes les zones urbaines où les mutations sont tolérées voire encouragées.

L'OAP thématique « mieux construire » permet d'encadre tout type de projet pour une meilleure insertion de la densification des zones urbaines.

L'OAP thématique « constructions durables » permet d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments ou la récupération d'eau de pluie... sans obliger, ce document plus pédagogique vise à proposer des améliorations des constructions.

Enfin, le règlement met en avant des règles qui favorisent la densification tout en encadrant le devenir des tissus urbains. Les définitions des types de zones vont dans ce sens, en mettant l'accent sur des ambiances ou encore des typologies de fonctions. 2-3 règles clés sont ensuite présentées pour encadrer les gabarits des zones et éviter les conflits.





// Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité

- Préserver les motifs paysagers structurants et notamment les boisements et haies bocagères entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés.
- Travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière.
- Veiller au maintien des vues sur le grand paysage en conservant de vastes espaces ouverts peu aménagés.
- Protéger certains espaces vulnérables avec des vues patrimoniales et des paysages identitaires en limitant les constructions et/ou installations particulières (antennes, éoliennes, centrales photovoltaïques, extensions urbaines, activités...).
- Garantir l'insertion dans le paysage proche et lointain des zones d'activités, des activités isolées, des constructions agricoles ou encore des installations et des équipements.

- Conserver les composantes du paysage bocager et agricole et permettre leur évolution.
- Valoriser la qualité urbaine et paysagère des portes d'entrées sur le territoire : entrées de villes, sorties des axes routiers majeurs, sites fréquentés isolés…

Pour préserver les paysages et améliorer la prise en compte des composantes paysagères dans les opérations, plusieurs outils ont été inscrits.

Le règlement graphique : des prescriptions ont été mis en place sur des composantes de la trame verte et bleue et sur les paysages (article L-151-23 du CU).

Les OAP amènent des orientations plus détaillées sur des sites bien précis ou encore précisent le devenir de certaines franges entre monde agricole et urbain.

// Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses patrimoines

- Autoriser les changements de destination de bâtiments en milieu rural lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
- Favoriser l'évolution des habitations existantes en milieu rural pour garantir un logement digne sur l'ensemble du territoire et conserver un tissu rural dynamique.
- Protéger les constructions et aménagements utilisant la « pierre bleue » et inciter à son insertion dans les aménagements publics et privés (espaces publics, clôtures, murs, parements…).
- Préserver et valoriser les typologies patrimoniales identitaires : du château à la ferme en comprenant le patrimoine vernaculaire, les demeures, manoirs et autres maisons traditionnelles.
- Révéler les éléments patrimoniaux par des aménagements spécifiques et instaurer des principes architecturaux respectueux des édifices dans les secteurs de projets.
- Identifier et conserver les éléments du petit patrimoine : puits, fours, murs, croix…
- Valoriser les sites comprenant des monuments historiques sur le territoire

Les changements de destination :

Dans le cadre de la protection du patrimoine et de la volonté de préserver une ruralité dynamique, certains bâtiments ont fait l'objet d'une analyse pour leur permettre ou non de changer de destination. Ce sont le cas d'anciennes granges ou bâtiments agricoles qui pourraient basculer en habitat.

Dans ce cadre, une analyse a été réalisée par des groupes d'élus sur chaque commune. Avec l'aide d'un atlas (**cahier de l'espace**), des bâtiments ont été « étoilés » pour figurer au zonage, en plus d'une protection au titre du patrimoine local (L.151-19 du CU). Une vérification a été faite pour correspondre aux critères du PADD et aussi à ceux des commissions CDPENAF et CDNPS (passage pour chaque demande individuelle obligatoire, lors d'une demande de changement de destination en zone A ou en zone N).

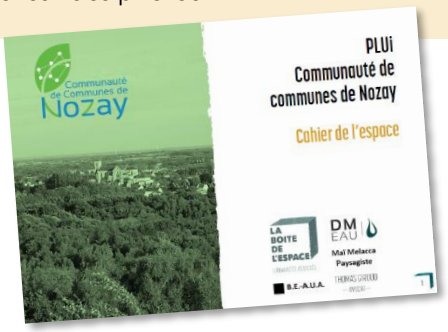


Inventaire des bâtiments patrimoniaux

Le cahier de l'espace communal a permis aux élus et groupes de travail de réaliser un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination de l'agricole vers de l'habitat.

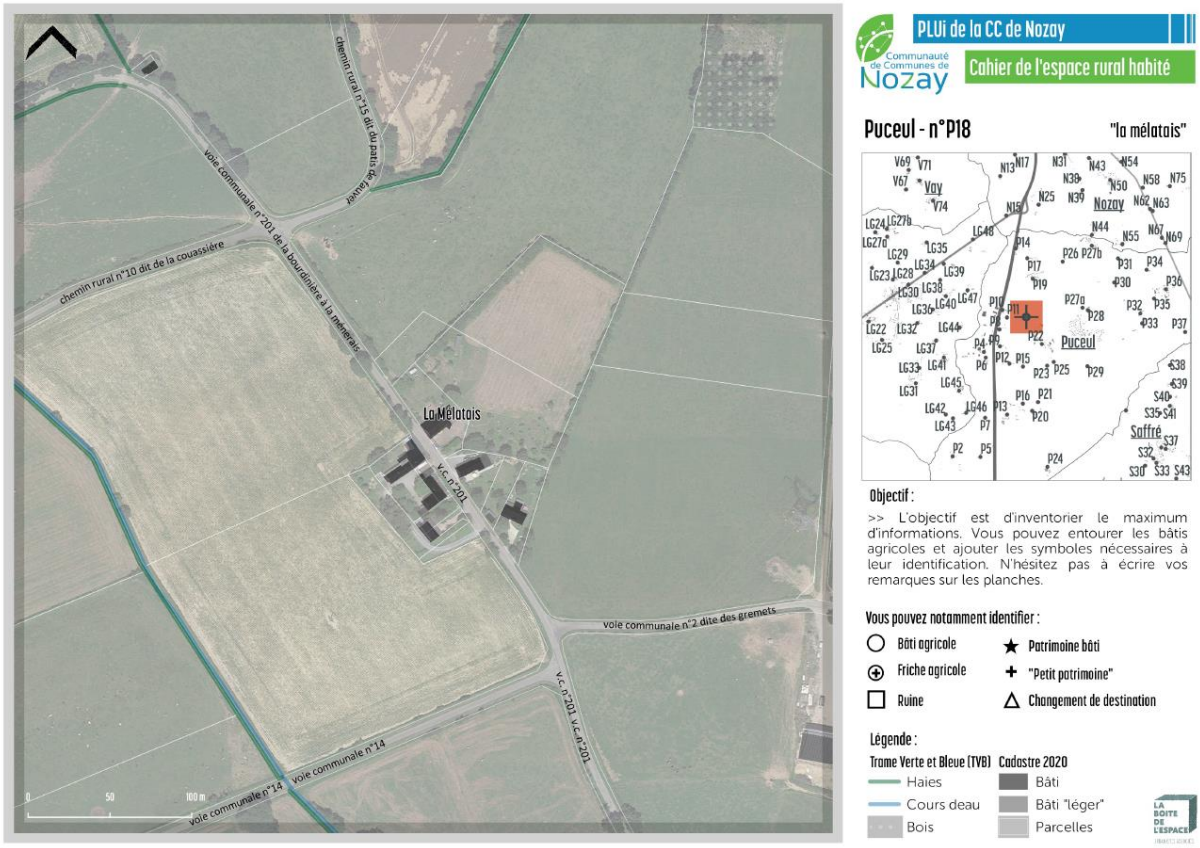
Dans ce cadre, une analyse multicritère et du terrain ont permis de dresser une première liste, puis une vérification des techniciens et bureaux d'études ont permis de valider cette liste.

Les cahiers de l'espace ne sont pas annexés au PLUi car ils sont trop lourds et ne sont pas identiques d'une commune à l'autre. Globalement le travail repose sur du repérage, sur la présence ou non d'exploitation agricole et sur des photos.

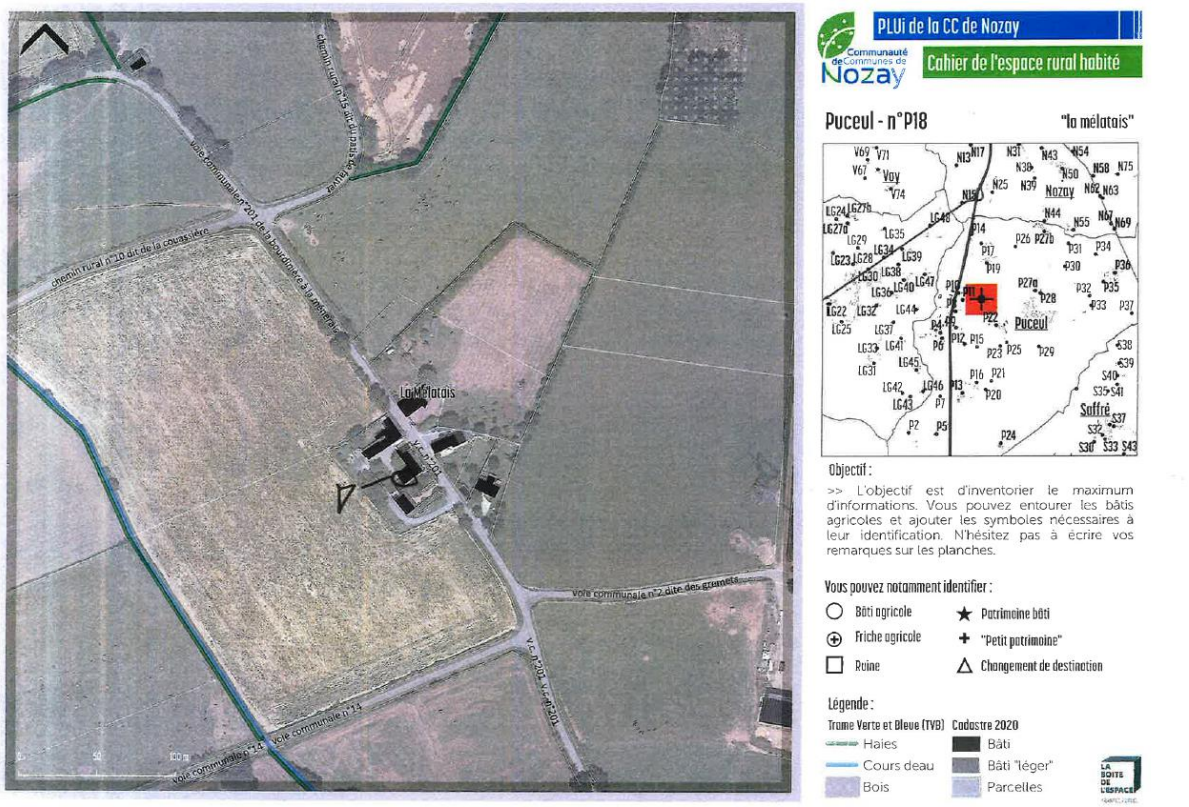




Note d'explication du cahier de l'espace (Source la boite de l'espace).



Extrait d'un cahier de l'espace – feuille P18 « La Mélatais » à Puceul – non remplie. (Source la boite de l'espace)



Extrait d'un cahier de l'espace – feuille P18 « La Mélatais » à Puceul –remplie. (Source la boite de l'espace)

Une fois les inventaires « locaux » réalisés, une vérification sur la base des critères permet de parfaire l'inventaire. Ces critères sont d'ailleurs inscrits dans le règlement :

« Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment fasse un minimum de 40m² d'emprise au sol. »

Les courriers et demandes sur les registres ont aussi été pris en compte. Tout comme les pastillages déjà existants dans les PLU en vigueur, ils ont été repris si le bâtiment n'a toujours pas changé de destination. En outre, si une exploitation agricole est proche, ce changement ne sera pas possible. L'objectif est bien de valoriser du patrimoine rural agricole sans venir altérer les activités agricoles en place.

Les bâtiments patrimoniaux ont été inventoriés et sont inscrits comme patrimoine local dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du CU. Le règlement précise qu'à minima un permis de démolir est demandé et que la réhabilitation doit respecter les volumes et aspects initiaux.

Lorsqu'une étoile est ajoutée, c'est que ce patrimoine recensé peut changer de destination (d'agricole vers habitat).

<u>Bilan</u>

Commune	Total étoiles au PLUi	Total retenu dans le programme habitat *(estimation sur 10-12 ans)*
Abbaretz	16	10
La Grigonnais	46	20
Nozay	38	20
Puceul	26	20
Saffré	57	20
Treffieux	21	10
Vay	36	20
TOTAL CCN	240	120

Abbaretz	16
Galhard	1
Grand-Lande	1
la Boutardiere	1
la Chênaie	1
la Hazardière	1
la Huchetière	2
la Jahotière	1
la Maison Neuve	1
la Rainais	1
la Rousselais	1
le Bois Vert	1
le Houx	2
l'Estival	1
Robineau	1

La Grigonnais	46
Blouzac	5
Carheil	2
Cran	3
la Bactière	4
la Barre Aillet	4
la Barre de la Ville Ville	1
la Bretonnière	2
la Brunelais	4
la Garaudais	2
la Glérésie	2
la Guillaudais	5
la Robinetière	2
la Roulais	2
la Ville Ville	1
le Débat	1
le Moulin Rivaud	2
les Clusions	1
l'Hôtel Cossard	2
Licouet	1

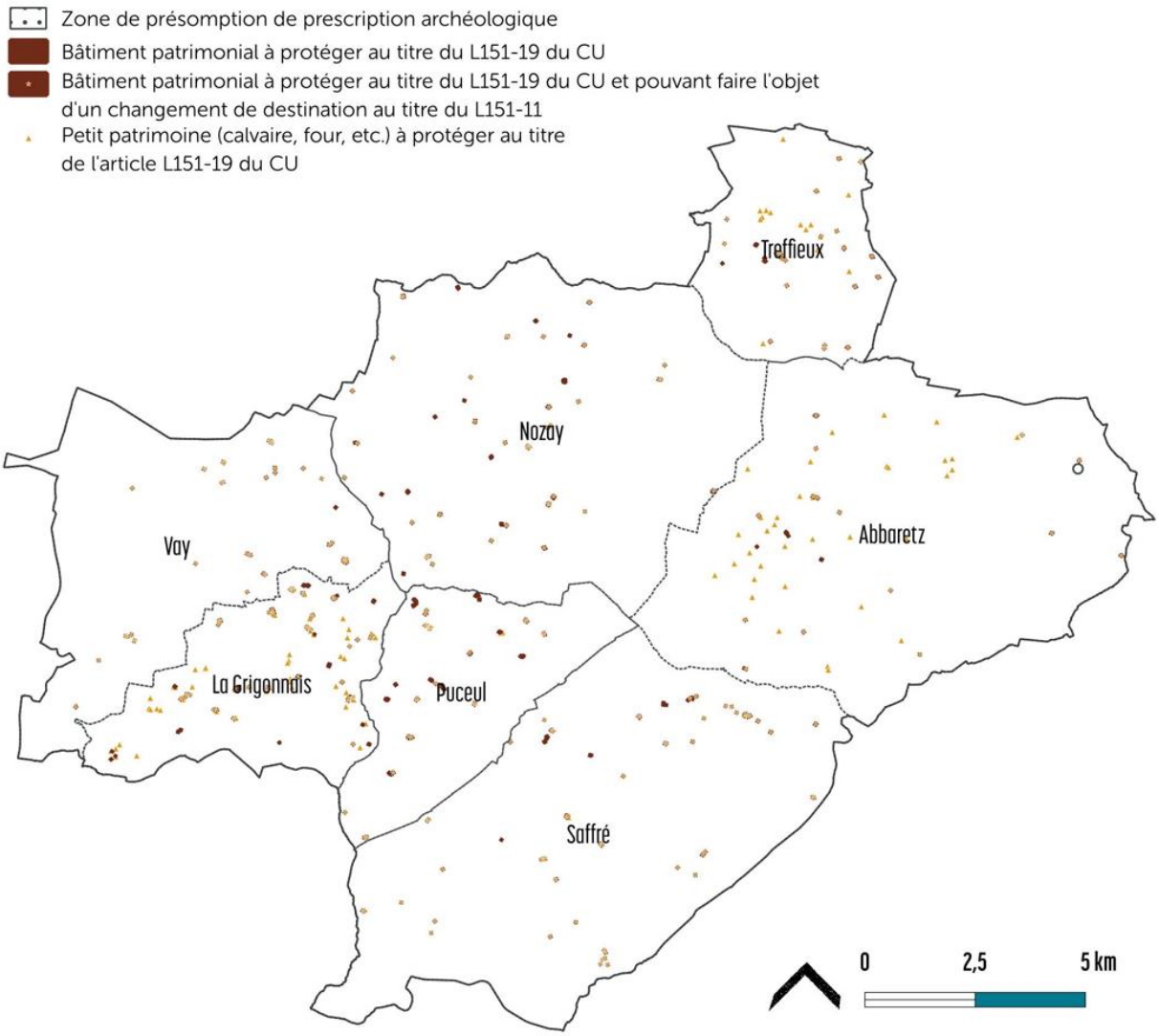
Puceul	26
la Bourdiniere	2
la Chênaie de la Menerais	2
la Close Simone	2
la Coindiere	2
la Cossardais	1
la Rinais	7
le Bohallard	1
le Champ Battu	2
le Chatelier	2
le Moulin Neuf	2
le Sauzay	2
les Binetières	1

Nozay	38
Beauvais	1
Bel-Air	1
Boulatin	1
Créviac	4
la Butte	1
la Charronnais	1
la Ferme de Beaulieu	1
la Fontaine au Beurre	2
la Hunière	3
la Maison Neuve	1
la Naulière	1
la Touche d'Aguenais	1
la Villatte	2
la Ville Foucrée	3
l'Angle	1
le Broutu	1
le Désert	1
le Haut Merel	1
le Partage	1
le Petit Perray	1
le Tertre	2
les Mernais	1
l'Étang	1
l'Orme	1
Merel	1
Rosabonnet	2
Rouans	1

Saffré	57
Beaujour	1
Caharel	7
Grand Lande	8
la Blandinaie	2
la Chênaie	1
la Chutenaie	2
la Close	1
la Fresnelle	1
la Gréhandaie	2
la Grugère	1
la Guerlais	2
la Jossaie	2
la Landelle	4
la Maison Neuve	1
la Noë Marignac	2
le Brandon	1
le Champion	2
le Chêne Gérard	1
le Doux	1
le Houssais	2
le Moulin Mortraie	1
le Pas du Houx	2
le Petit Bal	2
le Sauzais	1
les Buffais	2
Marignac	1
Mondoucet	1
Pichon	2
Retoire	1

Treffieux	21
Bellevue	1
Cavalan	2
Haute Rive	1
la Baudrais	1
La Claie des Bois	1
la Gommerais	1
la Grignonnais	2
la Morlais	4
la Pommerais	1
la Trousserie	1
Le Bois d'Inde	1
le Chemin Allain	1
le Haut Rocher	1
les Bordeaux	1
les Fouilleaux	1
Lumien	1

Vay	36
Bain	2
Boyenne	1
Clegreuc	1
la Batinais	2
la Bergerie	2
la Besillaie	1
la Carduchère	4
la Cour de Boyenne	2
la Fresnais	2
la Rivière	1
l'Aubaudière	4
le Bas Bourruen	2
le Chêne	1
le Mesnil	1
l'Étiennais	6
Lugagnac	1
Malicorne	2
Pibordel	1



En parallèle des étoiles pour changement de destination, le petit patrimoine a été ajouté. Il est à titre d'information car souvent les inventaires sont incomplets ou méconnus. Il instaure à minima un permis de démolir.

Les sites archéologiques ont aussi été pris en compte, à titre informatif au plan de zonage. Il y'en a qu'un seul sur le territoire, sur la commune d'Abbaretz (zone de présomption de prescriptions archéologiques).

Axe 2 : Un territoire productif, et ses espaces économiques

Contexte et enjeux

Les productions locales sont variées et favorisent la création de richesses, maintiennent des emplois et structurent les milieux et un paysage économique équilibré. Les opportunités de développement sont nombreuses mais doivent s'organiser de façon cohérente pour conserver les écosystèmes (économiques) en place, leurs singularités et leurs synergies.

L'évolution, la situation et la pérennité des activités les plus vulnérables sont à assurer à l'aide d'un document de planification équilibré et d'une vision stratégique sur le long terme. La plupart s'appuient sur des ressources locales, sur un socle naturel et des sols à préserver. Les activités connexes à ces espaces productifs et leur gestion sont et seront une véritable marque de fabrique du territoire.

Objectifs et méthode

Le PLUi a permis de rencontrer et de dialoguer avec beaucoup d'acteurs économiques variés sur l'ensemble du territoire. Que ce soit le monde agricole, industriel ou encore dans des domaines comme le commerce ou la restauration, le travail sur les destinations a été très travaillé dès la phase PADD.

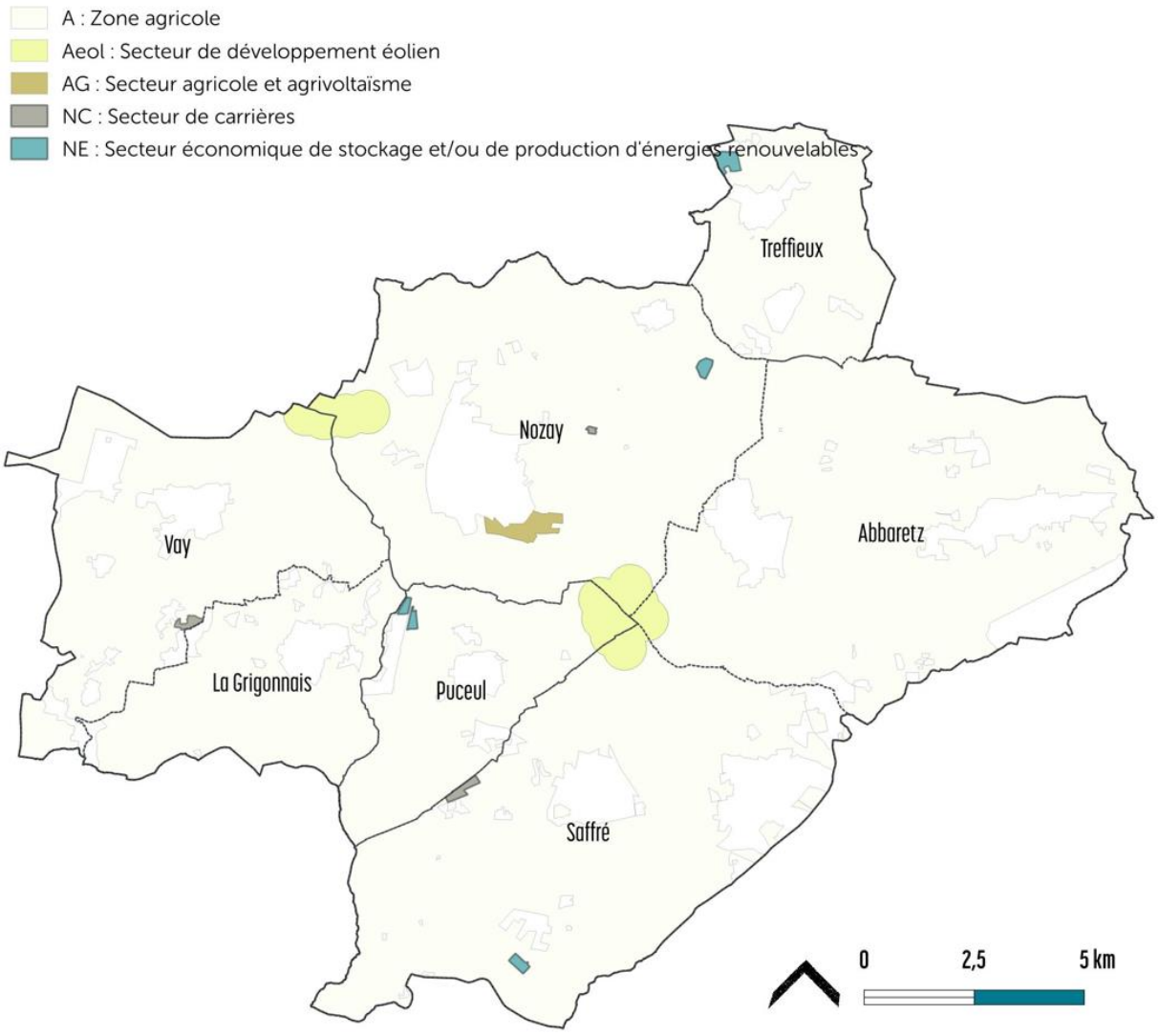
De plus, sur les espaces productifs agricoles, des permanences et des tables rondes ont permis de débattre de beaucoup de sujets locaux voire nationaux.

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

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

- Accentuer la transition énergétique en organisant le déploiement des énergies renouvelables sur des sites adaptés et en évitant une saturation de la ressource spatiale et des paysages.
- Permettre l'installation de nouvelles éoliennes uniquement dans des secteurs identifiés qui respectent les activités en place et le caractère de sites naturels ou habités.
- Prioriser le développement des dispositifs d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments ou des secteurs déjà artificialisés.
- Permettre l'installation de centrales photovoltaïques au sol sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une forte valeur environnementale (sites dégradés, anciennes décharges, carrières).

- Favoriser le développement d'une filière bois en s'appuyant la ressource locale, sur le bocage et les massifs boisés, tout en prônant une gestion durable.
- Montrer l'exemple en multipliant les dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et au sein d'opérations d'ensembles.
- Optimiser les raccordements des systèmes de productions d'électricité renouvelable en milieu rural pour limiter la multiplication des réseaux et garantir une bonne capacité.
- Etudier l'implantation de projets innovants favorisant des systèmes de productions d'énergies renouvelables autres qu'électriques.



La gestion des espaces productifs est surtout un sujet en lien avec les ressources et notamment celle spatiale. Le sol devient la ressource pour produire des énergies, notamment renouvelables, car elle peut accueillir divers types de dispositifs de production. Le PLUi souhaite développer ces dispositifs mais souhaite éviter aussi de saturer les paysages ou encore la prolifération de réseaux de

câblages et de transports électriques par exemple. Dans ce cadre, certains types de projets ont été encadrés par des zones et règlements spécifiques.

Le grand éolien : dans l'attente d'étudier des zones d'accélération des énergies renouvelables pour l'éolien, le PLUi s'est basé sur les schémas de développement éolien et les cartes du Sydela, du département de Loire-Atlantique ou encore de la Région. Dans ce cadre, des secteurs ont été pré-fléchés et sont prioritaires. Le PLUi reprend la logique d'identification des espaces et reproduit la méthode localement. Dans ce cadre, certains espaces ont été identifiés mais aucun n'a été conservé.

Les zones Aeol correspondent aux espaces pouvant accueillir des éoliennes de plus de 9 mètres. D'autres sites potentiels avaient été identifiés mais à chaque fois ne correspondaient pas aux critères : soit ils étaient trop près d'un bourg (moins de 1 ou 2 km), soit trop près d'un espace patrimonial ou touristique (étang de Gruellau…) ou encore était trop resserrés et ne permettaient pas d'accueillir plus de 2 voire 3 éoliennes maximum.

Dans cette logique, toutes les autres zones sont des secteurs d'exclusion du grand éolien (500 m des bâtiments, proximité d'espaces habités ou de voies, périmètre radar…). Seules les zones Aeol peuvent recevoir du grand éolien.

Dans le cadre de ce projet de PLUi et à la date de validation, les élus ont fait le choix de ne pas inscrire de zone Aeol de développement. Les zones Aeol correspondent à des éoliennes existantes.

Le photovoltaïque au sol : Dans la même logique que pour le grand éolien, les zones d'accélération pour le photovoltaïque ont été réfléchies sur l'ensemble du territoire. Si la priorité est d'aller sur des bâtiments, des toitures ou autres espaces pouvant soutenir de tels dispositifs, des sites dits dégradés ou pollués pourront aussi faire l'objet d'étude pour connaitre leur potentiel d'accueil de photovoltaïque au sol. Dans ce cadre, le PLUi flèche leur possibilité en zone déjà urbanisée ou à urbaniser à vocation économique et industrielle, ou encore sur des espaces naturels artificialisés ou dégradés. Les anciennes carrières pourront aussi être étudiées pour accueillir ou non ce type de dispositif sauf si elles font l'objet d'un retour obligatoire vers des sols vivants (naturels ou agricoles cultivables).

Les zones NE et NC tolèrent ce type de dispositifs, tout comme les zones UE. En dehors, les champs solaires sont exclus.

L'agrivoltaisme : Cette pratique est différente d'un champ solaire. Elle est comparable à un projet de diversification agricole, comme une unité de méthanisation. Toute pratique agricole est possible en zone A, mais dans le cadre de l'agrivoltaisme et des expériences récentes, le PLUi a souhaité encadrer les projets sous un zonage AG pour tester les expérimentations. Un seul site AG est fléché au Sud du bourg de Nozay. D'autres projets pourront voir le jour dans l'attente de retour des premières expérimentations. Dans ce cadre, les dispositifs pourront faire évoluer des secteurs aujourd'hui en zone agricole A. D'autres secteurs plus protecteurs sont à conserver quoiqu'il arrive en sol vivant et ne peuvent pas voir de projet de diversification agricole : les zones N et AN notamment.

Les filières bois : la sylviculture et les plans de gestion font que certaines couvertures arborées perdurent et son entretenues sur le territoire. Dans ce cadre, pour conserver à la fois une gestion économique de la ressource bois et pour protéger les espaces naturels notamment les forêts, une protection souple a été choisie sur l'ensemble des boisements. L'inventaire a repris celui des documents existants et les zones naturelles spécifiques pour identifier les couvertures arborées stratégiques ou non pour la biodiversité. Les zones de protections strictes étant peu nombreuses sur le territoire, les boisements protégés au titre de l'article L.151-23 permettent la combinaison entre ressource et biodiversité.

- Objectif 2.2 Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

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

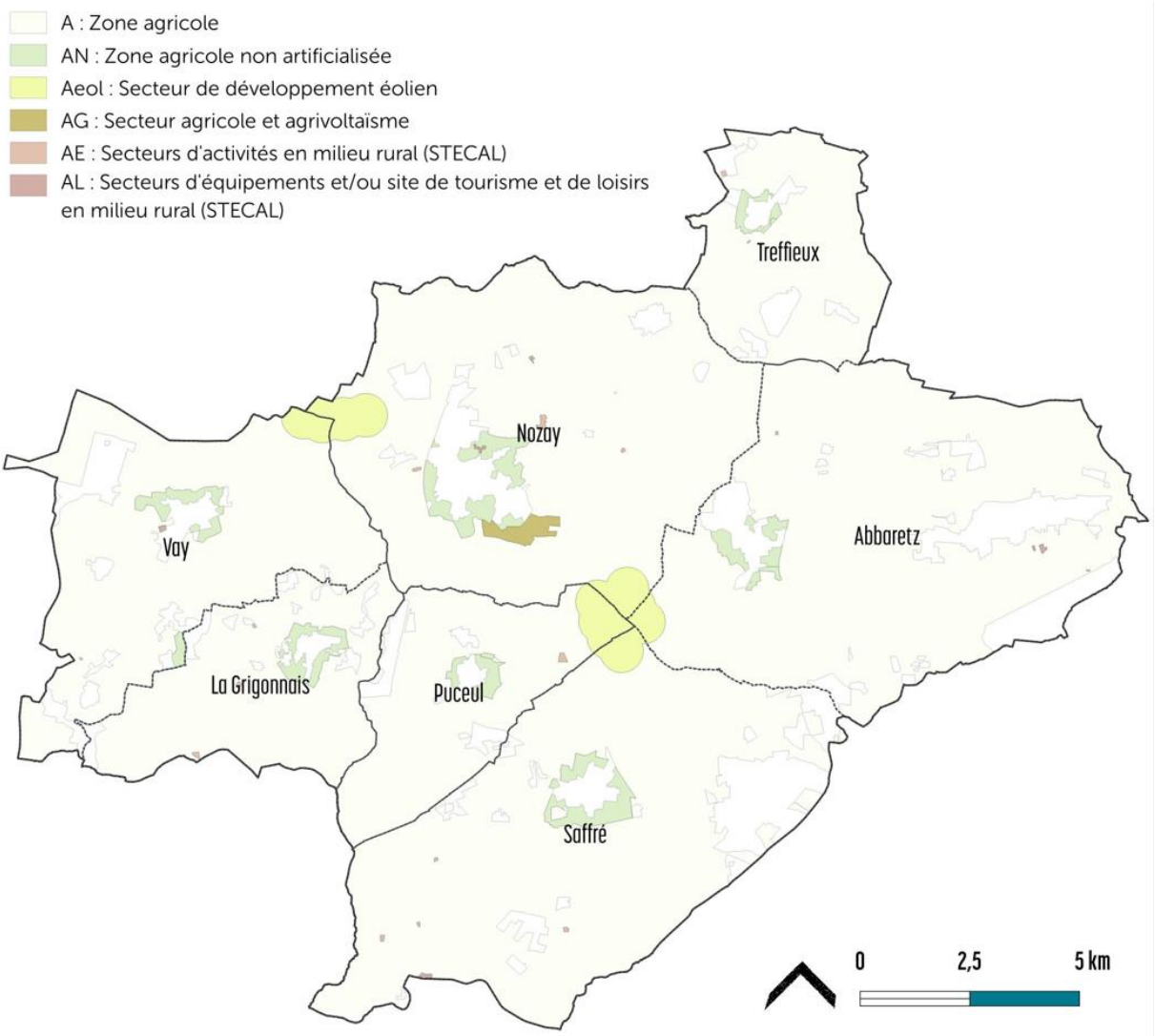
- Limiter l'artificialisation des terres agricoles.
- Protéger les espaces de pâtures qui favorisent le maintien des activités d'élevage sur le territoire.
- Définir les secteurs dédiés aux futures constructions agricoles et/ou à l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation pour maintenir certains sols cultivés et prairies ouvertes peu artificialisées.
- Adapter les protections des composantes végétales pour permettre leur évolution et leur entretien au sein des espaces agricoles.
- Protéger les cours d'eau, les zones humides et milieux aquatiques pour maintenir des terroirs et des environnements de qualité.
- Identifier les sièges d'exploitations agricoles et les protéger tout en permettant leur évolution, mise aux normes ou mutation.

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

- Garantir un cône de développement pour les exploitations existantes pour favoriser leur maintien, leur évolution et leur transmission.
- Permettre la diversification des activités agricoles existantes notamment en lien avec la production d'énergies renouvelables, l'hébergement (touristique) ou la vente en direct de produits locaux.
- Prendre en compte les déplacements des engins agricoles en travaillant sur les itinéraires adéquats.
- Faciliter l'approvisionnement local en valorisant les circuits courts et de proximité et en autorisant la création

de locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe.

- Veiller à la qualité des espaces de transition entre espaces naturels, agricoles et urbains.



L'agriculture s'inscrit comme une activité économique essentielle du territoire. Elle représente encore un socle d'emplois et est à la base d'autres filières notamment agro-industrielles.

Essentiellement tournés vers l'élevage, les sites sont dispersés sur l'ensemble du territoire. Le projet de zonage leur donne un large territoire constructible (zone A) tout en protégeant certaines parties caractéristiques des communes pour ses paysages ou pour la biodiversité. Le règlement de la zone A est favorable au maintien, développement des sièges d'exploitations mais aussi à la diversification des activités.

L'un des grands objectifs du PLUi est aussi de préserver les sols agricoles, afin d'en pérenniser l'activité, de conserver des espaces de pâture ou peu artificialisés : les sols non imperméabilisés et les éléments de trame verte et bleue qui composent le territoire agricole permettent de réguler l'écoulement des eaux par exemple. Les zones N et AN permettent de conserver des terres cultivées et

des espaces pour la biodiversité, sans opposer activité économique et environnement.

La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper les espaces qui ne resteront pas dédiés à l'activité agricole, et ainsi de mieux projeter les perspectives de développement (notamment les zones 2AU).

Au sein du zonage, l'espace agricole est matérialisé en une grande zone A, dans laquelle les constructions à vocation agricole sont autorisées. Des secteurs AN sont délimités notamment autour des bourgs, ils sont plus restrictifs afin de limiter les nuisances vis-à-vis des habitations et de préserver les paysages.

Des possibilités d'évolution des habitations existantes sont aussi tolérées dans l'ensemble des règlements de l'espace rural.

Des zones spécifiques pour le maintien et/ou le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont tracées. Elles permettent d'avoir un zoom sur des sites spécifiques associés au monde agricole, au même titre que les STECAL pour des activités isolées.

Les zones AE et AL sont des sites économiques isolés au sein de l'espace agricole cultivé. Ils ont des périmètres restreints et ne permettent pas des développements importants en milieu rural. Sur l'ensemble du territoire, on compte environ une vingtaine de STECAL au sein de la zone agricole. L'objectif est bien de répondre à des projets pour des entreprises en place ou pour des reprises de sites. Les artisans isolés ne sont pas forcément tous à classer en STECAL car ils ont des possibilités d'extension en zone A (adaptations mineures).

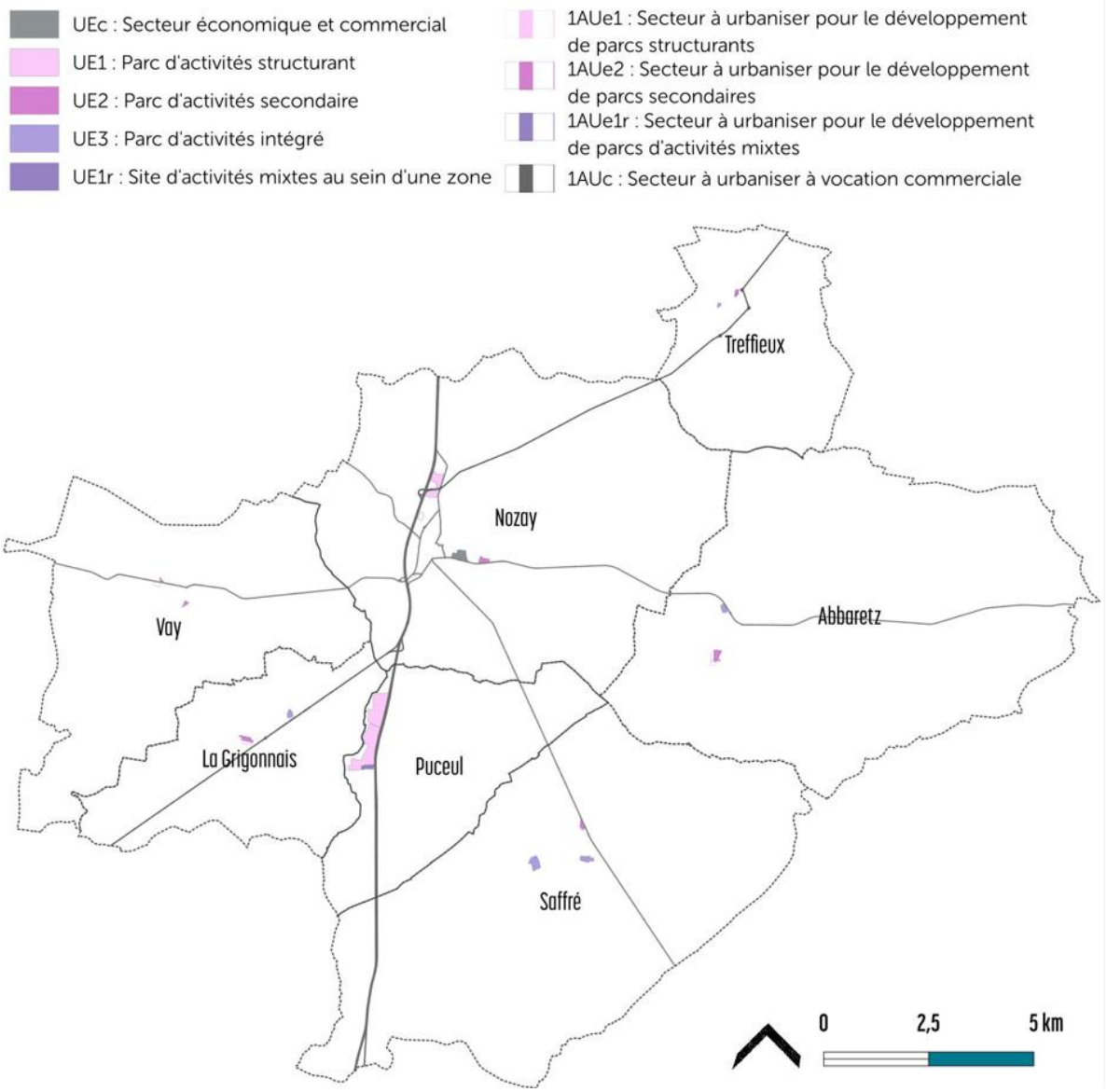
- Objectif 2.3 Organiser la diversité des économies du territoire

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

- Identifier les secteurs d'accueil et de maintien des activités industrielles et artisanales et permettre l'évolution des entreprises en place.
- Les parcs structurants : Consolider les zones de la Lande du Moulin et de l'Oseraye comme parcs d'activités économiques structurants de la Communauté de communes de Nozay : favoriser leur développement en identifiant des espaces d'extensions cohérents et en priorisant leur densification.
- Les parcs secondaires : Conforter **des espaces secondaires d'accueil d'activités non compatibles avec les milieux résidentiels** au sein des polarités d'Abbaretz, de Vay, de Saffré, de Nozay, La Grigonnais et de Treffieux : s'appuyer sur les espaces agglomérés constitués autour des bourgs ou sur les zones existantes.
- Les parcs intégrés : Permettre l'implantation et le maintien **d'activités industrielles et artisanales compatibles avec les tissus résidentiels et mixtes**

lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances particulières ni n'engendrent un trafic poids-lourds trop important.

- Favoriser une vocation industrielle ou artisanale lors de la reconversion de friches économiques isolées.
- Permettre la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités existantes en garantissant la sécurité des sites et le respect des entreprises et ambiances en place.
- Renforcer le pôle relais de Vay en créant un nouvel espace d'accueil secondaire d'intérêt local dans la continuité des espaces déjà urbanisés du bourg.
- Inscrire de nouveaux espaces de développement pour l'accueil d'activités structurantes pour le territoire sur les zones de L'Oseraye et de la Lande du Moulin.
- Encadrer les évolutions des entreprises existantes au sein des tissus agglomérés ou au sein de l'espace rural.



Le territoire souhaite conserver des sites dédiés au développement industriel et artisanal. Ces activités n'ont souvent pas leur place au sein de tissus résidentiels. Des « zones » ont donc été créés et elles doivent conserver leur vocation pour ces typologies d'activités.

Dans ce cadre, différents types de zones ont été travaillées pour protéger les spécificités des entreprises, notamment celles qui créent des nuisances ou génèrent du trafic poids-lourds. Les destinations et sous-destinations ont été sélectionnées en fonction des types d'activités souhaitées. Cela a permis de tracer des zones variées en fonction des secteurs, de leur géographie et de leur vocation et devenir.

Les zones industrielles et logistiques ont été séparées des zones commerciale sou tertiaires : l'objectif est de conserver des fonciers stratégiques pour les industriels et les artisans dans les zones quand les bureaux et commerces peuvent très bien retrouver des bâtiments dans les centralités. Des secteurs mixtes sont conservés, notamment sur le pôle de Nozay car ils maintiennent des espaces fonctionnels existants au sein de la polarité principale.



La zone de l'Oseraye est maintenue et étendue, dans les proportions récentes. Un vaste espace au Nord (en 2AUe sur le PLU de la Grigonnais) a été retiré car les besoins à court terme étaient satisfaits. Dans le cadre de la démarche ERC, les impacts sur les zones humides et les mobilités ont été évitées en supprimant cette extension Nord.

Le site 1AUez (PLU commune de Puceul ci-contre) en cours de commercialisation est conservé et fait l'objet d'une grande OAP. Le projet devra se renforcer par la densification et par des microfonciers à retrouver au sein de son enveloppe déjà artificialisée.

Ancienne extension de la ZAC de l'Oseraye en 2AU - Extrait du PLU de la Grigonnais

De plus, au sein de cette zone, la densification des usages pourra être accompagnée pour mieux exploiter les bâtiments, optimiser les espaces de stationnement ou encore mutualiser des services. À ce titre, toute la place et porte d'entrée sera retravaillée pour améliorer le fonctionnement et paysage de la zone.

Un dossier Loi Barnier avait été réalisé pour réduire la marge de recul le long de cette zone. Cette réduction est maintenue à 50 mètres depuis l'axe de la RN137.

Une zone spécifique d'entrée du site a été créée en UE1r pour permettre un renouvellement particulier et optimiser cet espace stratégique. Cet espace permet d'accueillir des destinations particulières qu'on ne retrouve pas dans la zone comme de la restauration. Tandis que le reste de la zone doit être réservé à des entreprises qui créent des nuisances comme l'industrie, la logistique, l'artisanat...



Evolution (extrait du PLU de Puceul)

Toute la partie Nord de la zone (2AUe) de l'Oseraye n'a pas été conservée en zone à urbaniser (extrait à droite du PLU de la Grigonnais).

Les autres espaces à urbaniser sont des coups partis car toute la zone est commercialisée. L'extension Nord de L'Oseraye sur la partie Puceul est en effet issue d'une ZAC déjà en cours avant la loi Climat et Résilience.

La zone de la Lande du Moulin :

La lande du Moulin est un secteur stratégique et structurant à vocation économique industrielle et artisanale. Il se compose de plusieurs espaces, urbanisés ou non.

Cette zone se situe au nord de la commune, entre la RN 137 et la D771. Il est directement accessible par un double-giratoire entre le continuum aggloméré de Nozay et la voie express RN137 : position très stratégique localement.

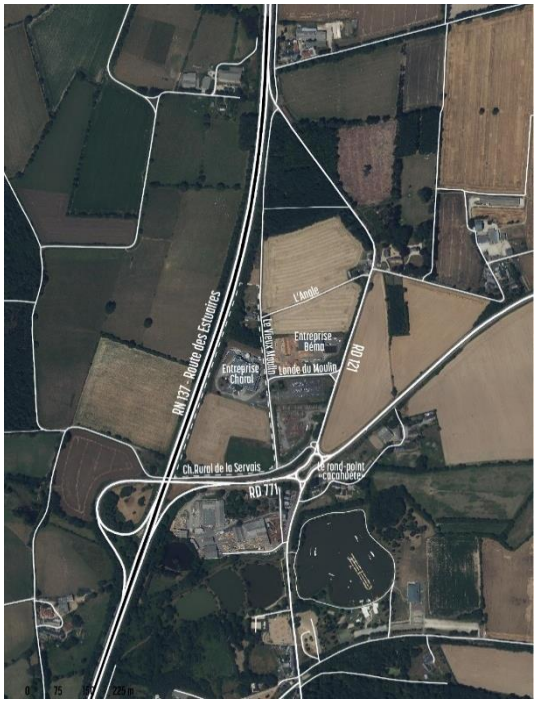
Ce site accueille sur la partie Nord deux entreprises importantes pour la région : Charal et BEMA. Des espaces de stationnement et de stockages sont également disséminés sur l'ensemble de la zone ce qui la rend peu optimisée.

Des espaces « à densifier » sont conservés et mieux encadrés par une OAP, notamment pour une meilleure optimisation. La plupart sont déjà artificialisés ou utilisés comme des aires de dépôt et de stationnement.

Les destinations autorisées ont été réfléchies pour uniquement accueillir des entreprises « à nuisances potentielles » ou des activités associées (centre de formation, etc...). Tout comme la zone de l'Oseraye, ce sont des sites dédiés à l'industrie, la logistique, l'artisanat, ou encore le stockage. Les hôtels, les restaurants ou encore les commerces ne sont autorisés que sur des espaces spécifiques en entrée et dans des périmètres restreints.

La Lande du Moulin possède une réserve foncière à long terme en 2AU sur la partie Est le long de la D771.





Dossier Loi Barnier (en annexe)

Pour permettre une optimisation de cet espace stratégique, un dossier dit loi Barnier a été intégré dans l'élaboration du PLUi. Il permet de réduire la marge de recul et limiter d'autres extensions sur des espaces agricoles.

Cela évite de conserver des emprises peu exploitées au sein de cette zone industrielles structurante et stratégique pour le territoire.

Les zones secondaires

Plusieurs espaces dits secondaires sont présents sur chaque commune quasiment. Ils sont plus proches des bourgs et permettent d'accueillir des plus petites entreprises, qui veulent notamment proches des bourgs, sans être au contact des tissus résidentiels. On y retrouve des espaces historiques du territoire et d'autre en cours de commercialisation, plus récents.

Un seul parc est en création, celui de Vay.

L'analyse a été faite que la place pour les artisans était largement réduite, notamment au sein de l'espace rural. À force de dire aux artisans de venir en zone, elles se sont remplies et aujourd'hui le territoire a de nouveaux besoins. C'est surtout que chaque bourg a travaillé à conserver une centralité élargie très mixte, des espaces résidentiels et donc un petit espace d'accueil d'activités qui peuvent générer des nuisances.

Les zones intégrées :

Ce sont des sites existants dédiés à l'activité économique industriel et artisanal. Ils ont pour vocation de rester comme tel, d'où leur classement en zone Ue. Ils ne peuvent muter mais peuvent développer ou accueillir des activités tel que les règlements et les OAP spécifiques le précisent.

Certains parcs sont mixtes car ils accueillent déjà un large panel d'activités existantes ou encore du commerce, de la restauration ou es services. C'est le cas notamment aux zones intégrées de Nozay, qui peuvent conserver ces particularités car elles sont situées au sein du pôle principal du territoire.

Bilan des zones industrielles et artisanales* :

Nom du site	Communes concernées	Type de zone	Vocations principales	Surface totale en zone U (ha)	Potentiel d'optimisation	Extension ou à créer / 1AU + 2AU (ha)
Zone d'activités de l'Oseraye	Puceul	Parc structurant	Industrielle et artisanale	65.91 ha	Oui	0.84 ha
Zone de Lande du Moulin	Nozay	Parc structurant	Industrielle et artisanale	13.64 ha	Oui	5.31 ha
Zone d'activités du Châtelet	Nozay	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.06 ha	Non	-
Zone du Pré Saint-Pierre	Nozay	Parc intégré	Mixte	7.23 ha	Non	-
Zone du Bois vert (nord bourg)	Abbaretz	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	2.67 ha	Non	-
Zone d'activités de la Croix Blanche	Abbaretz	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.69 ha	Oui	2.74 ha
Zone d'activités de la Lande	Saffré	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.66 ha	Non	-
Zone d'activités de Treffieux	Treffieux	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	1.3 ha	Oui	-
Zone d'activités rue du stade (Trovac)	Treffieux	Parc intégré	Industrielle et artisanale	0.74 ha	Non	
Zone d'activités rue René Orion (Cossard)	La Grigonnais	Parc intégré	Industrielle et artisanale	2.08 ha	Non	
Zone d'activités de Beautrait	La Grigonnais	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	2.82 ha	Oui	1.45 ha
Zone d'activités de Vay	Vay	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	-	Non	1.61 ha
			TOTAL	106.8		11.95

**Remarque : ce tableau reprend de manière non exhaustive les zones dédiées à l'industrie et à l'artisanat sur le territoire. D'autres espaces intégrés ou sites isolées peuvent aussi être dédiés à ces types d'activités mais ne reprennent pas une logique d'organisation en « zone » ou parc d'activités.*

Les parcs intégrés et sites isolés ne sont pas compatibilisés dans la logique de consommation d'espace car sont pour la plupart déjà artificialisés ou en milieu urbain.

Analyse du potentiel de densification des zones :

Zone de l'Oseraye - espace Sud - 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 est déjà bien remplie. Les potentiels de densification ont été activés il y a déjà une dizaine d'années et la densification se poursuit.
Les espaces d'entrée peuvent être optimisé.
Bilan : 2 espaces identifiés pour un total d'environ 1,4 ha, et une parcelle en cours de commercialisation.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

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.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de Beautrait - La Grigonnais



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

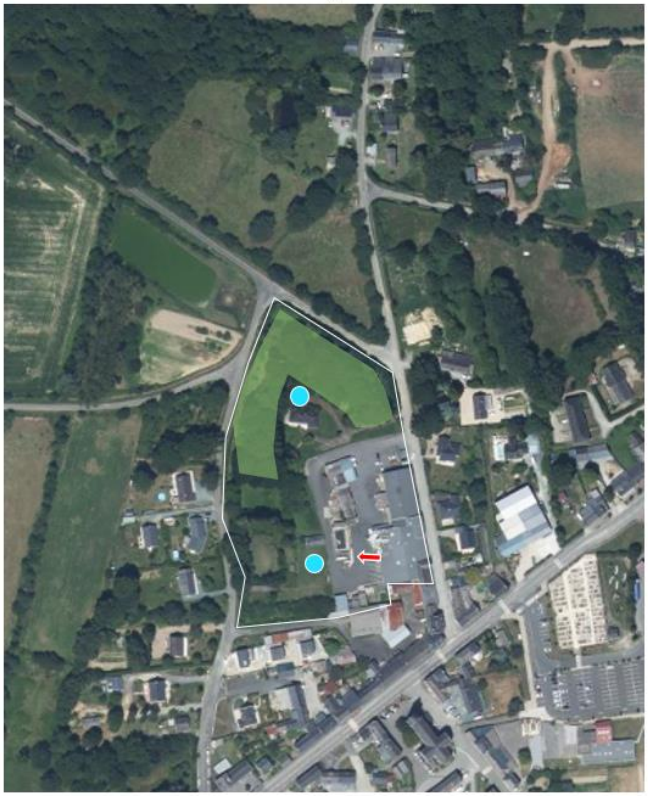
Extension d'activités en place : potentiel déjà réservé

Analyse du potentiel (2022)

La zone de Beautrait possède quelques dents creuses mais réservées pour les entreprises en place, pour un agrandissement ou pour diviser.
L'extension prévue au Sud permettra de créer de nouveaux lots pour l'implantation de petites activités tout en mutualisant les accès de part et d'autre de la zone. Cela va améliorer la fonctionnalité de la zone.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone rue René Orion - La Grigonnais



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 rue René Orion est un espace qui accueille une seule activité. Les possibilités de renouvellement sont importantes mais la densification reste complexe. Les espaces au Nord sont parsemés d'espaces verts et associés à des bâtiments dont les usages peuvent être repensés.
Le potentiel est faible, sauf en renouvellement et en cas de modification de l'entreprise en place.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone du Châtelet - Nozay



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

Espace à préserver
Gestion des eaux, biodiversité...

Autre usage
Stationnement, stockage...

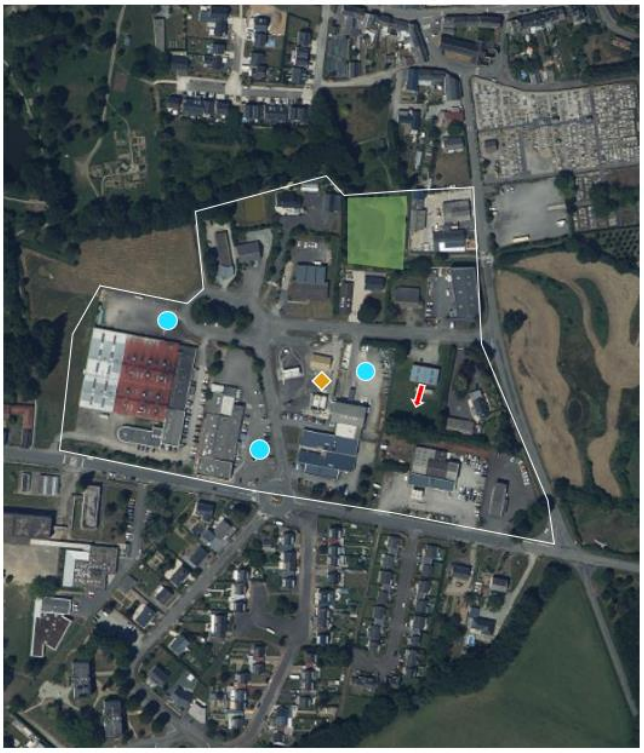
Potentiel
Parcelle libre, en cours de commercialisation ou espace à urbaniser

Extension d'activités en place : potentiel déjà réservé

Analyse du potentiel (2022)
La zone du Châtelet est remplie. Quelques espaces peu mutualisés peuvent permettre une légère densification mais pas forcément pour de nouvelles activités. Les entreprises en place pourront légèrement s'étendre même si l'organisation du site a déjà été optimisée.
Le potentiel est faible.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone du Pré Saint-Pierre - Nozay



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 du Pré Saint-Pierre est en cours de densification. La particularité c'est qu'elle accepte d'autres vocations que uniquement industrie et artisanat. Cela a permis de mutualiser des espaces de stationnement entre du commerce, de la restauration et d'autres activités diverses et variées. Une grande entreprise a des volontés de s'étendre vers le Nord et conserve les réserves possibles.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de la Lande du Moulin - Nozay



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

Espace à préserver
Gestion des eaux, biodiversité...

Autre usage
Stationnement, stockage...

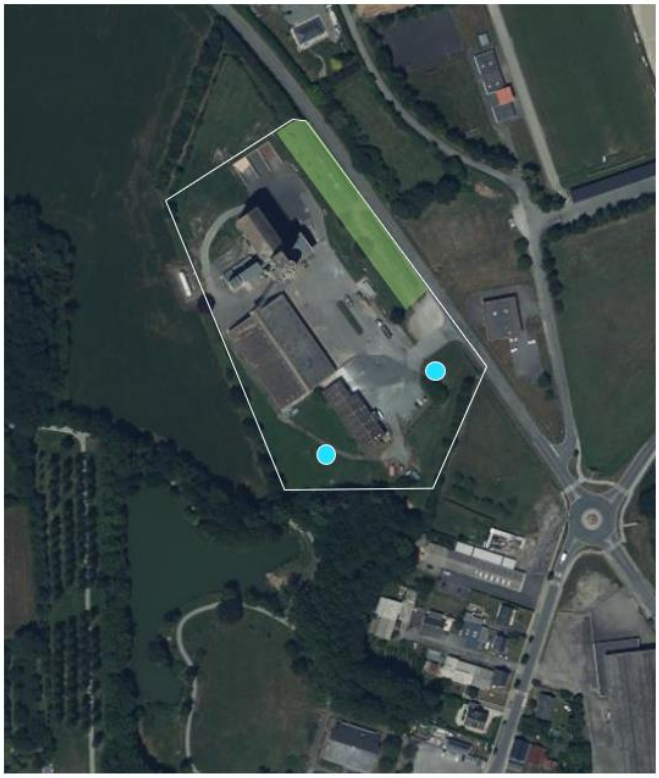
Potentiel
Parcelle libre, en cours de commercialisation ou espace à urbaniser

Extension d'activités en place : potentiel déjà réservé

Analyse du potentiel (2022)
La zone de la Landu Moulin possède de grands espaces complexes à aménager pour différentes raisons : propriétaire, site pollué, fonction de stationnement ou de stockage... Les fonciers sont occupés ou conservés comme réserves, ce qui a entrainé une forte rétention foncière sur cette zone.
Le potentiel est fort et classer en zone à urbaniser avec des possibilités conservées à l'Est (réduite par rapport au PLU initial).

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone du Bois vert - Abbaretz



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 du Bois Vert est occupée par une grande entreprise qui veut conserver ses possibilités d'évolutions.
Le potentiel est donc très faible.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de la Croix Blanche - Abbaretz



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

Espace à préserver
Gestion des eaux, biodiversité…

Autre usage
Stationnement, stockage…

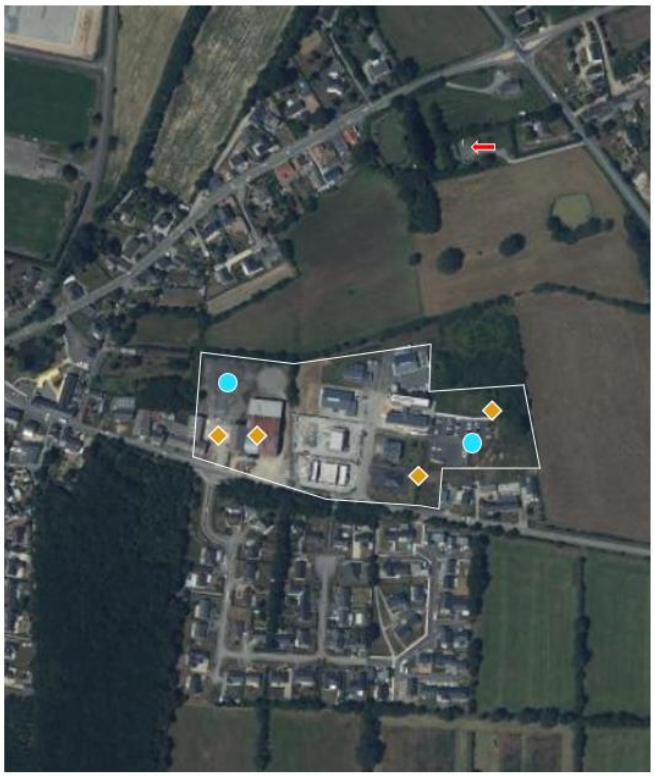
Potentiel
Parcelle libre, en cours de commercialisation ou espace à urbaniser

Extension d'activités en place : potentiel déjà réservé

Analyse du potentiel (2022)
La zone de la Croix Blanche a été créé par l'intercommunalité il y quelques années mais a du mal à se remplir. Sa localisation et d'autres phénomènes récents ont freiné l'implantation d'activités dans le secteur. Pour autant, les demandes sont nombreuses mais se heurtent à d'autres problèmes (financements, conditions, contexte économique…).
Le potentiel est fort et classer en zone à urbaniser ou compris comme potentiel de développement même si elle est déjà viabilisée.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de la Lande - Saffré



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 la Lande a été remplie récemment par la construction de nouveaux bâtiments et l'agrandissement d'entreprises déjà en place à Saffré. Elle est aujourd'hui pleine avec des activités variées. Même si son caractère lui donne plutôt une ambiance de zone, des services y sont présents et elle est collée au bourg.
Un bâtiment en friche a été racheté et divisé en 5 lots, la densification est en cours : tous ont déjà été vendu. Son potentiel est faible (ou déjà en cours).

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de Treffieux Nord - Treffieux



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 Treffieux, au Nord de son bourg est une extension au coup par coup issue d'une zone d'équipement et d'une activité implantée en entrée Nord. Depuis, une petite zone d'activité a été créé avec un accès mutualisé et 4-5 lots.
Le potentiel de renouvellement urbain est en cours sur la parcelle au Sud en zone Ue2.
Le potentiel de développement est fort sur la zone récente au Nord.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

Zone de Vay - Vay



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 Vay est un espace à urbaniser. Il n'est pas encore viabilisé. C'est la seule zone en création sur le territoire, pour doter la partie Ouest de la communauté de communes d'un espace d'accueil d'activités artisanales.
Le potentiel est fort sur environ 2 à 3 ha.

Remarque : L'analyse ne correspond pas forcément au zonage conservé pour le document approuvé

// Améliorer les cadres de travail et d'accueil des entreprises

- Identifier des secteurs à caractère exceptionnel au sein de l'espace rural pour le maintien d'activités en place.
- Offrir un cadre agréable de travail, accessible et équipé pour les entreprises implantées localement et privilégier les tissus agglomérés notamment pour l'implantations d'activités tertiaires.
- Rapprocher les habitants des emplois tertiaires et des services en priorisant l'implantation des activités compatibles avec les milieux résidentiels dans les tissus agglomérés existants et les bourgs.
- Valoriser les paysages économiques et traiter les transitions avec les espaces agricoles, naturels ou résidentiels.
- Améliorer les dessertes et traitement des espaces libres au sein des zones économiques.
- Organiser et mutualiser les espaces de stationnement automobiles et/ou de poids-lourds aux abords ou dans les zones.
- Permettre les aires de covoiturage à proximité des espaces économiques structurants, accueillant un nombre d'emplois importants et générant des flux quotidiens.

// Conserver des sites spécifiques pour des activités particulières

- Identifier des secteurs à caractère exceptionnel au sein de l'espace rural pour le maintien d'activités en place.
- Prendre en compte les exploitations de carrière et activités d'extraction sur le territoire.
- Conforter l'équilibre entre les activités touristiques isolées qui s'appuient sur des espaces agricoles ou naturels, sur la qualité des sites et des paysages et sur leurs connexions.

Activités isolées STECAL

Deux catégories de STECAL ont été créés sur le territoire pour répondre aux enjeux des activités isolées (ou petits groupes d'entreprises) qui ont des projets ou des reprises dans l'espace rural, en dehors des zones et des tissus urbains.

Dans ce cadre, des droits à construire spécifiques sont autorisés pour leur permettre un développement. Une analyse site par site a été réalisée et beaucoup d'entreprises ont été rencontrées pour connaitre leurs besoins. Pour éviter un déséquilibre territorial et difficile à justifier entreprise par entreprise, le choix a été fait de laisser une possibilité de doublement de leur volume existant dans les limites de la délimitation du STECAL. Cela laisse la possibilité de conserver certaines entreprises emblématiques du territoire se

STECAL

L'analyse secteur par secteur et la justification de ces STECAL est dans la partie justifications des pièces.

développer et éviter d'aller en zone d'activités. Ces dernières sont pleines ou plutôt dédiées à accueillir de nouvelles entreprises.

Pour les activités artisanales, industrielles... le classement a été fait en AE. Pour les activités touristiques, hôtellerie, restauration, parcs à thèmes, site d'accueil spécialisé... ils sont zonés en AL.

Mixité fonctionnelle

Le PADD vise à renforcer la mixité fonctionnelle qui est gage d'une attractivité des bourgs et à maintenir ces pôles au plus proches des centralités.

Des zones spécifiques sont créées (UD) pour organiser la complémentarité des tissus urbains, notamment entre espaces dédiés aux commerces, au tertiaire ou aux équipements. Des règlements souples sont mis en place pour aussi favoriser la mutation de ces espaces urbanisés souvent denses, entre centralité élargie et quartiers proches. Les destinations autorisées ou non favorisent donc le renforcement de la mixité fonctionnelle.

Chaque commune se voit doter quasiment de secteurs UD qui favorise le renouvellement urbain sans obligation de mixité fonctionnelle car l'habitat y est autorisé également.

Pour conserver des centralités fortes, des zones UA très souples ont été créées.

Mines, carrières et anciennes carrières :

Les carrières sont présentes sur tout le territoire : certaines en activités, d'autres non, à l'image de celle de la pierre bleue. Le territoire est historiquement marqué par ces espaces de mines et de carrières, comme la mine d'Abbaretz.

Pour les carrières, qu'elles soient en exploitation ou non, elles sont classées dans un zonage spécifique NC (ou NCv). Elles peuvent continuer jusqu'à leur fin d'exploitation et peuvent muter lorsque le mandat expire. Dans ce cadre, plusieurs alternatives sont possibles. Elles peuvent revenir en état naturel ou agricole ou encore être comblées par des déchets inertes voire accueillir du photovoltaïque au sol.

La zone NCv a été créé pour obliger un retour à l'état naturel et/ou agricole. L'objectif est de ne pas autoriser un projet qui impacterait la biodiversité présente sur ces sites, souvent revenu lorsque l'exploitation cesse.

Les sites NC, lorsqu'ils sont dits dégradés ou pollués, peuvent muter vers des projets de production d'énergies renouvelables.

En fonction des projets et des études d'impact sur différents secteurs, des modifications de zones de NC en NCv, ou inversement, pourront être demandées sur la durée de vie du PLUi.

Les zones de prospection de carrières ont été préservées en N ou AN pour envisager à plus long terme des futures zones d'exploitation de carrières et éviter qu'une exploitation agricole s'y implante. Le but est de garder le potentiel sur le temps long.

Les créations de carrières ou prospections devront respecter la limitation des impacts sur l'eau et les nappes phréatiques, sur les transports et les nuisances générées ou encore sur la biodiversité et les composantes de la trame verte et bleue.

Carrière – Les Épinettes à la Grigonnais

(2 secteurs NCv)



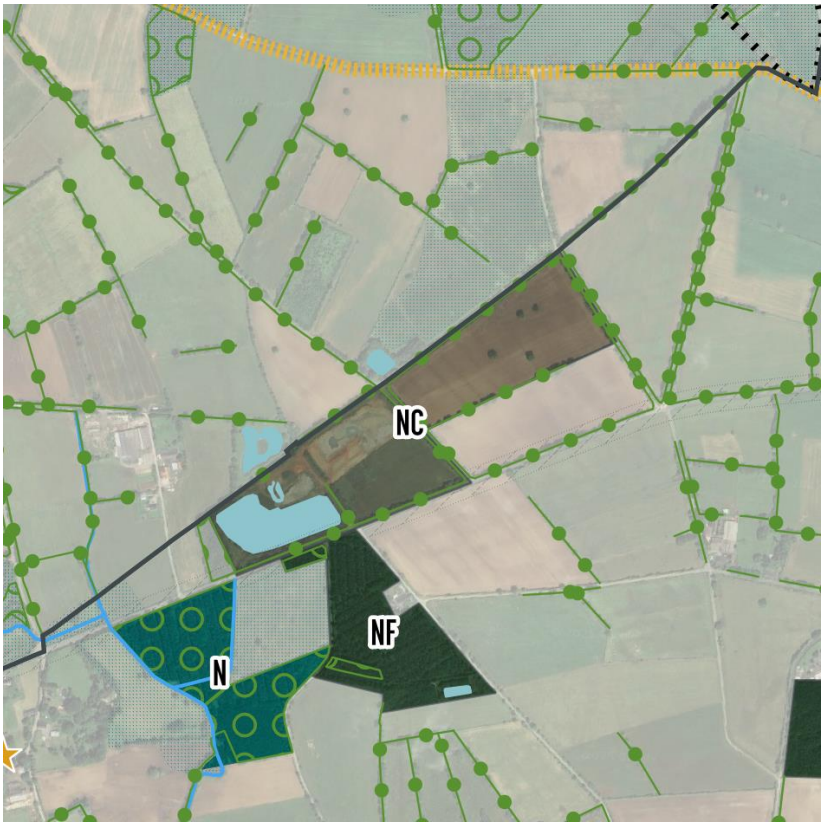
Sablière GSM à Vay / La Grigonnais :

(1 secteur NC et 1 secteur NCv)



Carrière à Saffré

(1 secteur NC)



Carrière de la Pierre bleue à Nozay

(1 secteur NC – projet en cours d'extension vers le Sud)



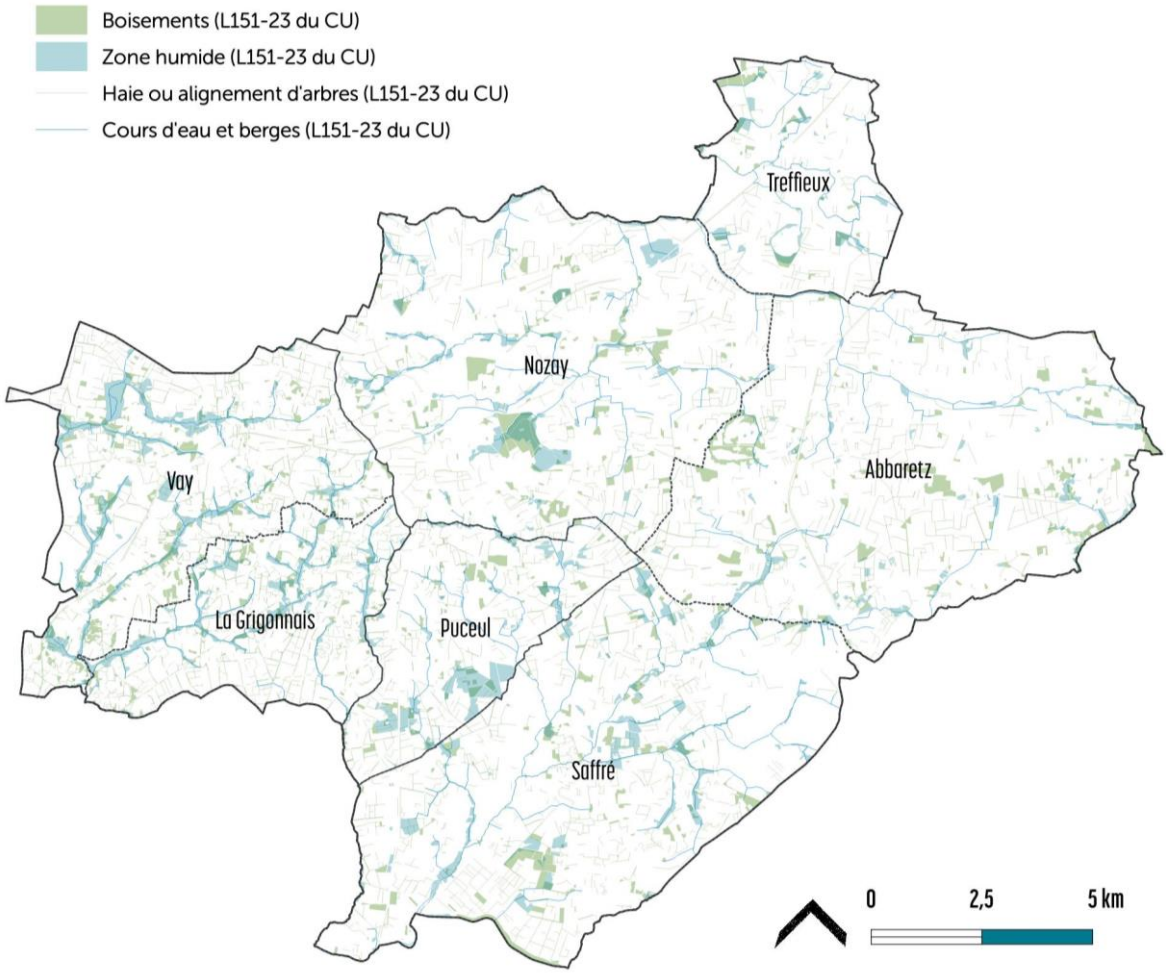
Axe 3 : Un territoire connecté, ouvert et protégé

Contexte et enjeux

Le territoire n'est pas une île ! il est entouré d'autres espaces multiples et variés, aux influences diverses. Que ce soit pour la biodiversité, pour les habitants ou les activités, de nombreuses connexions se font avec le reste du monde. Des routes, des corridors, des systèmes de communication ou de transports traversent la Communauté de communes de Nozay et participent à l'organisation du territoire, forgent ses caractéristiques et ses composantes écologiques et fonctionnelles.

Pour conserver son attractivité et une bonne image, il faut prendre en compte les relations entre le local et les espaces voisins, lointains et proches. Et il faut organiser les échanges internes, faciliter l'accessibilité et les déplacements et gérer les flux à tous les niveaux. Cela va garantir la préservation des écosystèmes naturels et économiques, la qualité de l'environnement et valorisera les identités locales.

Objectifs et méthodes



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

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

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables majeurs sur le territoire ou proches, notamment les zones NATURA 2000, les Espaces Naturels sensibles ou encore les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- Prendre en compte la dimension supra-intercommunale des espaces naturels et des réservoirs en harmonisant les degrés de protections et les règlementations de ces sites et de leurs connexions.
- Préserver des corridors écologiques aquatiques et terrestres pour favoriser les déplacements et protéger les connexions entre les milieux et réservoirs de biodiversité.
- Endiguer le phénomène de fragmentation des espaces écologiques en limitant l'urbanisation et notamment les développements urbains linéaires ou isolés.
- Protéger toutes les composantes des trames vertes et bleues au sein des zones naturelles, agricoles et urbaines.
- Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libres...
- Limiter l'altération de la trame noire et les phénomènes de pollutions lumineuses.

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

- Considérer toutes les composantes de la trame verte et les protéger : forêts et boisements, bocage, haies et arbres.
- Protéger et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager et notamment les secteurs identifiés comme des réservoirs complémentaires de biodiversité.
- Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies, notamment dans les secteurs de projet.
- Adapter les protections pour valoriser la ressource bois.
- Gérer et valoriser de façon durable le potentiel de la ressource bois-bocage en prenant en considération les usages du bois comme ressource énergétique et/ou support de diversification agricole.
- Permettre une gestion durable des espaces boisés et réservoirs bocagers complémentaires.

- Identifier et protéger les arbres remarquables en milieu naturel et agricole mais aussi en zone urbaine et notamment aux entrées de ville.
- Continuer de replanter des haies et favoriser la valorisation de ceintures vertes autour des systèmes urbains constitués.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors

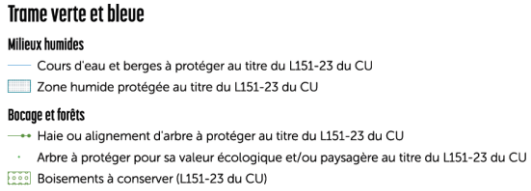
TVB : Le PLUi met l'accent sur toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue en les identifiant et en les protégeant dans son règlement.

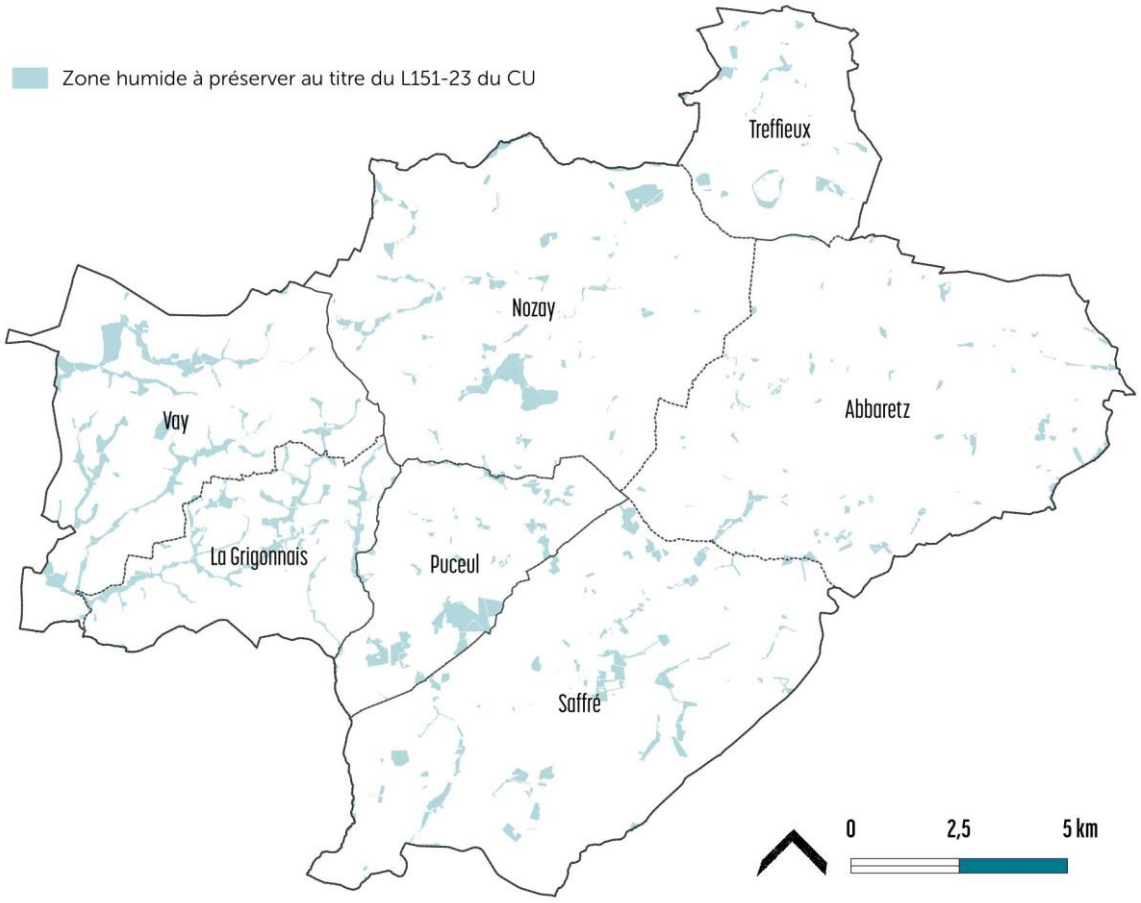
Les haies et boisements : toutes les haies et boisements identifiés dans le diagnostic sont inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Un travail de concertation a été réalisé avec les acteurs locaux et a permis de dresser une carte actualisée de l'état de la couverture bocagère et boisée sur les communes. Les inventaires existants ont aussi été repris.

Les boisements soumis à plan de gestion sont zonés en NF mais ne sont pas protégés au titre du 151-23 du CU.

Les cours d'eau et plans d'eau : des données existantes et une actualisation a permis de générer une carte des cours d'eau et de les protéger à minima au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement.

Les zones humides : les inventaires des zones humides sur l'ensemble des communes ont été réalisés.





Sur Vay, La Grigonnais et Treffieux : les inventaires sont issus des PLU anciennement en vigueur. Des documents d'urbanisme étaient assez récents et avaient repris des inventaires validés par la CLE (Commission Locale de l'Eau).

Sur Saffré, Abbaretz, Nozay et Puceul : les inventaires ont été validés par la CLE en 2024.

Pour avoir des données plus précises, des **inventaires complémentaires** ont été réalisés sur l'ensemble des secteurs de projets. D'une part pour EVITER (démarche ERC) et ainsi ne pas aller sur certains secteurs couverts de zones humides, d'autre part pour mieux prendre en compte ces espaces et les prévoir les impacts ou les réduire. Le principe de compensation n'a quasiment pas été envisagé sauf pour des accès et des principes de sécurité, mais toujours en dessous des 1000 m².

Les arbres : Ils ont été parfois répertoriés et sont protégés ponctuellement, notamment dans les tissus urbains. Ce sont surtout des arbres emblématiques isolés qui sont inventoriés. Cet inventaire n'est pas exhaustif et pourra être complété par la suite. Les arbres sont aussi protégés dans les OAP.

Pour garantir une bonne gestion de ces composantes, une OAP thématique « Continuités écologiques » a été créée. Elle est opposable sur l'ensemble du territoire et permet d'ajouter des notions qualitatives quant à la préservation de ces éléments de la TVB et pour la biodiversité.

EBC ou 151-23 ? Pour la protection des bois, 2 niveaux existent : L'Espace Boisé Classé (EBC), stricte, et la protection au titre du 151-23, plus souple. Le choix a été fait d'inventorier au maximum et d'inscrire une protection souple pour ne pas « sanctuariser » les couvertures boisées. La masse boisée a augmenté ces dernières années, le niveau de protection s'adapte et les règles sont plus qualitatives que quantitatives et strictes. Il n'y a donc pas d'EBC sur le territoire mais des boisements conservés au titre du 151-23 du CU.

OAP thématique « continuités écologiques »

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur les continuités écologiques explique et résume toute la démarche de la prise en compte de la trame verte et bleue sur le territoire. Elle ajoute aussi comment la conserver, la protéger, l'entretenir ou encore l'améliorer et la valoriser.

// Révéler la trame bleue et assurer la qualité des milieux aquatiques

- Préserver les cours d'eau et plans d'eau et leurs espaces de fonctionnement.
- Conforter la trame bleue de la commune et en particulier les continuums écologiques des vallées du Don et de l'Isac.
- Participer à la reconquête de la qualité de l'eau en poursuivant et en renforçant les actions :
  - sur les systèmes d'assainissement autonomes, collectifs
  - sur le développement du maillage bocager
  - sur le maintien du respect des bandes enherbées, les actions et la communication sur la gestion différenciée des espaces
  - sur les solutions alternatives aux produits phytosanitaires, etc.
- Préserver et protéger les zones humides en :
  - Intégrant les inventaires communaux des zones humides

- Actualisant constamment les inventaires de ces espaces humides
- Limitant la disparition ou la détérioration de ces zones
- Recherchant un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser »
- Poursuivant la sensibilisation sur l'intérêt de la préservation des zones humides auprès de tous les acteurs du territoire (élus, populations, agriculteurs, industriels, etc.).

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser les infiltrations et ne pas bousculer les ruissellements.
- Valoriser la place de l'eau dans les aménagements et opérations diverses.

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

- Réserver des zones dédiées aux espaces verts paysagers dans les espaces publics et limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations publiques.
- Aménager des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les espaces habités et le monde rural.
- Constituer des ceintures vertes autour des zones agglomérées et affirmer la présence des arbres de haut jet aux entrées de villes ou le long des axes structurants.
- Favoriser la renaturation.
- Renforcer la place du végétal dans les centres urbains et inciter à la conservation des composantes naturelles dans les futures opérations d'urbanisation.
- Connecter les espaces naturels des pôles urbains aux espaces agro-naturels pour favoriser le déplacement de la biodiversité.
- Favoriser la mutualisation des espaces libres et notamment les stationnements tout en limitant leur imperméabilisation.

Nature en espace urbain

Le PADD met l'accent sur la qualité des espaces urbanisés et notamment sur la nature et les supports de biodiversité. Dans ce cadre une OAP thématique « Mieux construire » permet d'engager de nouvelles réflexions sur les types d'aménagements au sein des espaces urbanisés, en complément des OAP sectorielles et de l'OAP thématique « continuités écologiques ».

De plus, des dispositifs règlementaires comme le coefficient de pleine terre vont permettre de conserver des espaces de nature, et non-aménagés dans les tissus urbanisés. Ce coefficient a pour but de laisser des espaces non couverts et non aménagés (surtout non bétonnisé ou bitumés !). Ce dispositif permettra de conserver des espaces jardinés et où l'eau pourra s'infiltrer (si le sol le permet). Même en milieu très dense, un espace laissé en libre et naturel peut être envisagé pour conserver les marqueurs de la ruralité dans les bourgs. L'objectif est aussi de gérer les eaux pluviales, les écoulements et la qualité des sols.

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

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

- Renforcer le pôle de la gare d'Abbaretz et promouvoir l'usage du tram-train entre Nantes et Châteaubriant.
- Maintenir et améliorer la desserte du territoire par les cars régionaux et départementaux.
- Conforter la volonté de développer l'offre de transports en communs (cars, trains, ...) notamment en termes d'horaires et de cadencement.
- Conforter l'accessibilité et la sécurité autour de l'axe majeur de la RN137 entre Nantes et Rennes.
- Assurer la qualité des accès et les liaisons aux axes importants et notamment la N171 (Laval-Saint-Nazaire).
- Pérenniser l'aire de repos dite « de Puceul » et anticiper leurs éventuelles évolutions.
- Continuer à promouvoir le covoiturage en organisant le déploiement d'aires visibles et sécurisées.
- Continuer à entretenir un réseau viaire secondaire et tertiaire pour conserver un système routier performant et permettant de desservir chaque espace du territoire.
- Identifier les axes de forte fréquentation des poids-lourds et garantir la sécurité des abords, notamment les traversées de zones habitées.
- Maitriser les migrations pendulaires pour améliorer l'autonomie du territoire.

// Renforcer les modes de déplacements actifs et favoriser l'émergence de nouvelles mobilités

- Limiter la construction de nouvelles routes et favoriser les alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés.
- Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages liée aux coûts des transports en développant les modes actifs et les transports collectifs.
- Renforcer la place du piéton dans tous les continuums agglomérés.
- Connecter les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables et notamment les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois.
- Prendre en compte la dispersion des habitants et des activités sur le territoire pour promouvoir de nouvelles formes de mobilités adaptées.
- Favoriser les modes de transports électriques : voiture, vélo...

- Assurer la continuité du réseau des liaisons douces sur tout le territoire et notamment entre les sentiers ruraux, les voies vertes et les aménagements urbains.
- Intégrer des dessertes et voies piétonnes dans toutes les futures opérations et aménagements pour garantir la porosité piétonne des espaces urbanisés.
- Adapter la signalétique et la communication pour valoriser l'usage des modes doux.
- Favoriser l'accès au train par les modes actifs et y associer d'autres modes de déplacements diversifiés.
- Renforcer les stationnements vélos aux abords des espaces habités, des zones d'emplois et des sites d'équipements et de services publics.

// Faire des centralités de véritables nœuds multimodaux d'organisation des réseaux et des systèmes de communication

- Développer la multimodalité dans toutes les centralités de la Communauté de communes.
- Conforter les réseaux de communications numériques et leur déploiement sur l'ensemble du territoire en privilégiant les centralités.
- Favoriser le développement de zones apaisées en centralité prenant en compte les modes actifs aussi bien pour les enfants que pour les personnes à mobilité réduite.
- Accentuer la désirabilité des aménagements urbains et leur convivialité pour favoriser la déambulation et l'appropriation par les piétons et ainsi limiter le sentiment d'insécurité le long d'axes routiers.
- Organiser le stationnement au sein des bourgs et centres-villes et limiter la place de la voiture dans les espaces publics.

Déplacements

Le territoire est bien desservi. Nozay est une polarité au nord du département de la Loire-Atlantique et permet de desservir l'ensemble des communes. Le réseau est bien identifié et à conserver, notamment le réseau secondaire et tertiaire qui offre une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire rural.

La Gare d'Abbaretz est aussi une porte d'entrée via le tram-train depuis Nantes. Le secteur a été mis en avant et un zonage spécifique permet de développer un quartier autour et ainsi rendre plus attractif ce secteur.

Les risques et nuisances ont été pris en compte et notamment les marges de recul le long des voies.

Pour les zones d'activités, notamment celle de la Lande du Moulin des dossiers Loi Barnier permettent de réduire la marge pour mieux optimiser les espaces (le long de la RN137).

Les nœuds multimodaux de demain sont les 7 centralités du territoire (les bourgs) et l'entrée de la zone de l'Oseraye.

Le territoire est rural et porté sur la voiture. Mais ce projet de PLUi permet de ne pas augmenter les Emission de Gaz à effet de Serre pour plusieurs raisons. Tout d'abord il limite l'étalement urbain, recentre les constructions dans les bourgs et interdit les nouvelles constructions dans les hameaux. Ces éléments sont les principaux moyens d'actions d'un document d'urbanisme pour améliorer la situation et demain offrir des alternatives comme les transports en commun ou des circuits vélos (ou autres).

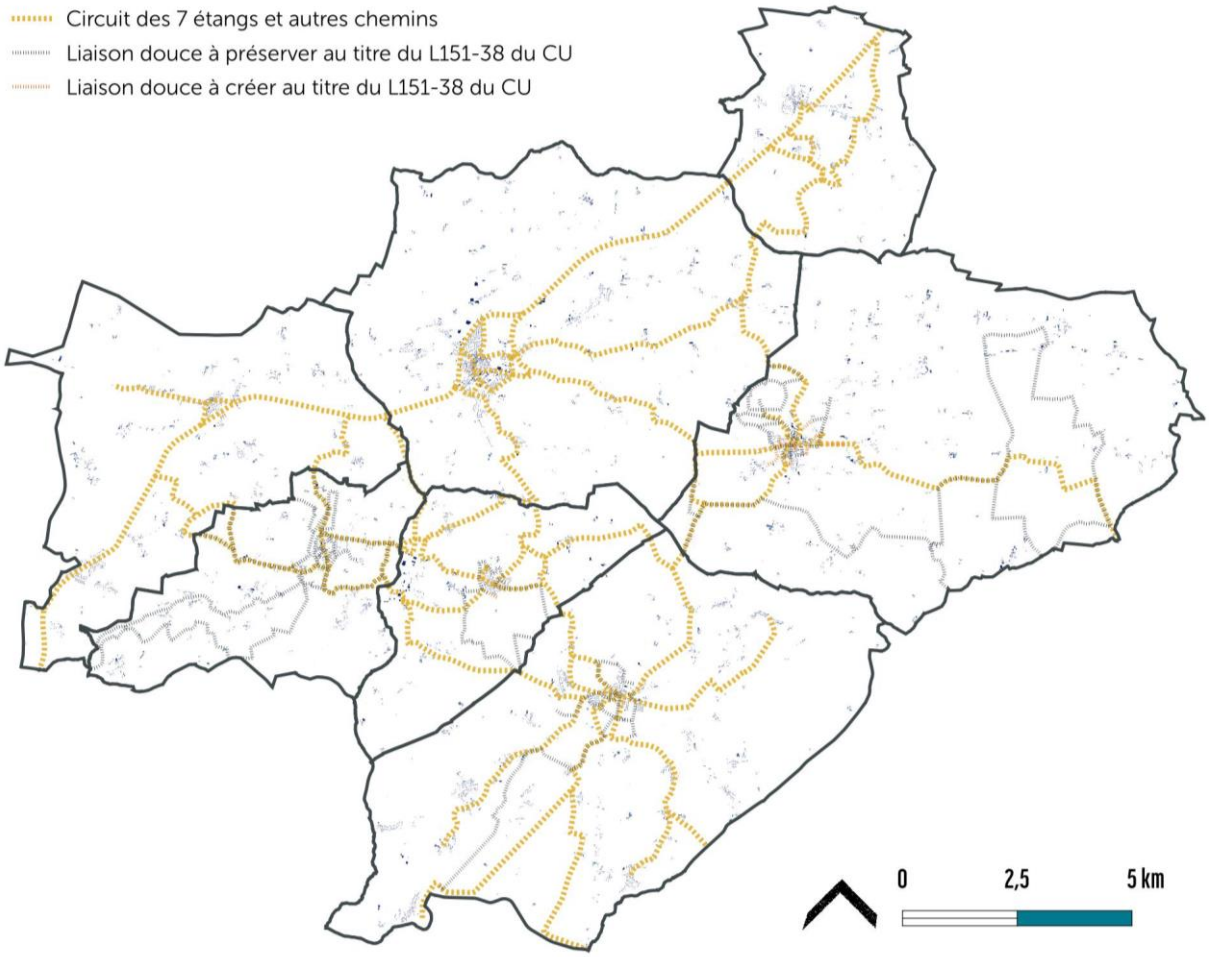
Une protection des cheminements a été créée dans le PLUi où l'on retrouve différents itinéraires et projets de liaisons douces. Ces voies sont à créer et surtout à affirmer, à protéger et à valoriser. Parfois il suffit d'une simple convention de passage, parfois d'un aménagement et d'une sécurisation complète, mais le but est de conserver des itinéraires et éviter qu'une urbanisation ne vienne rompre des boucles ou circuits.

Ces liaisons sont utiles pour les déplacements quotidiens et aussi pour le tourisme et les loisirs locaux.

Emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été mis à jour sur l'ensemble des communes. Ils sont issus soit des PLU anciennement en vigueur, soit d'un travail des commissions locales.

Liaisons à créer (L151-38 du Code de l'urbanisme).



- Objectif 3.3 Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique

// Valoriser les sites emblématiques du territoire et travailler les effets de portes d'entrées

- Valoriser la gare ferroviaire d'Abbaretz comme une porte d'entrée ou vitrine touristique du territoire et y associer des itinéraires cyclables ou piétons, notamment vers l'ancienne mine, son terril et les espaces associés.
- Affirmer le site de Bout de Bois à Saffré et le canal de Nantes de Brest comme un espace de loisirs accessible aux portes de la couronne nantaise.
- Conforter la base de loisirs de Nozay atour de l'étang Jean Guyon et valoriser les équipements associés : téléski nautique, office du tourisme, restauration, aire de campings cars, salle des étangs, ...
- Promouvoir le « Circuit des 7 étangs » et les milieux naturels associés comme un parcours emblématique du territoire.
- Valoriser le Maquis de Saffré comme un site naturel, patrimonial et historique du territoire.
- Préserver les milieux caractéristiques et les paysages attractifs au sein de la destination « Erdre Canal Forêt ».

// Structurer l'offre d'hébergement et les équipements de loisirs et de tourisme associés au patrimoine naturel et bâti

- Permettre le développement de nouvelles offres d'hébergements dans les centralités et au sein de sites emblématiques ou associés à des patrimoines locaux.
- Conforter l'offre hôtelière existante et permettre son développement dans les espaces déjà urbanisés et en dehors des zones d'activités économiques.
- Réfléchir au renforcement de certaines niches touristiques telles que le « tourisme d'affaires » ou l'accueil de groupes notamment par le développement de lieux et d'hébergements adaptés.
- Favoriser les étapes et les courts-séjours sur le territoire en maintenant des aires de camping-cars et en identifiant d'éventuels besoins à proximité de sites emblématiques ou touristiques majeurs.
- Maintenir les campings existants et permettre l'émergence de nouveaux sites d'accueil d'hébergements légers et/ou de loisirs.
- Valoriser le patrimoine local en permettant le développement de gîtes et autres modes d'hébergement.

- Permettre le maintien d'activités isolées en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des loisirs de plein air.

- Encourager le développement d'espaces culturo-touristiques en permettant la mutation/réhabilitation de bâtis et sites anciens ou à usage antérieur différent (ex ancienne carrière de Nozay, ancien moulin à Clégreuc etc.).

Équipements et services

Les capacités d'accueil du territoire ont été travaillées dans le cadre des scénarios et dans le choix d'un projet prospectif. Dans ce cadre, il a été montré que le territoire avait les capacités de continuer à accueillir des habitants et des entreprises.

Les pôles d'équipements sont « protégés » en zone Ul pour éviter qu'ils ne mutent en autre chose et ainsi conserver le bon niveau d'équipements. Ils constituent de véritables réserves foncières pour les équipements et services d'utilité publique.

Ces espaces sont tous ou quasiment centrés dans les bourgs et dans les tissus agglomérés. Quelques espaces d'extension ou de projets sont définis et permettent de répondre à de futurs enjeux.

En parallèle, un véritable travail sur la mixité fonctionnelle a été fait en précisant finement les sous-destinations autorisées ou non dans chaque espace. L'objectif est de revitaliser les bourgs et donc de leur laisser le maximum de possibilités de mutation et de renouvellement.

Mais c'est surtout en interdisant des implantations en dehors des bourgs que le PLUi sera efficace ! car il va encadrer les futurs projets et forcer à trouver des solutions pour aménager ou réaménager les centralités. Le but est d'éviter une dispersion des équipements, des services, mais aussi des commerces ou encore de la restauration dans des zones en périphérie ou déconnectés des centres piétons et conviviaux. Cela rentre dans le cadre de limiter l'étalement urbain et ainsi limiter l'utilisation automatique de la voiture.

Tourisme et loisirs

En ce qui concerne le tourisme, la culture et les loisirs, certains choix vont permettre de maintenir les activités en place et de valoriser certains sites emblématiques. Des secteurs spécifiques sont créés comme les zones dédiées ou encore des STECAL pour préserver des activités isolées.

La protection des espaces naturels permet de protéger mais aussi de valoriser ces sites, et notamment les plus connus et reconnus. Un circuit des 7 étangs en cours de réalisation a aussi été indiqué au plan à titre d'information. Il permet de le valoriser et aussi de le préserver même si aucune mesure règlementaire ne vient s'y adosser.

Axe 4 : Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

Contexte et enjeux

L'étalement urbain s'est accéléré au cours de ces 20 dernières années ; Le territoire de la Communauté de communes de Nozay n'y échappe pas et a vu son caractère passé d'un mode rural à quasi périurbain. Fortement dépendant des territoires attractifs environnants et en particulier la métropole de Nantes, le territoire s'est fortement urbanisé. De nouvelles voiries, de nouveaux quartiers, de nouvelles constructions sont venues amplifier le visage d'une ruralité aujourd'hui transformée.

La croissance démographique attendue va accentuer encore plus la pression anthropique sur les milieux, sur les paysages, sur les déplacements, sur le cadre de vie... L'augmentation et la dispersion des activités et des habitants confronte l'intercommunalité à prendre des décisions pour constamment équilibrer le développement local. La stratégie de gestion de l'espace devient primordiale pour conserver les ressources et les modes de vie.

Objectifs et méthodes

En matière de gestion de l'espace, les débats ont évolué pendant l'élaboration du PLUi : D'un urbanisme de projet (loi ALUR) réfléchi dans le projet de territoire et le PADD, à un urbanisme mathématique introduit par le principe de Zéro artificialisation nette de la loi Climat et Résilience (2021 et 2023).

Dans ce cadre, le projet est resté sur un fondement « d'urbanisme de projet », tout en justifiant les fondements sur la réduction de la consommation foncière.

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

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

- **Stopper l'étalement urbain** en recentrant les futures constructions au plus près des centralités et dans les continuums agglomérés.
- **Flécher 90% de la production de logements** ou de remise en état de l'habitat dans ou en extension des 7 tissus agglomérés et/ou bourgs.
- Prioriser les opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation d'espaces en friche au sein des enveloppes urbaines.
- Favoriser l'intensification des espaces résidentiels ou mixtes tout en respectant les cadres habités agréables et en s'adaptant à la vie locale.
- Identifier les potentiels fonciers pouvant muter afin de faciliter la mobilisation de secteurs stratégiques par les municipalités.

- Conforter les dynamiques de réhabilitation de logements et d'opérations de démolition/reconstruction permettant de remettre sur le marché des logements vétustes ou vacants.
- Proposer des extensions urbaines à destination de l'habitat calibrées de façon à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- Avoir un objectif chiffré de la modération de la consommation d'espace et **réduire de plus de 50% la consommation foncière,** notamment à vocation principale d'habitat, à horizon 2035 par rapport à la consommation passée.
- Prévoir une enveloppe maximale de 50 hectares pour des opérations stratégiques à vocation principale d'habitat afin de permettre la production de 70% du programme (soit environ 1 120 logements). Ces secteurs de projets se situeront en enveloppe urbaine, en renouvellement urbain ou en extension.
- Prévoir une enveloppe maximale de 25 hectares pour des projets économiques et commerciaux.
- À l'échelle de l'intercommunalité, 30% du programme habitat global se fera en densification au sein des espaces déjà urbanisés (soit environ 480 logements).

// Partager les responsabilités en matière de production et diversification des parcs de logements :

- Conforter la hiérarchie existante de l'armature territoriale dans le mode de répartition des responsabilités en matière de production de logements.
- Favoriser une plus grande diversité de l'habitat dans les nouvelles opérations sur tous les pôles : taille, accession/location, collectif/individuel, social…
- Optimiser la gestion du foncier à vocation principale d'habitat en travaillant des programmes plus denses basés sur une densité moyenne adaptée à la réalité de chaque polarité.

90% au sein des tissus agglomérés ? Comment ?

L'objectif fort du PADD est de flécher plus de 90% de la production de logements au sein ou en extension des tissus agglomérés. Pour ce faire, l'objectif a été d'analyser précisément les potentiels de chaque bourg et surtout de limiter les possibilités d'urbanisation en dehors.

- Pas de zones à urbaniser en dehors des bourgs
- Pas de densification des hameaux ou villages

Les seules possibilités de nouveaux logements dans l'espace rural sont grâce aux changements de destinations, soit environ 120 logements. Cela représente 7% sur les 1600 logements estimés du programme.

Le PLUi limite l'étalement urbain en réduisant les zones d'expansion des bourgs et surtout en stoppant le nouveau mitage et en interdisant la construction de nouveaux logements dans les hameaux, villages... De ce fait, l'étalement de population sera ainsi stoppé et l'objectif de revitalisation des bourgs pourra s'opérer.

La justification du programme habitat (Axe1 du PADD, cf. plus haut) a montré que les priorités portaient bien sur du renouvellement urbain, de la densification puis en dernier recours des zones à urbaniser (grosse dent creuse puis en extension). En ce qui concerne les zones économiques, seule une zone est créée, toutes les autres sont des extensions. Environ la moitié des fonciers économiques à créer n'a pas été repris des anciens PLU.

Bilan de la consommation d'espace

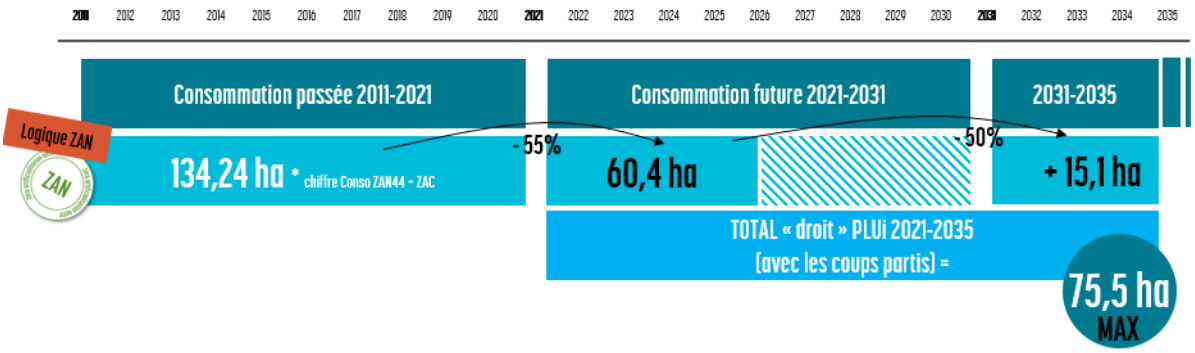
Une partie dédiée à la consommation foncière est détaillée ci-bas (Bilan).

La démonstration aborde la question de la consommation foncière passée par rapport à la période 2011-2021 (ZAN) et aussi par rapport à la période précédente (2014-2024).

Elle évoque également les chiffres du portail de l'artificialisation des sols.

Pour être compatible avec la loi Climat et Résilience, et en l'absence de SCoT, c'est vers le SRADDET que le territoire se tourne. Le schéma régional fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espace à horizon 2031 et donne un cap par territoire de SCoT (ou de PLUi dans le cas de la CCN).

Dans ce cadre et pour la Communauté de communes de Nozay, la trajectoire doit être diminuée de -55% par rapport à la période 2011-2021.



Calcul des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 et pour la période 2031-2035. (Source la boite de l'espace).

Le calcul a été réalisé pour 2 périodes :

- 2021-2031 : période de référence du SRADDET et de la première tranche de la ZAN. Dans ce cadre, l'objectif est de diminuer de -55% par rapport à la période 2011-2021. Le total ne doit pas dépasser 60,4 ha (tout compris).
- 2031-2035 : période de fin de durée de vie du PLUi à horizon 2035, et entame de la deuxième décennie de la trajectoire ZAN. Une baisse de -50%* a été reconduite, pour conserver la logique ZAN.

Au total : 75.5 ha

- À horizon 2031 : maximum 60.4 ha
- À horizon 2035 : + 15.1 ha

Objectifs du PADD

Le PADD affiche un objectif de réduction de 50 % par rapport à la période précédente. Il annonce également 50 ha pour l'habitat et 25 ha pour l'économie.

Le programme du PLUi prévoit environ 54 ha pour l'habitat et les équipements et 21 ha pour l'économie et le commerce. Ce qui est compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Soit un total d'environ 75 ha.

Bilan :

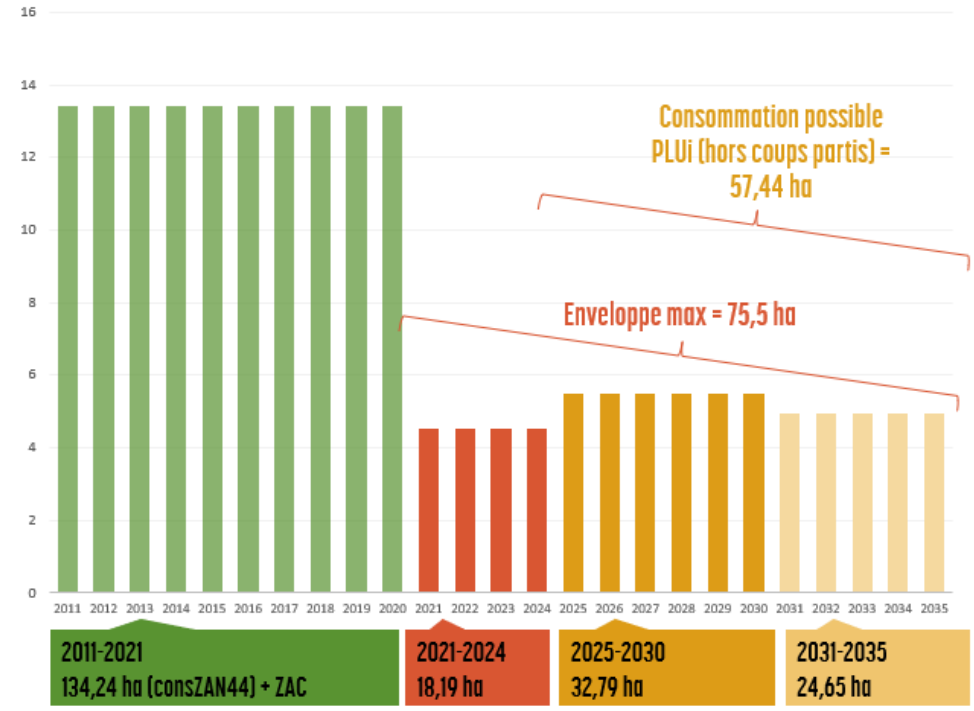
Période	2011-2021 *(Conso ZAN44 rectifiée)*	2021-2024 *(Coups partis)*	2024-2030 *(à court terme)*	2031-2035 *(à long terme)*
Consommation passée (ha)	134.24 ha	18.19 ha	32.79 ha	24.65 ha

	Objectif	Trajectoire(s)	
Consommation 2021-2031 (logique ZAN)	*MAX 60,4 ha*	50.98 ha	
Consommation 2025-2035 (logique ALUR)	*MAX 60,03 ha*		57.44 ha
TOTAL 2021-2035	*MAX 75,5 ha*	75.63 ha	

Logique ZAN :

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

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



Logique de la période précédente 2014-2024 :

Le PLUi est compatible avec la réduction de la consommation foncière par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLUi, soit 2014-2024. Une consommation maximale de 57.82 ha est permise contre un maximum de 60.03 ha.

Optimiser les espaces à urbaniser

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

Des densités moyennes différentes et des typologies d'opérations différentes ont été préconisées dans les OAP sectorielles. Elles peuvent être aussi bien sur des espaces à urbaniser que sur des zones urbaines déjà construites et favorables à une mutation. La hiérarchie de l'armature territoriale a été respectée.

// Limiter le mitage historique sans nier l'identité rurale

- Maintenir la vitalité des villages ou hameaux (hors bourgs) et permettre uniquement la densification de groupements bâtis les plus proches des bourgs (satellites urbains) sur la base de critères communs et cohérents à l'échelle de l'intercommunalité (proximité des centralités, compacité, nombre minimum de constructions, assainissement collectif, absence de siège d'exploitation agricole...).

- Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial, identifié comme patrimoine local, et à condition de prendre en compte les enjeux agricoles, sylvicoles, écologiques et paysagers. L'accès aux réseaux sera aussi primordial pour permettre la transformation en habitation de ces éléments repérés au titre du patrimoine.

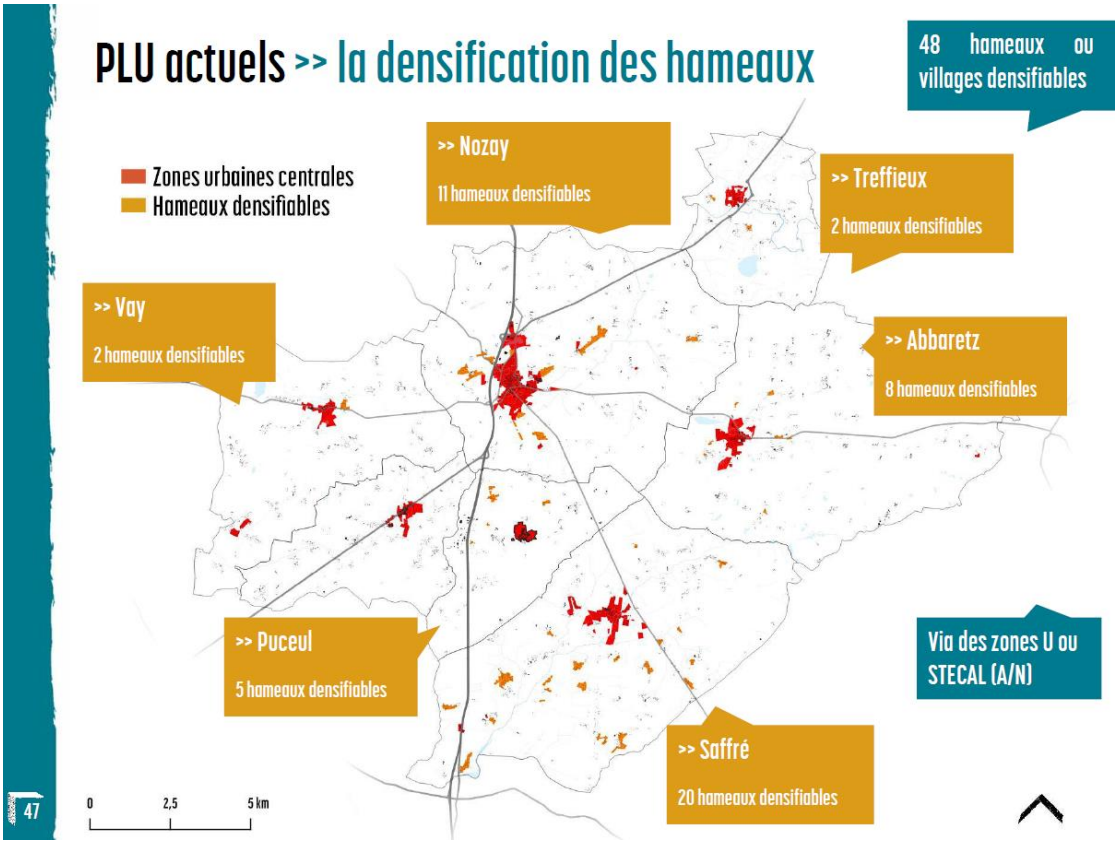
- Permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes dans l'espace rural.

La construction des hameaux a été préconisées uniquement pour des satellites urbains très proches des bourgs (4 au total sur le territoire : La Tonnerie à Vay, la Tardivière à Nozay, Augrain à Saffré et Pirudel à La Grigonnais.

Une large analyse des espaces habités avait été réalisée dans le cadre du diagnostic et montrait que pour certaines communes, plus de la moitié de la population vivait hors bourg : l'objectif est d'inverser la tendance.

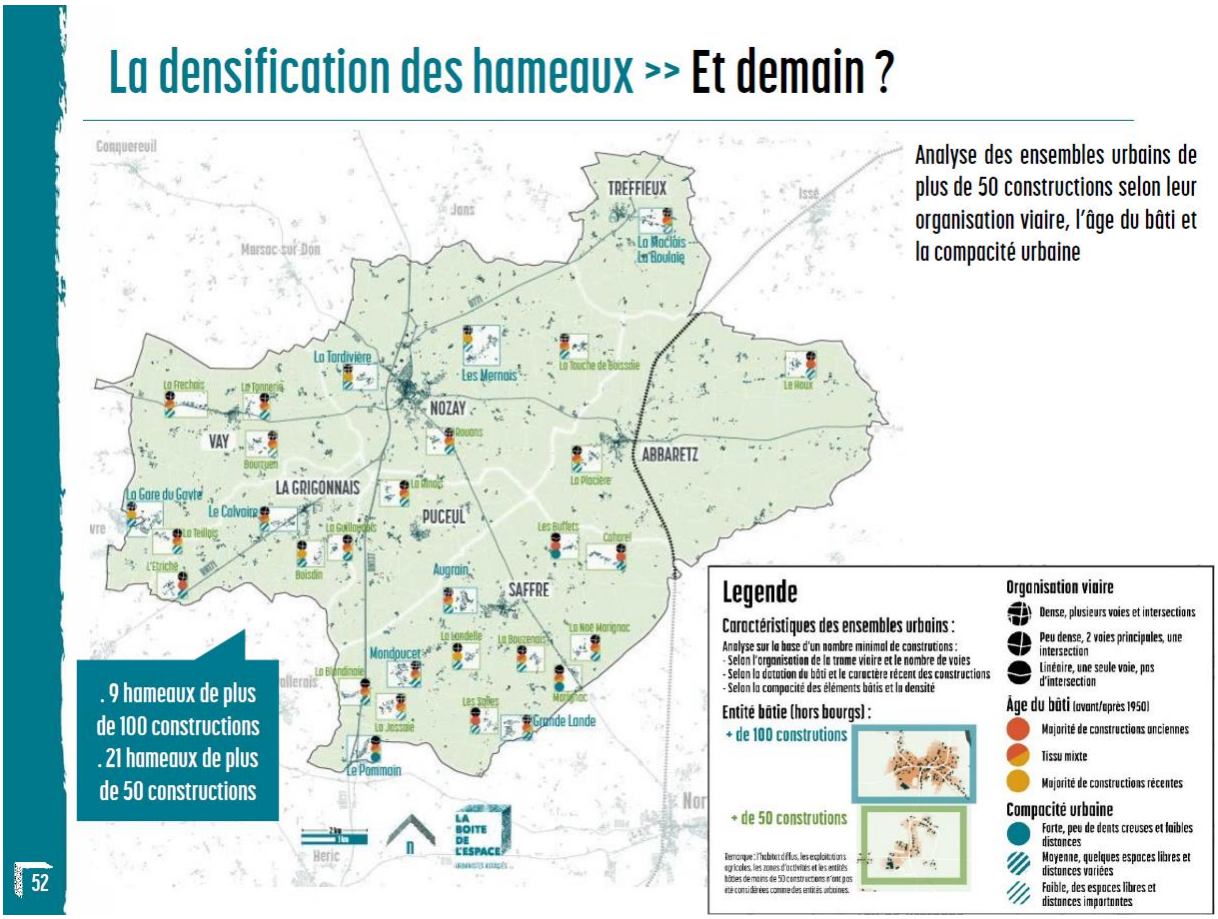
Changement de destination

La justification est détaillée dans l'Axe 1 du présent rapport de présentation, et notamment les critères qui ont permis de sélectionner les éventuels bâtiments qui pourront se transformer.



Analyse des PLU existant et du potentiel avant PLUi (Source la boite de l'espace)

Les droits à construire ont permis jusqu'à encore très récemment d'autoriser des constructions neuves en dehors des bourgs.



Analyse des secteurs habités hors bourgs (Source la boite de l'espace)

Bilan : un potentiel important a été identifié notamment sur des communes « déjà » mitées. Les constructions les plus récentes ont modifié la taille et la composition de certains hameaux, offrant encore plus de potentiel selon le critère du nombre de maisons ou d'habitants. Mais l'objectif de revitalisation des bourgs et de limiter les « habitants » hors bourg a permis d'inverser la tendance et de ne conserver quasiment aucun hameau constructible. Le but est de recentrer, au moins sur les 10-12 prochaines années, la production d'habitat autour et dans les centralités. Dans ce cadre, le potentiel au sein de l'espace rural est très faible puisqu'aucun hameau n'a été conservé. Les seules possibilités de créer des nouveaux logements seront par un changement de destination.

L'évolution des bâtiments existants est permise dans les règlements des zones A, N et AN.

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

// Retrouver le goût de la proximité et de la convivialité dans toutes les communes

- Conserver la vitalité de chaque centralité en y favorisant la mixité fonctionnelle.
- Affirmer des cœurs de bourgs lisibles et apaisés.
- Permettre la mixité fonctionnelle à l'échelle d'opérations et/ou de bâtiments.
- Préserver les ensembles urbains denses et patrimoniaux, les détails architecturaux et les espaces publics au sein des centralités pour contribuer à la désirabilité des espaces.
- Renforcer la présence du végétal dans les centres et bourgs et l'accès aux parcs et jardins publics pour accentuer la convivialité des espaces de rencontres.
- Valoriser les espaces de respiration et les paysages urbains pour permettre aux habitants et usagers d'investir et de s'approprier les espaces publics.
- Conserver des lieux d'évènements dans les centralités.

// Garantir l'équilibre commercial du territoire

- Définir une centralité dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation du commerce de détails et de la restauration.
- Limiter les implantations commerciales en périphérie des centralités pour conserver des effets de regroupement, valoriser les parcours marchands et les investissements publics et privés dans les centres et bourgs.
- Maintenir les marchés, la vente directe et l'offre commerciale ambulante dans les bourgs lorsqu'ils existent et faciliter leur mise en place le cas échéant.
- Améliorer les parcours marchands dans les centres et bourgs par des aménagements adaptés et une offre de stationnement efficace bien dimensionnée.
- Conforter la zone exclusivement commerciale d'intérêt communautaire à Nozay (zone du Pontrait dite du « Super U ») comme un espace d'accueil du commerce de détails hors centralités uniquement pour des constructions de plus de 500 m^2 de surface de plancher. Conserver la délimitation cet espace commercial existant et permettre son développement sur environ 3 à 4 hectares supplémentaires uniquement autour des parkings existants pour favoriser sa mutualisation.
- Permettre au sein des tissus agglomérés l'évolution des structures commerciales existantes et tolérer de

nouvelles implantations mesurées conditionnées à une impossibilité de s'implanter en centralité.

- Privilégier la restauration, les cinémas et les services au sein des centralités et tissus agglomérés. Interdire les restaurants et cinémas dans les zones d'activités périphériques non intégrées à des tissus agglomérés.

- Anticiper les nouveaux modes de consommation et types de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques vracs, commerces associatifs, boutique de producteurs, etc.

// Répondre aux besoins de tous les habitants et conserver notre bon niveau d'équipements et de services

- Favoriser un bon accès aux équipements et aux services en privilégiant leur implantation dans les centralités et les tissus agglomérés et non en zone périphérique ou dédiées aux activités économiques.

- Renforcer l'accessibilité aux polarités principales qui accueillent les équipements lourds et/ou structurants. Privilégier l'implantation de futurs équipements supra-communaux dans le respect de l'armature territoriale.

- Assurer le maintien et le développement d'équipements et services structurants et diversifiés à Nozay (ex : hôpital, collège, cinéma, piscine, etc.).

- Garantir l'accès aux soins pour tous en permettant l'implantation de médecins et de services de santé non structurant dans chaque centralité ou tissu aggloméré associé.

- Maintenir un pôle majeur à Nozay en matière de santé et de services à la personne. Conserver cette offre au sein du continuum aggloméré de la commune et garantir une bonne accessibilité.

- Permettre le renforcement de structures de Santé intermédiaires sur le pôle de Saffré.

- Conserver les services de proximité, équipements administratifs et autres structures publiques au sein des centralités et espaces de mixité fonctionnelle.

- Garantir localement l'accessibilité aux équipements et services du quotidien dans toutes les communes (ex : écoles, mairies...).

- Maintenir des pôles éducatifs et culturels au sein de chaque centralité de l'intercommunalité et anticiper les besoins de demain, notamment en matière de scolarité.

- Favoriser la mutualisation des équipements et l'optimisation de leur fonctionnement entre les communes pour limiter les investissements et la consommation foncière.

- Permettre l'amélioration des équipements de sports et de loisirs dans chaque commune en continuité des pôles existants.

Commerce et localisations préférentielles

La localisation préférentielle par commune pour la sous-destination « artisanat et commerce de détails » est sa centralité. Un périmètre, parfois élargi, des cœurs de bourgs a été traduite et permet de cibler un espace à densifier, à revitaliser et notamment en y attribuant les possibilités d'implantations du commerce.

Le choix a été fait aussi i d'associer la restauration dans ces espaces et de la limiter dans les autres.

En outre, seules 2 zones permettent d'accueillir du commerce en dehors des bourgs :

La zone commerciale de Pontrait : Classée en zone UC, c'est le pôle commercial principal du territoire. Seuls les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher y sont autorisés. (et sans dépasser un maximum d'augmentation ou de création de 10 000 m²).

La zone mixte qui possède déjà des commerces et peut encore en accueillir mais pas de plus de 1000 m². Elle doit privilégier les petites et moyennes surfaces. Elle ne doit pas non plus trop concurrencer les centralités. C'est le cas de la zone du Pré Saint-Pierre à Nozay.

Au global : 7 centralités, 1 zone de grand commerce connecté au continuum aggloméré de Nozay et 1 zone secondaire mixte dans le continuum aggloméré de Nozay également.

Il n'y pas de création de zone : un seul espace d'extension, celle du Pontrait, qui a été réduite par rapport au PLU de Nozay.

Les centralités peuvent accueillir des commerces mais de plus de 1000 m² de surface de plancher. C'est un seuil assez haut qui permet d'accueillir une grande diversité de commerces, sans pour autant rivaliser avec la zone périphérique en lui laissant les grands commerces de flux.

Centralités.

Le PLUi identifie 7 centralités : ce sont les lieux de convivialité et de développement de la mixité fonctionnelle. Leurs règlements sont assez souples et diviser en 2 catégories : une zone UAa pour la centralité élargie de Nozay, des zones UA pour les autres bourgs.

En rouge sur les extraits de zonage : les centralités

Un linéaire commercial a été ajouté sur certaines rues et places pour protéger les cellules existantes. Il empêche de transformer un commerce en logement, mais n'interdit pas des évolutions dans la même destination (d'un commerce à un restaurant ou à une agence immobilière). Ce linéaire est juste une protection mais n'est pas un outil qui développe le commerce. En revanche, un logement peut se transformer en logement, notamment sur son rez-de-chaussée.

Sous-destination

Une nouvelle liste de sous-destination et des précisions ont été rédigées dans le code de l'urbanisme courant 2023 (qui intégrait notamment les dark kitchen, les lieux de cultes…). Le PLUi ne prend pas en compte cette nouvelle nomenclature et reste bien sur les dernières dispositions.



OAP thématique Commerce

Une OAP thématique spécifique au commerce a été traduite pour valoriser la politique commerciale encadrée dans ce PLUi. En l'absence de SCoT, elle est obligatoire, mais surtout complémentaire aux OAP sectorielles et au règlement.

Linéaire commercial

Un linéaire commercial a été inscrit lorsque nécessaire sur chaque bourg. Il s'appuie sur des rues et places des parcours marchands des centralités.



Abbaretz

Linéaire commercial protégé

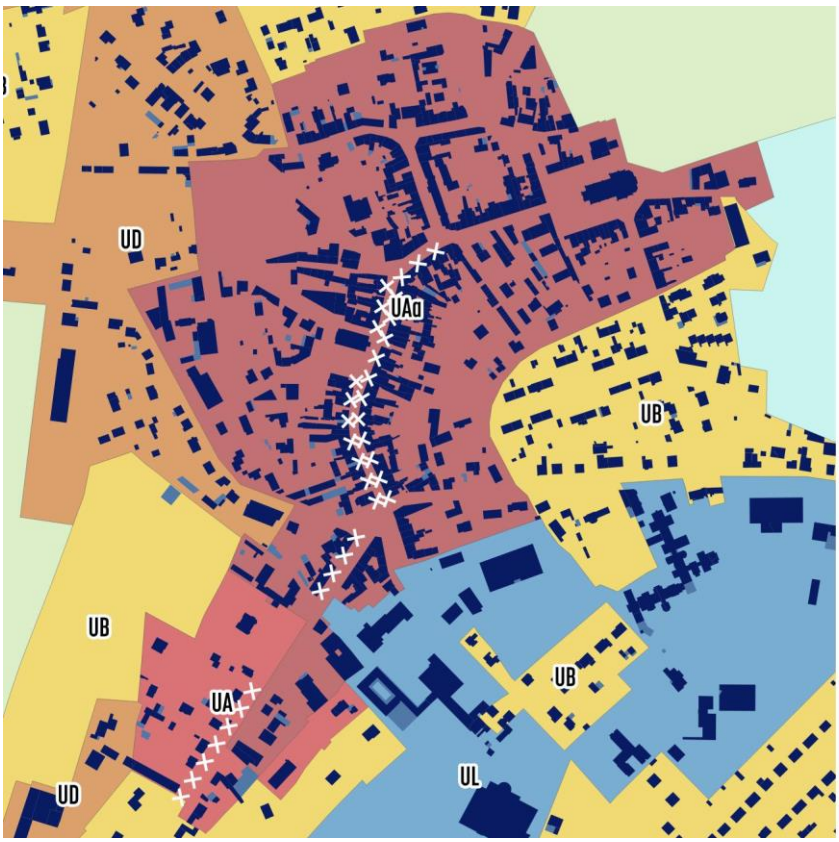
0 60 120 m



La Grigonnais

Linéaire commercial protégé

0 70 140 m



Nozay

Linéaire commercial protégé

0 100 200 m



Puceul

Linéaire commercial protégé

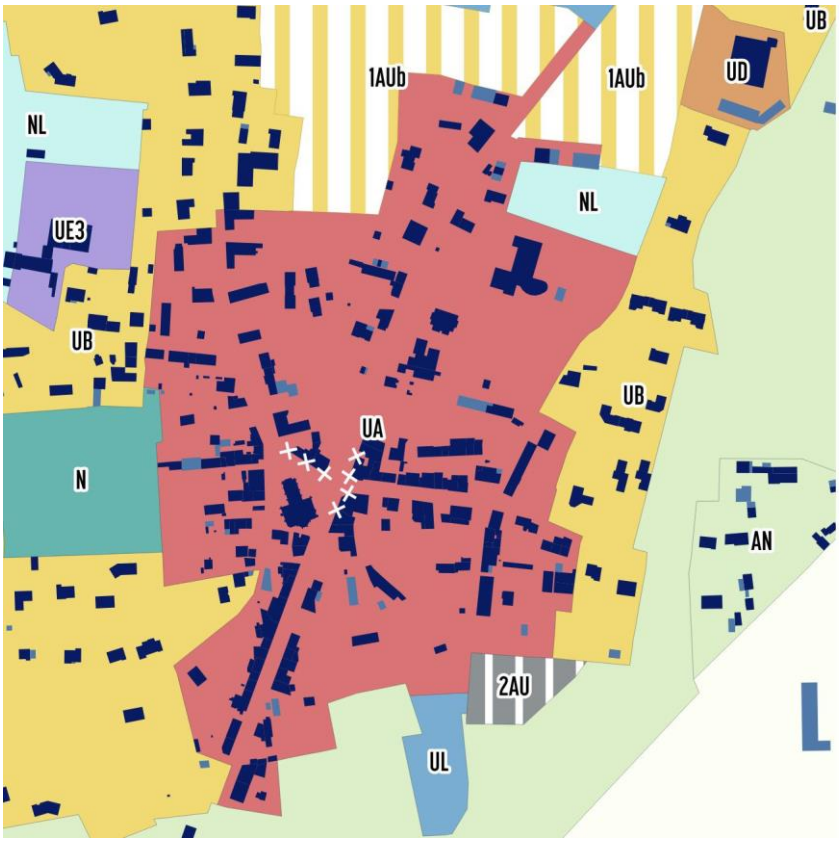
0 60 120 m



Saffré

Linéaire commercial protégé

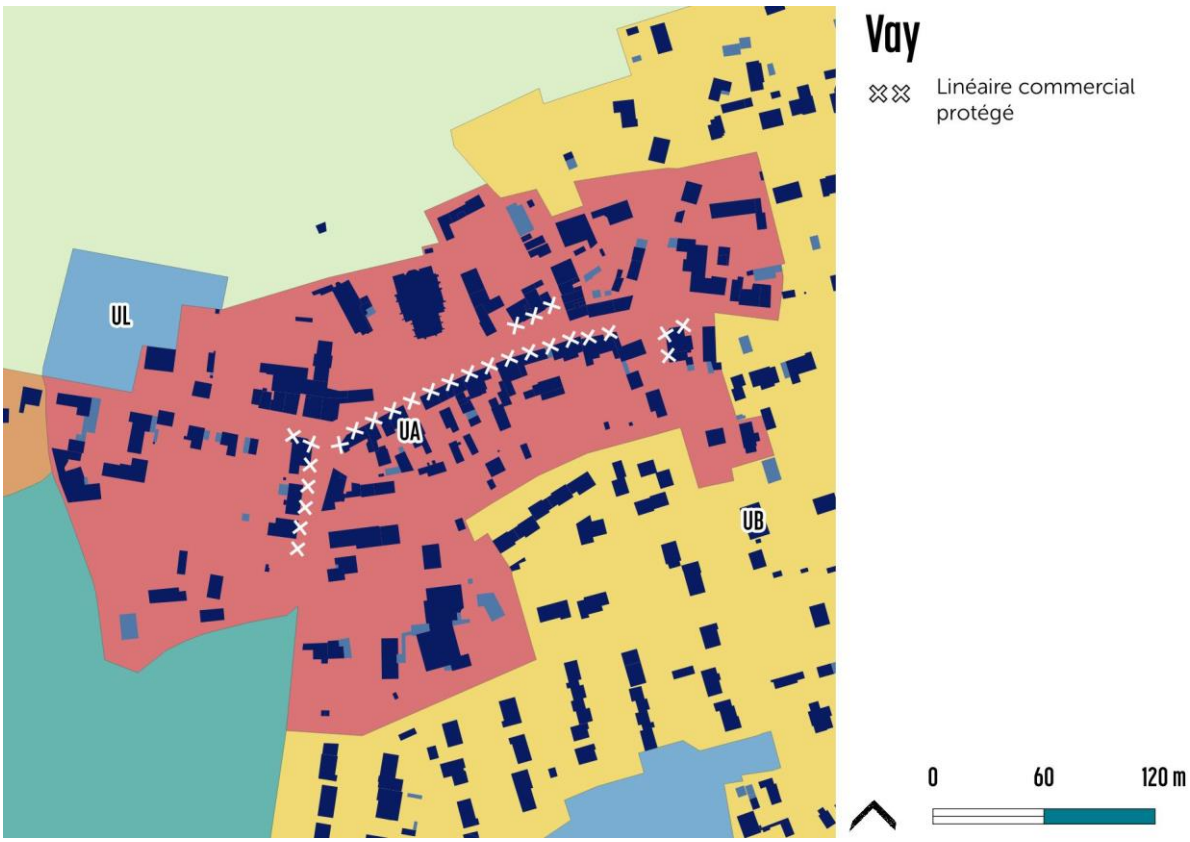
0 80 160 m



Treffieux

Linéaire commercial protégé

0 80 160 m


Vay
Linéaire commercial protégé
UL
UA
UB
0
60
120 m

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

// Améliorer la gestion de l'eau

- Orienter les développements urbains en fonction des capacités des stations d'épuration ou, dans le cas d'un assainissement non collectif, de la bonne aptitude des sols et des systèmes autonomes.
- Veiller à la cohérence de la capacité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement avec les possibilités d'urbanisation offerte par le PLUi, à l'échelle des communes et à celle de la parcelle.
- Réduire les apports d'eaux parasites en favorisant la modernisation ou l'adaptation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (diagnostics et travaux).
- Calibrer les systèmes d'assainissement d'eaux usées en fonction des intensifications des milieux urbains et des nouveaux développements résidentiels et économiques.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales en préservant les capacités d'écoulements des crues et des cours d'eau.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements et secteurs de projets notamment via des solutions adaptées et innovantes.

// Poursuivre les efforts dans la maitrise des déchets et dans la valorisation des ressources

- Conforter les déchetteries/centre de tri existants sur le territoire notamment en permettant leur réhabilitation ou renforcement.
- Favoriser le recyclage et le tri sélectif en maintenant voire développant le réseau de points d'apport volontaire sur le territoire et la collecte de ses déchets.
- Valoriser localement les ressources et les déchets en anticipant l'augmentation des populations et des activités sur le territoire.
- Favoriser une gestion plus autonome des déchets en invitant les habitants à développer un réseau de composteurs et à s'inscrire dans une démarche zéro déchet.
- Permettre le développement des ressourceries locales et des plateformes de déchets inertes en veillant à les intégrer dans le paysage et à limiter les nuisances avec les tissus résidentiels.
-

// Prendre en compte les risques et les nuisances

- Favoriser un aménagement du territoire de façon saine en limitant les expositions aux risques et en garantissant au maximum la sécurité des habitants et des activités.
- Prendre en compte les risques majeurs sur le territoire, et se prémunir des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques (inondation en particulier).
- Gérer le risque inondation en respectant l'Atlas de Zones Inondables (AZI) dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.
- Prendre en compte le risque d'effondrement d'origine karstique, notamment à Saffré.
- Proposer un habitat résilient (normes, orientation, ...) prenant en compte le risque tempête et grains (vent) identifié sur l'ensemble du territoire.
- Anticiper les effets du réchauffement climatique en entretenant tout particulièrement les forêts d'Abbaretz et Saffré assujetties au risque feu de forêt.
- Développer la culture du risque par l'information de la population sur l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique, etc.
- Limiter l'exposition aux nuisances en maitrisant les développements urbains et les activités économiques.
- Identifier et informer la localisation sur le territoire des sites pollués (inventaire BASIAS) et des risques technologiques (ICPE, TMD).
- Maitriser les nuisances sonores induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures.
- Définir les zones de projet et les changements de destination de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité notamment pour éviter d'exposer les habitants de toutes les nuisances inhérentes à ces activités.

Gestion de l'eau : Les politiques en lien avec les ressources et leurs gestions ont été étudiées tout du long de la procédure. La logique de « capacité d'accueil a été largement travaillée pour garantir un développement durable et plus autonome des communes.

Et notamment la ressource en eau, où les niveaux de gestion des eaux usées ou encore des eaux pluviales ont été primordiaux avant toute ambition de développement. Dans ce cadre, les politiques de l'eau et les modes de gestion ont été prise en compte dans la traduction règlementaire (cf. annexes sanitaires et évaluation environnementale).

La logique d'imperméabilisation des sols a aussi été réfléchie. Des outils pour limiter l'artificialisation ont été inscrits dans le règlement et dans l'OAP thématique « Mieux construire ». On retrouve des

actions qualitatives dans l'OAP thématique « Continuités écologiques » également.

Assainissement : La capacité épuratoire analysée montre que la commune a les capacités d'accueillir de nouveaux habitants et des entreprises (cf. Annexes sanitaires)

Déchets : La politique de déchets a été analysée et permet de continuer à accueillir des activités comme des habitants. De nouveaux équipements permettent de mieux gérer les déchets avec notamment la nouvelle déchèterie de l'Oseraye. De nombreuses entreprises travaillent d'ailleurs dans le domaine du traitement des déchets. (cf. Évaluation environnementale)

Sites et sols pollués : La liste des sols et sites pollués est en cours de rédaction et de validation par les services de l'État. Dans l'attente, certains espaces ont été classés par connaissance ou par reprise de PLU en vigueur de certains classements dans le PLUi. Les zones NE ont été créées pour permettre à ces sites de maintenir un stockage particulier ou muter comme par l'accueil de photovoltaïque au sol (seulement sur site dégradé). Dans ce cadre ils ne rentrent pas dans une logique d'artificialisation des sols, car les zones NE sont déjà très anthropisées.

Risques et nuisance : Le PADD prend en compte les risques et les nuisances en place pour anticiper les futurs. L'objectif est de ne pas accroitre ceux existants et de ne pas en ajouter. Dans ce cadre, les servitudes ont bien été intégrées au projet dès le début des réflexions tout comme la liste des risques et des nuisances. Le PLUi met en avant aussi des impacts positifs de ce plan sur l'évolution des milieux et la réduction de certaines nuisances notamment.

Bassin calcaire : une information sur la présence d'un bassin calcaire a été ajoutée sur Saffré, comme présent dans leur ancien PLU.

Risque karstique :

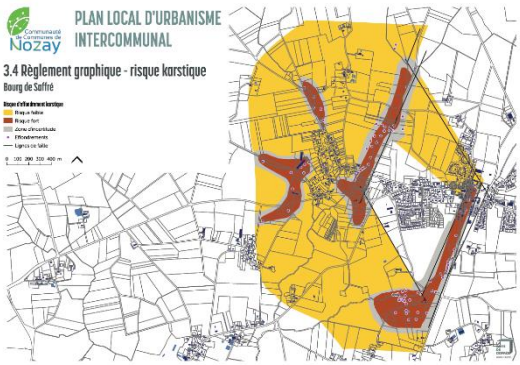
Ente 1992 et 2024, 54 effondrements ou affaissements ont pu être datés sur la commune de Saffré. À ceci s'ajoutent 82 sites concernés par ce phénomène ; soit 136 évènements recensés en partie attribués à des soutirages karstiques en lien avec l'exploitation de la ressource en eau pour les captages d'eau potable.
Deux études, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Nort-sur-Erdre ont permis, d'une part d'apprécier si les pompages pour l'eau potable étaient réellement la cause de tous les effondrements, et d'autre part s'il est possible de délimiter et de hiérarchiser des zones à risque.
La première étude a ainsi permis de préciser la géologie structurale du bassin de Saffré et l'extension de l'aquifère des calcaires marins oligocènes exploités pour les besoins en AEP. Par la suite, une étude complémentaire a eu pour objectif de définir les limites, les différents niveaux de risque et notamment la zone à risque fort d'effondrement karstique, tout spécialement dans certains secteurs urbanisés où existe un enjeu fort par rapport aux habitations existantes

Afin d'établir les différents niveaux de risque d'effondrement, une grille d'évaluation a été préalablement élaborée en fonction de différents critères à prendre en compte. Les critères retenus découlent directement de l'analyse du contexte hydrogéologique propice au développement de ces effondrements. Par ordre de priorité, il s'agit des cinq critères suivants :

- critère lithologique : la présence dans le sous-sol de la formation aquifère des calcaires oligocènes est indispensable. Deux cas sont distingués, selon que ces calcaires se trouvent à faible ou à plus grande profondeur ;
- critère objectif : existence ou absence d'effondrements recensés dans l'inventaire qui a été établi ;
- critère structural : présence ou non d'une faille majeure mise en évidence par l'étude de synthèse géologique du bassin ;
- critère hydrologique : existence ou non en surface d'un écoulement superficiel (Isac, Pas-Sicard, Ruisseau de Puceul, Apsiguais) ;
- critère de couverture : présence ou absence d'un recouvrement perméable à dominante sableuse au-dessus des calcaires.

<u>Trois types d'aléas ont ainsi été définis :</u>

- Aléa fort
- Aléa faible
- Aléa en zone d'incertitude



Annexe 3.4 du règlement graphique :

Risque Karstique – carte

Remarque : Cette prescription sur le risque Karstique concerne uniquement le bourg de Saffré.

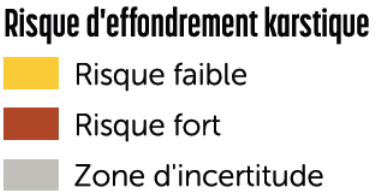
Réalisation : la boite de l'espace, sur la base des données de l'étude de Caligée et avec l'appui de la DDTM 44.



Règlementation de la prescription

Les territoires exposés de la commune ont ainsi été divisés en trois catégories de zones nécessitant d'être réglementées :

- Zonage rouge : un secteur à **risque fort** correspondant avant tout à des secteurs où l'existence de plusieurs effondrements est avérée, mais également des secteurs où aucun effondrement n'a été recensé, mais où plusieurs autres critères favorables existent.
- Zonage gris : une frange **d'incertitude** pour signifier que la limite exacte entre deux zones ne peut être, compte tenu des informations disponibles, placée avec une précision inférieure à la centaine de mètres.
- Zonage jaune : un secteur à **risque faible** concernant les zones où les calcaires sont présents en profondeur et où aucun effondrement n'a été signalé. Il est faible aussi dans les secteurs où, bien que ponctuellement un effondrement ait été signalé, aucun des trois autres critères nécessaires n'est rempli.



En complément sur le secteur d'étude, un zonage de risque nul a été défini, correspondant aux secteurs où les calcaires aquifères sont absents dans le sous-sol, ou bien sont présents à une profondeur supérieure à 10 m et surmontés par des terrains peu perméables, où les faciès sableux sont négligeables ou absents. Ce secteur n'est pas réglementé et n'apparait pas sur le plan.

Dans les zones rouges exposées aux aléas les plus forts et les zones grises potentiellement en aléa fort, les propriétaires de constructions existantes sont fortement invités à réaliser une étude géotechnique pour la mise en sécurité de leur bien.

Annexe 3.4 du règlement graphique

La cartographie du risque karstique est en annexe 3.4 du règlement et localise les zones. Elles se situent sur la commune de Saffré, essentiellement sur le bourg (zone d'étude initiale).

En termes de méthode, les zones d'incertitude à l'interface du risque fort et du risque faible ou nul correspondent au zonage « gris » avec un règlement plus souple que la zone de risque fort.

Les zones d'incertitude à l'interface du risque faible et du risque nul sont, par défaut, définies en aléa faible.

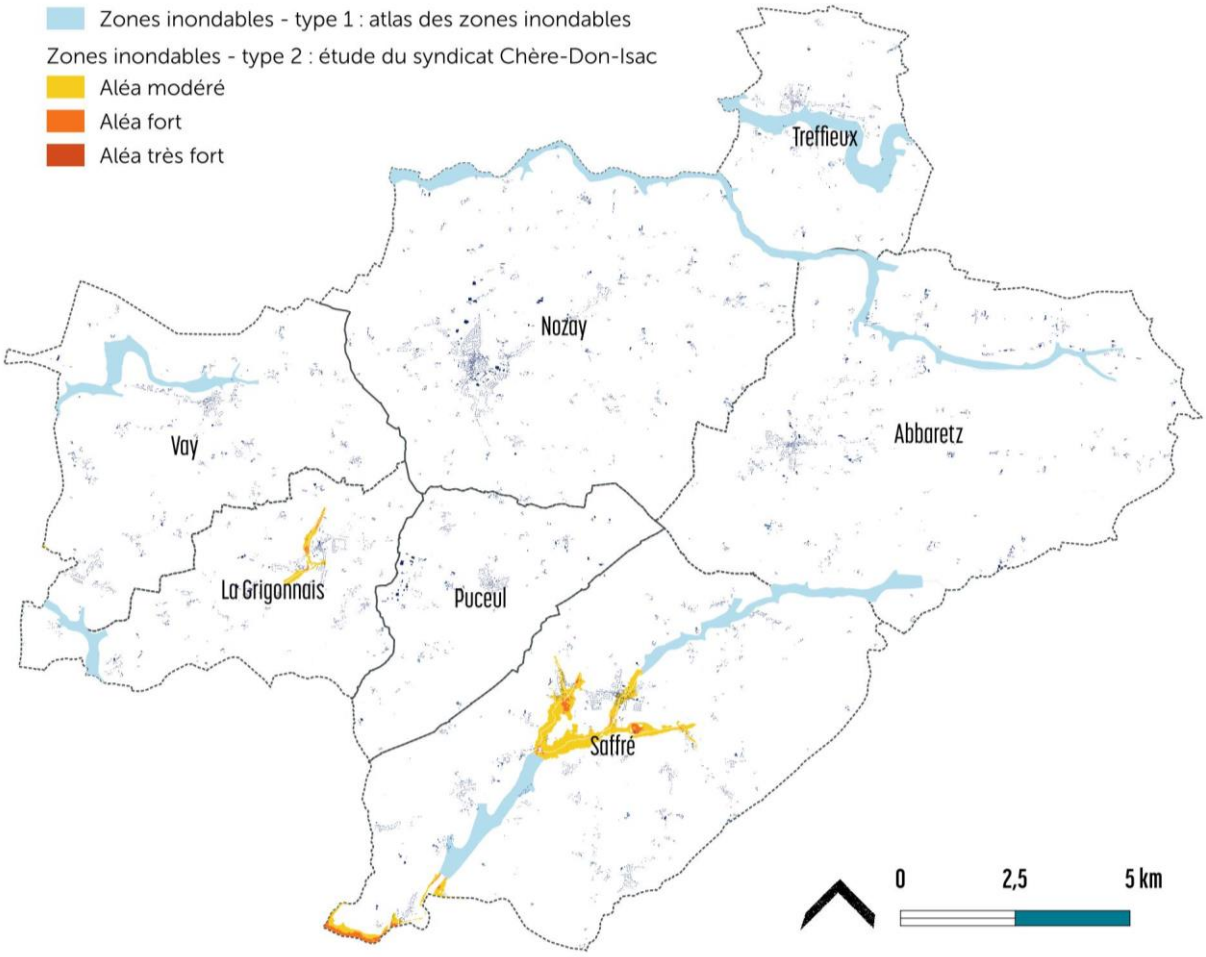
Zone inondable : Pour améliorer l'information et prévenir d'éventuels risques et en l'absence de PPRI, une zone potentiellement inondable a été ajoutée au zonage. Elle se base sur une étude du Syndicat Chère Don Isac correspondant aux crues centennales (Q100) et sur l'atlas des zones inondables (AZI).

Le règlement graphique comporte en **pièce 3.3** des prescriptions spécifiques aux zones inondables. Ces plans ont valeur réglementaire au même titre que les autres planches du règlement graphique.

La pièce 3.3 comprend :

- Une carte générale de situation
- 10 planches sectorielles qui permettent de distinguer le type de zone inondable et leur périmètre
- 3 planches qui concernent uniquement les zones inondables de type 2 (basée sur une étude du syndicat Chère-Don-Isac et de la DDTM) et qui donnent la cote NGF de l'aléa de référence.

Les zones inondables identifiées sont distinguées selon deux types (**type 1 et type 2**) qui proviennent de deux sources différentes : l'atlas des zones inondables (AZI), élaboré par les services de l'État, et une étude spécifique sur le bassin versant de l'Isac, menée par le syndicat Chère-Don-Isac et la DDTM.



Superposition des AZI et étude du syndicat Chère Don Isac (crues récentes importantes)

Deux règlementations différentes sont traduites sur ces deux types de zones inondables. Elles sont basées sur la déclinaison des dispositions du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Loire-Bretagne de 2022-2027 (dernier en vigueur).

Le présent règlement fait un rappel des dispositions du PGRI et indique ensuite quelles sont les règles prescrites pour les deux types de zones inondables indiquées au plan

Note de présentation du traitement géomatique appliqué aux données géographiques de l'étude d'inondabilité commandée par le syndicat mixte Chère, Don, Isac sur le bassin versant de l'Isac.

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

(par la DDTM 44)

1) Création des aléas

Les communautés de communes de Nozay et de la région de Blain ont transmis à la DDTM, les 27 juin et 19 août 2025, des supports numériques comportant l'étude d'inondabilité de l'Isac, finalisée en novembre 2017. Cette étude comporte des données de hauteurs d'eau et de vitesses d'écoulement au niveau des emprises inondables du périmètre d'étude.

La politique de prévention des risques déclinée dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne impose de définir le niveau de risque d'inondabilité par des classes

d'aléas.

Ces classes d'aléas s'obtiennent par le croisement des hauteurs et vitesses d'écoulement selon la matrice figurant dans le tableau ci-dessous.

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Vitesse (en m/s)</td></tr>
<tr><td>Hauteur (en m)</td><td><0,2</td><td>0,2 < V < 0,5</td><td>> 0,5</td></tr>
<tr><td>< 0,5</td><td colspan="2" rowspan="2">Modéré</td><td rowspan="2">Fort</td></tr>
<tr><td>0,5 < h <1</td></tr>
<tr><td>1 < h < 2</td><td colspan="2">fort</td><td>Très fort</td></tr>
<tr><td>> 2</td><td colspan="3">Très fort</td></tr>
</table>

Ainsi, la DDTM 44 a procédé à cette analyse. Les valeurs sont arrondies au centième supérieur, soit deux chiffres après la virgule, afin de conserver les seuils hauts et de correspondre aux critères de la doctrine nationale.

2) Création du lissage des aléas

Suite au croisement permettant d'aboutir aux classes d'aléas, les résultats sont lissés afin de simplifier le rendu tout en gardant un résultat homogène et cohérent avec le résultat initial.

Ce lissage est réalisé à l'aide de l'extension ministérielle « Carto ZI », pour une lisibilité au 1/5000e :

- Les entités d'une classe d'aléa de taille inférieure à 200 m^2 sont fusionnées avec les entités connexes de classe d'aléa supérieure et de taille supérieure ;
- Les « lacunes » (petits trous isolés) de moins de 100 m^2, au sein de l'emprise inondable, sont absorbées dans les aléas contigus.

Enfin, un lissage des limites de la zone inondable est également effectué afin de proposer une limite moins géométrique que les mailles du modèle hydraulique.

Les petites erreurs de traitement sont ainsi écartées tout en conservant une lisibilité adaptée à l'échelle de lecture.

3) Création des niveaux d'eau selon un intervalle de 0,20 m

Cette étape vise à obtenir une seconde carte constituée de mailles vectorielles précisant le niveau atteint par l'eau (en m NGF / en m NGF IGN69). L'assemblage de ces mailles de niveau permet d'aboutir à des « iso-cotes » (ligne avec une même valeur de niveau). Celles-ci représentent la hauteur d'eau maximale, cumulée au niveau du terrain naturel (TN). Une répartition assez serrée des seuils de niveaux est choisie, à raison de 20 cm d'intervalles, étant donné la faible variation du relief.

Pour réaliser ce travail, la DDTM 44 s'est appuyée sur la donnée MNT (modèle numérique de terrain) qui a permis de réaliser la modélisation hydraulique avec une marge d'erreur de +/-20cm. Compte-tenu de cette marge d'erreur, il est fortement conseillé à la collectivité de rehausser de 20 cm le niveau du premier plancher habitable des constructions, en complément de la couche « niveaux » transmise.

La lecture croisée de ces deux cartes (aléas et niveau d'eau) permet de situer les secteurs où l'inondation sera susceptible de se produire et de définir un aménagement du territoire adapté.

Comment mesurer ce qui est possible en type 2 ?

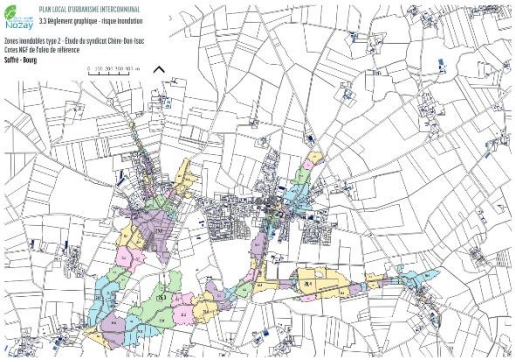
Dans les zones U (dites urbanisées) soumises à un aléa modéré, l'implantation de nouvelles constructions est possible sous réserve de situer tous les niveaux habitables à **0,2 m au-dessus de la cote de l'aléa de référence.**

Cette cote de référence figure sur les planches graphiques de la pièce 3.3 du règlement.

Par exemple, sur un terrain où la cote de référence est comprise entre 27,2 et 27,4 m, il faudra ajouter 0,2 m à la cote *la plus élevée* sur l'assiette du projet pour avoir la nouvelle cote de référence : 27,4 + 0,2 = 27,6m.

Remarques :

- Des dispositions spécifiques liées aux extensions et aux annexes des constructions existantes pourront être acceptées si cela ne remet pas en cause les zones de crues et ne vient pas augmenter les risques (en compatibilité avec les principes des dispositions 1.1 et 2.1 du PGRI).
- Tout espace soumis à des cotes supérieures à 1,00 mètre (aléa fort et très fort) au sein du type 2 ne peut accueillir de constructions neuves sauf dans le cadre de constructions liées à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et dans le respect des principes 2.1 du PGRI.



Pièce 3.3 du règlement :

3.3.3. Cotes de l'aléa de référence

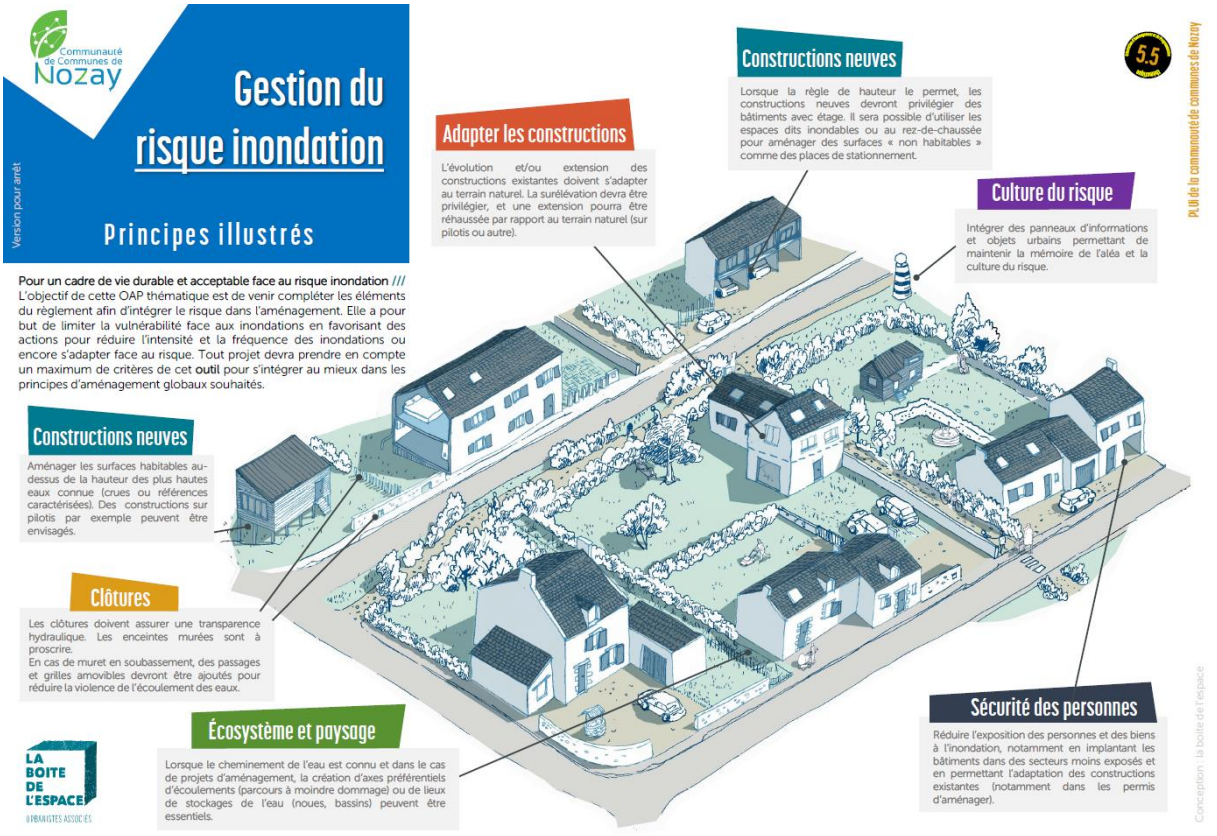
OAP thématique « Gestion du risque inondation »

Tout aménagement particulier ou construction devront prendre en compte les principes édictés dans l'OAP thématique « Gestion du risque inondation » et notamment en milieu urbain.

Une OAP thématique a été ajoutée pour améliorer la culture du risque et sa compréhension. Elle permettra d'améliorer les projets sans être dans les conditions d'obligations d'un règlement mais plus dans un objectif de pédagogie.

Fascicule A3 recto-verso – OAP thématique 5.5 : Gestion des inondations.





II.6.Bilan de la consommation d'espace

Rappel du PADD :

- Avoir un objectif chiffré de la modération de la consommation d'espace et **réduire de plus de 50% la consommation foncière,** notamment à vocation principale d'habitat, à horizon 2035 par rapport à la consommation passée.

- Prévoir une enveloppe maximale de 50 hectares pour des opérations stratégiques à vocation principale d'habitat afin de permettre la production de 70% du programme (soit environ 1 120 logements). Ces secteurs de projets se situeront en enveloppe urbaine, en renouvellement urbain ou en extension.

- Prévoir une enveloppe maximale de 25 hectares pour des projets économiques et commerciaux.

En résumé

La consommation passée (2011-2021) a été de : **134.24 ha**

(Ce chiffre est basé sur les données ConsoZAN44, donnée de référence)

Objectifs de la justification :

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

La consommation passée de 2014-2024

En prenant en compte la donnée ConsoZAN44 sur la période 2014-2020, soit environ 75.53 ha, et les coups partis entre 2021 et 2024, soit environ 46.86* ha, la consommation passée est de 120.06 ha sur la période des dix ans précédant l'arrêt du PLUi.

TOTAL = 120.06 ha (75.53 +46.86)

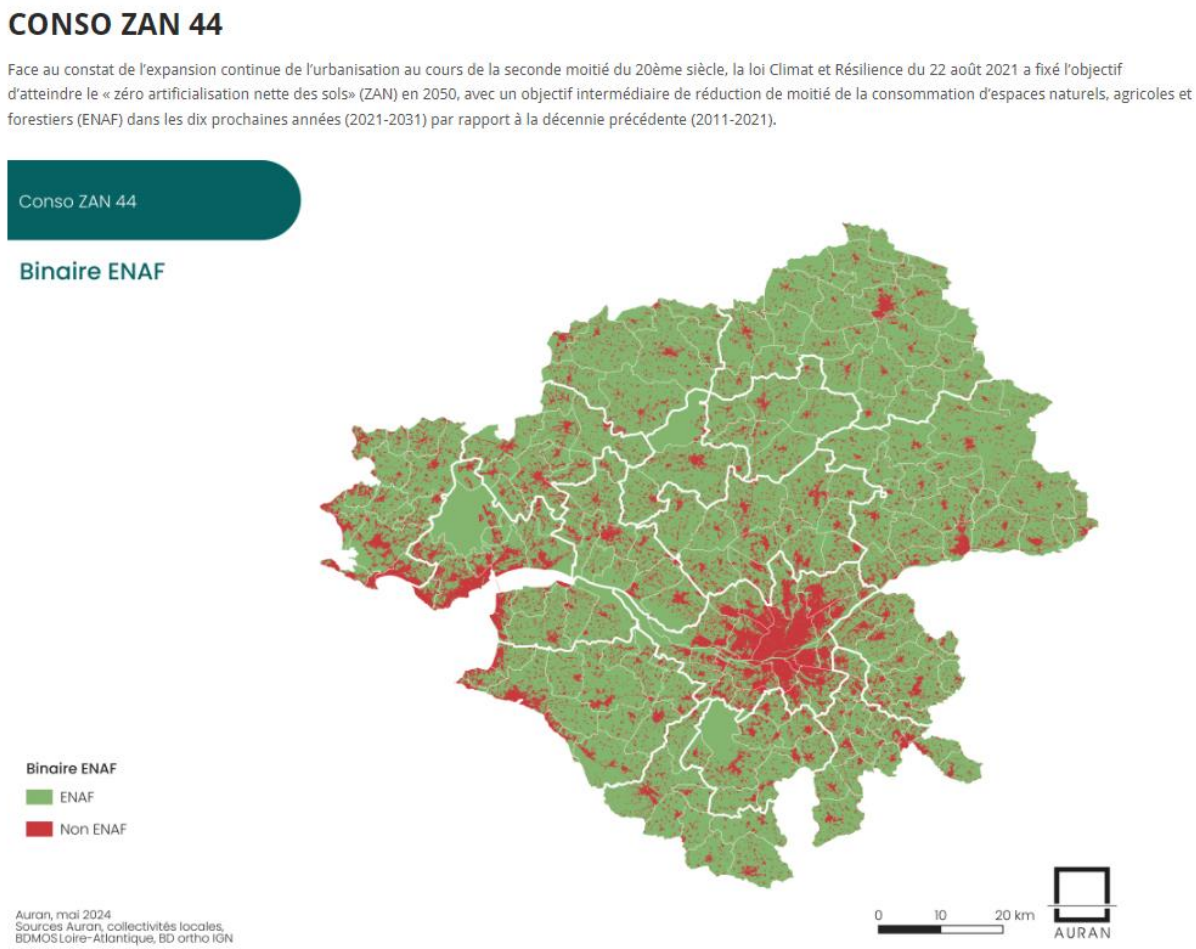
**Remarque : les 46.86 ha correspondent aux coups partis + la ZAC de l'Oseraye aujourd'hui entièrement viabilisée et quasi entièrement consommée.*

La réduction de la consommation de moitié (-50%) par rapport à cette période amènera à une enveloppe maximale de 60.03 ha entre 2025-2035.

La consommation passée 2011-2021

Conso ZAN44 (donnée de référence)

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. »

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

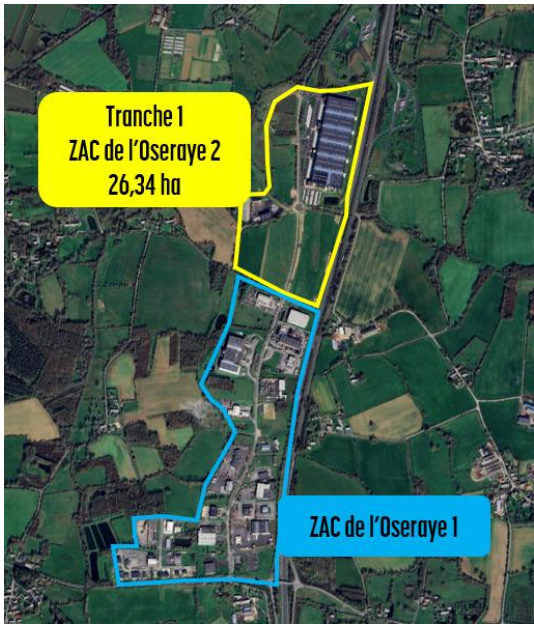
Bascule de la ZAC de l'Oseraye 2

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.

Les coups partis 2021-2024

Plusieurs opérations étaient en cours de démarrage ou ont été autorisées pendant les années d'élaboration du PLUi de la CCN. Cela représente environ **18.19 ha** de coups dits « partis » sur la période 2021-2024, c'est-à-dire avant l'arrêt du plan.

Ces coups partis sont essentiellement liés à des opérations d'habitat, des permis d'aménager qui continuent de se remplir. La plupart sont situés sur la commune de Nozay, ou d'autres sont issus du Réinventer Rural comme à Vay.

Commune	Coups partis 2021-2024 (ha)
Abbaretz	3.07
La Grigonnais	0
Nozay	8.31
Puceul	0
Saffré	1.54
Treffieux	1.64
Vay	3.63
Total CCN	18.19

Remarque : Ces coups « partis » sont considérés comme de la consommation d'espace et comptant dans la logique ZAN sur la période 2021-2031.

Exemple de coup parti à Vay :



Vue aérienne sur le site de l'opération l'Orée du Bois à Vay (2023) (Source – Google maps)

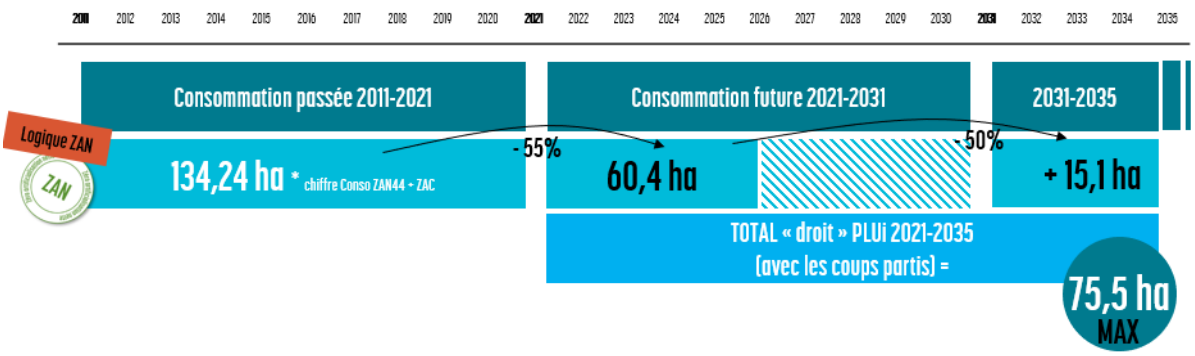


Le plan de l'écohameau de Vay, L'Orée du bois. Source : Nexity/Sinopia

La réduction de la consommation

Pour être compatible avec la loi Climat et Résilience, et en l'absence de SCoT, c'est vers le SRADDET que le territoire se tourne. Le schéma régional fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espace à horizon 2031 et donne un cap par territoire de SCoT (ou de PLUi dans le cas de la CCN).

Dans ce cadre et pour la Communauté de communes de Nozay, la trajectoire doit être diminuée de -55% par rapport à la période 2011-2021.



Calcul des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 et pour la période 2031-2035. (Source la boite de l'espace).

Le calcul a été réalisé pour 2 périodes :

- 2021-2031 : période de référence du SRADDET et de la première tranche de la ZAN. Dans ce cadre, l'objectif est de diminuer de -55% par rapport à la période 2011-2021. Le total ne doit pas dépasser 60,4 ha (tout compris).
- 2031-2035 : période de fin de durée de vie du PLUi à horizon 2035, et entame de la deuxième décennie de la trajectoire ZAN. Une baisse de -50%* a été reconduite, pour conserver la logique ZAN.

Au total :

- À horizon 2031 : maximum 60.4 ha
- À horizon 2035 : + 15.1 ha

Soit 75.5 ha.

Consommation ou artificialisation ?

Pour la période de référence 2031-2041 (deuxième décennie ZAN), on ne parle plus de consommation d'espace mais d'artificialisation. Dans le cadre de ce PLUi, et en attente d'objectifs précis du SRADDET, il a été fiat le choix de conserver l'analyse liée à la consommation d'espace et de continuer à lisser vers le bas (-50%).

Une rectification du PLUi pourra être entreprise pour prendre en compte des éventuels ajustements de ce décompte.

Trajectoire 2035

Le PLUi de la Communauté de Communes de Nozay prévoit des enveloppes maximales à urbaniser compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace et notamment les objectifs inscrits dans le PADD.

D'une part, il diminue de plus de 50% la consommation d'espace sur le territoire, d'autre part il inscrit une enveloppe maximale d'environ 57.44 ha à horizon 2035.

La consommation future

Le PLUi a permis de requestionner la totalité des zones à urbaniser. La possibilité d'ouverture de nouvelles zones a été conditionnée en fonction des besoins et des capacités d'accueil du territoire. D'anciennes zones ont été conservées des PLU communaux en vigueur, d'autres supprimées, d'autres ajoutées et justifiées.

La consommation d'espace n'a pas été mesurée uniquement sur les zones à urbaniser (1AU ou 2AU), mais aussi sur des espaces en enveloppe urbaine (U), partiellement ou pas du tout artificialisés. Ces sites ont été considéré comme de la consommation notamment lorsqu'ils représentaient des surfaces de plus de 2500 m^2.

Au total, ce sont près de 57,44 ha qui sont inscrits dans le PLUi à horizon 2035.

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

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

À horizon 2031 :

Le PLU prévoit une consommation maximale de 50.98 ha.

Pour être compatible avec la logique ZAN et le SRADDET, il ne faut pas dépasser 60,4 ha à horizon 2031. Le PLUi est compatible et prévoit une réduction plus forte en inscrivant 32.79 ha + les 18,19 ha de coups partis. Ces 32.79 ha comprennent notamment les zones 1AU, à urbaniser à court terme, et aussi des zones U.

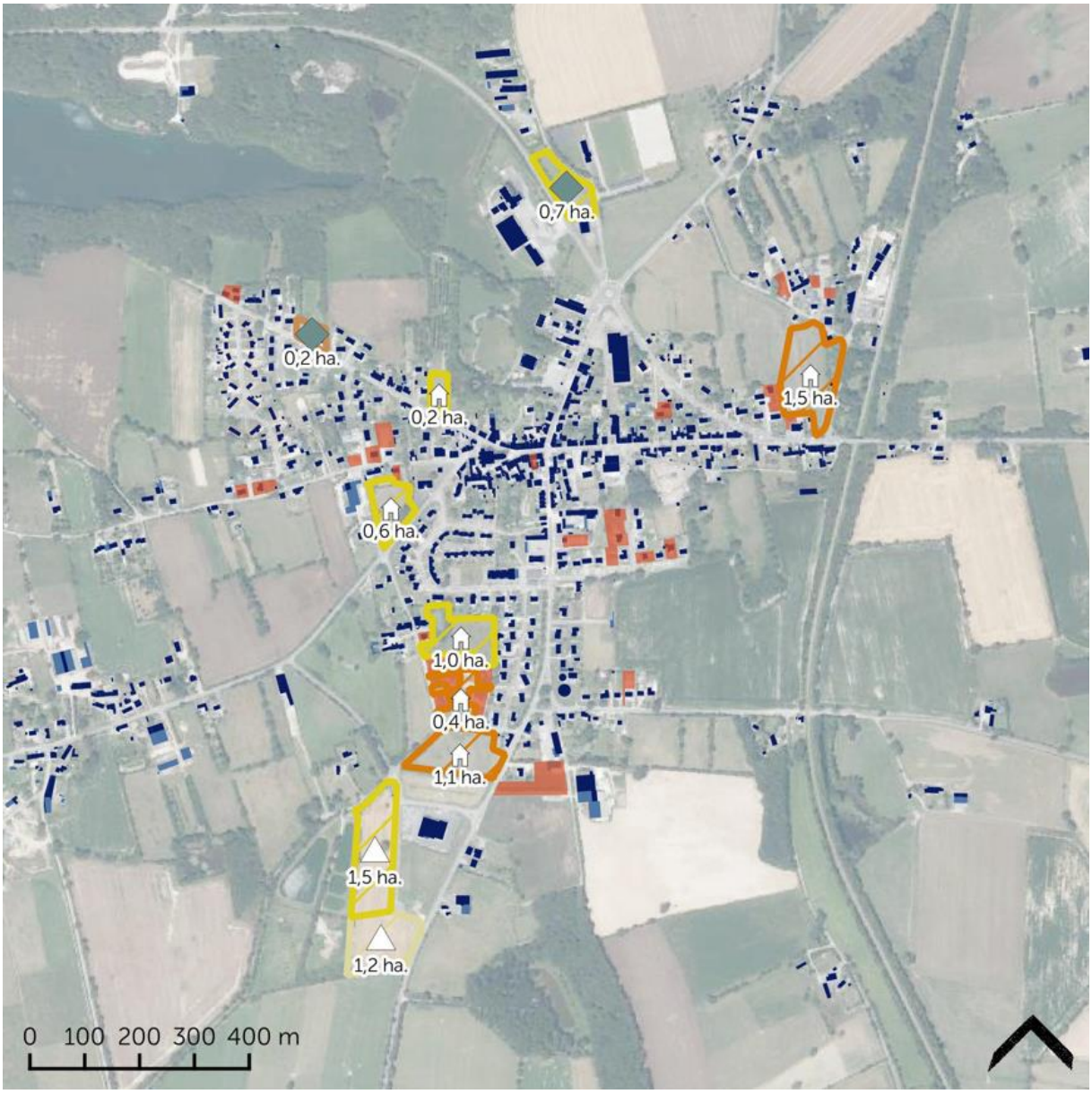
À horizon 2035 :

Le PLU prévoit une consommation maximale de 75.63 ha.

Pour être compatible avec la logique ZAN et le SRADDET, il ne faut pas dépasser 75.5 ha à horizon 2035. Le PLUi est compatible en inscrivant 75.63 ha maximum.

Détails par commune

Abbaretz : 8.26 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Abbaretz				
OAP A1	habitat	1.54		
OAP A2	habitat		0.63	
OAP A4	habitat		0.22	
OAP A5	habitat		0.95	
	habitat	0.43		
OAP A6	habitat	1.1		
OAP A7	économie		1.55	
OAP A7	économie			1.19
OAP A8	équipement		0.65	
Total	8.26 ha	3.07 ha	4 ha	1.19 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

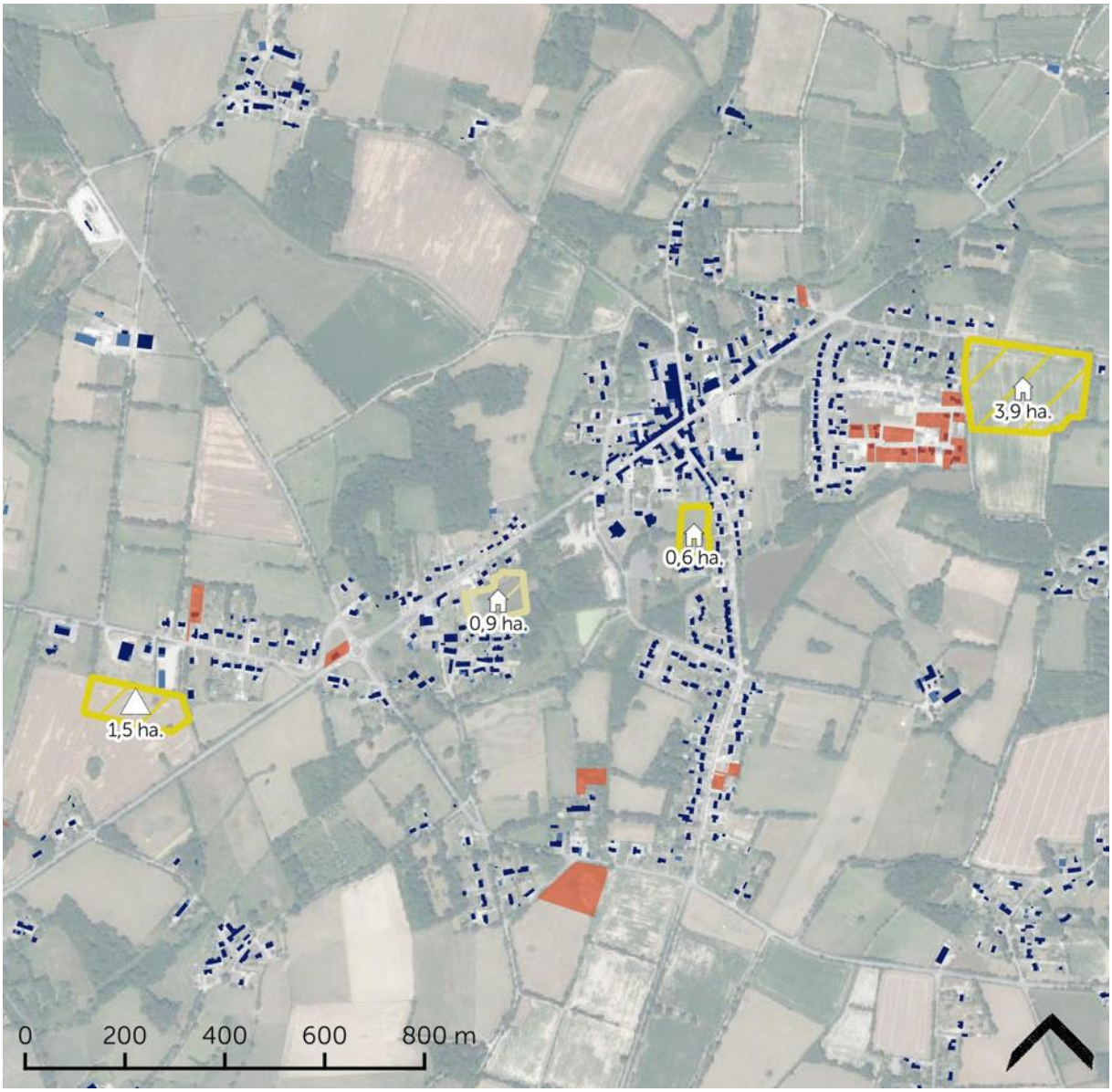
Destination

économie

équipement

habitat

La Grigonnais : 6.80 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
La Grigonnais				
OAP LG1	habitat		0.62	
OAP LG2	habitat			0.86
OAP LG3	habitat		3.9	
OAP LG7	économie		1.42	
Total	6.80 ha	0	5.94 ha	0.86 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

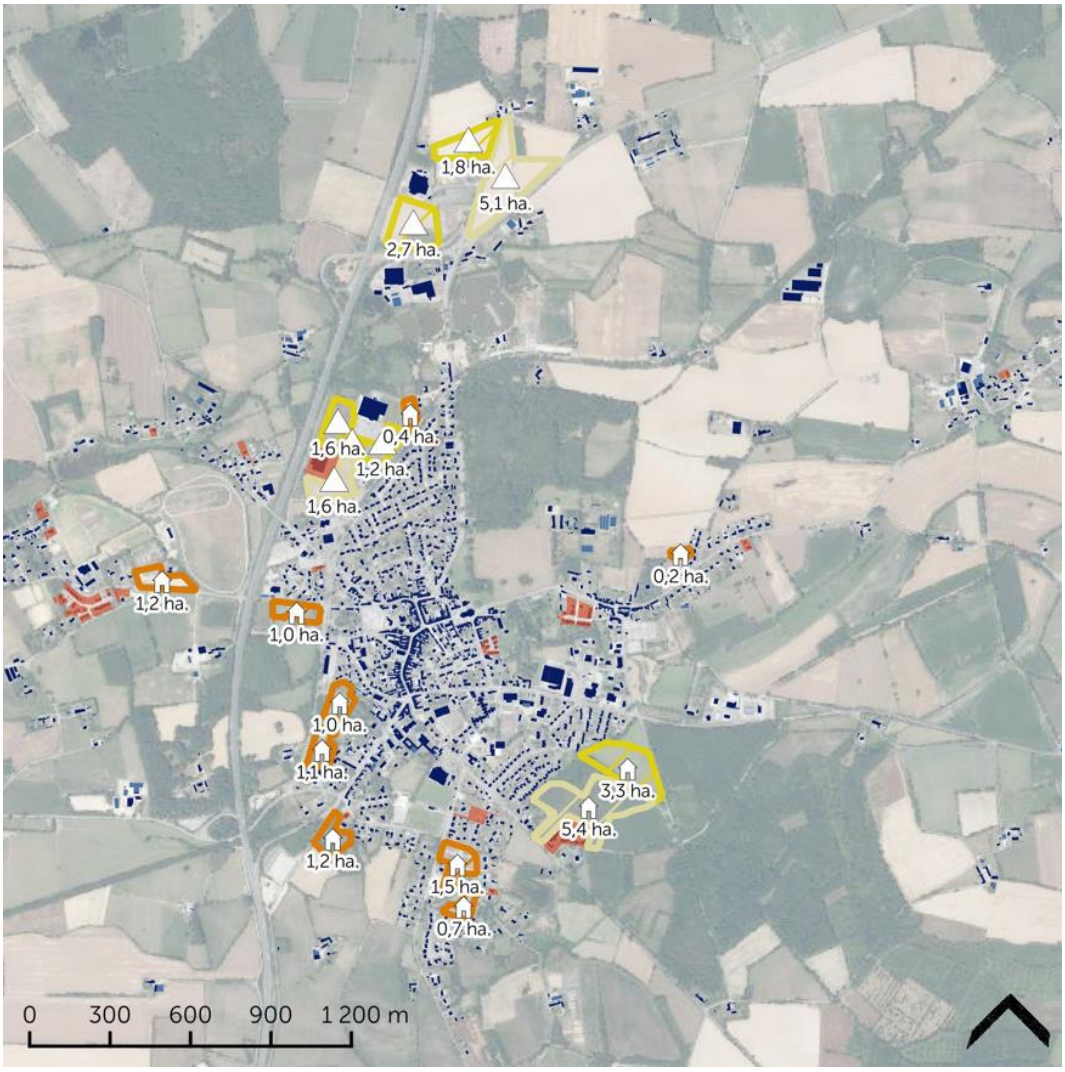
Destination

économie

équipement

habitat

Nozay : 31.46 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Nozay				
	habitat	0.43		
	habitat	1.21		
	habitat	0.97		
	habitat	0.19		
	habitat	1.05		
	habitat	1.07		
	habitat	1.17		
	habitat	1.5		
	habitat	0.72		
OAP N1	habitat		3.34	
OAP N1	habitat			5.45
OAP N2	commerce		1.63	
OAP N2	commerce		0.33	
OAP N2	commerce		1.19	
OAP N2	commerce			1.56
OAP N4	économie		1.85	
OAP N4	économie		2.74	
OAP N4	économie			5.06
Total	31.46 ha	8.31 ha	11.08 ha	12.07 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

Destination

économie

équipement

habitat

Puceul : 3.95 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Puceul				
OAP P1	habitat			1.91
OAP P2	habitat		1.2	
OAP P3	économie		0.84	
Total	3.95 ha	0 ha	2.04 ha	1.91 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

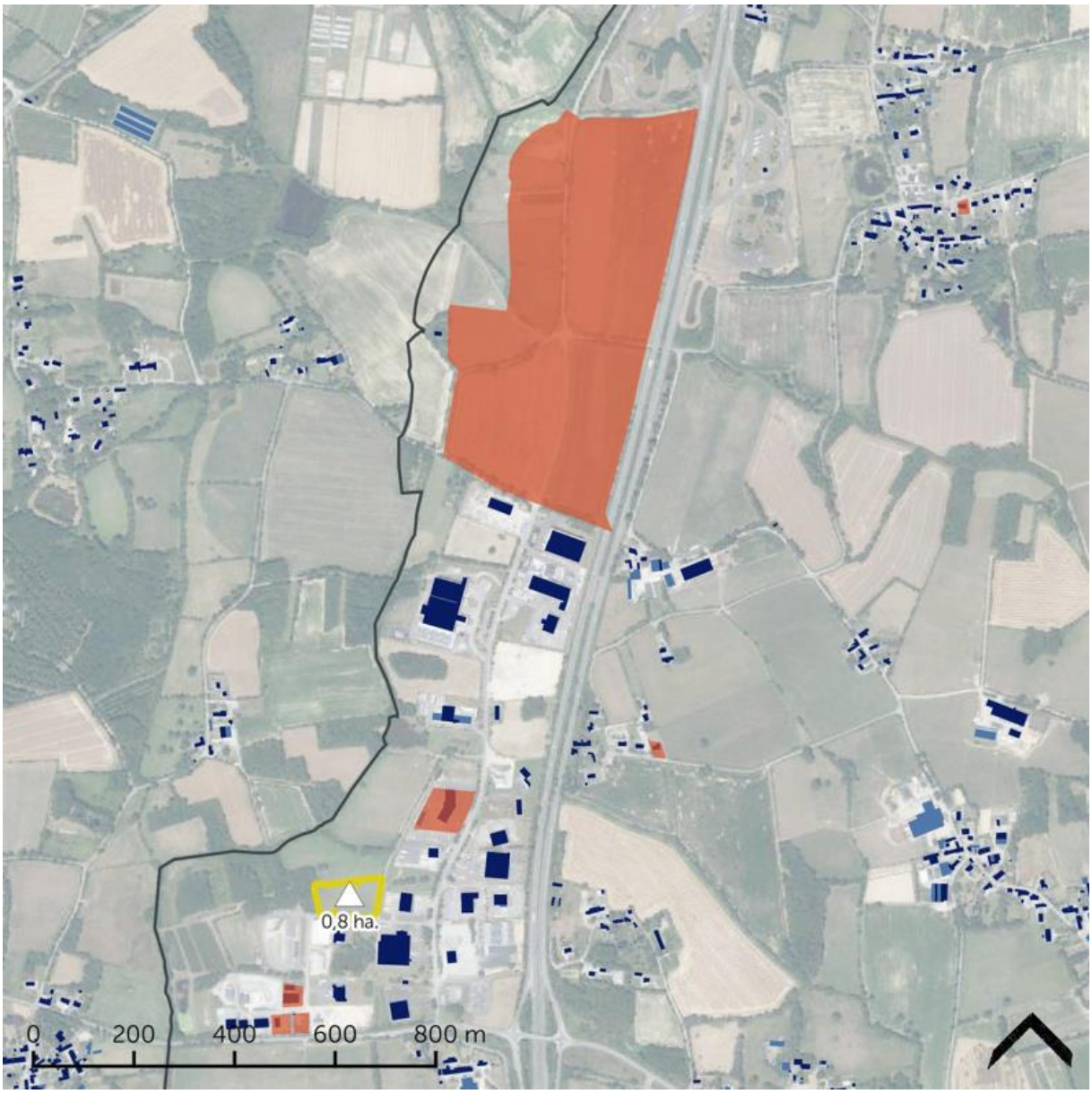
Destination

économie

équipement

habitat

Puceul – L'Oseraye



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Puceul				
OAP P3	économie		0.84 ha	

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

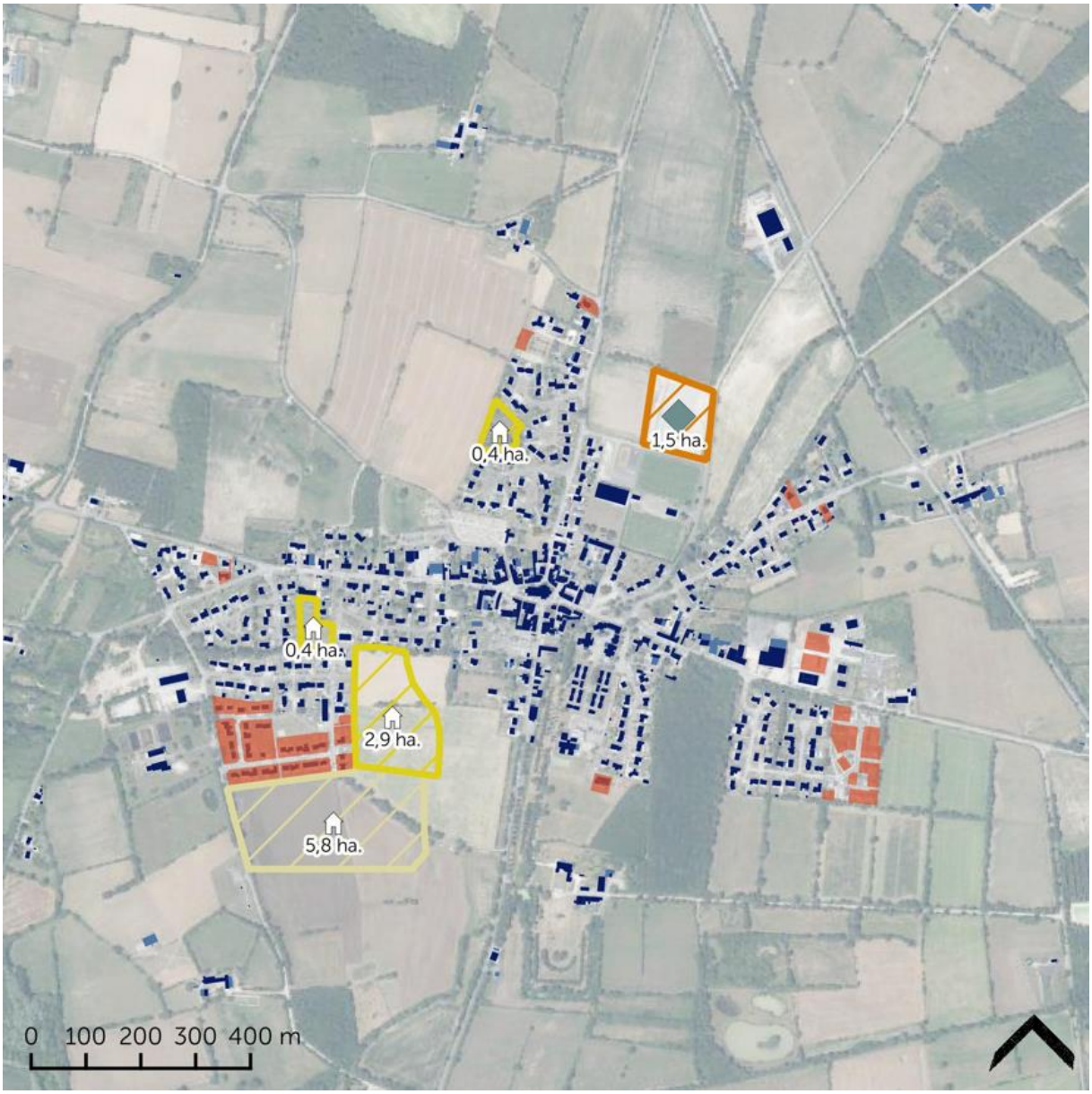
Destination

économie

équipement

habitat

Saffré : 11.04 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Saffré				
	équipement	1.54		
OAP S1	habitat		2.92	
OAP S1	habitat			5.76
OAP S2	habitat		0.42	
OAP S3	habitat		0.4	
Total	11.04 ha	1.54 ha	3.74 ha	5.76 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

2021 - 2024 (coups partis)

2025 - 2030

2031 - 2035

Destination

économie

équipement

habitat

Treffieux : 4.53 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Treffieux				
	habitat	0.27		
	habitat	0.45		
OAP T1	habitat		1.73	
OAP T2	habitat			0.32
OAP T3	économie	0.92		
OAP T4	habitat			0.84
Total	4.53 ha	1.64 ha	1.73 ha	1.16 ha

Consommation d'espace 2011-2021

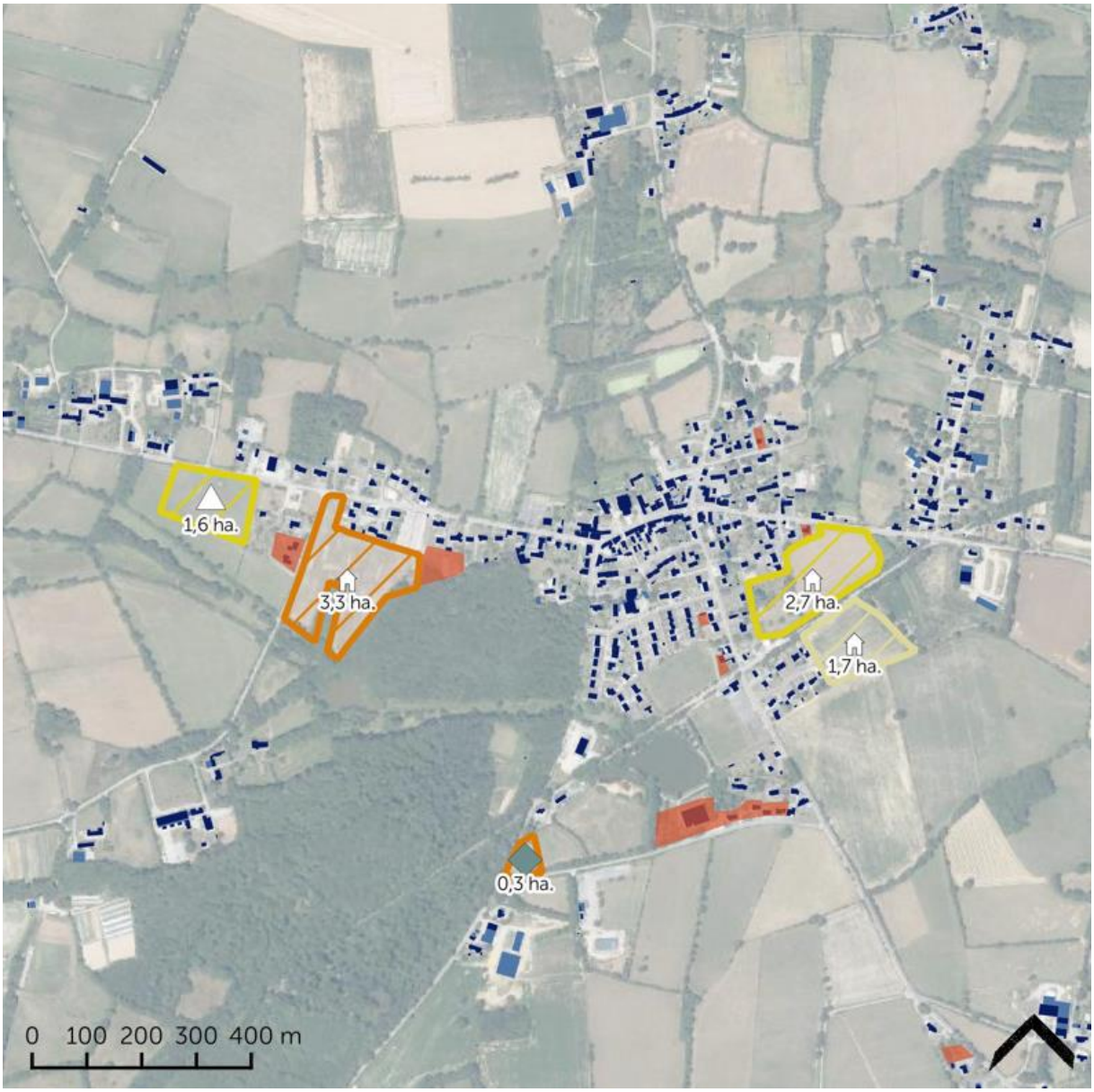
Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

- 2021 - 2024 (coups partis)
- 2025 - 2030
- 2031 - 2035

Destination

- économie
- équipement
- habitat

Vay : 9.59 ha



	Vocation	Coups partis (2021-2024)	Surface consommable (2025-2030)	Surface consommable (2031-2035)
Vay				
	équipement	0.32		
OAP V1	habitat	3.31		
OAP V2	habitat		2.65	
OAP V2	habitat			1.7
OAP V3	économie		1.61	
Total	9.59 ha	3.63 ha	4.26 ha	1.7 ha

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation d'espace potentielle du PLUi (2021-2035)

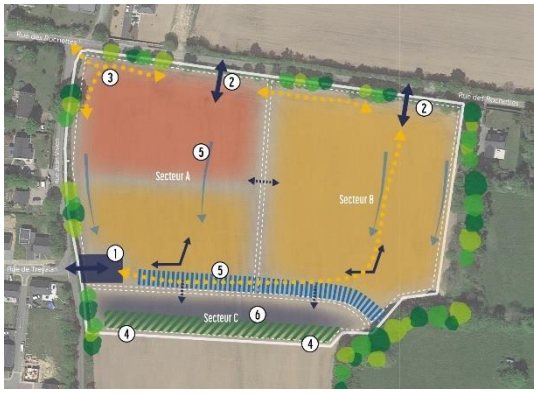
- 2021 - 2024 (coups partis)
- 2025 - 2030
- 2031 - 2035

Destination

- économie
- équipement
- habitat

Zoom sur quelques zones AU

La zone LG3 – la Grigonnais :



Ce secteur est un des derniers secteurs non-impactés par des zones humides et autres atouts écologiques et environnementaux. C'est un espace agricole, aujourd'hui encore cultivé, mais qui est la dernière opportunité foncière pour la commune de la Grigonnais pour y programmer une diversité de logements.

Ce tènement agricole a largement été réduit de moitié pour conserver uniquement la partie Nord. Un vaste espace sur sa partie Sud pourra uniquement accueillir de l'habitat léger et une bande de 10 mètres a été conservée à l'Est pour un passage agricole et un espace tampon de la haie existante.

La zone LG7 – la Grigonnais :



Ce secteur est une extension minimisée de la zone d'activités de la Grigonnais du Beautrait. Il permet de largement conserver des parcelles adaptées pour des activités artisanales et de la petite industrie. Un site éloigné du bourg mais proche des axes et basé sur une implantation d'entreprises existantes, qui pour certaines vont s'agrandir. Les voiries et autres découpages naturels bocagers vont structurer la zone et son organisation.

Cette extension participe au dynamisme local de l'emploi et la répartition des espaces économiques sur le territoire. Les « grandes » zones d'activités structurantes sont dédiées à l'industrie lourde quand les zones dite de développement local sont dédiées aux artisans locaux, aux petites et moyennes entreprises.

La zone V3 – Vay :



Ce secteur est une création de zone à Vay (seule création dans le cadre de ce PLUi). Il s'implante en face d'un secteur déjà occupé par des activités économiques artisanales. Il correspond à une demande locale de plusieurs entreprises et permettra d'accueillir des emplois locaux.

Cette extension participe au dynamisme local de l'emploi et la répartition des espaces économiques sur le territoire. Les « grandes » zones d'activités structurantes sont dédiées à l'industrie lourde quand les zones dite de développement local sont dédiées aux artisans locaux, aux petites et moyennes entreprises.

La zone A7 – Abbaretz :



Ce secteur est une zone existante, viabilisée. Elle possède un fort potentiel de densification car il reste un certain nombre de lots en vente. Des pistes sont en cours d'analyse et une entreprise en place pourrait s'étendre.

Le but est de conserver les espaces déjà viabilisés (réseaux, éclairage, voirie…).

Cette extension participe au dynamisme local de l'emploi et la répartition des espaces économiques sur le territoire. Les « grandes » zones d'activités structurantes sont dédiées à l'industrie lourde quand les zones dite de développement local sont dédiées aux artisans locaux, aux petites et moyennes entreprises.

Bilan

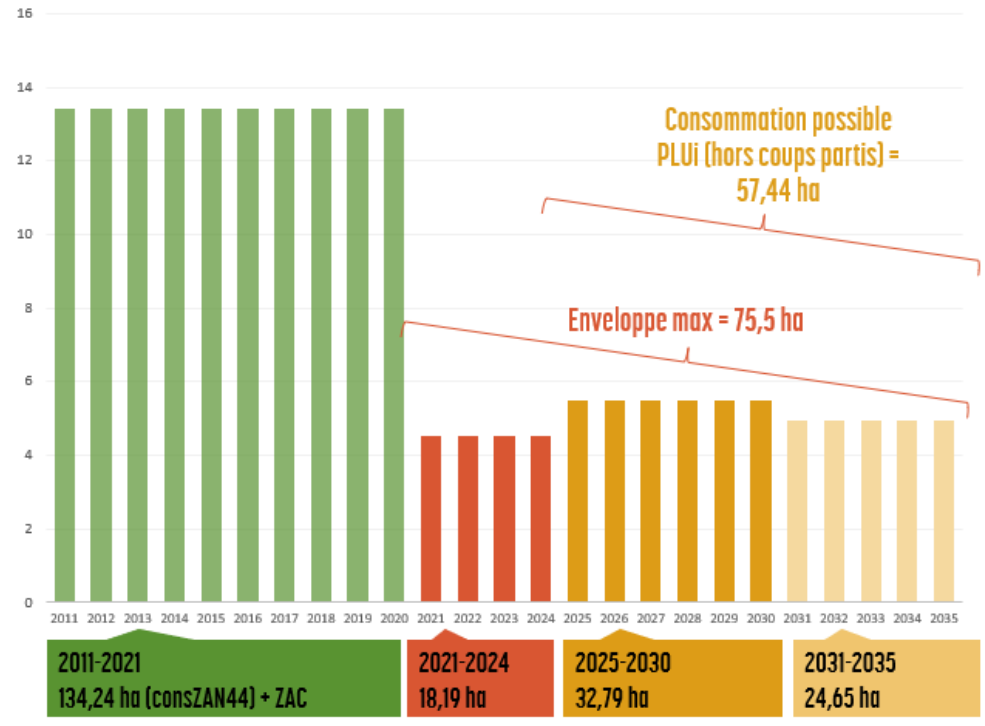
Période	2011-2021 *(Conso ZAN44 rectifiée)*	2021-2024 *(Coups partis)*	2024-2030 *(à court terme)*	2031-2035 *(à long terme)*
Consommation passée (ha)	134.24 ha	18.19 ha	32.79 ha	24.65 ha

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

Logique ZAN :

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

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



Logique de la période précédente 2014-2024 :

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

Comparaison avec les chiffres du portail de l'artificialisation

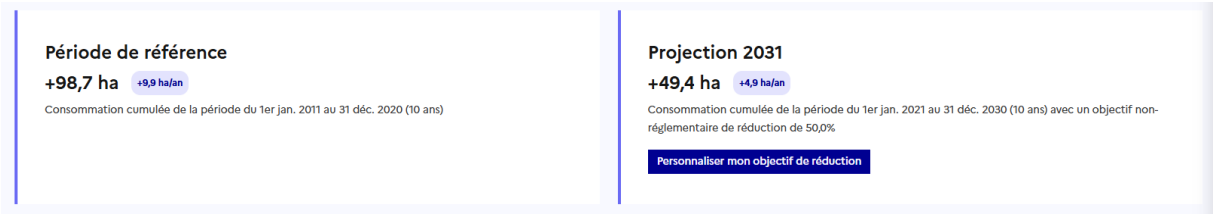
Le portail de l'artificialisation des sols met en avant des chiffres mesurés par le Cerema sur l'ensemble du territoire national. Ils permettent de comparer les territoires et d'avoir une cohérence sur les calculs pour les SRADDET, SCoT et PLUi qui doivent décliner leurs objectifs de réductions de la consommation foncière.

Dans ce cadre, les chiffres du Cerema n'ont pas servi de donnée de référence. Il a été préféré la donnée ConsoZAN44 réalisée par les agences d'urbanisme et les services de l'État (DDTM 44).

À titre de comparaison, les données Cerema :



Trajectoire 2030 :



À horizon 2030, une réduction de moitié doit être établi, soit 98.7/2 = 49.35 ha maximum.

Le PLUi prévoit une consommation d'environ 50.98 ha à horizon 2030, ce qui est compatible avec la trajectoire selon la donnée Cerema.

II.7. Tableau des surfaces

Surface des zones du PLUi

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

Évolution des surfaces

Le présent projet de PLUi rassemble 7 communes, toutes ayant un PLU précédemment. Justifications des évolutions :

- Évolutions législatives et lois cadres ;
- Recentrer l'urbanisation autour des bourgs et réduction des enveloppes
- Suppression des zones U hors bourg

Tableau des zones avant / après révision

	PLUi CCN	PLU des 7 communes	Différence
Zones urbaines	**572 ha**	**645 ha**	**-74 ha**
Abbaretz	67 ha	76 ha	
La Grigonnais	45 ha	43 ha	
Nozay	205 ha	259 ha	
Puceul	94 ha	97 ha	
Saffré	81 ha	83 ha	
Treffieux	30 ha	29 ha	
Vay	50 ha	59 ha	
Zones à urbaniser 1AU	**42 ha**	**126 ha**	**-84 ha**
Abbaretz	6 ha	10 ha	
La Grigonnais	6 ha	3 ha	
Nozay	11 ha	50 ha	
Puceul	2 ha	14 ha	
Saffré	9 ha	37 ha	
Treffieux	3 ha	7 ha	
Vay	4 ha	5 ha	
Zones à urbaniser 2AU	**18 ha**	**115 ha**	**-98 ha**
Abbaretz	0 ha	10 ha	
La Grigonnais	1 ha	19 ha	
Nozay	12 ha	65 ha	
Puceul	3 ha	0 ha	
Saffré	0 ha	12 ha	
Treffieux	0 ha	3 ha	
Vay	2 ha	6 ha	
Zones agricoles	**24 461 ha**	**20 397 ha**	**4 064 ha**
Abbaretz	5 374 ha	4 435 ha	
La Grigonnais	1 944 ha	1 883 ha	
Nozay	5 311 ha	4 071 ha	
Puceul	1 837 ha	3 999 ha	
Saffré	5 096 ha	1 821 ha	
Treffieux	1 678 ha	1 622 ha	
Vay	3 221 ha	2 566 ha	
Zones naturelles	**2 482 ha**	**6 334 ha**	**-3 852 ha**
Abbaretz	774 ha	1 699 ha	
La Grigonnais	152 ha	203 ha	
Nozay	254 ha	1 356 ha	
Puceul	86 ha	1 769 ha	
Saffré	683 ha	74 ha	
Treffieux	183 ha	237 ha	
Vay	349 ha	997 ha	

III. Justification des dispositions du PLUi

La justification des dispositions du PLUi permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la règlementation des différents secteurs et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

III.1. Règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLUi et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. En ce qui concerne les hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut.

Destinations et sous-destinations



Le règlement du PLUi utilise les destinations et sous destinations définies par le Code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des 3 statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite.

En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.

Dans le cadre de ce PLUi, il faut prendre en compte l'arrêté du 10 novembre 2016 qui précise les destinations et sous destinations, et le guide du ministère d'avril 2017 qui détaille son contenu.

Remarque : le récent arrêté du 22 mars 2023 qui modifie les règles des destinations n'a pas été prise en compte dans le cadre de ce règlement de PLUi. D'une part la délibération et l'ensemble du travail ont été fait sur la base de l'ancienne nomenclature et d'autre part il a été considéré que la nouvelle liste n'ajoutait pas d'atouts supplémentaires pour le territoire

Pour les demandes particulières, comme les cuisines dédiées à la vente en ligne, elles pourront être considérées comme avant, c'est-à-dire des entrepôts. L'artisanat de production (agroalimentaire, BTP ou encore un traiteur) sera considéré comme industrie. Etc.

Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux protégés

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation. Cet outil n'incite pas à créer des commerces mais protège les cellules existantes. Il est toujours plus facile de transformer une cellule en logement que de faire l'inverse. Pour protéger les parcours marchands, des rues et des places sont ainsi protégées.

Cette disposition s'applique aux rez-de-chaussée et uniquement dans la case destination « Commerces et activités de service ».

Repère sur le plan de zonage

Production de logements locatifs sociaux

En plus du programme défini par OAP, le règlement impose une production de logement sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. L'objectif est de diversifier les opérations et d'injecter à chaque secteur stratégique une part de mixité sociale. De plus, cela permet de produire plus d'habitat social sur le territoire et de ne pas uniquement s'appuyer sur les secteurs soumis à des OAP sectorielles.

Risques et nuisances

Routes classées grande circulation

En application de la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et en cohérence avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantions et d'accès le long des routes classés express et à grande circulation, notamment la RN137, la RN171 et la RD771.

Des dérogations après réalisation de dossiers Loi Barnier sont appliquées sur certaines portions (cf. Annexe du PLUi).

Repère sur le plan de zonage



Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des RD et notamment le long des D121, D124, D132, D302, D537, D24, D1, D2, D69, D33, D39, D42, D44, D27, D29, D69 et D35, ainsi que le long de la RD771

Les dispositions spécifiques à certains types de constructions ou aux constructions existantes sont justifiées par la prise en compte des besoins d'évolutions de l'espace rural.

Marges de recul

Les marges de recul s'appliquent en dehors des zones urbaines et à urbaniser. En zone agricole ou naturelle, des conditions particulières peuvent être demandées.


Marge de recul autour des routes départementales
0
2,5
5 km

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les reculs vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire, et inversement, et ce en fonction des règlementations en vigueur (RSD, ICPE...).

La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes qui ne réduisent pas l'inter-distance.

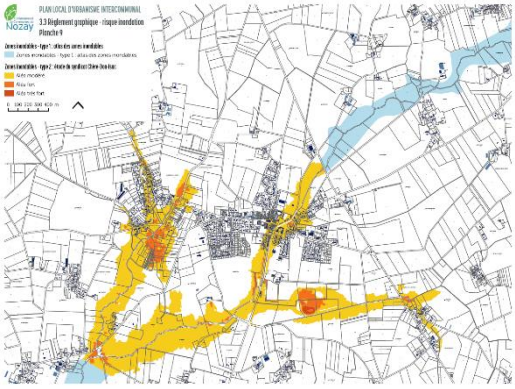
Les évolutions de bâtiments agricoles ou d'habitations pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie, à une protection spécifique du document d'urbanisme ou autre motif à justifier.

Périmètre de zone inondable

Le règlement graphique comporte en **pièce 3.3** des prescriptions spécifiques aux zones inondables. Ces plans ont valeur réglementaire au même titre que les autres planches du règlement graphique.

La pièce 3.3 comprend :

- Une carte générale de situation
- 10 planches sectorielles qui permettent de distinguer le type de zone inondable et leur périmètre
- 3 planches qui concernent uniquement les zones inondables de type 2 (basée sur une étude du syndicat Chère-Don-Isac et de la DDTM) et qui donnent la cote NGF de l'aléa de référence.



Pièce 3.3 du règlement :

1. Carte générale de situation

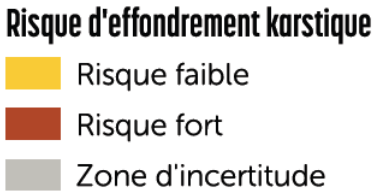
2. Planches des zones inondables

Risque karstique

Le règlement graphique comporte en **pièce 3.4** des prescriptions spécifiques aux secteurs soumis au risque karstique.

Les territoires exposés de la commune ont ainsi été divisés en trois catégories de zones nécessitant d'être réglementées :

- Zonage rouge : un secteur à **risque fort** correspondant avant tout à des secteurs où l'existence de plusieurs effondrements est avérée, mais également des secteurs où aucun effondrement n'a été recensé, mais où plusieurs autres critères favorables existent.
- Zonage gris : une frange **d'incertitude** pour signifier que la limite exacte entre deux zones ne peut être, compte tenu des informations disponibles, placée avec une précision inférieure à la centaine de mètres.
- Zonage jaune : un secteur à **risque faible** concernant les zones où les calcaires sont présents en profondeur et où aucun effondrement n'a été signalé. Il est faible aussi dans les secteurs où, bien que ponctuellement un effondrement ait été signalé, aucun des trois autres critères nécessaires n'est rempli.



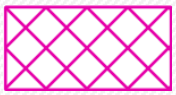
Secteurs de projets

Emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur le territoire annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou de voies de circulation.

Repère sur le plan de zonage

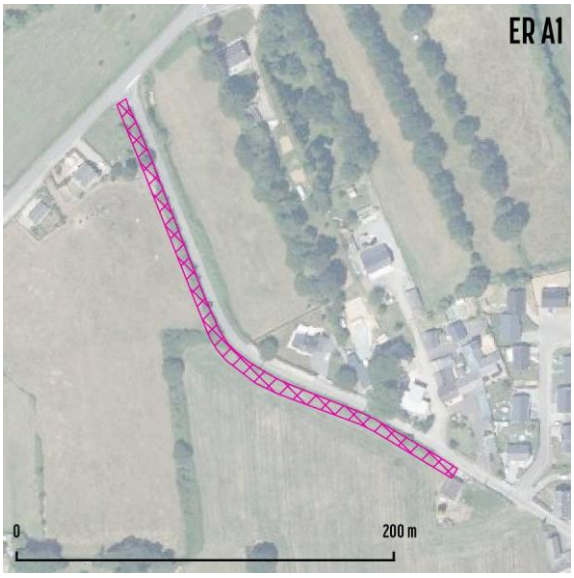


N°ER	Objet de l'emplacement réservé	Surface (m²)	Bénéficiaire
ABBARETZ			
ER A1	Élargissement de voirie	1733	Commune
ER A2	Création d'une liaison piétonne	354	Commune
LA GRIGONNAIS			
ER LG1	Aménagement pour liaison douce	650	Commune
ER LG2	Aménagement pour liaison douce	925	Commune
ER LG3	Aménagement pour liaison douce	358	Commune
ER LG4	Aménagement pour liaison douce	665	Commune
ER LG5	Aménagement pour liaison douce	180	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1889	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1367	Commune
ER LG6	Aménagement pour liaison douce	1255	Commune
ER LG7	Réserve foncière	604	Commune
NOZAY			
ER N1	Aménagement de la RN137	6977	État
ER N1	Aménagement de la RN137	5224	État
ER N1	Aménagement de la RN137	6303	État
ER N1	Aménagement de la RN137	4554	État
ER N1	Aménagement de la RN137	18712	État
ER N1	Aménagement de la RN137	5507	État
PUCEUL			
ER P1	Création d'un équipement public et d'un accès	1294	Commune
ER P2	Création d'un cheminement et reméandrage du cours d'eau	30555	Commune
ER P3	Création de logements sociaux	1487	Commune
ER P4	Reboisement	8836	Commune
SAFFRÉ			
ER S1	Création de voirie	629	Commune
ER S2	Élargissement de voirie	61	Commune
ER S3	Création d'un accès piéton au secteur du Rocher	276	Commune
ER S4	Aménagement d'un carrefour	99	Commune
ER S5	Aménagement d'espace naturel	77724	Commune
ER S6	Aménagement de voirie	131	Commune
ER S6	Aménagement de voirie	50	Commune
ER S7	Création d'un accès piéton	183	Commune
ER S8	Création d'un accès piéton au secteur du Rocher	107	Commune
ER S9	Création d'un accès piéton au secteur du Rocher	102	Commune
TREFFIEUX			
ER T1	Aménagement de stationnement	372	Commune
ER T1	Voie pour piétons et cyclistes	1410	Commune
ER T1	Voie pour piétons et cyclistes	449	Commune
ER T2	Projet de résidence séniors et/ou de logements locatifs	1919	Commune

N°ER	Objet de l'emplacement réservé	Surface (m^2)	Bénéficiaire
ER T3	Voie douce	189	Commune
ER T4	Élargissement de voie	122	Commune
ER T5	Élargissement de voie	395	Commune
ER T6	Voie douce et passage de réseaux	96	Commune
ER T7	Équipement tourisme-loisirs	5343	Commune
ER T8	Voie reliant la D1 et la D771	1248	Commune
ER T9	Extension du cimetière	803	Commune
ER T10	Aménagement pour améliorer la continuité écologique	4534	Commune
ER T11	Aménagement de stationnement	123	Commune
VAY			
ER V1	Création d'un nouvel accès	1426	Commune
ER V2	Aménagement d'un accès au pôle économique	414	Commune
ER V3	Aménagement d'un accès au pôle économique	407	Commune
ER V4	Aménagement d'un chemin sur l'ancienne voie ferrée	24247	Commune

ABBARETZ

› A1 : Élargissement de voirie

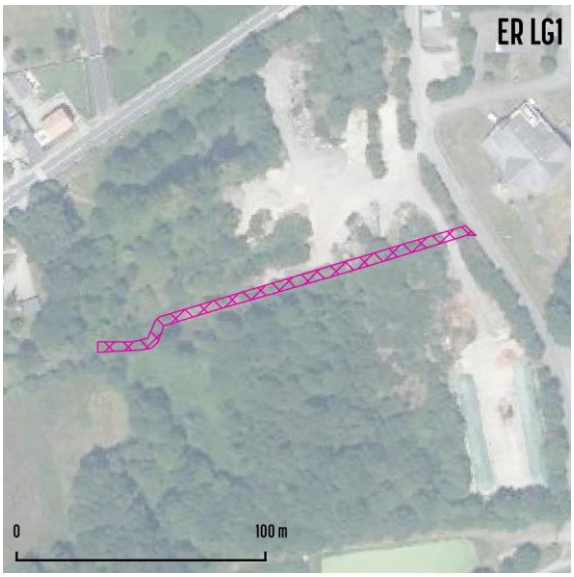


› A2 : Création d'une liaison piétonne

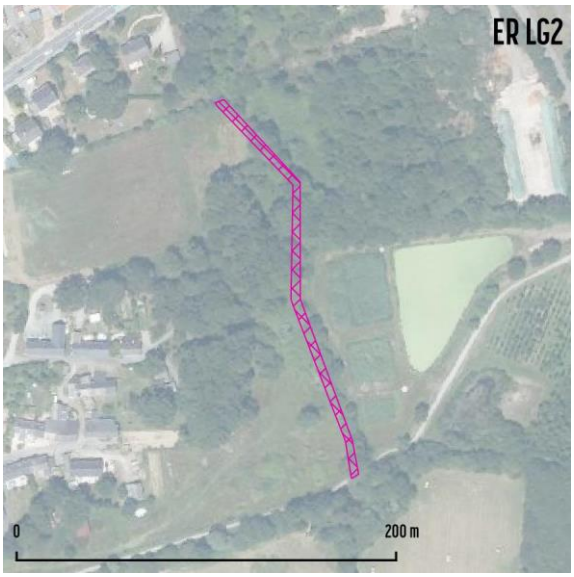


LA GRIGONNAIS

› LG1 : Aménagement pour liaison douce



› LG2 : Aménagement pour liaison douce



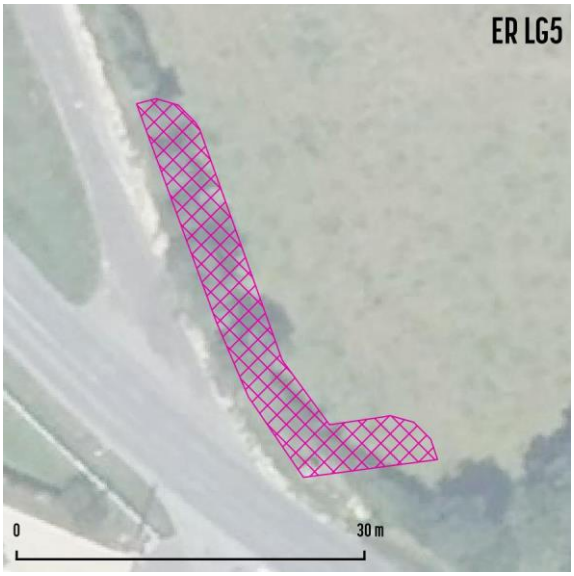
› LG3 : Aménagement pour liaison douce



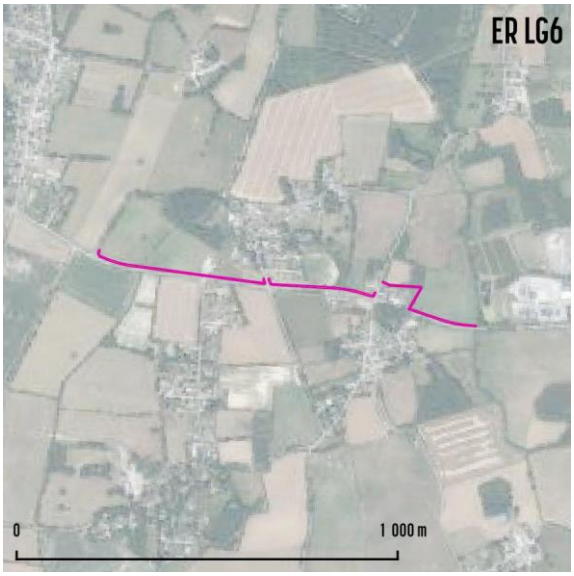
› LG4 : Aménagement pour liaison douce



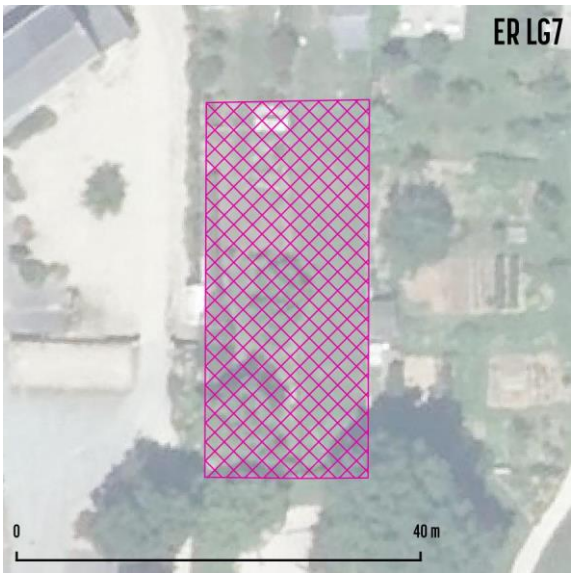
› LG5 : Aménagement pour liaison douce



› LG6 : Aménagement pour liaison douce

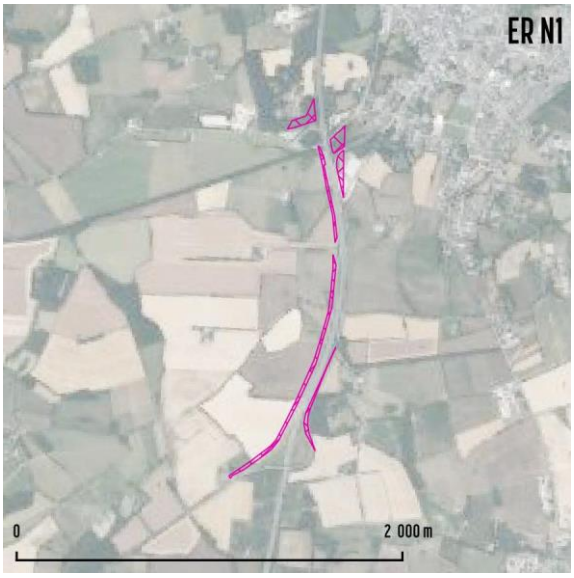


› LG7 : Agrandissement de l'école



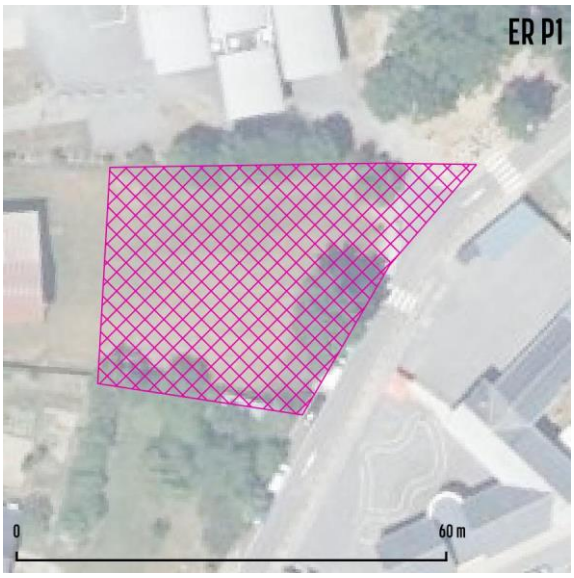
NOZAY

› N1 : Aménagement de la RN137



PUCEUL

› P1 : Création d'un équipement public + accès



› P2 : Création cheminement et reméandrage cours d'eau



› P3 : Création de logements sociaux

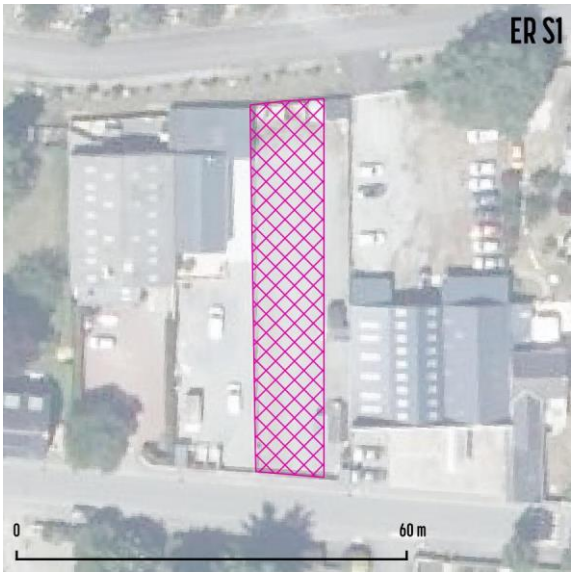


› P4 : Reboisement

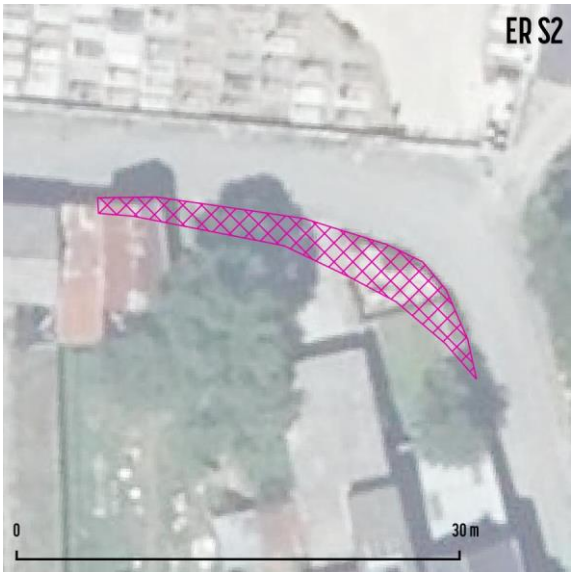


SAFFRÉ

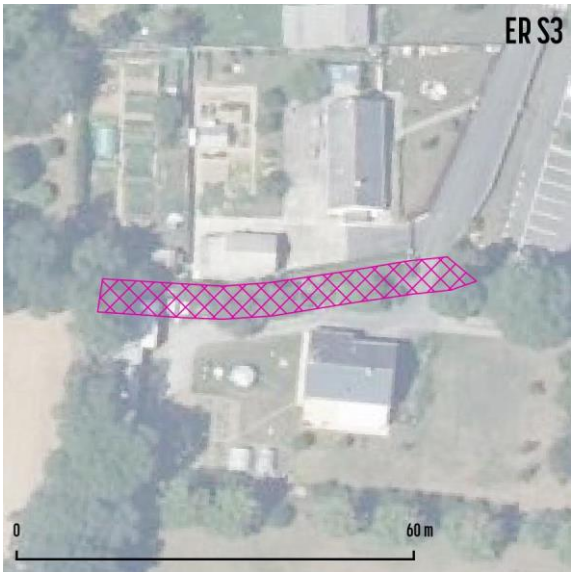
› S1 : Création de voirie



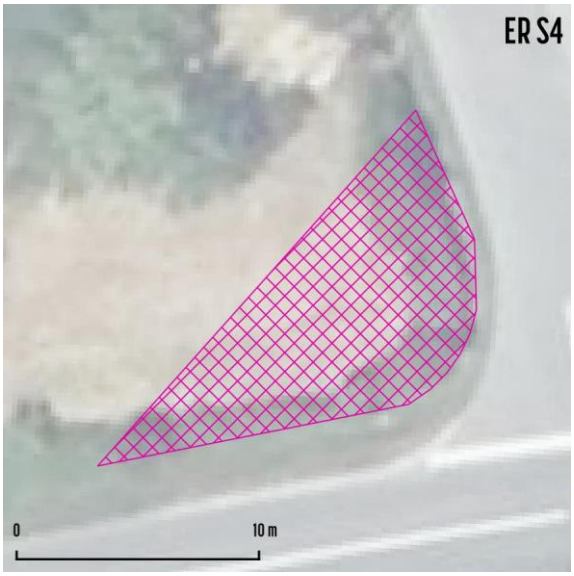
› S2 : Élargissement de voirie



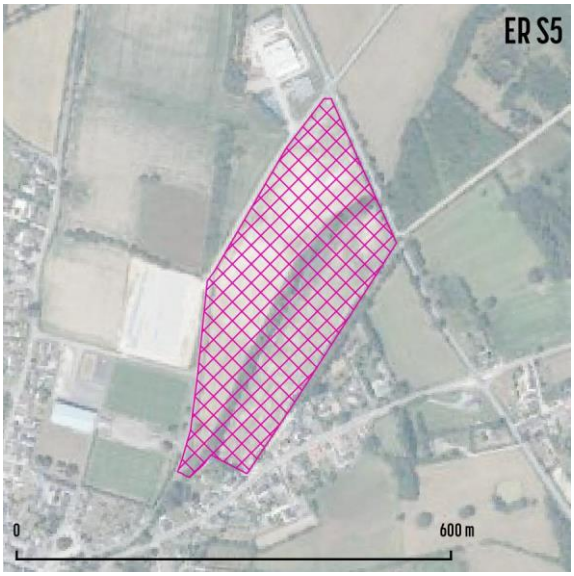
› S3 : Création d'un accès piéton



› S4 : Aménagement d'un carrefour



› S5 : Aménagement d'espace naturel



› S6 : Aménagement de voirie



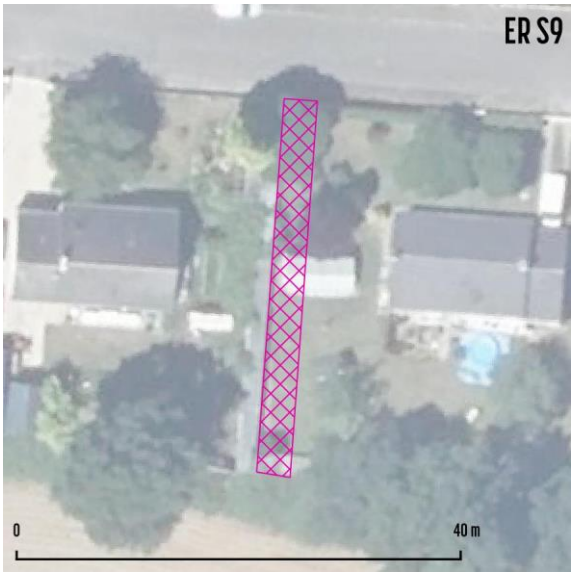
› S7 : Création d'un accès piéton



› S8 : Création d'un accès piéton

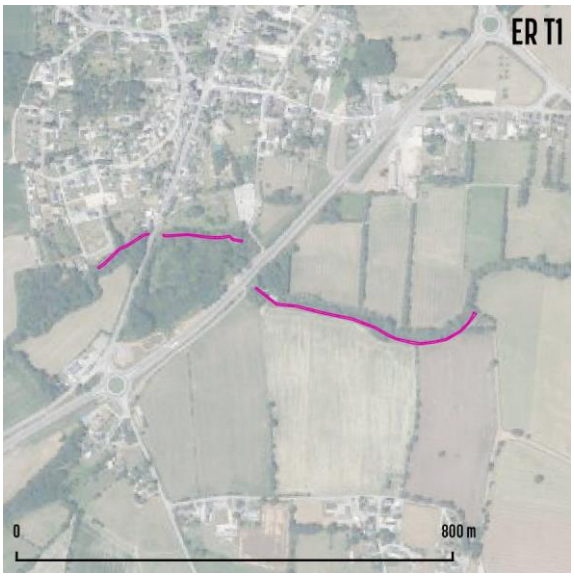


› S9 : Création d'un accès piéton

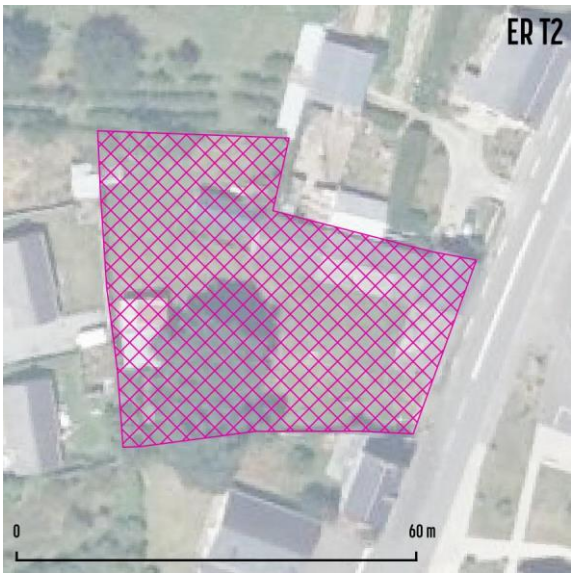


TREFFIEUX

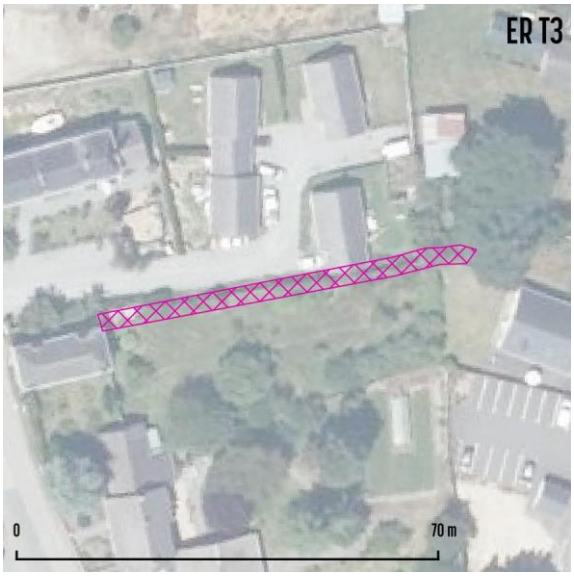
› T1 : Aménagement de stationnement



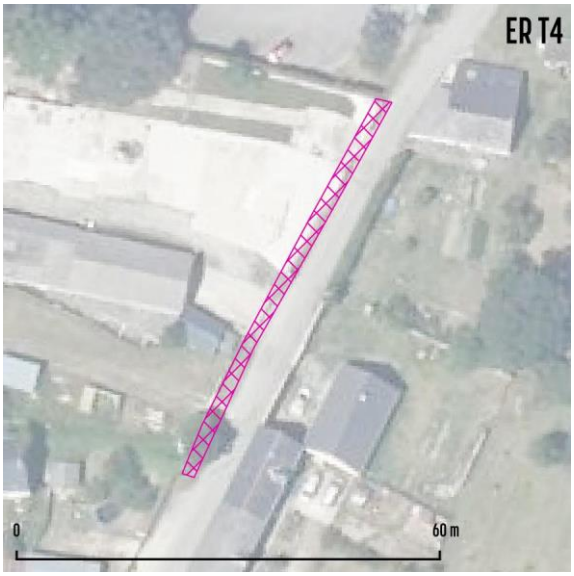
› T2 : Résidence séniors et/ou logements locatifs



› T3 : Voie douce



› T4 : Élargissement de voirie



› T5 : Élargissement de voie



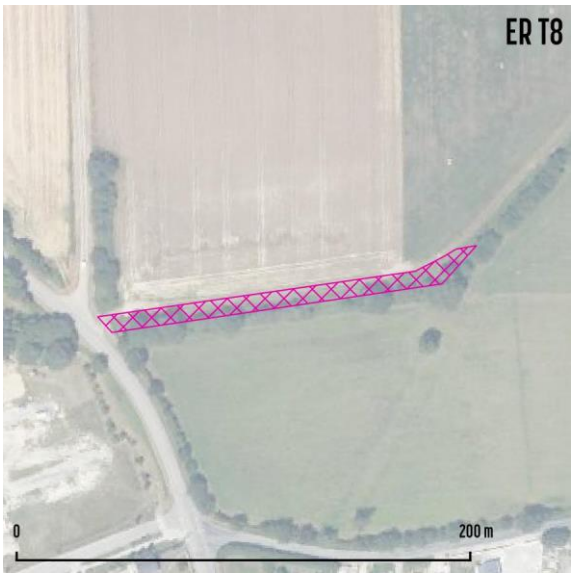
› T6 : Voie douce et passage de réseaux



› T7 : Équipement tourisme-loisirs



› T8 : Voie reliant la D1 et la D771



› T9 : Extension du cimetière



› T10 : Aménagement pour améliorer la continuité écologique

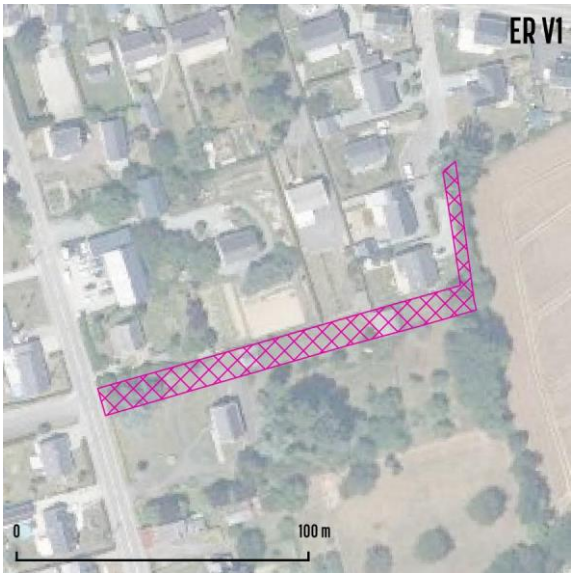


› T11 : Aménagement de stationnement



VAY

› V1 : Création d'un nouvel accès



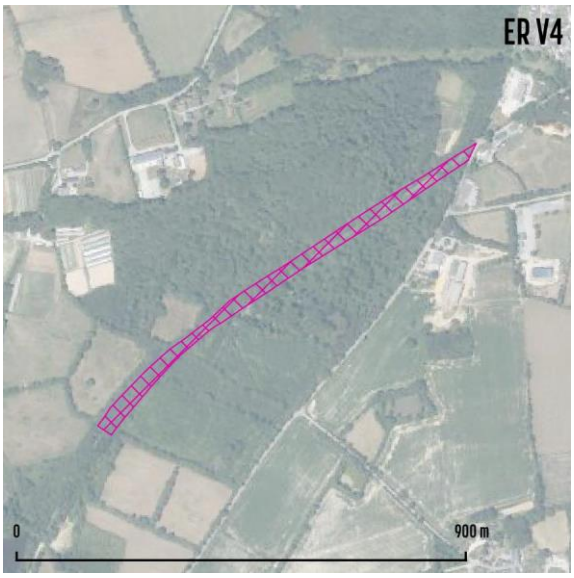
› V2 : Aménagement d'accès (pôle économique)



› V3 : Aménagement d'accès (pôle éco.)



› V4 : Aménagement d'un chemin sur l'ancienne voie ferrée



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLUi identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientations, des programmes et des principes d'aménagement.

Les OAP sectorielles :

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Les OAP sectorielles et les secteurs de projets ont fait l'objet d'une étude environnementale, et notamment une prospection des zones humides (en période hiver et printemps) et une analyse sommaire faune-flore. Ces éléments sont présentés dans l'évaluation environnementale).

Les OAP thématiques

Une OAP thématique « Mieux construire » et une OAP thématique « construction durable » sont réalisées comme des cahiers de négociations pour les élus et leurs services face à des projets qui auraient échappés à des OAP sectorielles. L'objectif est d'avoir un droit de regard sur des opérations quelconque de renouvellement urbain ou de densification au sein des zones urbaines notamment, et ce à partir d'1 logement ou d'un autre type de construction.

Une OAP thématique « continuité écologiques » a également été réalisée pour regrouper l'histoire de la trame verte et bleue sur le territoire : de sa considération à sa protection, voire sa valorisation. Elle expose les bienfaits de sa présence et de ses composantes et présente des outils ou des manières de la mettre en valeur voire de l'améliorer.

Une OAP thématique « Gestion du risque inondation » a été créée afin de compléter les informations présentes dans le règlement et apporte des précisions et des recommandations quant à la prise en compte du risque inondation lors de la réalisation de projets.

Enfin, une OAP thématique « Commerce », ayant pour but de rappeler les différentes orientations du PADD et du règlement sur la stratégie commerciale à l'échelle de l'intercommunalité a été réalisée.

OAP

Les OAP ont été traduite sur tous types de zones U, A, N et surtout les zones AU. (Obligatoires sur les zones 1AU)

Elles sont opposables et complètent souvent les parties règlementaires.

Chaque commune possède des OAP : elles sont numérotées et suivies de la première lettre de la commune (exemple OAP 1A pour Abbaretz).

Liaisons douces à préserver ou à créer

Deux types de liaisons douces sont inscrits dans le PLUi au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

- les liaisons douces existantes à préserver
- les liaisons douces à créer

À titre d'information, le circuit des 7 étangs vient compléter cette prescription linéaire. Il est imprécis et mélange des pistes à créer, à confirmer ou existant.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement

Des règles de stationnement sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones et notamment en fonction des sous-destinations. Un tableau présente le nombre de places nécessaire en fonction des types de projet, de leur vocation et destination.

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

En dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain.

En secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés, tout comme d'autres constructions en fonction du règlement.

Projet d'intérêt général

Les règles liées aux projets d'intérêt général sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services public »

Les règles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque la destination n'est pas interdite aux articles 1 et 2 des règlements de zones, sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Protection et évolution de l'espace rural

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver le patrimoine du territoire, le règlement du PLUi comprend plusieurs prescriptions pour la conservation et la valorisation du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Protection du patrimoine bâti



Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement comme « bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU » font l'objet d'une protection spécifique : ils sont soumis à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Au sein des zones A et N, le document graphique peut, en plus de la protection patrimoniale, identifier les bâtiments qui pourront changer de destination vers du logement ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, selon plusieurs conditions.

Les critères qui ont permis d'inventorier les possibles changement de destination ont été inscrits dans le PADD et sont issus des réflexions de la charte agricole et urbanisme, des commissions CDPENAF et CDNPS et des doctrines locales.

Chaque demande particulière et projet, même s'il est étoilé, devra ensuite passer devant la commission correspondante (CDPENAF en zone A, CDNPS en Zone N).

Petit patrimoine à protéger



Des éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L151-19, tels que des croix, des calvaires et autres petits éléments remarquables. Ils doivent être préservés, leur démolition est soumise à permis de démolir et tous travaux ayant pour objet ou effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLUi comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

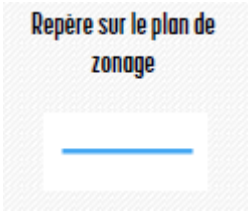
Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur les cours d'eau (ou plan d'eau) et leurs berges.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage ainsi que celles du SAGE et du SDAGE.

La règle de recul minimal de 10 m garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, etc.).



Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les zones humides sont issues des inventaires communaux les plus récents et validés par la CLE.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres, notamment le SAGE.



Boisements à conserver

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être protégés. Ils peuvent être déplacés, rognés ou supprimés avec des principes de compensation et sous conditions à négocier avec la commission locale (Intercommunale et/ou communale). Il faut se baser sur les critères de l'OAP thématique de préservation des bois et des haies.

Les inventaires reprennent ceux des PLU existants et ont été complétés par une analyse par photo-interprétation pour leur mise à jour. Exhaustif ou pas, la protection des bois est plus vaste mais plus souple car des accès ou des espaces peuvent être compensés lorsque cela est justifié.

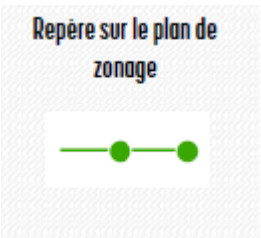


EBC

il a été décidé que les Espaces Boisés Classés (EBC) soient déclassés car une protection stricte n'était pas justifiée. À chaque fois, soit la réalité de terrain a été prise en compte ou une protection plus adaptée a été préconisée (L151-23).

Haies, alignements d'arbres et arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère

Des haies, des arbres ou des alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.



Les éléments repérés sont issus d'un travail de base de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).

Ce premier repérage a été examiné ensuite par chaque commune, notamment grâce au « cahier de l'espace » rural (atlas exhaustif des 7 communes).

Repère sur le plan de zonage



Les haies et alignements d'arbres peuvent être déplacés, rognés ou supprimés avec des principes de compensation et sous conditions à négocier avec la commission locale (Intercommunale et/ou communale). Il faut se baser sur les critères de l'OAP thématique de préservation des bois et des haies.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du CU. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnées à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.

	Abbaretz	La Grigonnais	Nozay	Puceul	Saffré	Treffieux	Vay	TOTAL
Haies protégées (km)	196	150	177	101	225	65	212	**1127**
Boisements protégés (ha)	296	90	299	99	245	66	244	**1339**
Zones humides (ha)	148	236	282	206	293	74	371	**1611**
Cours d'eau (km)	49	35	65	25	67	24	40	**306**

Autres informations surfaciques

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Bassin calcaire

Le bassin calcaire de la commune de Saffré est représenté à titre informatif sur le règlement graphique.

Circuit des 7 étangs

Le plan graphique reprend des cheminements tracés à titre indicatif et notamment ceux du circuit des 7 étangs. Certains existent, d'autres sont à créer.

III.2. Règlement : Justification des zones

Délimitation des zones

Le zonage a été délimité à partir d'une base commune puis en prenant comme les spécificités des territoires existants, notamment lorsqu'elles étaient justifiées.

Des évolutions ont été entreprises pour détourer notamment les tissus agglomérés, les zones naturelles ou encore les prescriptions.

En ce qui concerne les zones urbaines, par principe, des distances entre le bâti et la limite de zones de l'ordre de 10 à 15 mètres ont été laissées pour permettre des extensions, des annexes, terrasses, vérandas... Cependant, certaines délimitations sont plus strictes, notamment pour limiter les expansions urbaines vers le monde agricole.

On retrouve ainsi à certains endroits des réductions de la zone U pour limiter l'étalement urbain.

Ce découpage tend aussi à préserver les paysages urbains et les différentes ambiances du territoire.

Les « satellites urbains » (UH) ont fait l'objet de la même logique. Dans le but de concentrer les constructions là où il y a déjà de l'urbanisation, des réseaux et un certain nombre de constructions, ainsi que pour réduire le trafic routier dans l'espace rural, il a été décidé de ne plus avoir de pastillage au sein de l'espace rural (anciennement Nh ou Ah par exemple).

La délimitation entre zones naturelles et zones agricoles s'est faite selon les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires. Les zones N sont essentiellement des zones agricoles inconstructibles, tout comme les zones AN. Elles concentrent souvent une diversité et une densité de prescriptions liées à la trame verte et bleue.

La zone agricole est la zone dédiée au développement de l'agriculture mais aussi au maintien de sols cultivés ou non, avec un potentiel agronomique. Dans ce cadre, la zone agricole permet la diversification agricole mais n'est pas non plus une grande zone d'expérimentation pour d'autres productions comme l'énergie ou autre. Des secteurs différenciés ont ainsi été créés au sein de la zone A comme les secteurs éoliens Aeol ou les secteurs AG pour l'agrivoltaïsme.

Nomenclature

Les articles du règlement écrit tiennent compte de la nouvelle nomenclature issue de la réécriture du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'article 171 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) mis en œuvre par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec les anciens règlements de certains PLU qui comportaient de 14 à 16 articles (contre 9 désormais).

Articles 1, 2 et 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Dans le cadre de la reformulation du Code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été

modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Dans le même temps, 21 sous-destinations ont été créés.
- Pour chacune des zones du PLUi, l'objectif est d'autoriser les destinations qui ne seraient pas « nuisantes » pour la vocation principale mais aussi de limiter les destinations qui ont davantage intérêt à s'installer dans d'autres secteurs.
- L'article 2 des différentes zones précise également les usages et affectations des sols interdits ou limités ainsi que les particularités éventuelles des changements de destination ou des extensions des bâtiments existants.
- En matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 3), le PLUi vise à la fois à assurer une production sur l'ensemble des zones tout en assurant un renforcement sur les secteurs stratégiques en renvoyant, le cas échéant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles 4 à 7 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- En matière de constructibilité, les élus ont souhaité à la fois augmenter les possibilités de construire dans les secteurs autorisés, notamment pour la destination résidentielle (zones U), en supprimant ou en ajustant la majorité des distances imposées par rapport aux voies ou limites séparatives.
- Le PLUi règlemente à la fois l'emprise au sol et la pleine terre dans chaque zone.
- Le PLUi règlemente les gabarits par un jeu de plusieurs règles : hauteur, emprise et implantation.

Articles 8 et 9 : Équipements et réseaux

- L'objectif de ces articles est de s'assurer que les nouvelles constructions tiendront bien compte des réseaux existants sans perturber ceux-ci.

Destinations

Le règlement se base sur la nomenclature des destinations de novembre 2016 et non sur le récent arrêté de mars 2023.

Les zones urbaines

UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UA correspond aux centralités des communes du territoire. Il coïncide avec les centres historiques et bourgs des communes et cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Il comprend un sous-secteur :

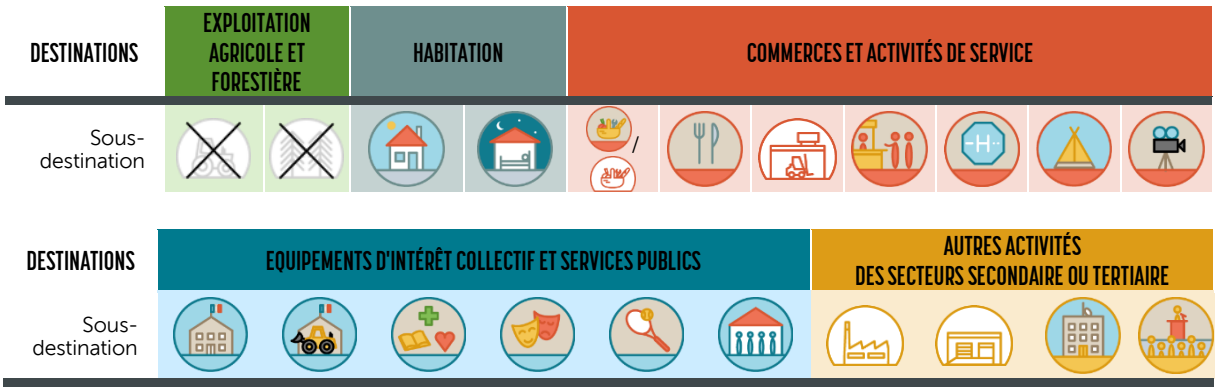
- **UAa** : Centre-ville de Nozay

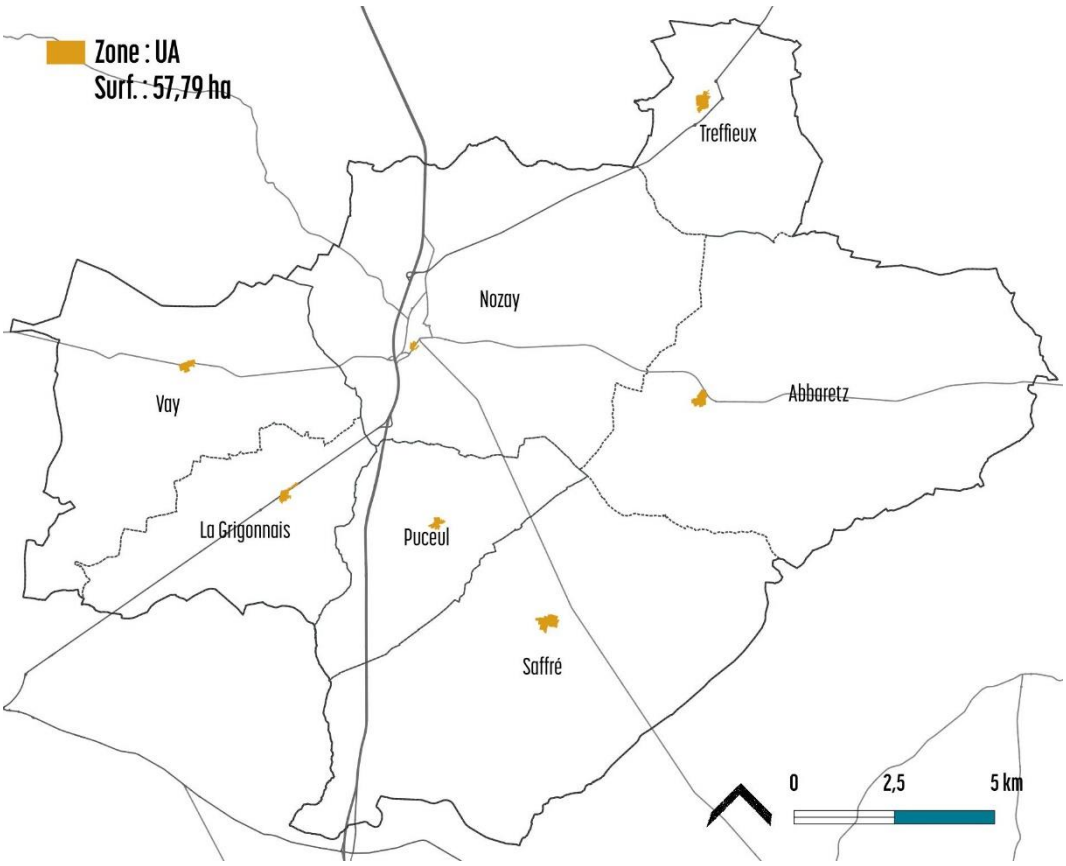
Ce secteur a vocation à :

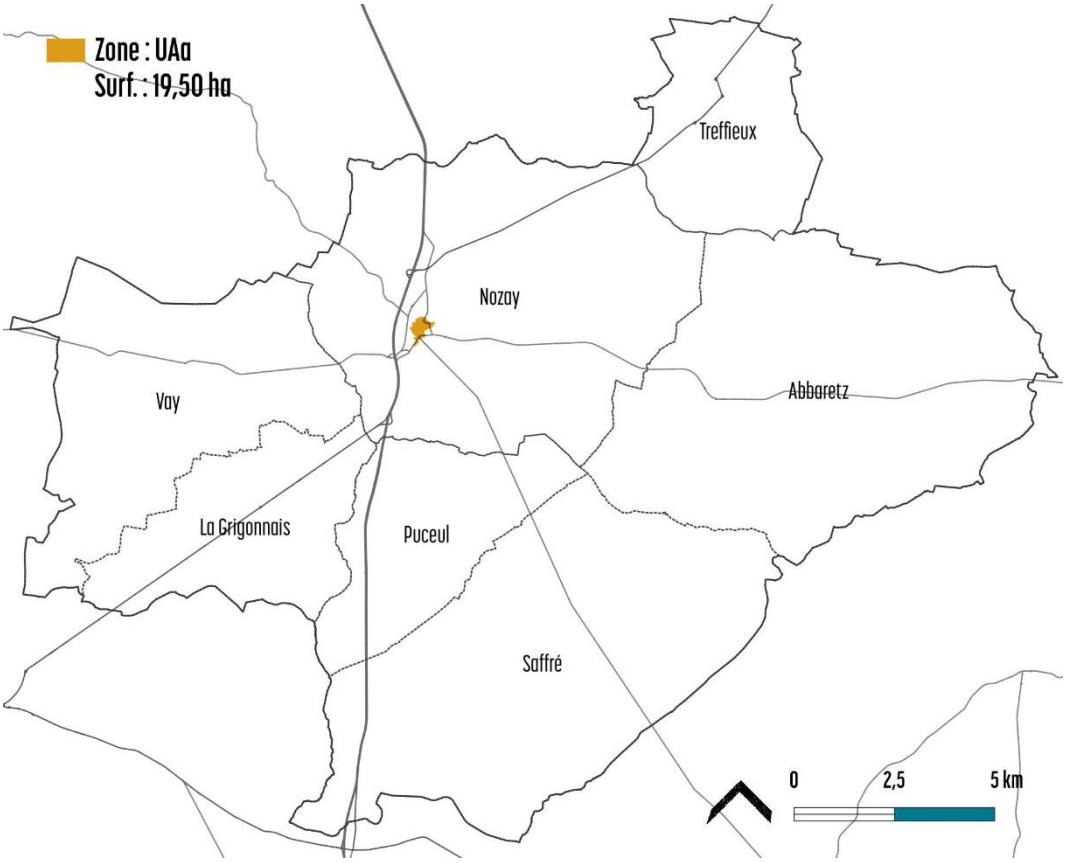
- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone




Zone : UA
Surf. : 57,79 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km


Zone : UAa
Surf. : 19,50 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UA	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les secteurs UA et UAa sont largement ouverts à la **mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat** et l'animation d'un centre-bourg.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités génératrices de nuisances, notamment les **exploitations agricoles et forestières**, est interdite. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		Changement de destination	Le changement de destination des **locaux commerciaux** est réglementé par une prescription spécifique afin de préserver la dynamique et l'attractivité de bourg (sur les rez-de-chaussée).
		Destinations autorisées sous conditions	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'évolution ou la construction de **commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt**, est autorisée sous réserve d'être compatible avec les espaces urbanisés denses (et de ne pas ajouter de nuisances) En secteur UA, pour favoriser l'implantation de petits commerces, l'évolution ou la construction **d'artisanat et commerce de détails** est autorisée à condition de ne pas dépasser un total de 1000m² d'emprise au sol.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	Pour favoriser la mixité fonctionnelle, la hauteur des nouvelles constructions peut être rehausser d'1 mètre si la surface du rez-de-chaussée est affectée aux sous-destinations : **artisanat et commerces de détail**, **restauration**, **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et **hôtels**. Cette majoration doit uniquement être appliquée au rez-de-chaussée.
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Les règles d'implantations vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique et de la centralité en imposant **un alignement sur voies publiques** afin de prolonger les effets de rues historiques ou **un retrait minimum de 1 mètre**, sauf contexte existant différent.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de conserver un aspect bourg historique, et dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative** (mitoyenneté). Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées **sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un renforcement du tissu historique et dans un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique, dans le prolongement des hauteurs des maisons de bourgs et petits collectifs historiques. → **9 mètres maximum à l'égout des toitures** et **13 mètres maximum au point le plus haut** en UA → **13 mètres maximum à l'égout des toitures** et **17 mètres maximum au point le plus haut** en UAa, qui correspond à la centralité de Nozay qui a des constructions plus hautes que dans les autres bourgs
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (1,8m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires

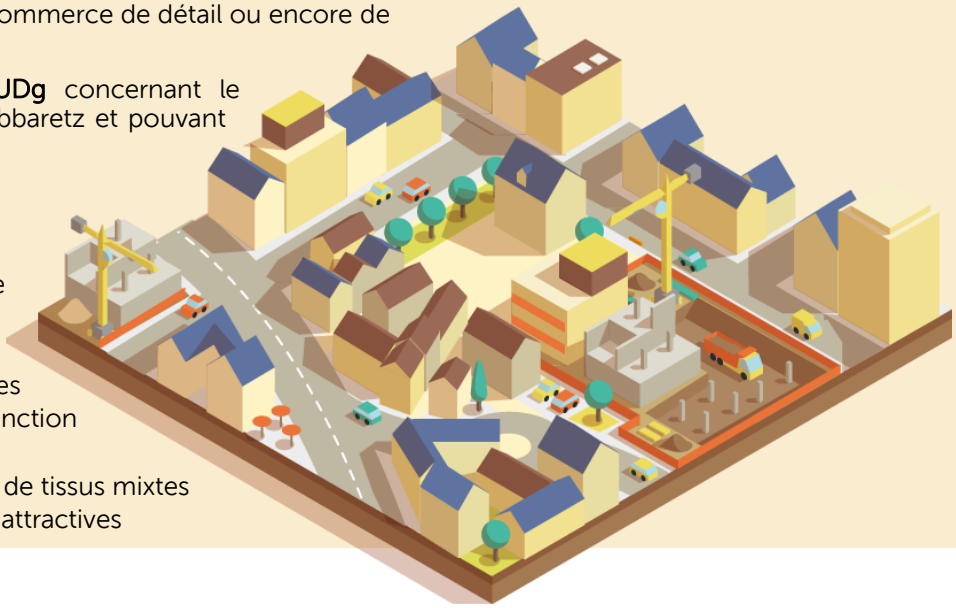
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

UD

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UD** correspond à un espace mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec les centralités principales sans pour autant développer du commerce de détail ou encore de la restauration.

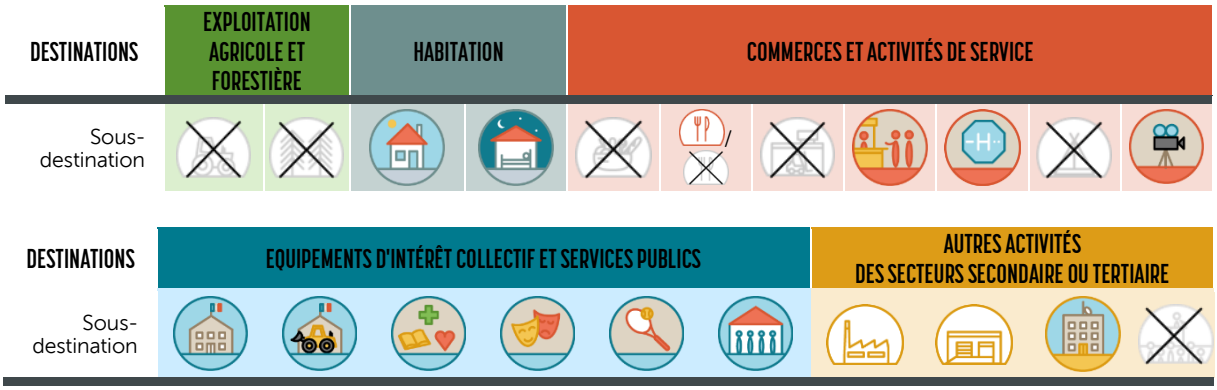
Il comprend **un sous-secteur UDg** concernant le quartier de la gare ferroviaire d'Abbaretz et pouvant accueillir de la restauration.



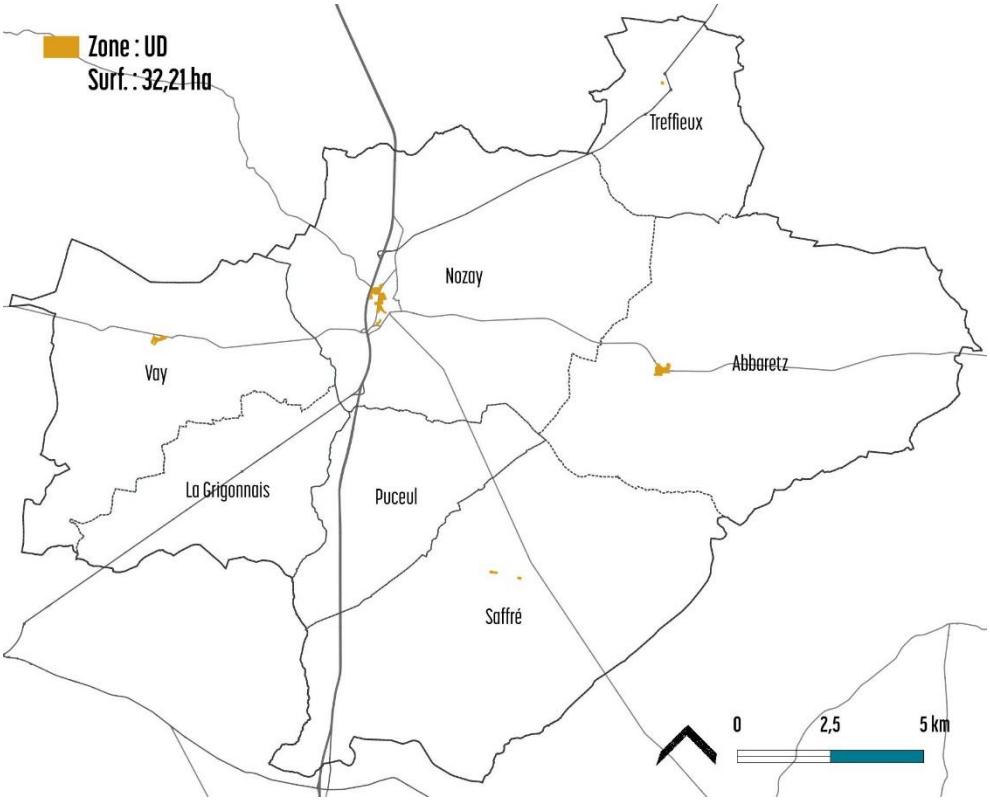
Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés aux centralités attractives

Destinations et sous-destinations de la zone



Le secteur UD est une extension des centralités, c'est un secteur qui encourage la mixité fonctionnelle, dans lequel l'habitat et les services sont autorisés. Le secteur UD permet ainsi l'implantation de logements et d'activités de services accueillant de la clientèle. Il a vocation à permettre la mutation des bâtiments existants, via du renouvellement urbain, et à conforter les activités en place. La restauration est uniquement autorisée dans le sous-secteur UDg, correspond à la gare d'Abbaretz.





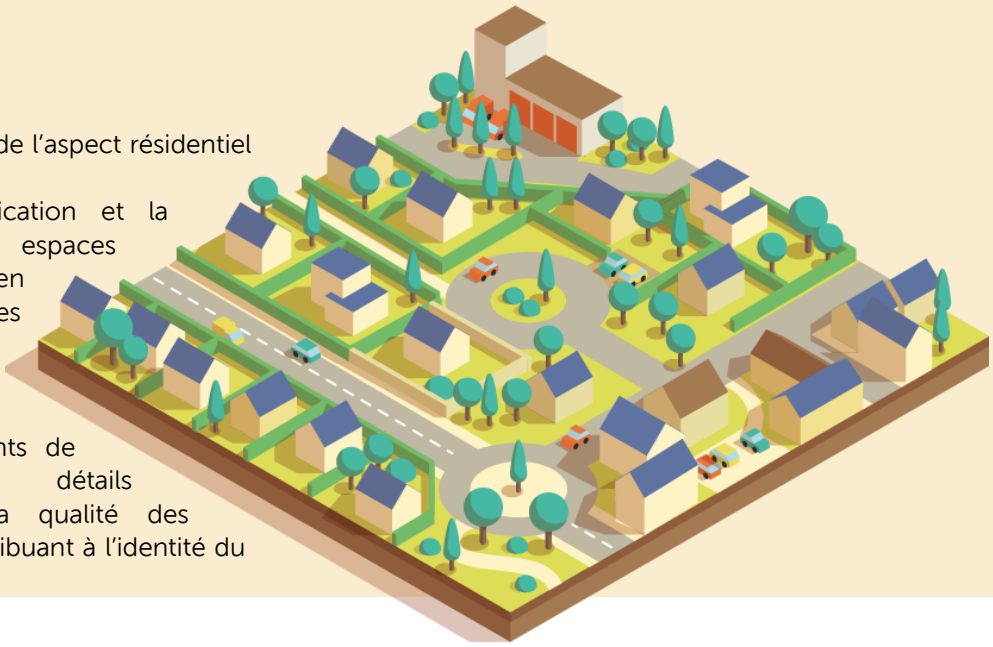
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UD	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UD n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives (excepté en sous-secteur UDg), dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. La mixité y est donc limitée à des **activités compatibles avec l'habitat** (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, notamment les **exploitations agricoles et forestières**, l'**artisanat et le commerce de détail**, **commerce de gros**, **les autres hébergements touristiques** et les **centre de congrès et d'exposition** est interdite. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'évolution de **d'industrie et d'entrepôt**, est autorisée sous réserve d'être compatible avec les espaces urbanisés denses. En sous-secteur UDg, pour offrir une offre restaurative dans le secteur de la gare, l'évolution ou la construction **de restaurant** est autorisée à condition d'être compatible avec les espaces à vocation principale d'habitat.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	Pour favoriser la mixité fonctionnelle, la hauteur des nouvelles constructions peut être rehausser d'1 mètre si la surface du rez-de-chaussée est affectée aux sous-destinations : **restauration**, **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et **hôtels**. Cette majoration doit uniquement être appliquée au rez-de-chaussée.
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Les règles d'implantations vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique et de la centralité en imposant **un alignement sur voies publiques** afin de prolonger les effets de rues historiques ou **un retrait minimum de 1 mètre**, sauf contexte existant différent.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de conserver un aspect bourg historique, et dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative** (mitoyenneté). Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées **sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **70% de la parcelle ou de l'unité foncière** Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt pourront toutefois bénéficier d'une extension de 10% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi
		Hauteur	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu mixte, en prenant en compte les hauteurs existantes. → **9 mètres maximum à l'égout des toitures** et **13 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (1,8m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
		Espaces libres et de plantations	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue*	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 30% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

UB

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat et qui a vocation à conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

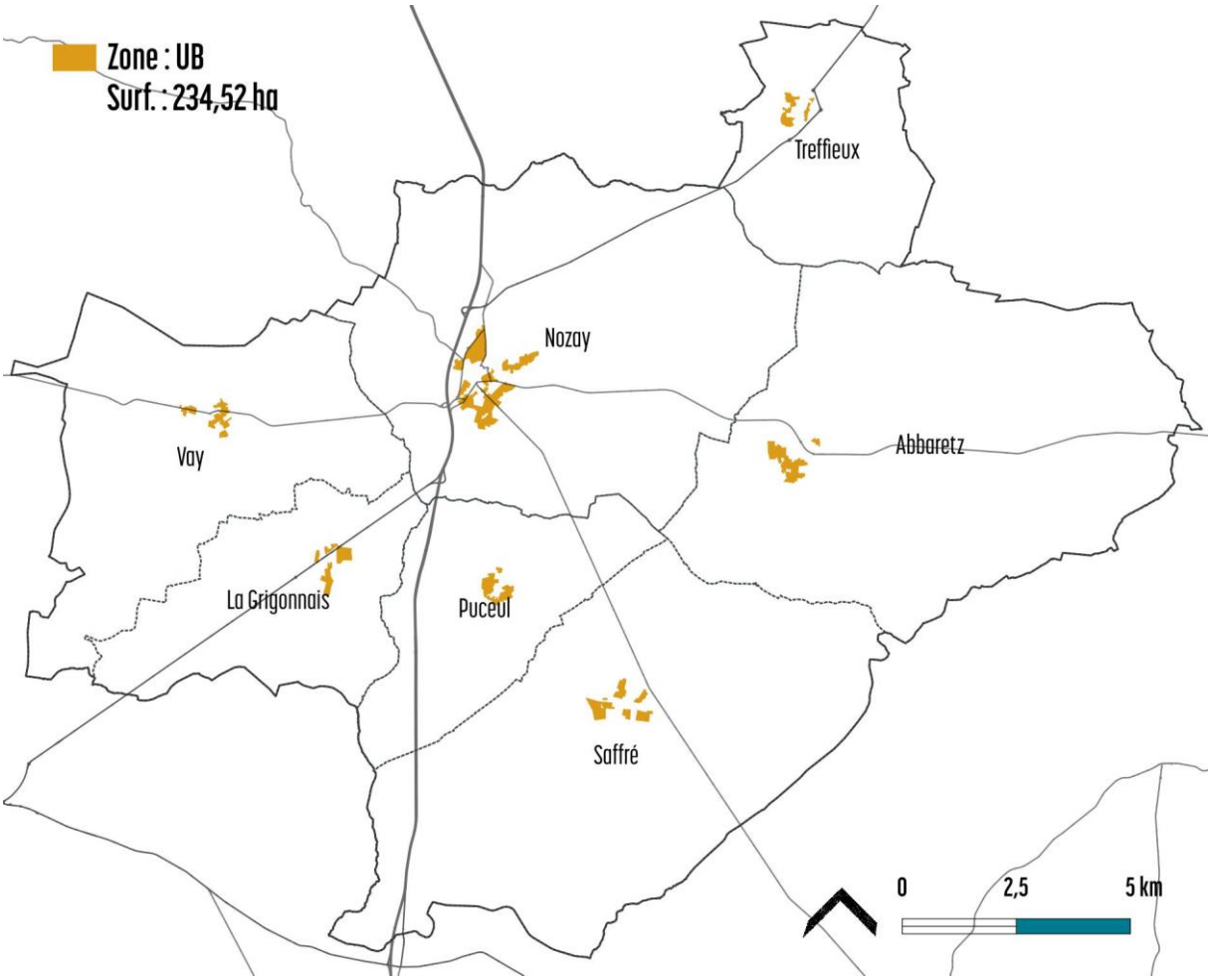
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Le secteur UB correspond aux zones résidentielles du territoire de la CCN, en continuité des zones de centralités. La destination principale du secteur est le logement, et la densité y est plus lâche qu'en centralité.

Elle a pour objectif d'accueillir une nouvelle forme d'intensification tout en conservant un modèle urbain agréable et convivial, traditionnel des ambiances et paysages d'un milieu rural (ou périurbain). Des règles permettent de largement densifier ces espaces et d'y ramener une forme de mixité fonctionnelle sans pour autant dénaturer les lieux et/ou saturer les zones résidentielles.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UB	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UB n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. Sa vocation principale est l'**habitat**, la mixité y est donc limitée à des **activités compatibles avec l'habitat** (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, notamment les **exploitations agricoles et forestières**, l'**artisanat et le commerce de détail**, **la restauration**, **le commerce de gros**, **les hôtels**, **les autres hébergements touristiques**, **les cinémas** et les **centre de congrès et d'exposition** est interdite. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	L'extension des **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, de **bureaux**, **d'industrie** et **d'entrepôt** sont autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Les règles d'implantations vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique et de la centralité en imposant **un alignement sur voies publiques** afin de prolonger les effets de rues historiques ou **un retrait minimum de 1 mètre**, sauf contexte existant différent.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de conserver un aspect bourg historique, et dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative**. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées **sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **60% de la parcelle ou de l'unité foncière** Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt pourront toutefois bénéficier d'une extension de 10% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi
		Hauteur	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à : → **6 mètres maximum à l'égout des toitures** et **10 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (1,8m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 40% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

UH

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UH** correspond à des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat en dehors des agglomérations principales.

C'est un secteur où des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur même des limites du groupement bâti constitué.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone

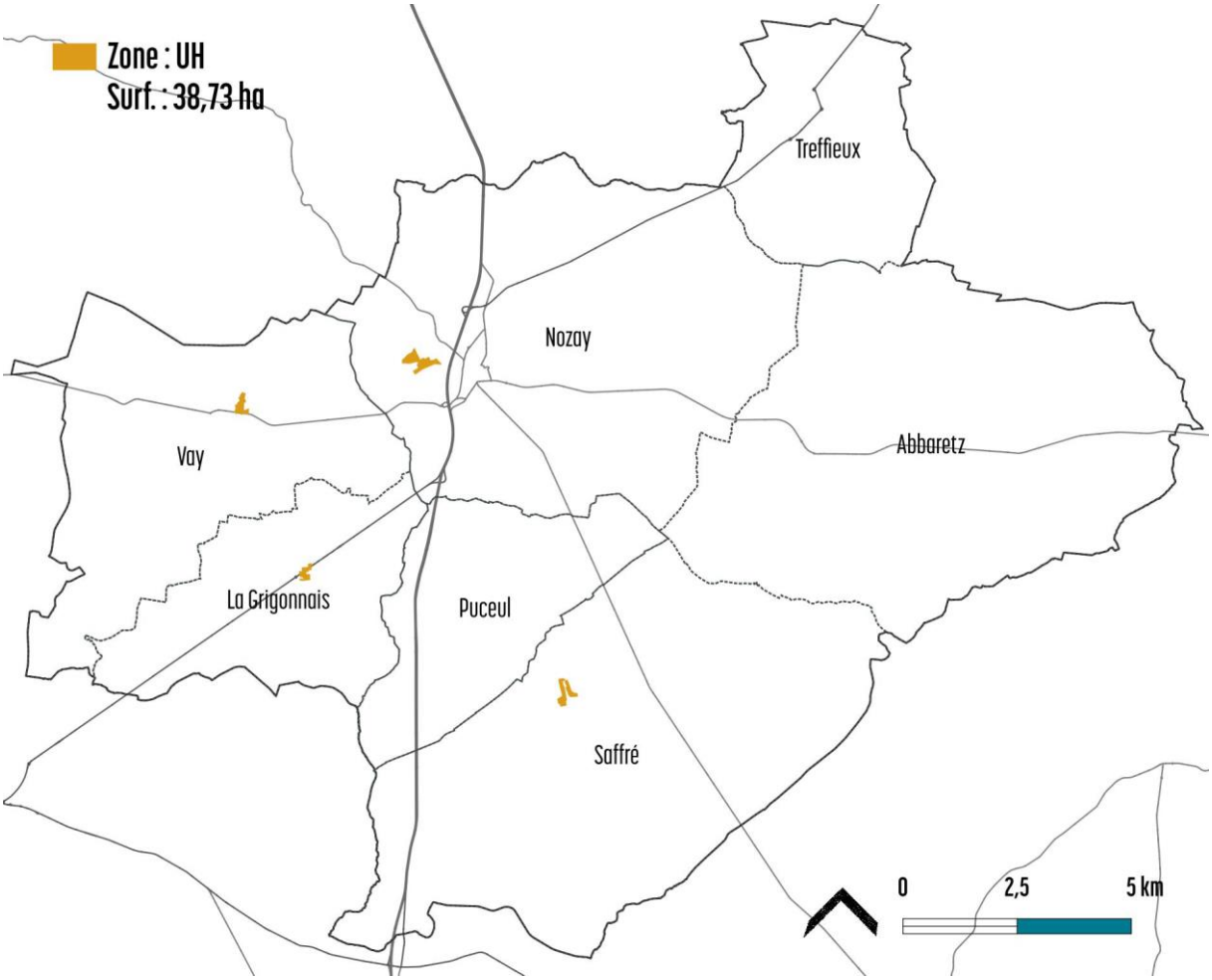
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Selon les objectifs du PADD de prioriser la densification des tissus urbains existants en enveloppe urbaine, aucun hameau constructible n'a été conservé. En revanche, des satellites urbains ont été retenus comme pouvoir encore se densifier, notamment par leur proximité avec les bourgs.

- La Tardivière à Nozay,
- La Tonnerie à Vay,
- Pirudel à La Grigonnais,
- Augrain à Saffré

Les règles sont sensiblement les mêmes qu'en secteur UB puisque l'on reste sur des secteurs d'habitat et à faible mixité fonctionnelle.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UH	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UH n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. Les secteurs UH sont des secteurs urbanisés dans l'espace agricole. Seules les constructions à destination d'**habitat** sont autorisées, afin de combler les dernières possibilités de densification dans ces secteurs ruraux.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, notamment les **exploitations agricoles et forestières**, l'**artisanat et le commerce de détail**, **la restauration**, **le commerce de gros**, **les hôtels**, **les autres hébergements touristiques**, **les cinémas** et les **centre de congrès et d'exposition** …. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Les règles d'implantations vont dans le sens d'une densification douce d'un tissu résidentiel en imposant **un alignement sur voies publiques** afin de prolonger les effets de rues historiques ou **un retrait minimum de 1 mètre**, sauf contexte existant différent.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative**. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées **sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière, tout en conservant une ambiance de hameau. → **50% de la parcelle ou de l'unité foncière** Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt pourront toutefois bénéficier d'une extension de 10% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi
		Hauteur	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à : → **6 mètres maximum à l'égout des toitures** et **10 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (1,8m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 50% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

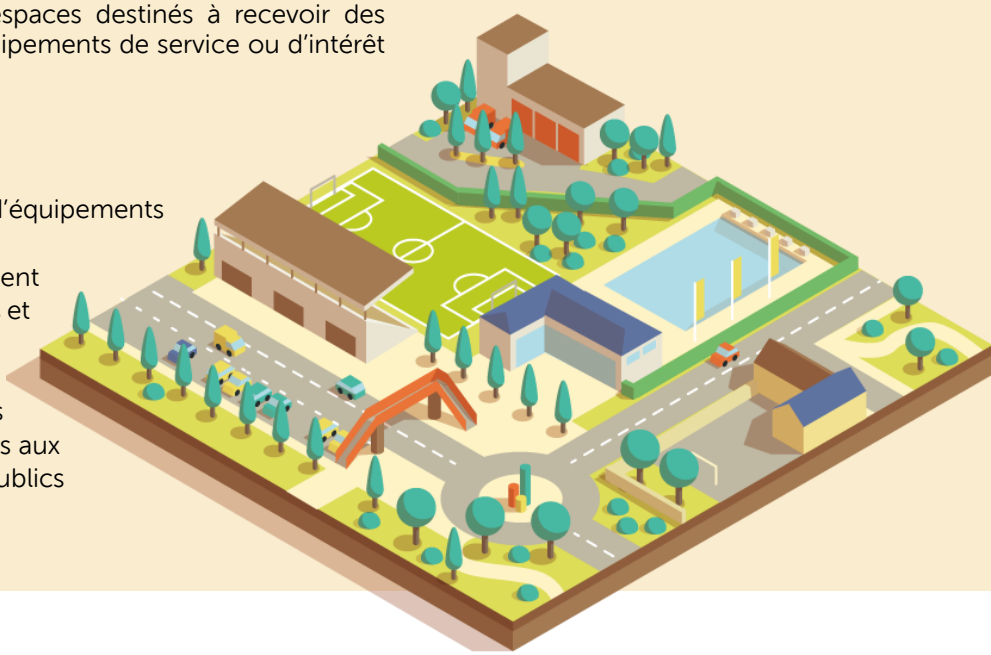
UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;
- Conserver des espaces mutables (ou non) destinés aux services et équipements publics



Destinations et sous-destinations de la zone

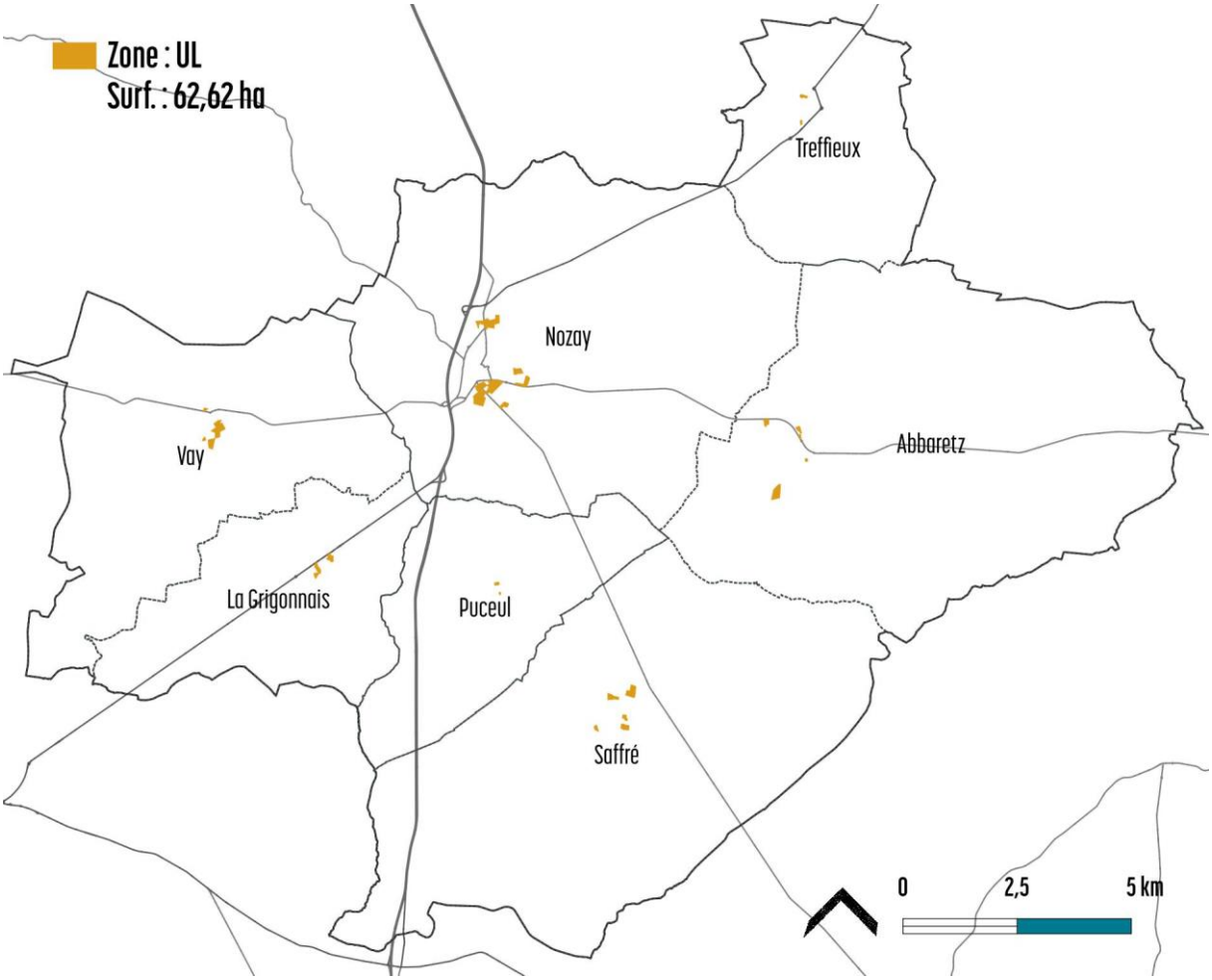
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Le secteur UL répond aux besoins en équipements de la commune. Il permet l'évolution et la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Il empêche le renouvellement urbain sur ces secteurs et les préserves comme des réserves foncières, souvent publique ou d'intérêt collectif, notamment pour des services d'utilité publique.

L'évolution des autres destinations doit rester minimale pour conserver de véritables pôles de services et d'équipements, notamment sur Nozay.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UL est un secteur spécialisé pour les **équipements**, seule cette destination y est principalement autorisée.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités potentiellement générateurs de nuisances, comme l'industrie ou le commerce de gros, est interdite, mais également l'habitat, le commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires et tertiaires
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes peut être exigée.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
		Hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres maximum
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.** **Même si ce sont des projets d'intérêt général, ils doivent préserver des surfaces de pleine terre.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

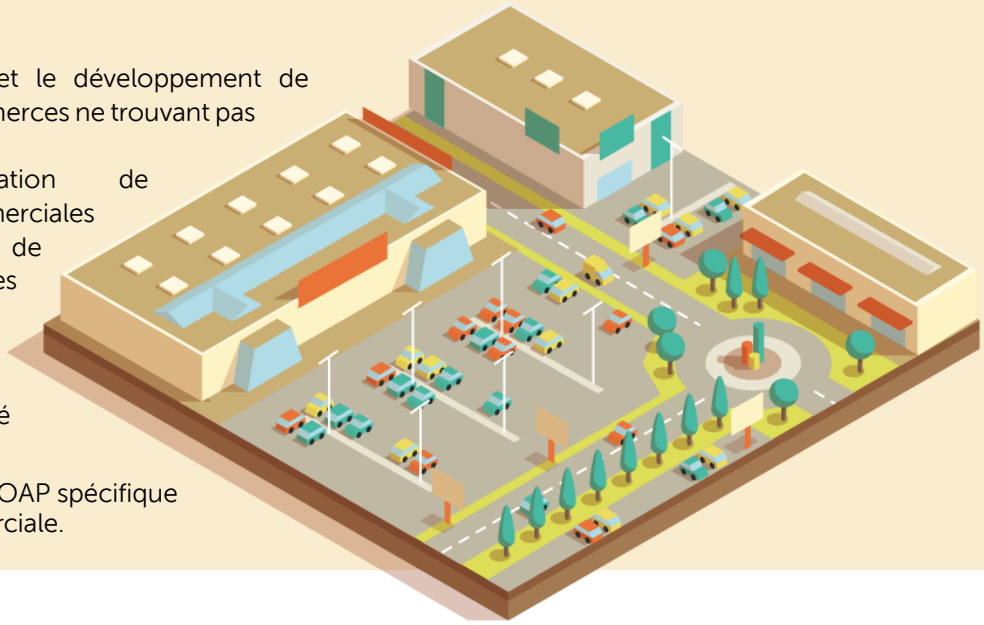
UC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UC** correspond à un espace à vocation commerciale. Il a pour vocation de maintenir et de développer uniquement une offre commerciale de flux ou dite de périphérie.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien et le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux commerces de centralité



Le secteur UC est soumis à une OAP spécifique pour la programmation commerciale.

Destinations et sous-destinations de la zone

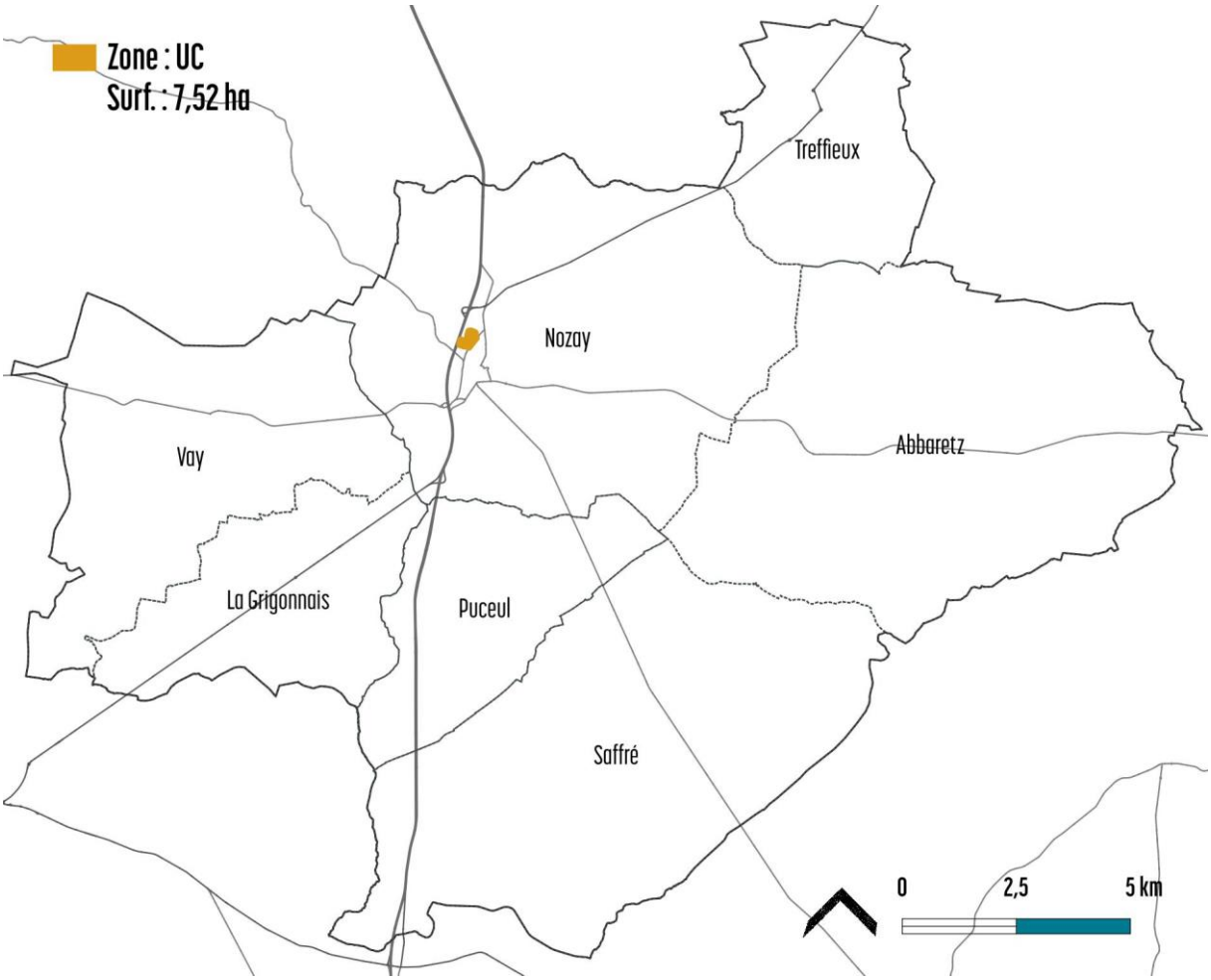
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Le secteur UC a pour objectif de réglementer les zones commerciales de périphérie ou dite « de flux » du territoire, notamment de permettre l'implantation de grandes surfaces commerciales qui n'ont pas leur place entre centralité.

L'objectif est d'autoriser uniquement de grandes et moyennes surfaces qui ne peuvent trouver place dans un bourg. Elles sont aussi dédiées aux flux et s'accompagnent de stationnement et autres équipements liés à l'automobile ou aux transports.

Ces zones peuvent se densifier car la plupart des espaces sont déjà artificialisés mais les usages sont peu optimisés.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UC	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UC est un secteur dédié aux **commerces** et plus précisément aux grandes surfaces commerciales, Seule cette destination y est principalement autorisée.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	La zone UC n'a pas vocation à accueillir d'exploitations agricoles ou forestière, d'habitat, de restauration ou d'industrie, entre autres.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Afin de favoriser les implantations de grandes surfaces commerciales dans des zones dédiées et d'encourager les petits commerces à aller dans les centralités, les constructions d'**artisanat et de commerce de détails** sont autorisées à condition de porter sur des projets de **plus de 500m² de surface de plancher**. Les extensions de cette même sous-destination sont autorisées à condition de s'insérer dans les volumes existants et de ne pas dépasser un total de 10 000m² de surface de plancher.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 1 mètre**.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur une limite séparatives** ou **un retrait minimum de 1 mètre**.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **70% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 30% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les aires de stationnement devront être perméables et pourront être support de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

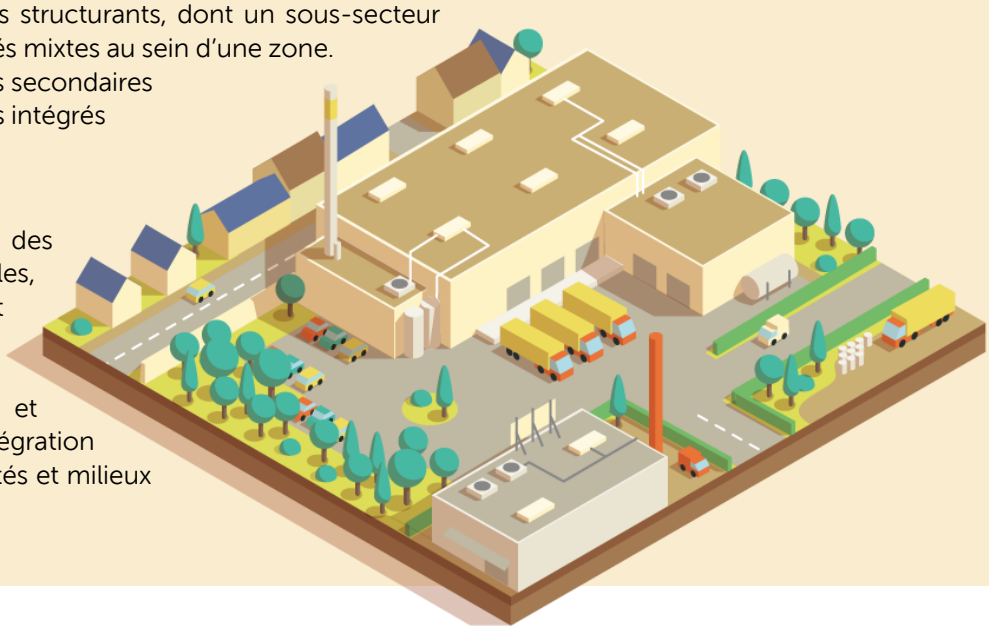
UE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UE** correspond à des parcs économiques. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat, comme des parcs mixtes ou des activités isolées.

UE comprend des sous-secteurs :

- **UE1** : Parcs d'activités structurants, dont un sous-secteur *UE1r* pour des activités mixtes au sein d'une zone.
- **UE2** : Parcs d'activités secondaires
- **UE3** : Parcs d'activités intégrés



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

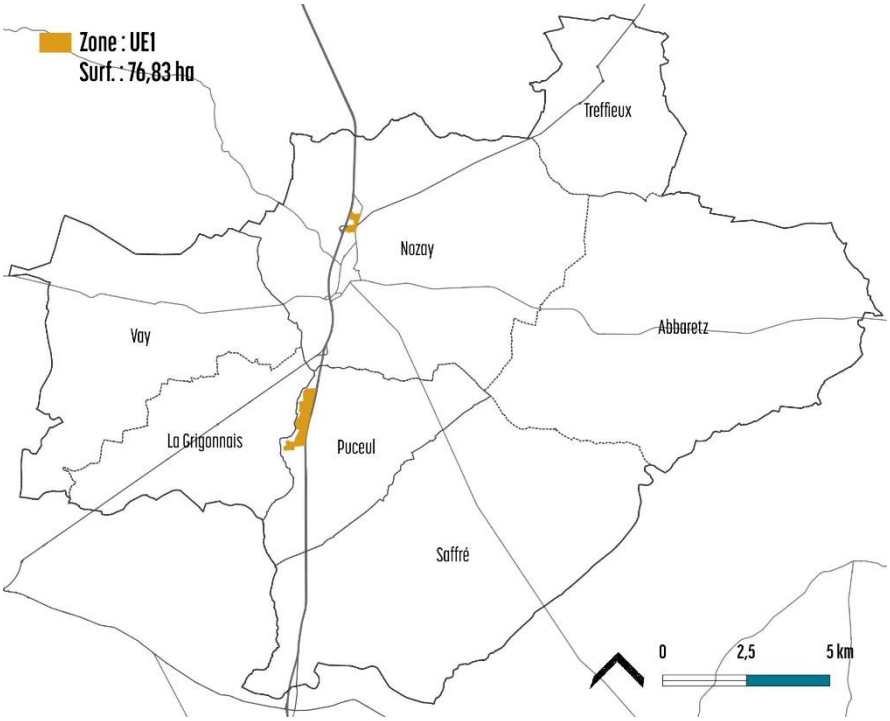
Les secteurs UE accueillent des activités économiques. À l'échelle des 7 communes, toutes les zones économiques n'ont pas la même vocation : certaines sont dédiées à l'industrie lourde et la logistique, d'autres au petit artisanat, d'autres plus ou moins connectées aux centralités… L'objectif est que ces zones sont susceptibles de recevoir des nuisances et ainsi accueillir des activités qu'on ne veut pas voir en centralité ou en zone résidentielle.

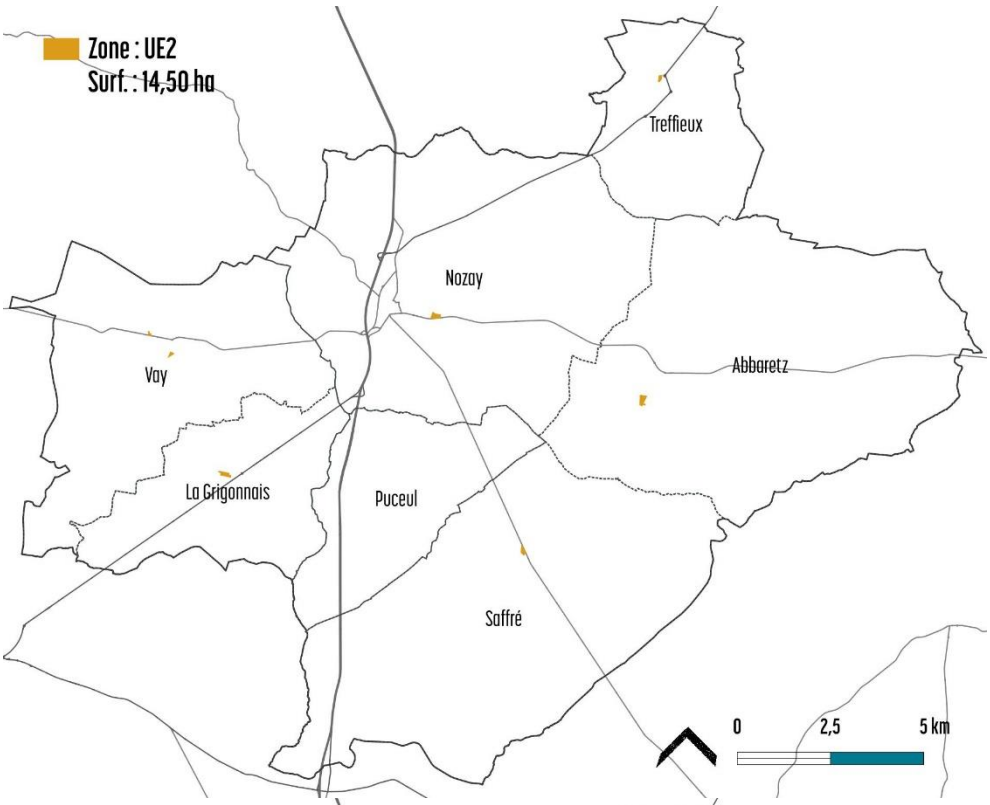
Par principe, tout ce qui peut aller en zone résidentielle ou centralité ne peut donc pas aller en zone. D'une part cela « gaspillerait » du foncier économique (et il se fait rare) et d'autre part, cela pourrait créer des nuisances à terme au sein d'espace trop mixtes. Les zones UE sont ainsi dédiées aux entreprises qui créent des nuisances (BTP, agroalimentaire, stockage, logistique, transports, recyclage, technologies…), et pas forcément en lien avec l'emploi. Une grande entreprise tertiaire peut très bien s'implanter dans les enveloppes urbaines ou secteurs en extension dédiés.

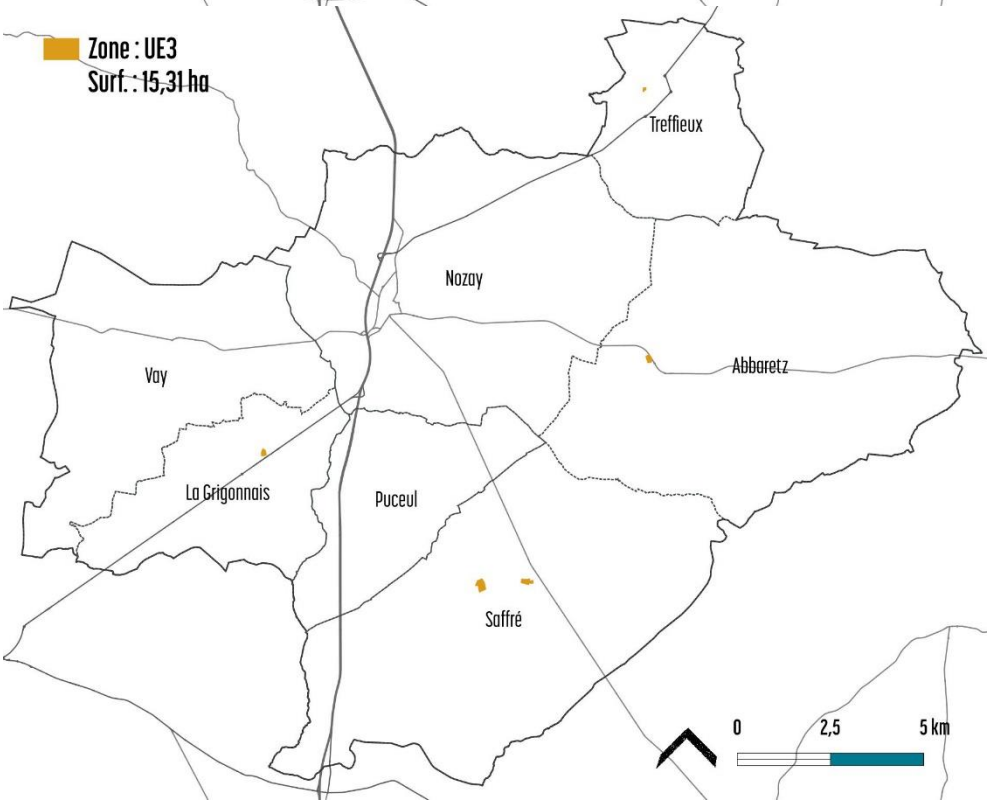
- les parcs structurants : la Lande du Moulin à Nozay et l'Oseraye à Puceul. Ce sont des parcs d'activités structurants, ils sont déconnectés des centralités et le long de voies de dessertes stratégiques. L'objectif est de favoriser leur développement en priorisant leur densification et en identifiant des espaces d'extensions.

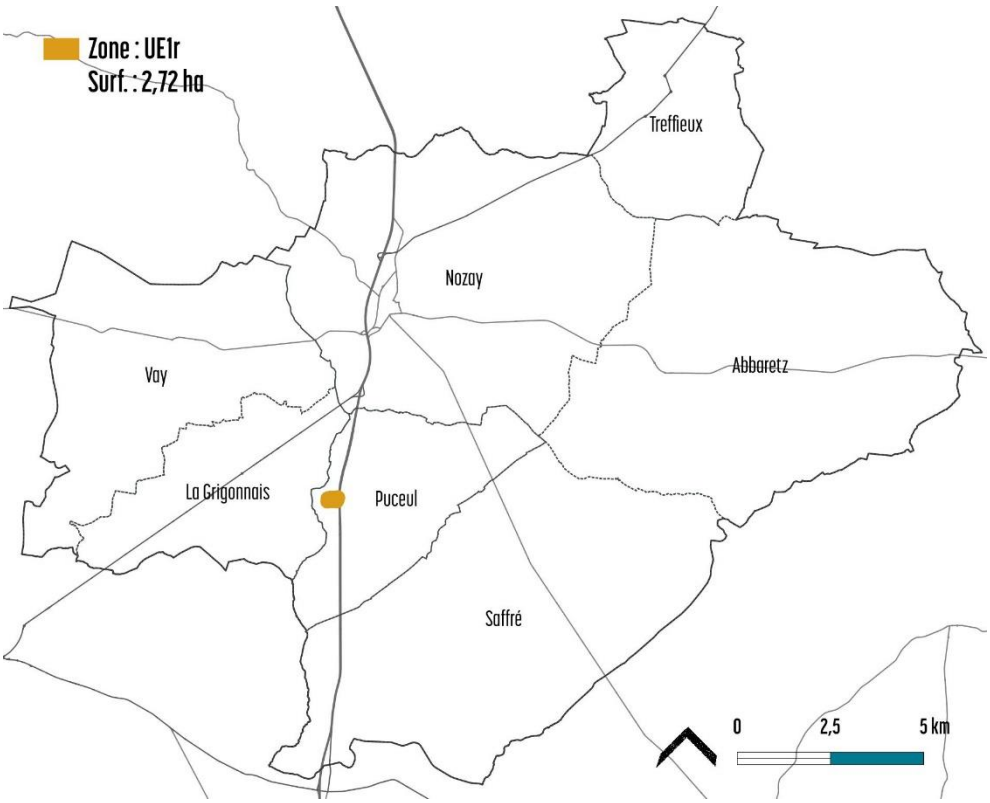
- les parcs secondaires : Ils sont situés sur quasiment chaque commune, en création, en confortement avec extension ou en maintien. Constitués autour des bourgs ou à courte distance, souvent bien connectés sur des axes secondaires voire principaux, ces espaces ne sont pas compatibles avec un tissu résidentiel. L'objectif est de les conforter en permettant leur densification. Ils peuvent accueillir des activités industrielles, petites à moyennes, d'artisanat à la logistique et transports…

- les parcs intégrés : Ils sont situés au sein des enveloppes urbaines. Ces secteurs sont déjà intégrés au tissu urbain des communes, ils sont dédiés aux activités industrielles et artisanales, peu compatibles avec les tissus résidentiels et mixtes, mais historiquement présents. Selon certaines conditions, ils peuvent s'étendre ou se renouveler.




Zone : UE2
Surf. : 14,50 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km


Zone : UE3
Surf. : 15,31 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km


Zone : UE1r
Surf. : 2,72 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UE	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UE est un secteur dédié aux **parcs économiques**. Selon les sous-secteurs, les vocations diffèrent.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	La zone UE n'a pas vocation à accueillir des destinations autre que le commerce de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	En sous-secteur UE1r, la **restauration** est autorisée afin d'offrir une offre pour les travailleurs de l'Oseraye. Les constructions et extensions doivent être compatible avec la vocation de la zone. En sous-secteurs UE1 et UE2, les extensions de constructions à destination **d'activités de service où s'effectuent l'activité d'une clientèle** et de **bureaux** sont autorisées si elles s'insèrent dans les volumes existants. En sous-secteur UE3, les constructions et extensions d'**activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle** et de **bureaux** sont autorisées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et des tissus agglomérés proches.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 3 mètres**. Pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes peut être exigée.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur une limite séparatives** ou **un retrait minimum de 1 mètre**. *Des implantations différentes sont toutefois possibles dans certains cas.*
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	En sous-secteur UE1 et UE1r, la hauteur des constructions est limitée à 30 mètres maximum. En sous-secteur UE2 et UE3, la hauteur des constructions es limitée à 16 mètres maximum.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 mètres. Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

UEc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UEc** correspond à une zone économique mixte, intégrée dans le tissu urbanisé et connectée à des espaces résidentiels ou d'équipements. Il a pour but d'offrir un espace partagé et accessible avec une large possibilité de mutations.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités économiques proches des tissus résidentiels
- Permettre la mutation de secteurs intégrés dans les continuums agglomérés et une large vocation.

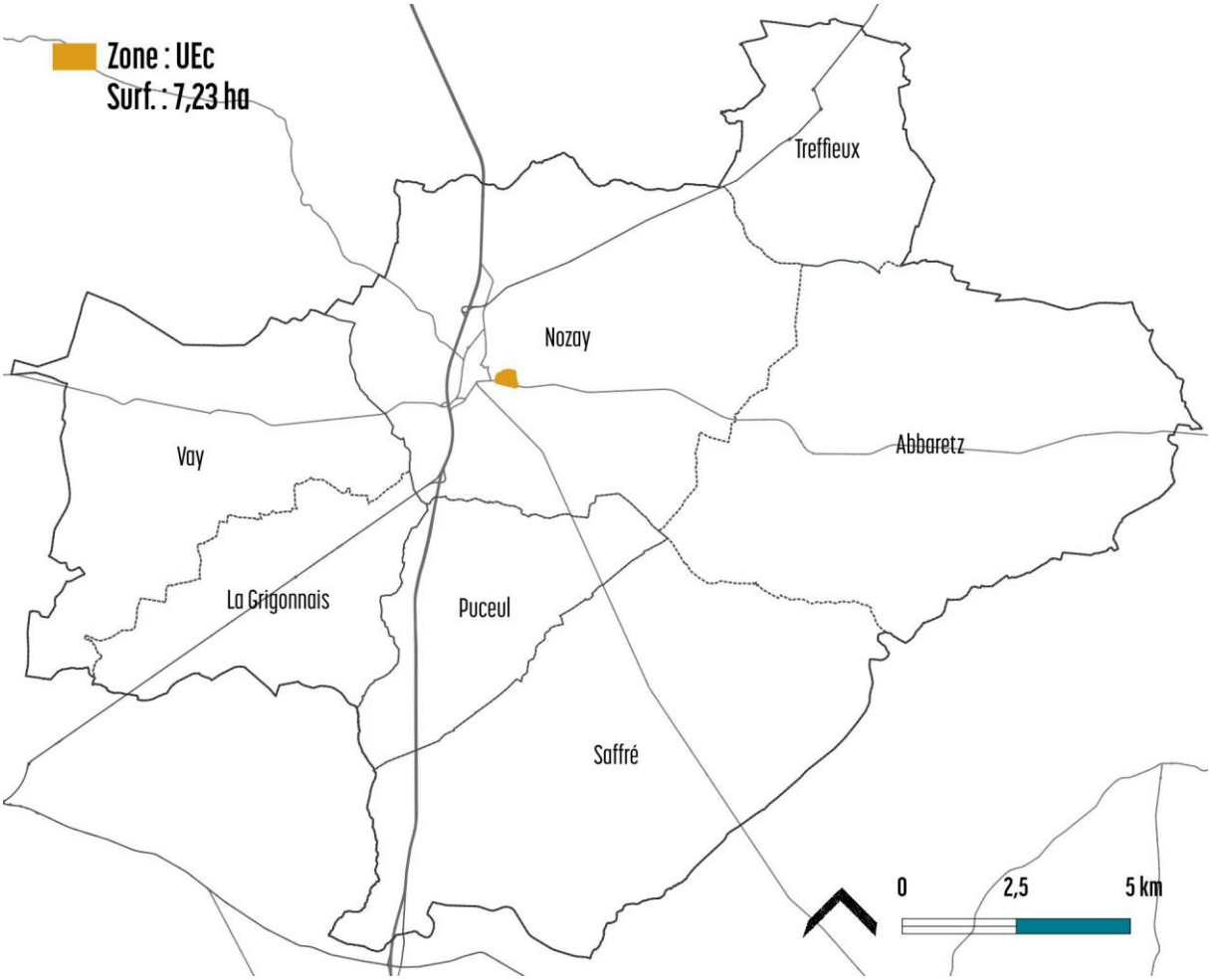


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗

Le secteur UEc désigne la zone du Pré Saint-Pierre à Nozay. Il s'agit d'une zone économique mixte, intégré dans le tissu urbain et pouvant faire l'objet de mutations dans l'objectif d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. Le principe de cette zone UEc est un mélange entre la zone commerciale de proximité et la zone économique mixte. Elle peut accueillir tout type d'activités quasiment sans concurrencer la centralité. Elle est déjà pleine et peut faire surtout l'objet de renouvellement urbain.



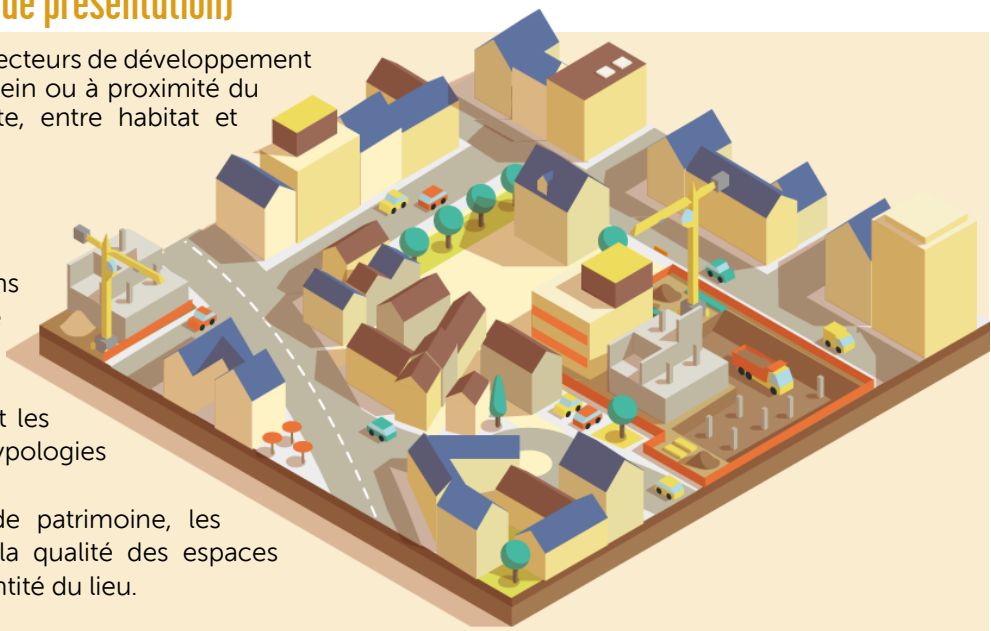
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UEc	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur UEc est un secteur dédié aux **activités économiques**. Intégrée dans le tissu urbanisé de Nozay, cette zone se veut mixte, y sont autorisés les **restaurants**, les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, les **hôtels** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	La zone UEc n'a pas vocation à accueillir des destinations autre que la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Afin de favoriser l'implantation de commerces en centralités ou à minima dans le tissu urbain, et de renforcer la mixité fonctionnelle, les constructions et extensions de la destination **artisanat et commerces de détails** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 1000m² de surface de plancher au total par unité foncière, et les constructions et extensions des destinations **industrie, entrepôt, bureaux** et **commerces de gros** à condition d'être compatible avec la vocation de la zone et de ne pas ajouter de nuisances.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantation par rapport à l'alignement*	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 1 mètre**. Pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes peut être exigée.
		Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour conserver l'harmonie générale de la zone, les constructions doivent respecter **un alignement sur une limite séparatives** ou **un retrait minimum de 1 mètre**. *Des implantations différentes sont toutefois possibles dans certains cas.*
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **70% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 mètres. Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 30% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

Les zones à urbaniser

1AUd

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUD** correspond aux secteurs de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.



Ce secteur a vocation à :

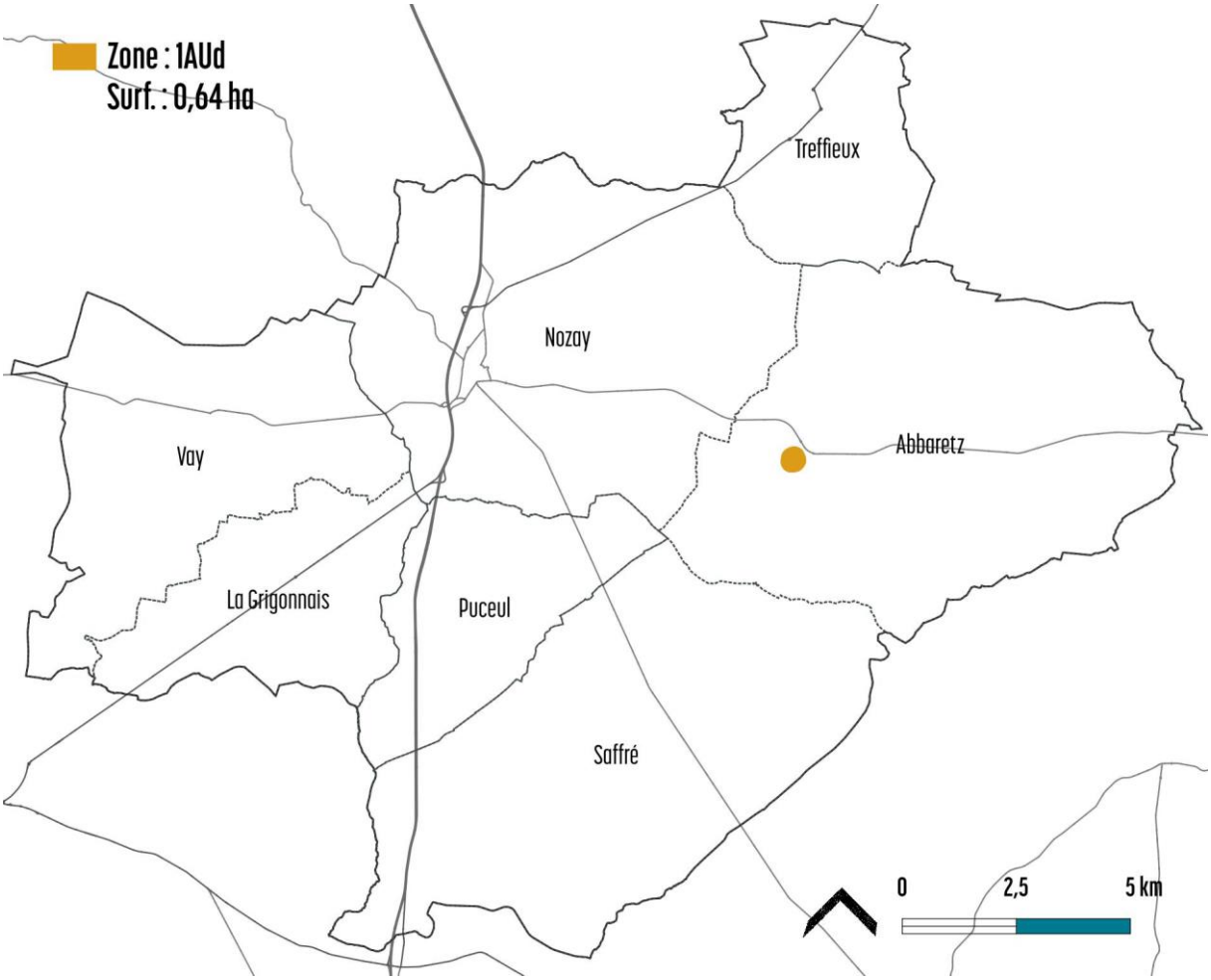
- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

La zone 1AUd s'inscrit en continuité de la zone UD, ou comme transition entre la zone UA et UB. Ce sont souvent des secteurs de renouvellement urbain ou très proche des centralités. Les règles permettent d'organiser une mixité des fonctions, entre habitat, services et tertiaire.

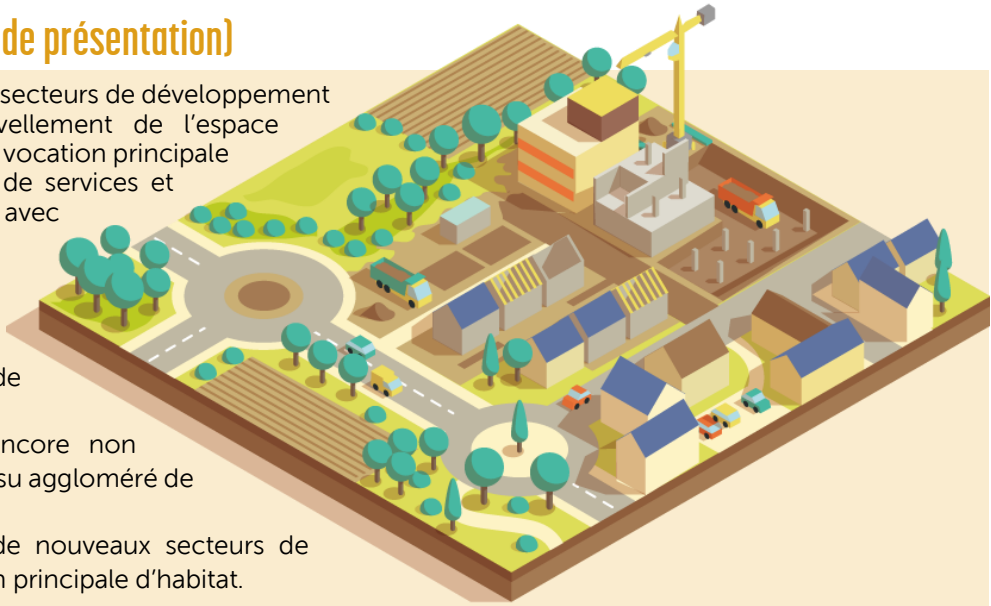


Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUD	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur 1AUD s'inscrit dans la logique du secteur UD en termes de destination. La mixité y est donc limitée à des **activités compatibles avec l'habitat** (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet).
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUD.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, les construction et évolutions **d'industrie et d'entrepôt**, sont autorisée sous réserve d'être compatible avec l'habitat et les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	Pour favoriser la mixité fonctionnelle, la hauteur des nouvelles constructions peut être rehausser d'1 mètre si la surface du rez-de-chaussée est affectée aux sous-destinations : **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, **hôtels** et **bureaux**. Cette majoration doit uniquement être appliquée au rez-de-chaussée.
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Les règles d'implantations vont dans le sens d'une optimisation foncière en imposant **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 3 mètres**, sauf contexte existant différent.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière** Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt pourront toutefois bénéficier d'une extension de 10% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi
		Hauteur	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu mixte, en prenant en compte les hauteurs existantes. → **9 mètres maximum à l'égout des toitures** et **13 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est à préciser dans les opérations de plus de 5 lots. Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

1AUb

Définition (extrait du rapport de présentation)



Le secteur 1AUB correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

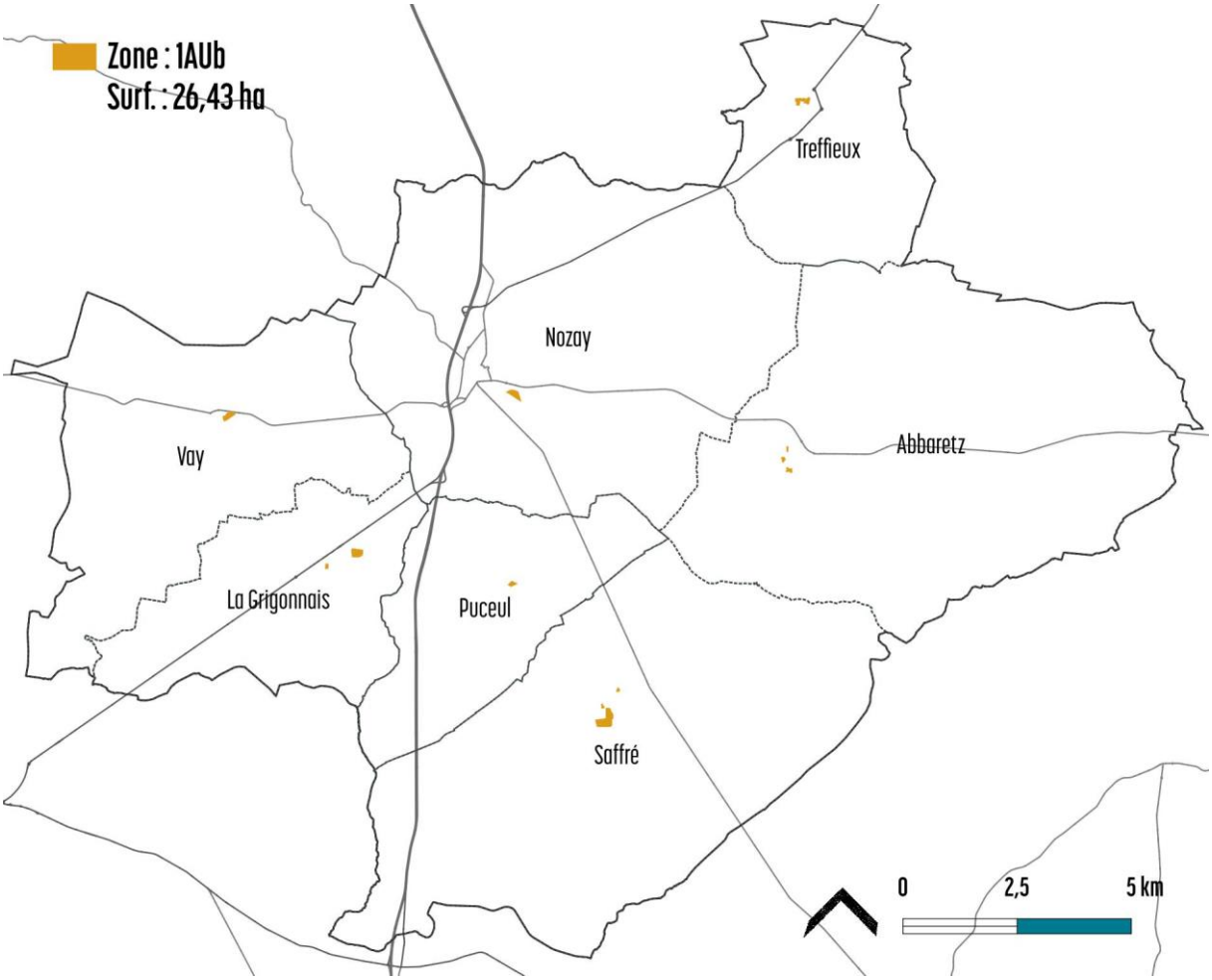
- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

La zone 1AUB représente des secteurs en continuité des zones UB résidentielles qui ont vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent ces secteurs prévoient des aménagements d'ensemble afin d'avoir une cohérence dans les futures constructions et une intégration dans les secteurs dans lesquels elles se situent.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUB	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur 1AUB s'inscrit dans la logique du secteur UB en termes de destination. La mixité y est donc limitée à des **activités compatibles avec l'habitat** (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet).
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUB.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	Les règles concernant les logements sociaux sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail.

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			Les règles d'implantations vont dans le sens d'une optimisation foncière en imposant **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 3 mètres**, sauf contexte existant différent.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière** Les constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt pourront toutefois bénéficier d'une extension de 10% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi
		Hauteur	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu mixte, en prenant en compte les hauteurs existantes. → **9 mètres maximum à l'égout des toitures** et **13 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes. Les volumes principaux respecteront une structure à pentes dites traditionnelles. Les volumes secondaires pourront être à pentes, terrasses, ou une combinaison des deux.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

1AUl

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif, et/ou des hébergements touristiques et équipements de loisirs.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services.

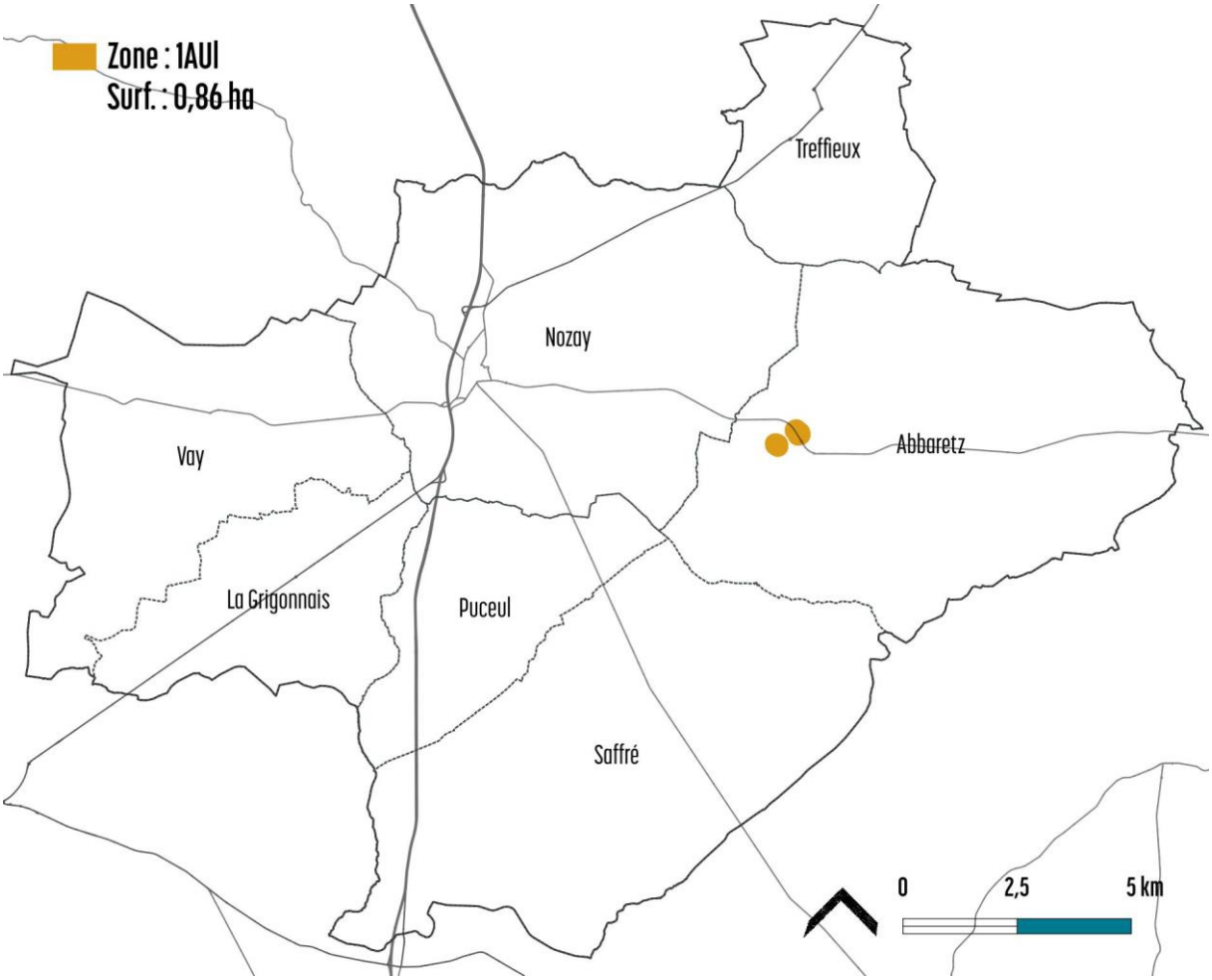


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗

La zone 1AUL s'inscrit en continuité de la zone UL à destination d'équipements et de services, ou encore d'activités spécifiques en lien avec les services d'utilité publique.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur 1AUL s'inscrit dans la logique du secteur UL en termes de destination. La mixité y est donc limitée à des **équipements d'intérêt collectif et publics** et des **hébergements touristiques**.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités n'étant pas en lien avec des équipements publics ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUL.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Un alignement par rapport aux constructions pourra toutefois être exigé pour conserver l'harmonie générale de la rue.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres maximum
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	Sans objet
		Toitures	Sans objet
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

1AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUe** correspond à des extensions ou créations de zones économiques. Ces espaces à urbaniser sont à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat.

La zone 1AUE comprend 2 sous-secteurs :

- **1AUe1** : Extensions des parcs d'activités structurants
- **1AUe1r** : pour des activités mixtes au sein d'une zone
- **1AUe2** : Extensions ou créations de parcs d'activités secondaires

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.



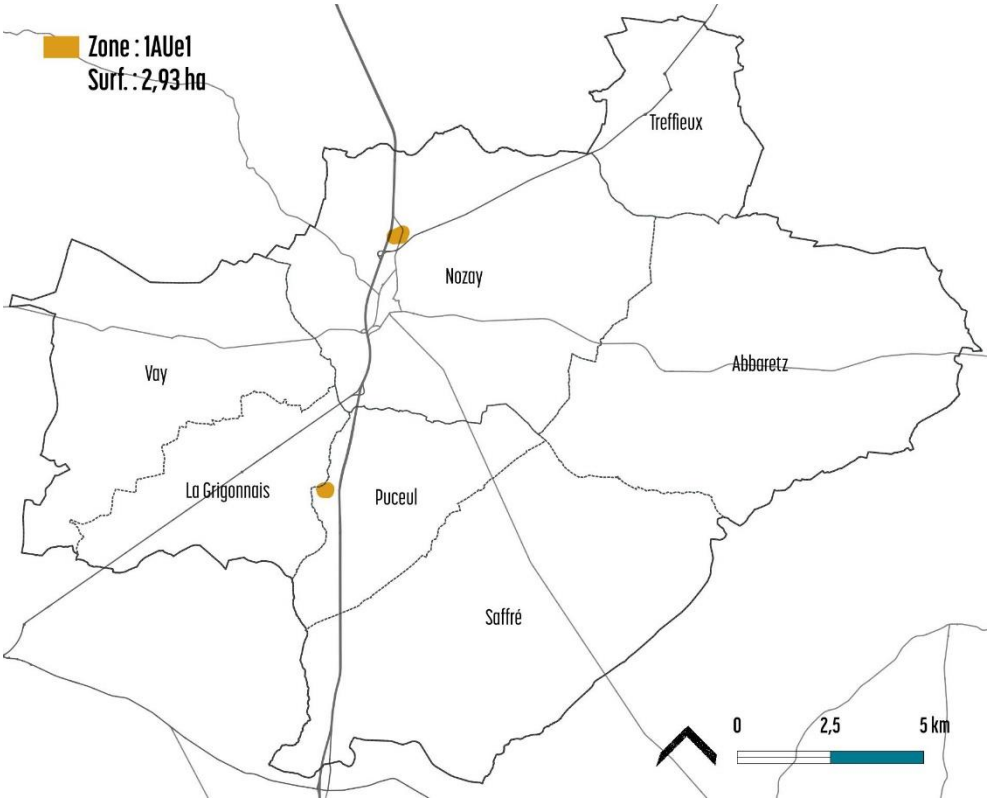
Destinations et sous-destinations de la zone

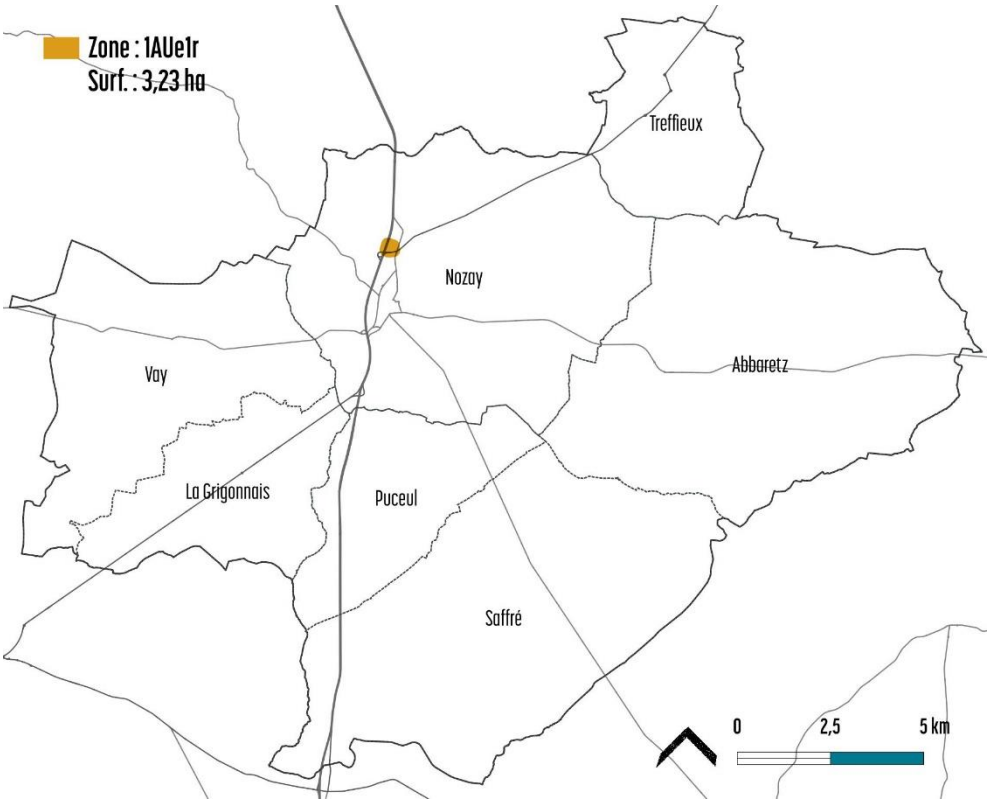
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗ /	✗	✗ /	✗ /	✗	✗

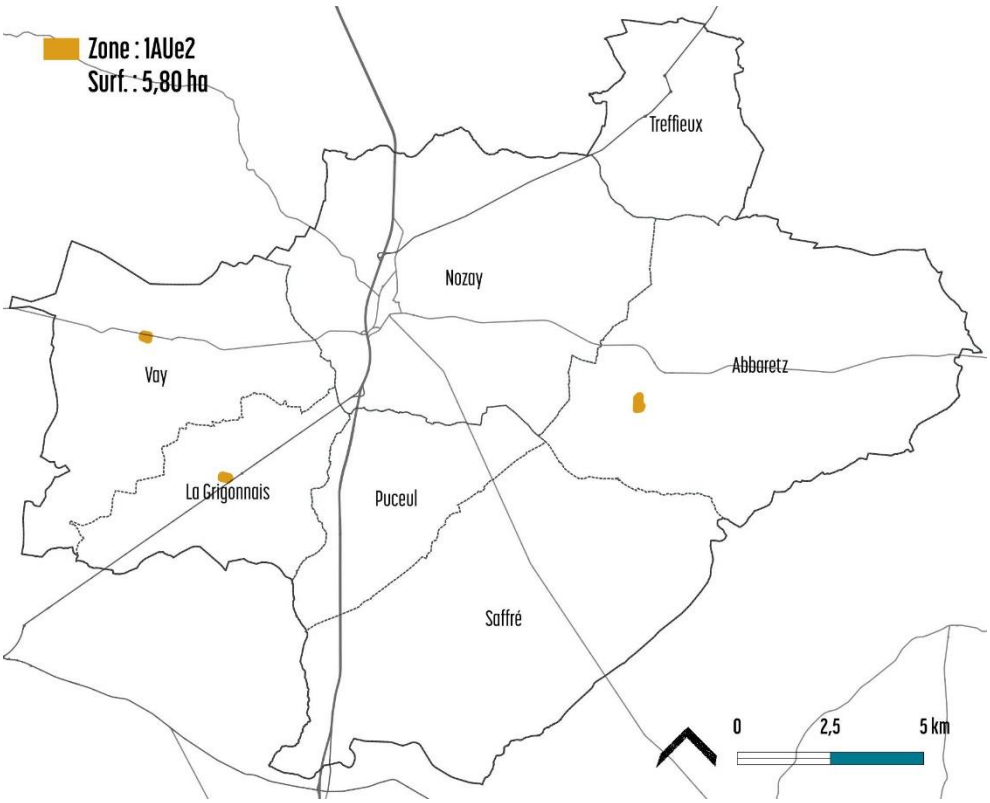
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗		✗	✗	✗	✗			✗	✗

La zone 1AUE s'inscrit en continuité des zones UE, elle se distingue en deux sous-secteurs :

- 1AUE1 : extensions des parcs d'activités structurants
- 1AUEr : pour des activités mixtes au sein d'une zone
- 1AUE2 : extensions ou créations de parcs d'activités secondaires






Zone : 1AUe2
Surf. : 5,80 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUE	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur 1AUE s'inscrit dans la logique du secteur UE en termes de destination. L'extension ou la création de parcs économiques y est autorisée selon les sous-secteurs.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités n'étant pas en lien avec des activités économiques ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUE.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Un alignement par rapport aux constructions pourra toutefois être exigé pour conserver l'harmonie générale de la rue. Les règles d'implantations vont dans le sens d'une optimisation foncière en imposant **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 3 mètres**, sauf contexte existant différent.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **80% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	→ **1AUE1 et 1AUE1r : 30 mètres maximum au point le plus haut** → **1AUE2 : 16 mètres maximum au point le plus haut**
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (2m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Sans objet
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

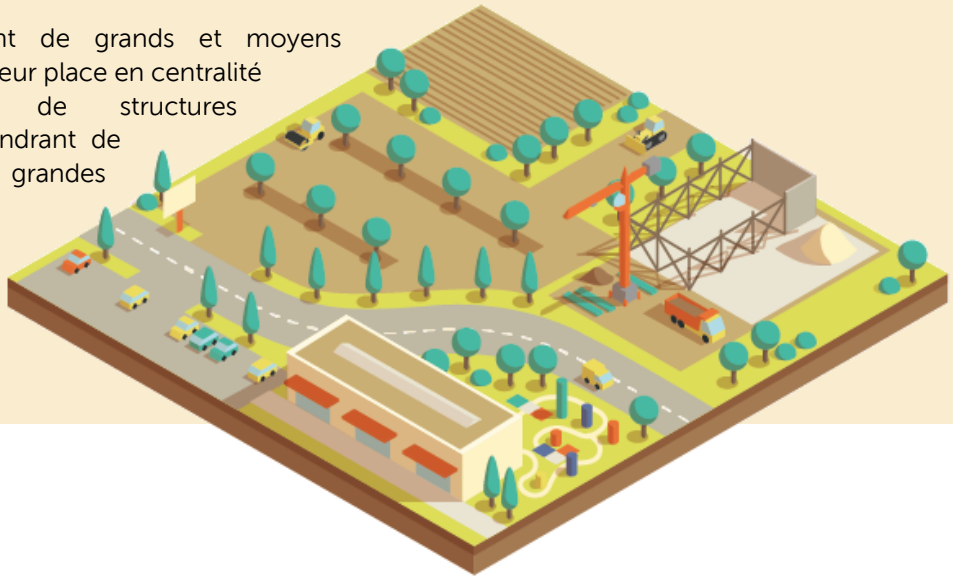
1AUc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUc** correspond à des extensions des zones commerciales existantes. Il a pour vocation de développer une offre commerciale de flux ou dite de périphérie.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux commerces de centralité

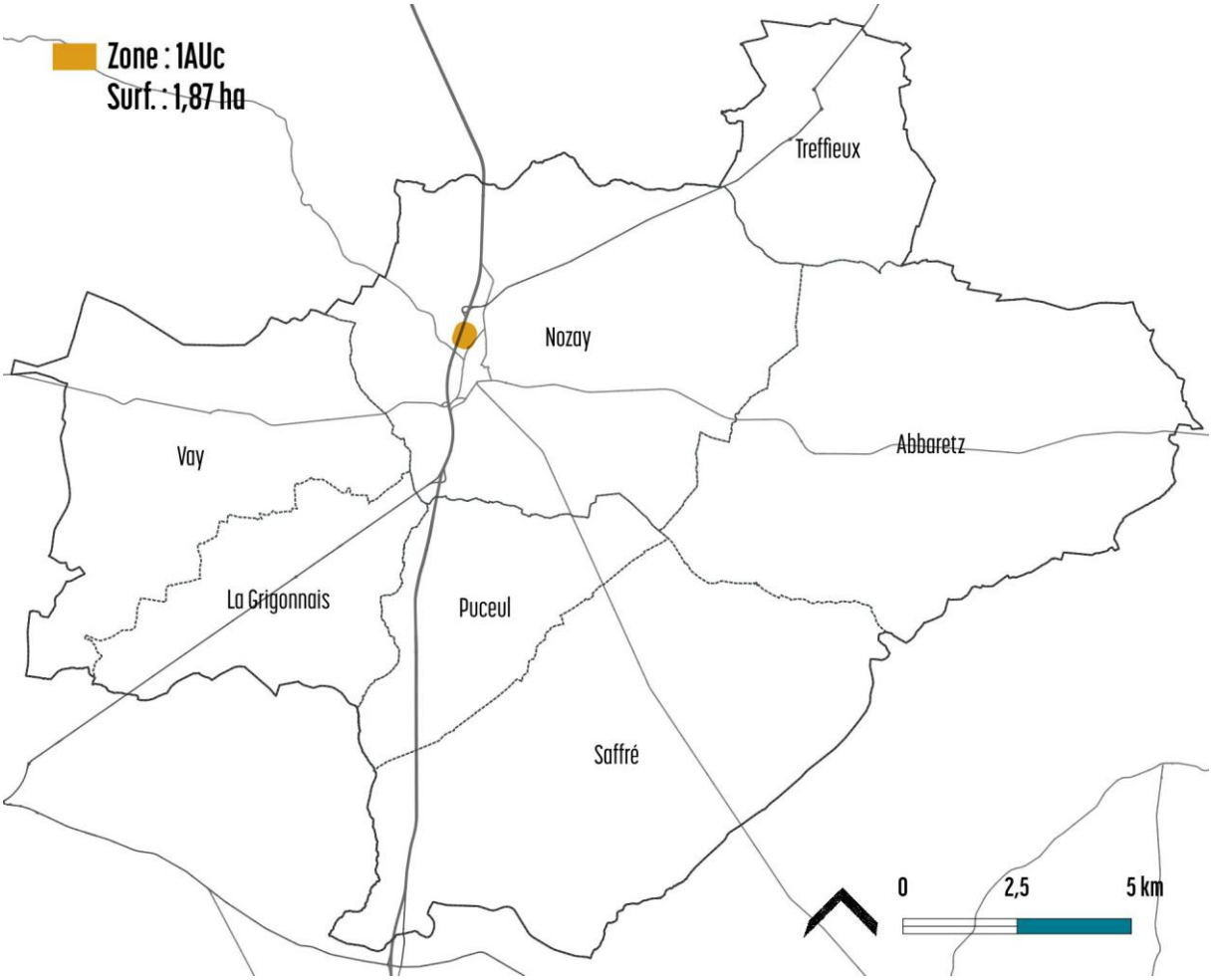


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

La zone 1AUC s'inscrit comme un secteur en continuité de la zone commerciale UC.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUC	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur 1AUC s'inscrit dans la logique du secteur UC en termes de destination. Il est dédié à la création de grandes surfaces commerciales.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	L'implantation d'activités n'étant pas en lien avec des activités commerciales ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUC.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Pour favoriser l'implantation de petits commerces dans les centres-bourgs, les constructions de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** sont autorisées à condition de porter sur des projets de plus de 1000m² de surface de plancher.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Un alignement par rapport aux constructions pourra toutefois être exigé pour conserver l'harmonie générale de la rue. Les règles d'implantations vont dans le sens d'une optimisation foncière en imposant **un alignement sur voies publiques** ou **un retrait minimum de 1 mètre**, sauf contexte existant différent.
		Emprise au sol	L'emprise au sol retenue va dans le sens d'un objectif de densification et d'optimisation foncière. → **70% de la parcelle ou de l'unité foncière**
		Hauteur	La hauteur est limitée à 16 mètres au point le plus haut.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (2m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	**Le règlement impose que 30% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.**
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les aires de stationnement devront être perméables et pourront être support de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

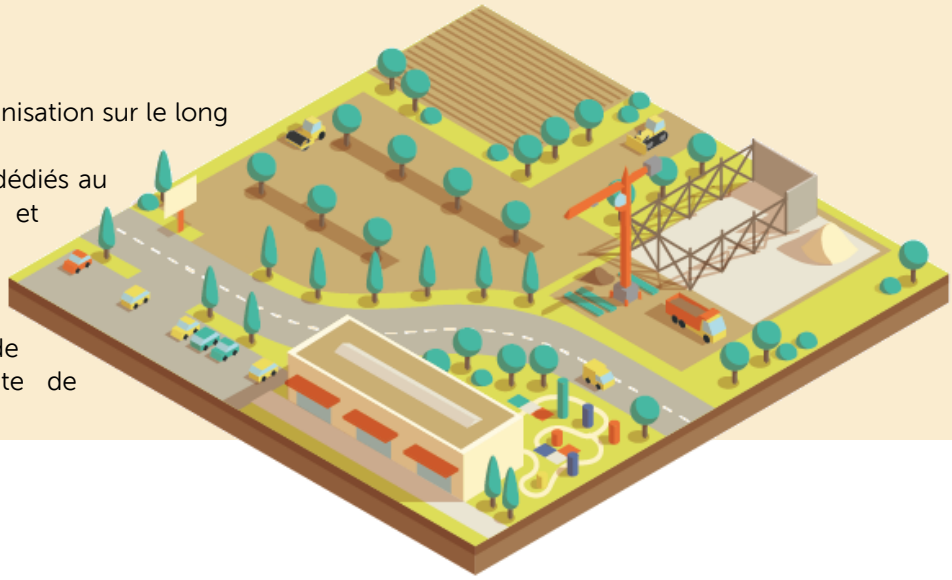
2AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AU** correspond à des secteurs en attente d'ouverture à l'urbanisation. Ce sont des équivalents à des réserves foncières.

Ce secteur a vocation à :

- Contenir et phaser l'urbanisation sur le long terme
- Conserver des espaces dédiés au développement urbain et limiter l'installations d'activités autres sur ces espace sen devenir
- Informer sur le devenir de ces espaces en attente de projet

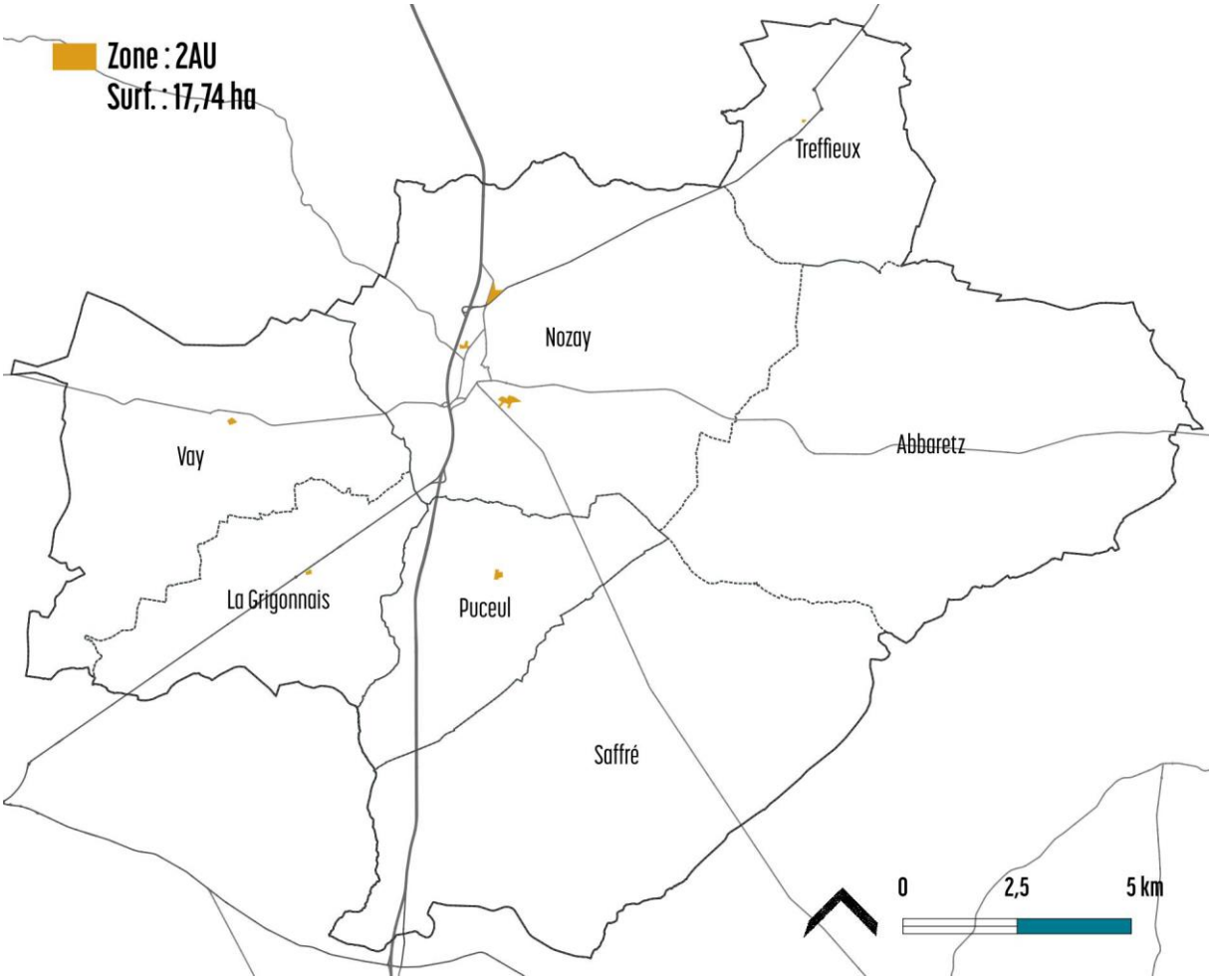


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à long terme. Elles n'ont pas de règles, puisque pour les ouvrir à l'urbanisation, une modification (ou révision) du PLUi sera nécessaire.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
2AU	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute autre destination
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	*Sans objet*
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	*Sans objet*
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	*Sans objet*
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	*Sans objet*
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	*Sans objet*
		Eaux usées	*Sans objet*

Les zones agricoles

A

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi y sont tolérées et certains changements de destinations y sont possibles.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

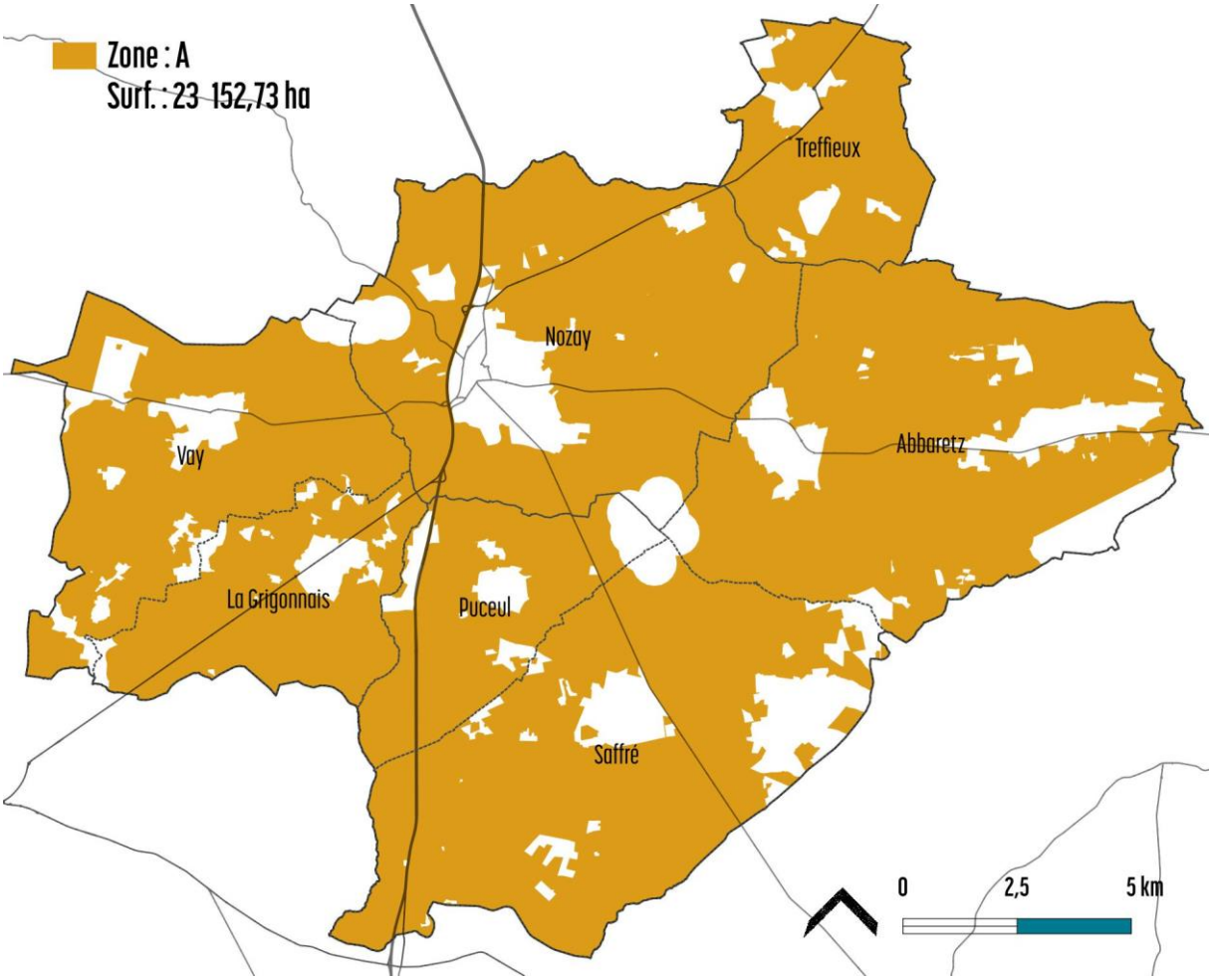
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

La zone A couvre la majorité des espaces agricoles et des exploitations agricoles. Elle permet le développement et la diversification de l'agriculture et empêche le mitage urbain.

Elle autorise l'évolution des habitations et des changements de destination lorsque l'activité agricole a cessé (et selon d'autres critères).

Elle autorise aussi certaines évolutions d'activités existantes.

Elle interdit le développement d'économies ou de production trop divergentes de l'agriculture et des formes de diversification, et surtout qui nuirai à la qualité agronomique des sols.



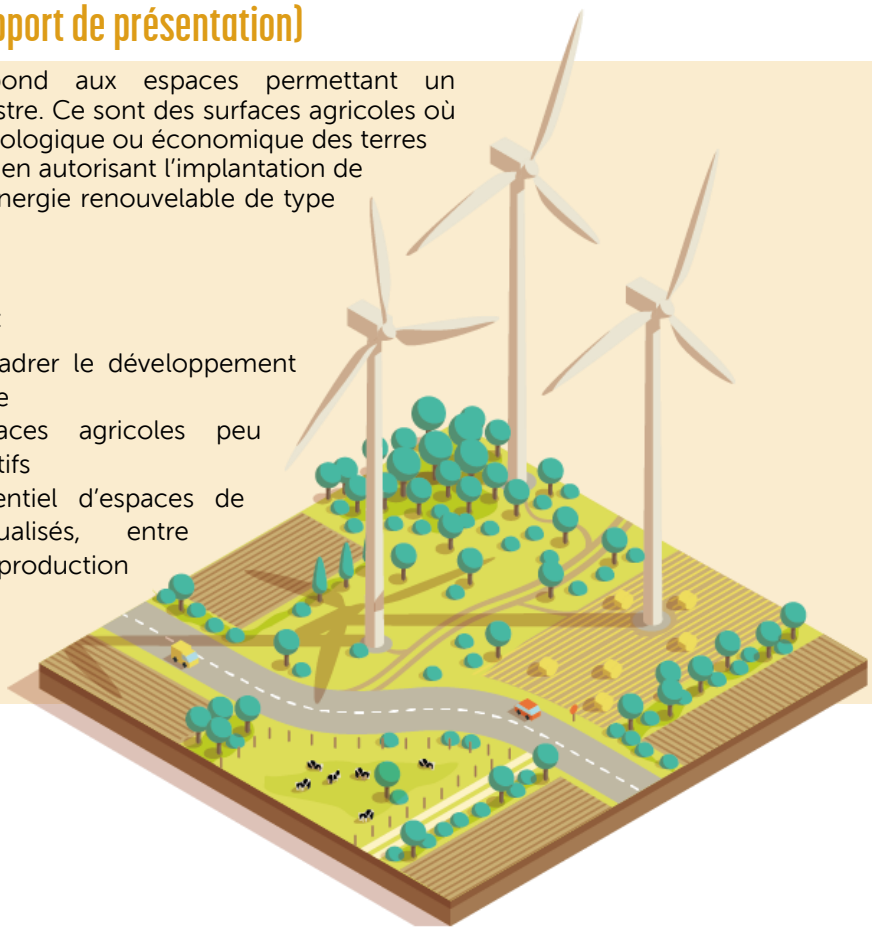
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
A	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur A est prioritairement destiné à l'**activité agricole** et seule cette destination y est principalement autorisée. Au-delà, le règlement prévoit les conditions d'une évolution modérée du bâti rural, dans les conditions prévues par le Code, notamment au niveau des extensions de logement et de la possibilité de reconversion de certains bâtiments ruraux. Sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole du secteur.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
		Destinations autorisées sous conditions	Un local accessoire à usage d'habitation, qui relève de la sous-destination **exploitation agricole**, pourra être construit à condition qu'il soit directement nécessaire à l'activité de l'exploitation et qu'il soit situé à une distance maximale de 50m des bâtiments d'exploitation, ou en continuité des constructions d'habitats existantes à proximité. Les modalités d'extensions d'habitations existantes sont définies dans l'article 4 de la zone.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les constructions de bâtiment agricole respecteront un retrait minimal de 10m vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation devront s'implanter à l'**alignement ou avec un retrait minimum de 1m**. Par rapport aux limites séparatives, constructions devront s'implanter sur la limite ou respecter un recul de 1m.
		Emprise au sol	L'extension de l'habitation ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLUi. La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
		Hauteur	Les constructions agricoles ne dépasseront pas 16m au point le plus haut (sauf élément technique ou autre nécessaire au process) La hauteur du logement de fonction ne dépassera pas 6m au sommet de façade et 9m au point le plus haut.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,8m) ou des limites séparatives (1,8m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	Les toitures sont réglementées afin de préserver le paysage bâti du territoire et de s'intégrer avec les constructions existantes.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	*Sans objet*
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	*Sans objet*
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

Aeol

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aeol** correspond aux espaces permettant un développement éolien terrestre. Ce sont des surfaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles est à valoriser tout en autorisant l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable de type éolien.



Ces secteurs ont vocation à :

- Permettre et à encadrer le développement éolien sur le territoire
- Protéger les espaces agricoles peu construits et productifs
- Conserver un potentiel d'espaces de productions mutualisés, entre alimentation et production d'énergie

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dans un objet de production d'énergies renouvelables, le secteur Aeol a été créé afin de privilégier l'implantations d'éoliennes dans certains secteurs respectant les conditions d'implantation, sans impacter le monde rural et le développer d'exploitations agricoles.

Critères retenus pour le tracé des zones Aeol :

- + de 500 mètres des constructions d'habitations ou des zones destinées à l'habitat.
  Source : article L515-44 Code de l'environnement
  Pourquoi ? pour la sécurité et la protection des habitations existantes et la tranquillité des espaces habités.

- Dans le respect des zones militaires (Bases militaires...)
  Source : Arrêté ministériel
  Pourquoi ? pour protéger les sites stratégiques

- Dans le respect servitudes et contraintes techniques (Aéroports, radars...)
  Source : SRADDET (2022) et Schéma Régional Eolien (2013)
  Pourquoi ? pour protéger les installations techniques et les activités

- + de 150 mètres des réseaux routiers principaux (routes nationales)
  Source : Schéma Régional Eolien
  Pourquoi ? pour la sécurité des voies et usagers (en fonction de la hauteur de l'éolienne, en cas de chute par exemple)

- + de 50 mètres des réseaux routiers secondaires (routes départementales)
  Source : Schéma Routier Départemental (44)
  Pourquoi ? pour le respect des marges de recul des routes départementales par exemple.

- En dehors des zones protégées pour l'environnement et la biodiversité (Parc national, Réserve naturelle...)
  Source : Directive européenne sur les énergies renouvelables
  Pourquoi ? pour la préservation des sites sensibles et la protection de l'environnement

- En dehors espaces naturels sensibles (NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO, PNR...)
  Source : SRADDET (2022) et Schéma Régional Eolien (2013)
  Pourquoi ? pour la préservation des sites sensibles régionaux et locaux

- En dehors milieux et des trames vertes et bleues (TVB, réservoirs de biodiversité...)
  Source : SCoT et/ou PLU/PLUi
  Pourquoi ? pour protéger les milieux et toutes leurs composantes de toute construction

- + de 500 mètres des monuments historiques (SPR, PVAP, ZPPAUP, patrimoine...)
  Source : Arrêté ministériel, SRADDET (2022) et Schéma Régional Eolien (2013)
  Pourquoi ? pour protéger les sites emblématiques et le patrimoine

- + de 500 mètres des exploitations agricoles
  Source : SCoT et/ou PLU/PLUi
  Pourquoi ? pour protéger les activités en place et leur permettre des évolutions, ou les reprises.

Une fois ces critères déterminés, des zones ont été analysées. Pas une seule zone ne permet la construction d'alignement de 3 éoliennes.

Les zones Aeol correspondent donc uniquement (à la date de création du PLUi) aux sites existants et à leur périmètre de protection autour.


Zone : Aeol
Surf. : 530,77 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
Aeol	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur Aeol est uniquement destiné à l'implantation d'**éoliennes de plus de 9 mètres**, qui relèvent de la destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute construction est interdite dans le secteur Aeol.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	*Sans objet*
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement et ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

AN

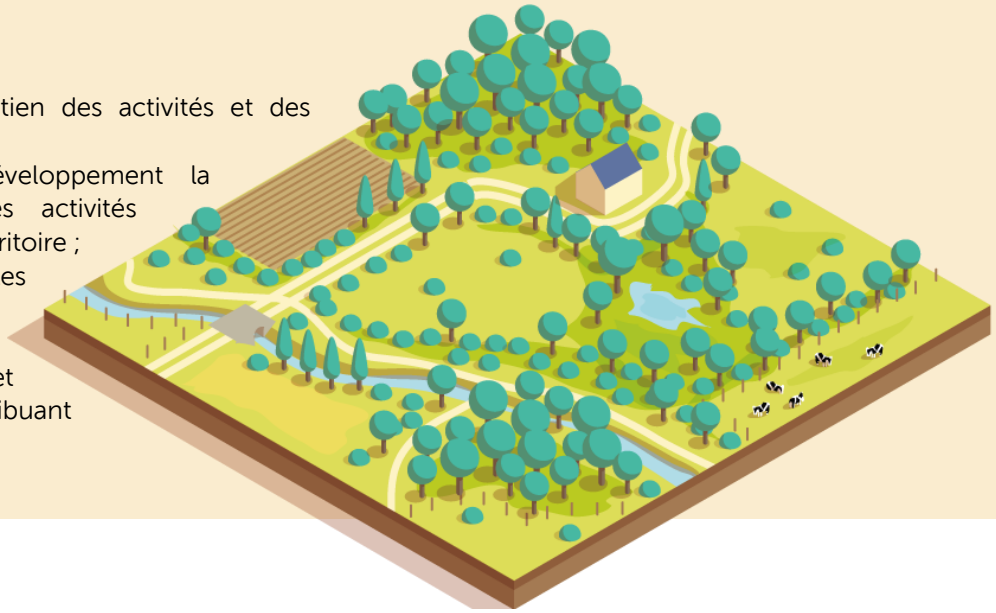
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi y sont tolérées.

Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



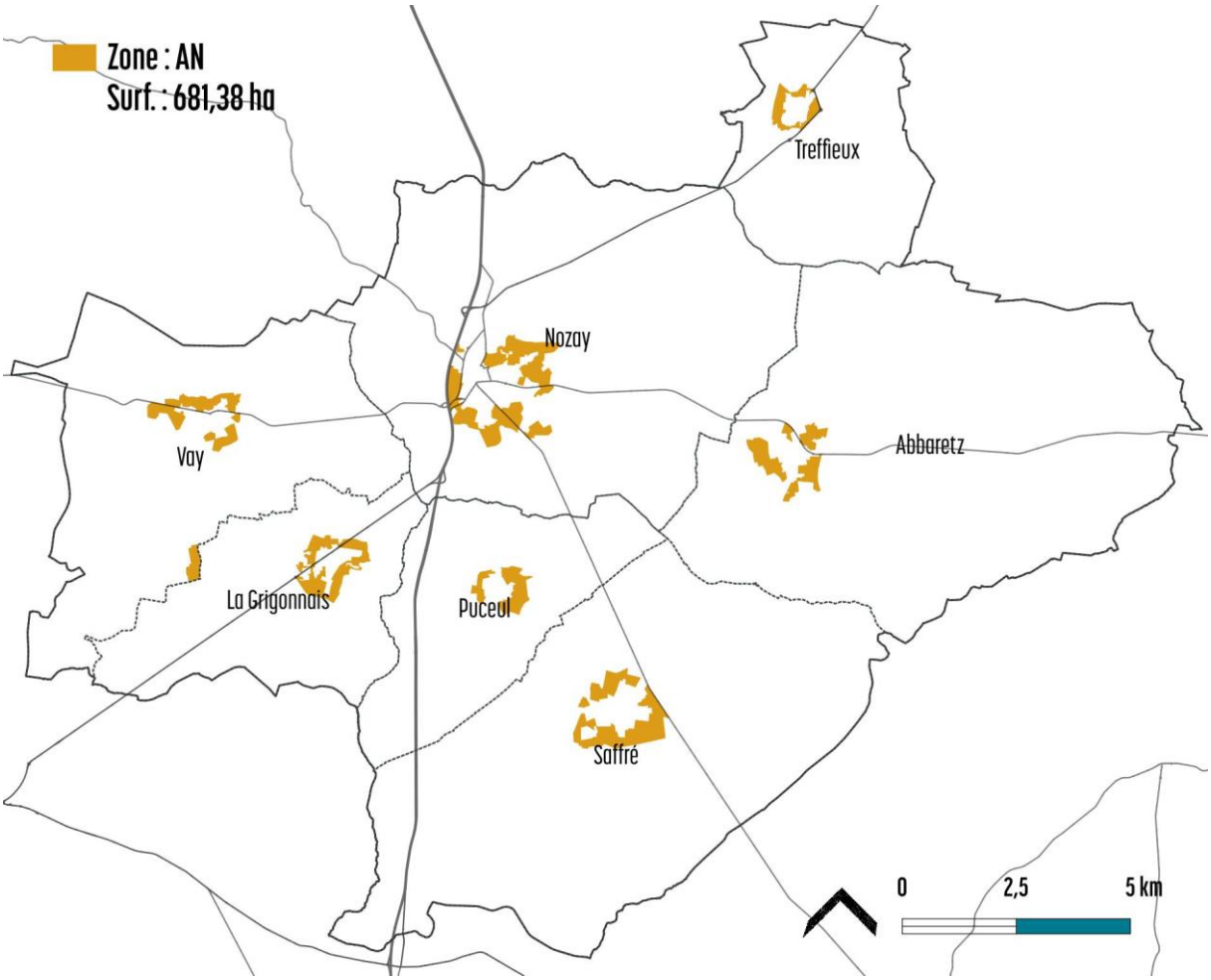
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Le secteur AN a pour objectif protéger les sols de toute artificialisation. À dominante agricole, ils sont consacrés à la culture de ceux-ci et à l'élevage, aux zones de pâturages... Les bâtiments agricoles existants peuvent évoluer mais aucune nouvelle construction n'est autorisée de plus de 40 m². La création d'un nouveau siège n'est pas possible, comme la diversification d'activité.

Ils sont situés majoritairement autour des bourgs, pour protéger les habitations des nuisances liés aux exploitations agricoles et à leurs diversifications, également pour préserver les paysages depuis les quartiers d'habitat.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AN	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur AN permet l'évolution des exploitations agricoles existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Seuls les **locaux techniques nécessaires à des équipements collectifs** sont autorisés. L'évolution de l'habitat est tolérée.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole du secteur.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
		Destinations autorisées sous conditions	Les annexes et/ou évolutions et extensions des constructions existantes à vocation **agricole** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date du PLUi. Les modalités d'extensions d'habitations existantes sont définies dans l'article 4 de la zone.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments agricoles doivent respecter les volumes existants. L'extension de l'habitation ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLUi. La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
		Hauteur	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres au sommet de façade** et **9 mètres au point le plus haut**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

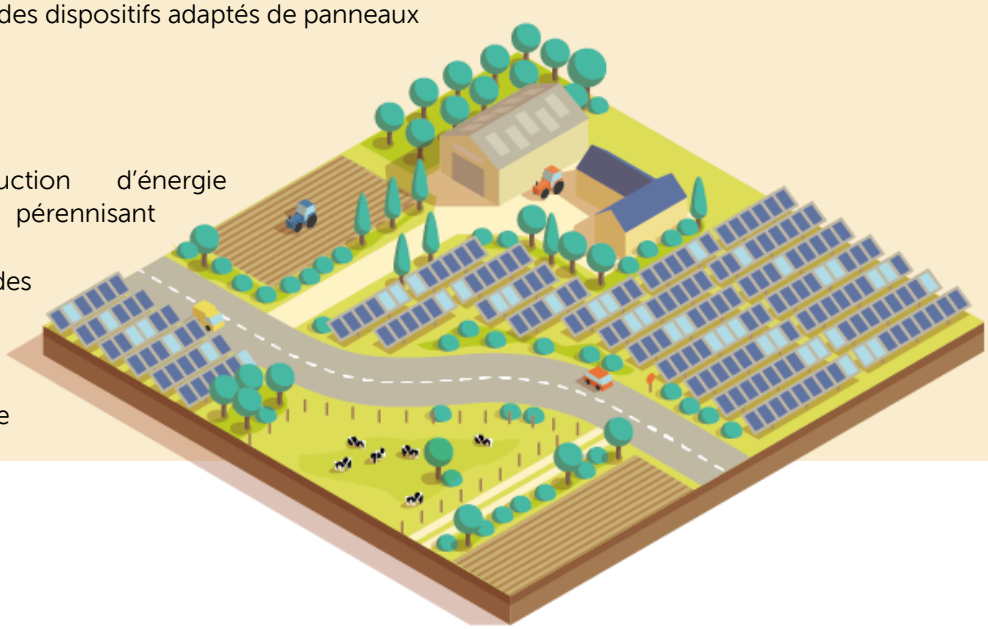
AG

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AG** représente une surface agricole permettant, à titre expérimental, l'agrivoltaisme. L'objectif est de cumuler sur les mêmes espaces de la production agricole et de la production d'énergie renouvelable grâce à des dispositifs adaptés de panneaux photovoltaïques.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable tout en pérennisant des espaces agricoles
- Permettre des expérimentations locales pour développer l'autonomie du territoire



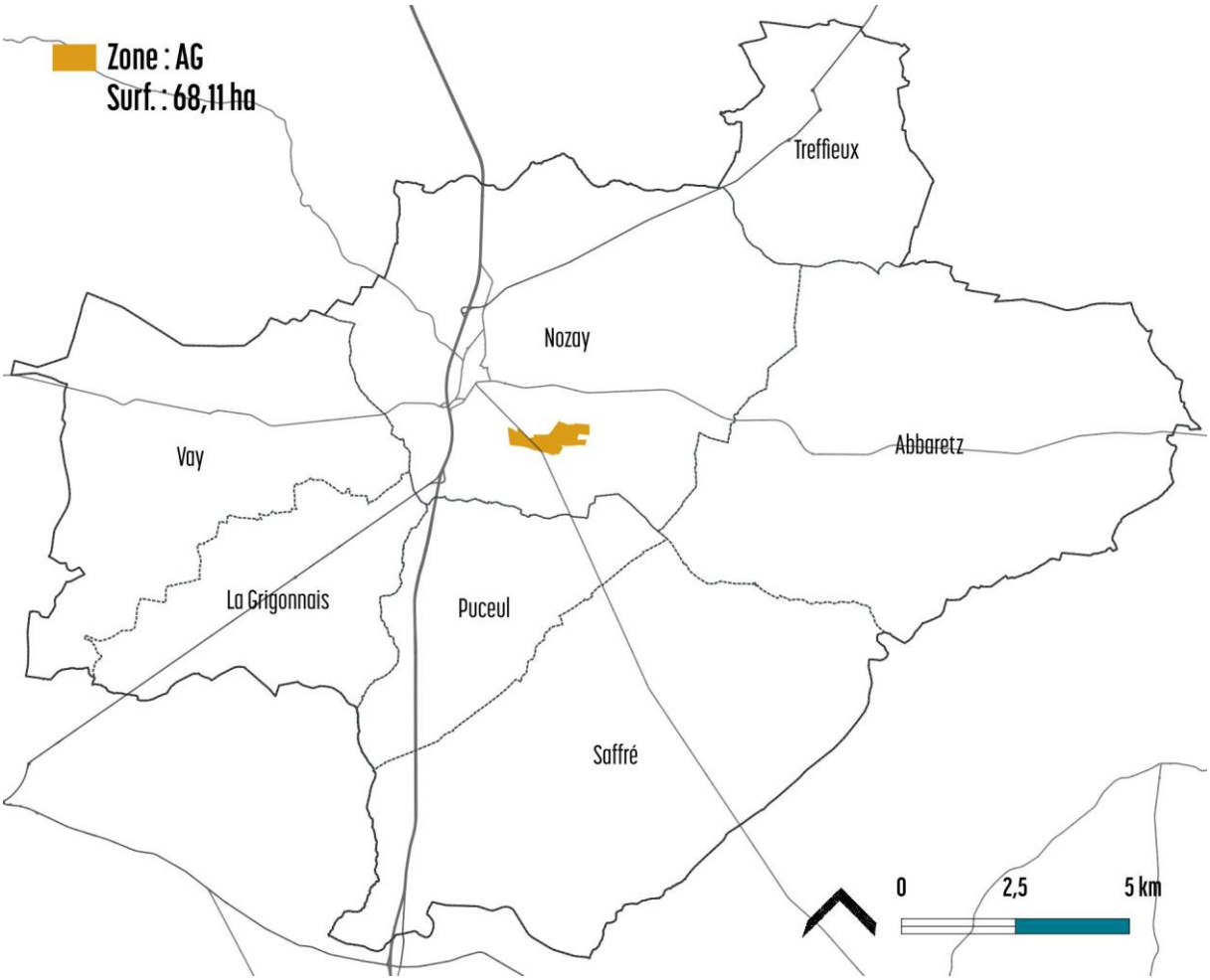
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Le secteur AG est un espace agricole dédié à l'implantation de panneaux solaires, dans le but d'un projet expérimental d'agrivoltaisme. Il s'agit de poursuivre la production agricole qui peut s'effectuer sous les panneaux photovoltaïques, en permettant la production d'énergies renouvelables.

Pour l'instant un seul secteur a été identifié à titre expérimental mais d'autres pourront être localisés s'ils rentrent dans la logique de ne pas altérer des exploitations en place et sont portés par des agriculteurs locaux.



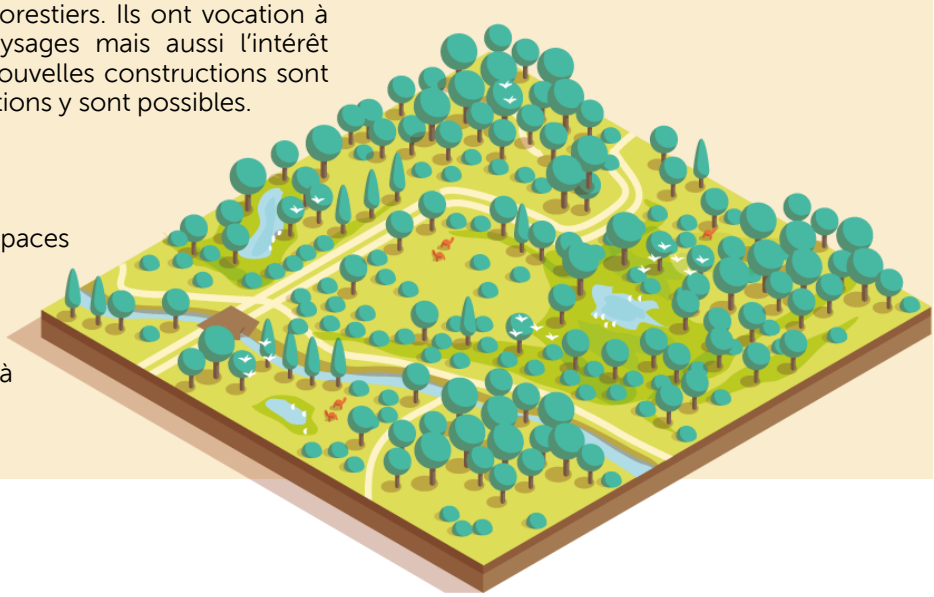
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AG	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Le secteur AG permet la construction ou l'évolution de constructions **agricoles** nécessaires au bon fonctionnement du site d'agrivoltaisme. Les **locaux techniques nécessaires à des équipements collectifs** sont également autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les constructions **agricoles** sont autorisées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement du site d'agrivoltaisme.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

Les zones naturelles

N

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Les changements de destinations y sont possibles.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone

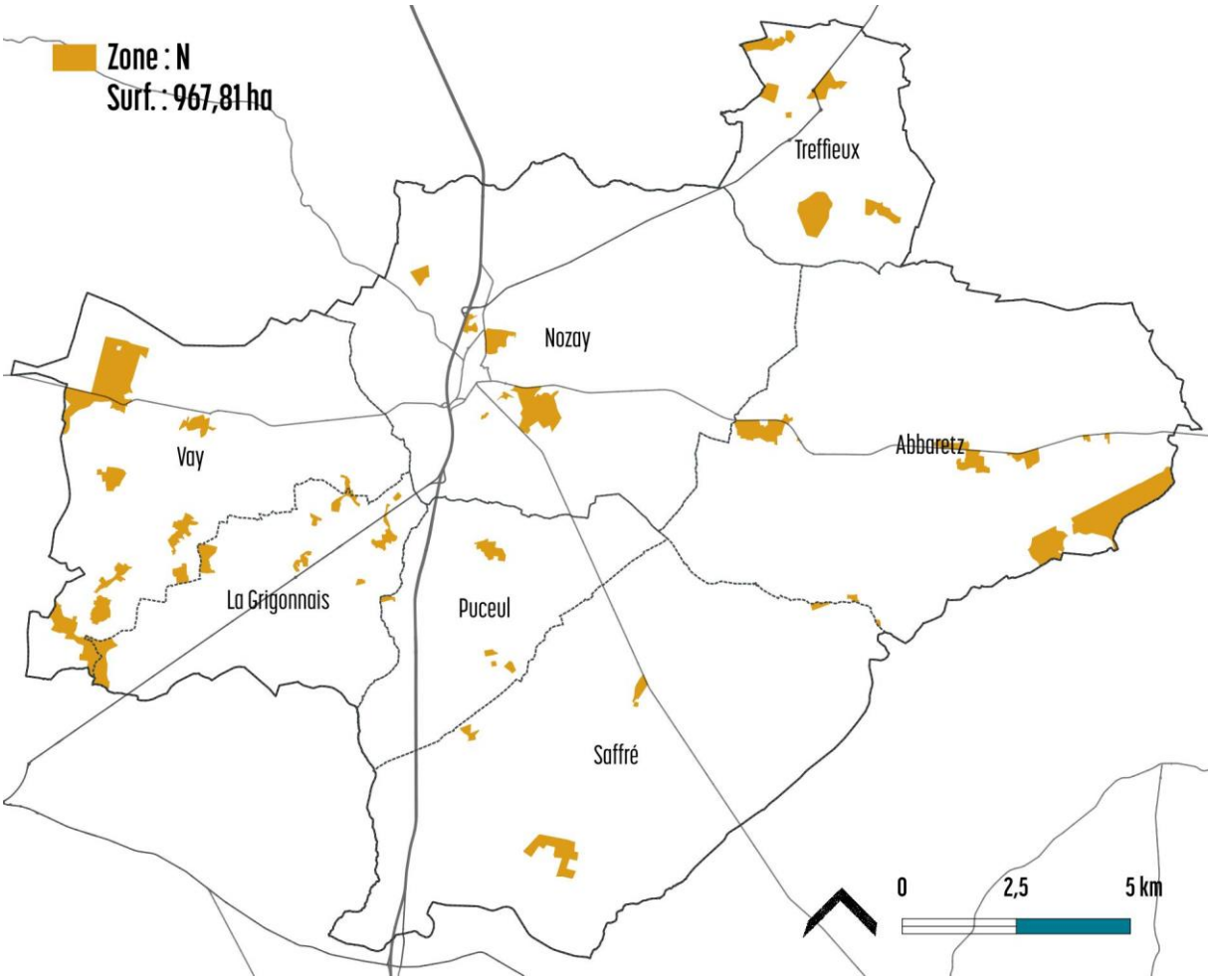
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗		✗		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

En cohérence avec les objectifs du PADD, la zone naturelle préserve les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité de toute construction ou aménagement.

Cette zone N tolère le moins d'aménagements possibles.

Les constructions existantes peuvent évoluer selon les préconisations du règlement.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
N	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **exploitations forestières**, les **habitations** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous certaines conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
		Destinations autorisées sous conditions	- L'extension des **habitations** existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées sous conditions de volumes (ci-après) et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site - Les constructions et aménagements de la vocation **forestières** doivent respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants. - les **logements** et **hébergements** sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination repérés au titre du L151-19 et du L151-11 du Code de l'urbanisme - les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain dans lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	L'extension de l'habitation ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLUi. La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
		Hauteur	La hauteur des constructions à destination d'**exploitations forestières** ne peut excéder **15 mètres au point le plus haut**. La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'**habitation** ne peut excéder **6 mètres au sommet de façade** et **9 mètres au point le plus haut**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

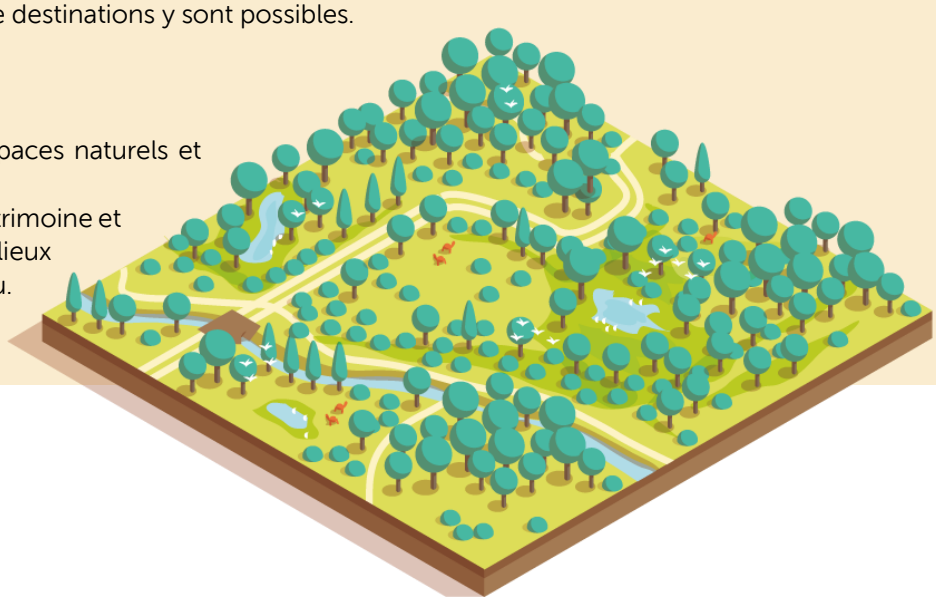
NF

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NF** correspond aux boisements du territoire. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels et de la ressource boisée et/ou forestière. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

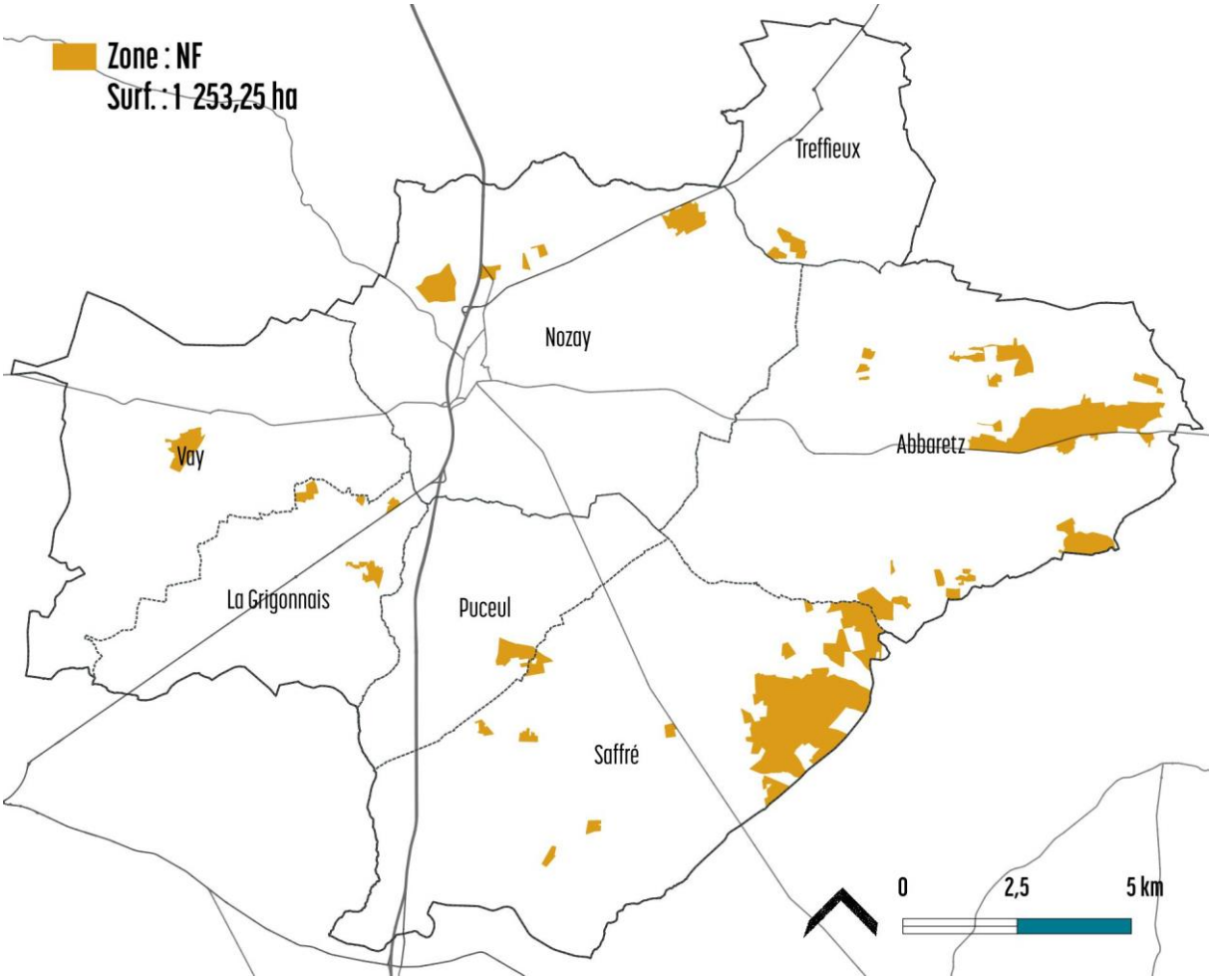


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Le secteur NF correspond aux boisements soumis à des plans de gestion du territoire. Ils ont été tracés selon les délimitations fournies par le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NF	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Sans objet
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		Changement de destination	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
		Destinations autorisées sous conditions	- L'extension des **habitations** existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées sous conditions de volumes (ci-après) et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site - Les constructions et aménagements de la vocation **forestières** doivent respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants. - les **logements** et **hébergements** sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination repérés au titre du L151-19 et du L151-11 du Code de l'urbanisme - les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain dans lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	L'extension de l'habitation ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLUi. La construction d'annexes ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, piscine comprise, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
		Hauteur	La hauteur des constructions à destination d'**exploitations forestières** ne peut excéder **15 mètres au point le plus haut**. La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'**habitation** ne peut excéder **6 mètres au sommet de façade** et **9 mètres au point le plus haut**.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	Les clôtures ne sont pas obligatoires.
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

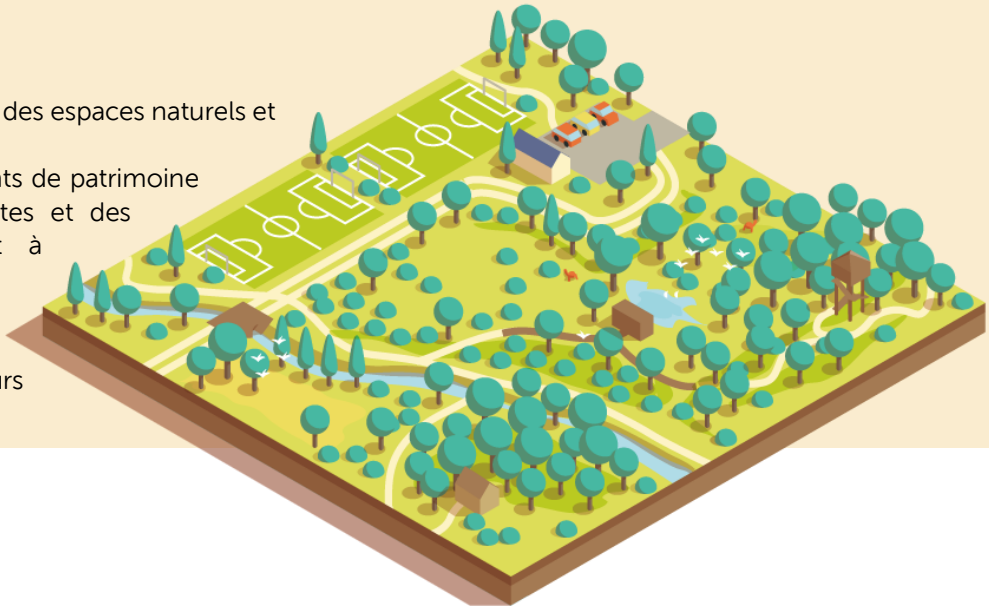
NL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux secteurs naturels d'équipements et/ou de loisirs. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants et visiteurs du territoire.

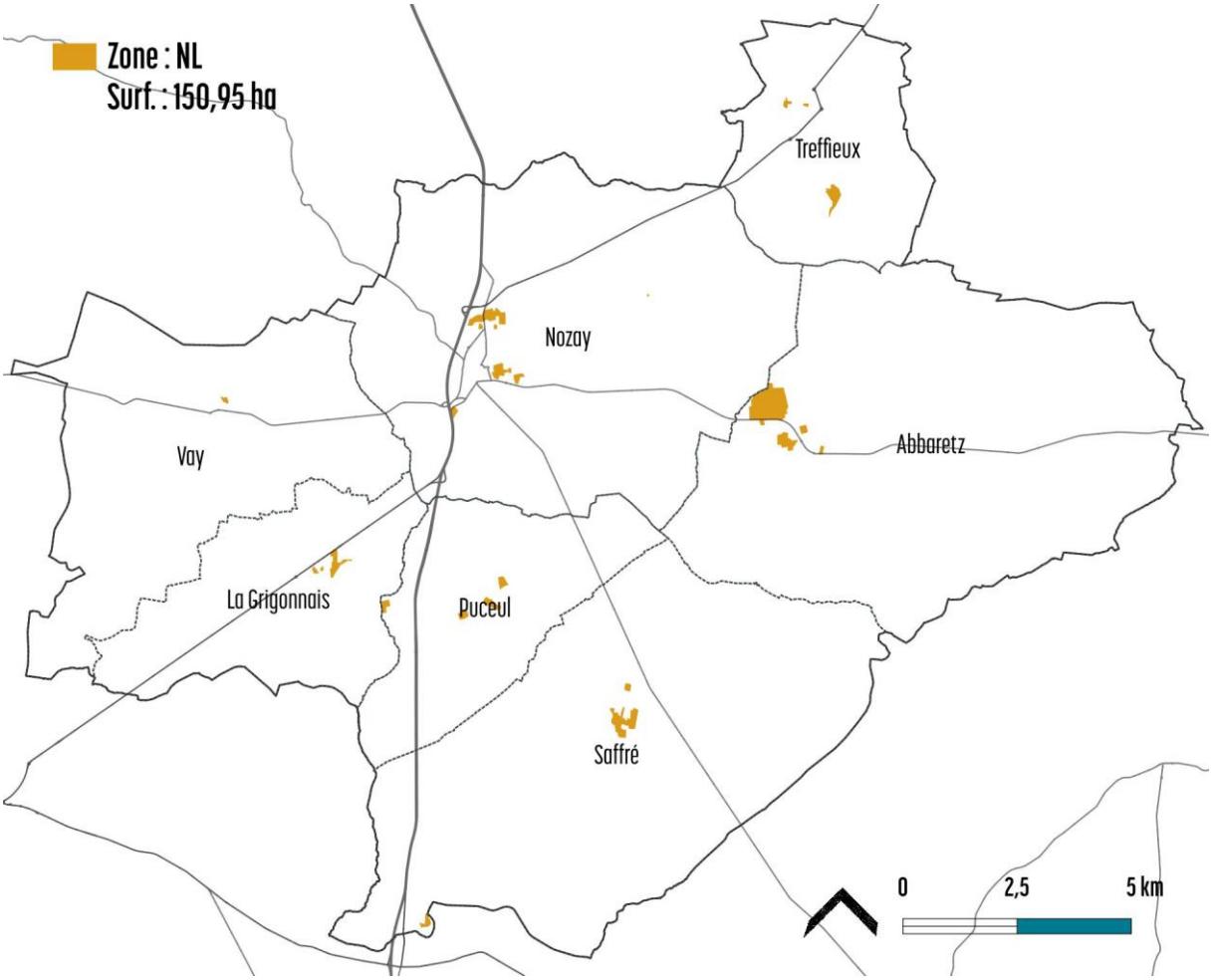


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Les secteurs NL sont des espaces naturels dédiés partiellement artificialisés et peu aménagés. Un terrain de camping de plein air, un terrain de foot en herbe, une balade autour d'un étang ou encore un parc urbain... ce sont des espaces naturels à protéger mais dans lesquels des aménagements peuvent être tolérés pour la promenade, l'accueil du public, la gestion des flux, la sécurité, une forme de tourisme, de sports ou de loisirs...



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NL	**Article 1 : Destinations et sous-destinations**	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous certaines conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés s'ils correspondent à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public et/ou à l'extension de constructions existantes. - Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	Afin de conserver le caractère naturel de la zone, **l'emprise au sol est limitée à 10%** de l'unité foncière.
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

NE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond aux secteurs peu artificialisés d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ils ont vocation à maintenir ou permettre l'installation d'équipements et des aménagements adaptés, des aires de repos le long des axes routiers, des aires de stockage ou autres dépôts.

Ils recouvrent également des espaces peu entretenus, pollués ou dégradés pour permettre leur reconversion, notamment des dispositifs de production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque au sol.

Ce secteur a vocation à :

- Conserver des espaces peu bâtis et sans qualité paysagère particulière pour développer des espaces de stockage ou de production d'énergie renouvelable ;
- Réserver des sites stratégiques dédiés au stockage de matériaux ou autres dépots.
- Maintenir des aires de repos ou de stationnement.



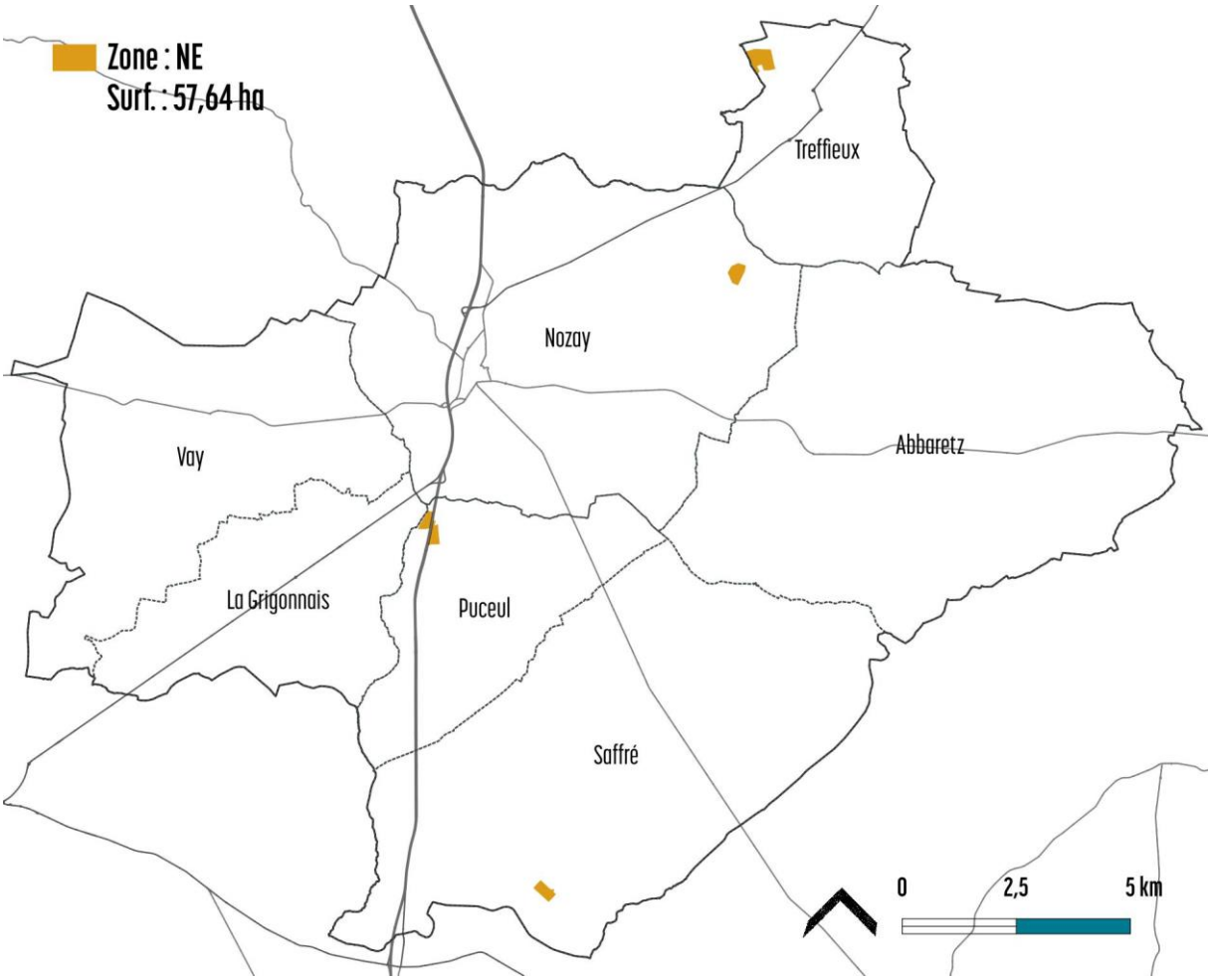
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

La zone NE correspond à des secteurs à dominante naturelle parfois artificialisés, qui sont dégradés ou comportent des installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de service public.

Ils peuvent muter vers des espaces productifs notamment d'énergie renouvelable ou être renaturés.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NE	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous certaines conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés s'ils correspondent à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public et/ou à l'extension de constructions existantes. - Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	*Sans objet*
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

NC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NC** correspond aux secteurs de carrières en activité ou aux anciens sites de carrières. Ils peuvent être considérés comme des sites dits « dégradés » et peuvent muter vers un état naturel ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, base de loisirs...

Il comprend **un sous-secteur NCv** qui correspond aux carrières en activité ou ancien de carrière qui doivent revenir à un état naturel en priorité pour la biodiversité ou en sol naturel vivant propice à de l'exploitation agricole. Les secteurs NCv ne sont pas considérés comme des sites dégradés.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre l'exploitation de carrières
- Identifier les zones de carrières sur le territoire
- Différencier les différents types de carrières et les sites qui doivent rester en sol vivant.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

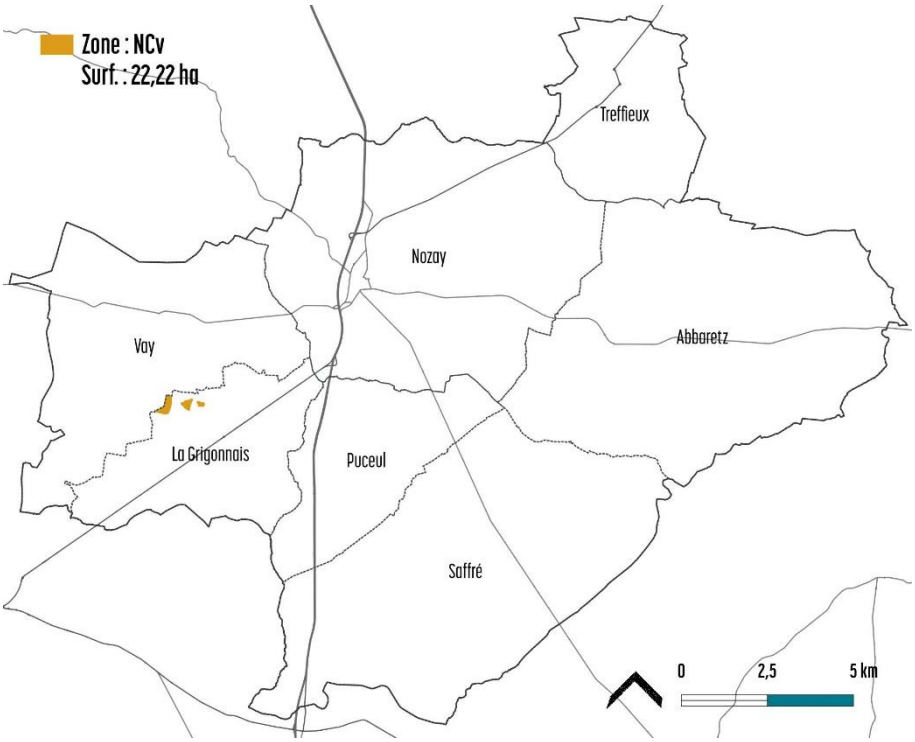
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Le secteur NC est un secteur à dominante naturelle destiné à l'exploitation de carrières anciennes ou en activité.

Pouvant être considérés comme dégradés, ils peuvent muter vers une remise en état naturel ou accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Le sous-secteur NCv correspondant à des carrières anciennes ou en exploitation qui devront être remises en état naturel ou agricole (à sol vivant). La qualité des sites et des composantes de la trame verte et bleue fait qu'elles ne peuvent/doivent pas forcément muter vers des dispositifs de production ou autre et ainsi retourner à un état naturel.





Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NC	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées sous certaines conditions et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés s'ils correspondent à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public et/ou à l'extension de constructions existantes.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	*Sans objet*
		Emprise au sol	Afin de conserver le caractère naturel de la zone, **l'emprise au sol est limitée à 10%** de l'unité foncière.
		Hauteur	*Sans objet*
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Rappel de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Deux types de STECAL sont distingués dans le PLUi :

- les secteurs AE correspondent à des **activités économiques industrielles ou artisanales** dans l'espace rural,
- les secteurs AL accueillent des **activités économiques touristiques et/ou de loisirs** dans l'espace rural.

AE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs AE** correspondent à des activités économiques industrielles ou artisanales au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des activités et leurs aménagements existantes.

Ces STECAL sont nommés avec la première lettre de la commune où ils sont implantés, suivi d'un numéro pour les repérer (exemple à Abbaretz : AE A1, AE A2, etc.).
Les règles sont les mêmes pour les secteurs AE, sauf si le règlement précise, pour un secteur donné, une règle différente.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des activités industrielles, artisanales et logistiques sur le territoire
- Conforter des espaces productifs isolés
- Renforcer l'attractivité du territoire et conforter des dynamiques en place

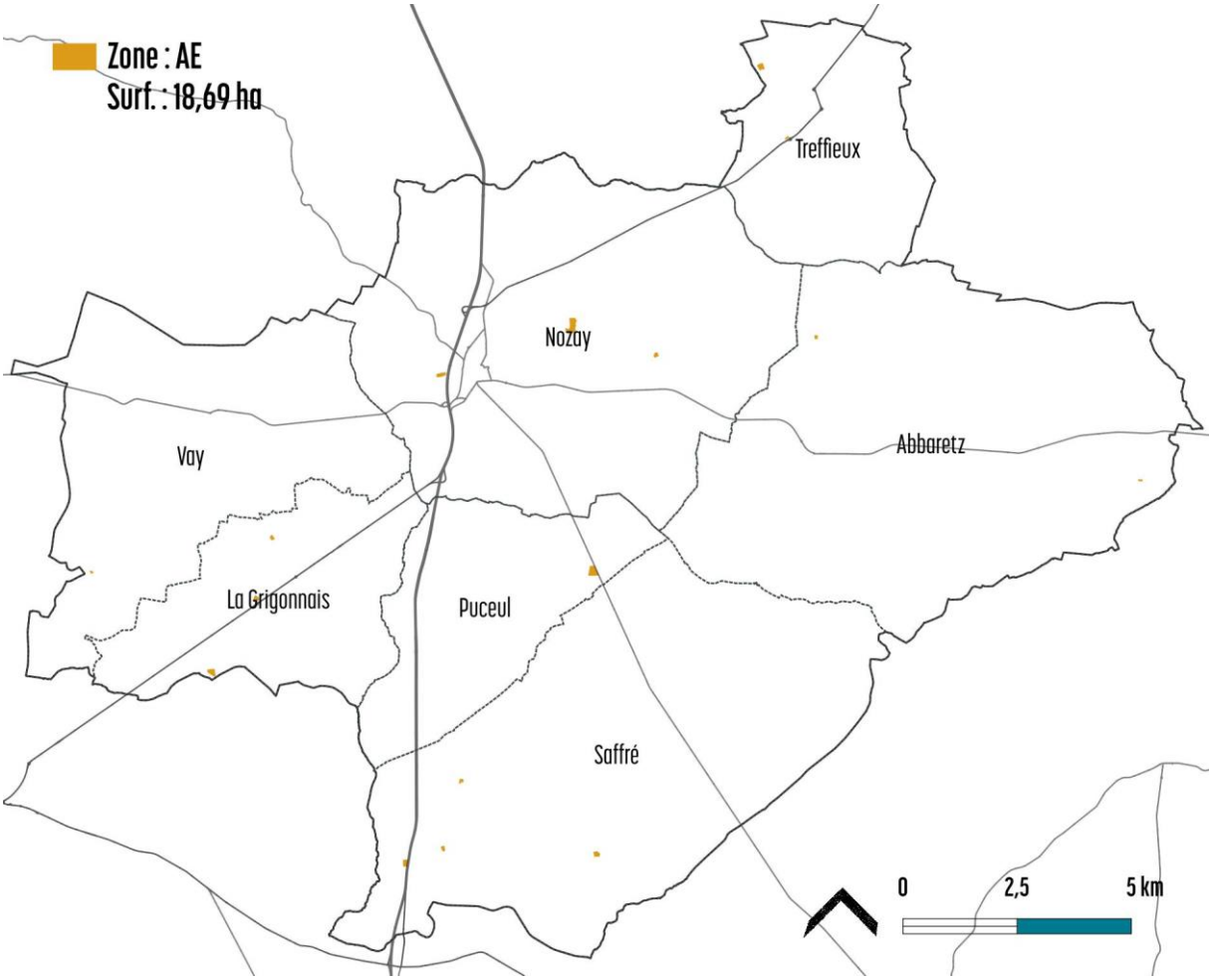


Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	⌂	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	⌂	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Chaque site est présenté ci-bas au cas par cas pour faire valoir leur caractère « exceptionnel ».



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AE	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole et économique du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	- L'extension des **habitations** existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées à hauteur de 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site - Les constructions ou extensions de commerce de gros, d'**industrie et entrepôts** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les constructions devront s'implanter **avec un retrait minimum de 3m**. Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter **sur la limite ou respecter un recul de 1m**.
		Emprise au sol	L'**emprise au sol est limitée à 80%** de l'unité foncière.
		Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **16 mètres** au point le plus haut. Une hauteur plus importante peut toutefois être autorisée pour prolonger un volume existant.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Les clôtures ne sont pas obligatoires.*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

AE A1 : Artisans à Abbaretz

Site : il est situé à l'est de la commune d'Abbaretz, au lieu-dit Le Rozay. L'objectif de ce STECAL est de permettre un maintien de l'activité artisanale présente : Différentes entreprises (peinture, BTP…) et qui ont des projets de reprise ou d'extension.

Taille : 0,23 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE A2 : Matériaux de construction à Abbaretz

Site : le site trouve au Nord d'Abbaretz, le long de la RD1. Il s'agit d'une entreprise de matériaux de construction souhaitant développer son activité et se maintenir sur site. La majeure partie de la parcelle est déjà imperméabilisée, notamment lié au stockage de matériaux sur site.

Taille : 0,41 ha

Capacité : la capacité est limitée car les constructions et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE LG1 : Paris-Bénarès

Site : au sud-ouest du bourg de La Grigonnais, la compagnie de théâtre de rue Paris-Bénarès a implanté ses locaux dans une ancienne charpenterie. L'objectif est que l'association puisse se développer en créant un « tiers-lieu », mêlant à la fois artisanat et bureau, mais également des évènements culturaux, de la restauration itinérante, etc.

Taille : 0,86 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



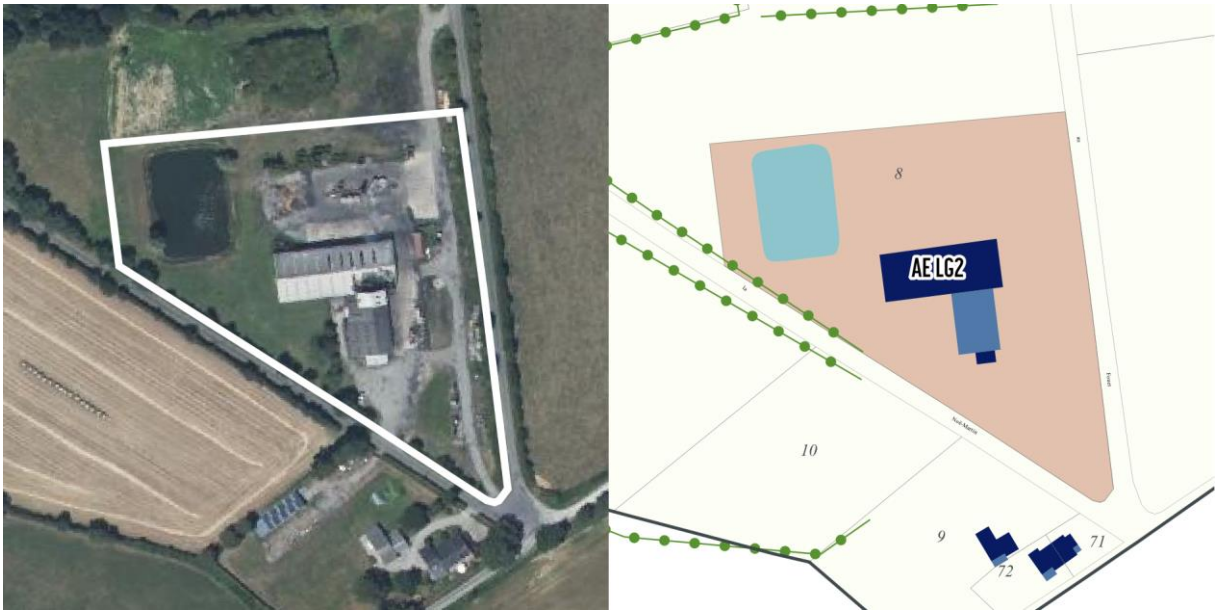
AE LG2 : entreprise de fabrication de charbon

Site : cette entreprise de fabrication de charbon se situe au sud de la commune de La Grigonnais. Elle a pour objectif de pérenniser son activité et de pouvoir agrandir son bâtiment de manière à développer son activité.

Le site est déjà largement urbanisé et aménagé.

Taille : 1,71 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE LG3 : Entreprise Lafarge

Site : l'entreprise Lafarge se situe au nord de la commune de La Grigonnais, sur la route de Vay. L'objectif est de permettre le développement de l'activité en autorisant l'extension ou la construction de bâtiments.

La majeure partie de la parcelle est déjà imperméabilisée.

Taille : 0,57 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE N1 : Minoterie Bourseau

Site : à l'est du bourg de Nozay, la Minoterie Bourseau est située dans le hameau de La Villatte. Un ancien corps de ferme est situé juste à côté et sera prochainement intégré au projet de l'entreprise pour agrandir leur activité sur place. Cette entreprise locale et très en lien avec le monde agricole ne peut se séparer de son site de production historique et souhaite s'agrandir sur place.

Dans ce cadre, toute une partie anciennement classée en zone urbaine U au nord n'a finalement pas été intégrée au secteur, préférant aller sur des espaces déjà artificialisés.

La partie Sud-est et anciennement agricole et déjà artificialisée est intégrée au STECAL pour permettre une phase de travaux pour améliorer les circulations, le stationnement...

C'est toute l'organisation du site qui est améliorée.

Taille : 3.57 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



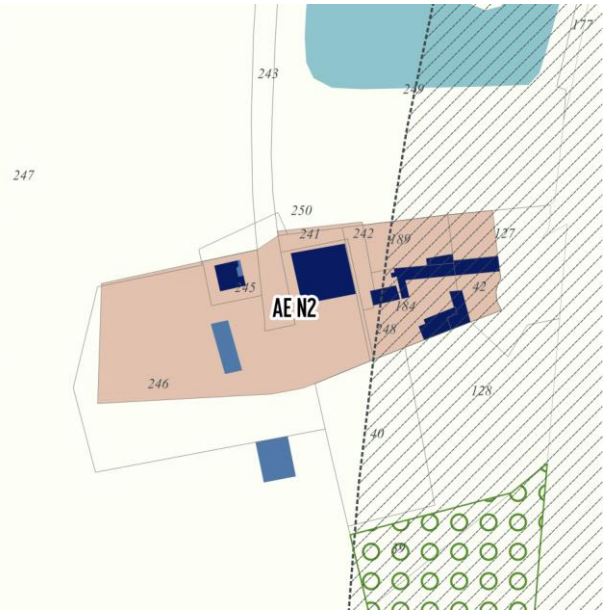
AE N2 : Travaux publics

Site : Une société de travaux public se situe à Nozay, à l'ouest du bourg, au bord de la route des Estuaires. Le site est déjà complétement urbanisé ou artificialisé. La société souhaite se maintenir sur place et avoir des possibilités d'agrandissement.

Taille : 1.25 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.





AE N3 : Carrière de la pierre bleue

Site : À l'Est du bourg et non loin du site de la carrière de la pierre bleue, le site d'activité de l'exploitation occupe un terrain bâti et quasi entièrement artificialisé de moins d'1 ha.

Le projet est de maintenir l'activité en place ou de rapatrié l'ensemble des installations au plus près de la carrière, mais cela peut s'avérer couteux, sans forcément avoir de possibilité d'évolution pour ce qui serait les anciens bâtiments. Le but du STECAL est donc de maintenir l'activité en place et de laisser des possibilités d'évolution sur site.

Taille : 0.7 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE P1 : Fournitures agricoles

Site : le site se trouve à l'est de la commune de Puceul, le long de la RD121. Il s'agit d'un magasin de fournitures agricoles. Deux bâtiments principaux composent le site.

Celui-ci est déjà en grande partie artificialisé.

Taille : 3,13 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE S1 : Entreprise de construction

Site : L'entreprise Gesport est une entreprise de pose de parquet, situé au sud-est de Saffré, le long de la route des Estuaires. Elle a des besoins d'évolutions, soit en reprise et/ou en extension.

Taille : 1,2 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE S2 : Entreprise de transport

Site : cette entreprise de transport se situe au sud de Saffré, le long de la RD39 au lieu-dit les Prés Barons. Le STECAL est constitué du bâtiment principal de l'entreprise et d'une maison d'habitation. L'intégration de cette dernière est pour permettre une transformation des constructions existantes.

Taille : 1,1 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE S3 : Machines agricoles

Site : Cette entreprise de machines agricoles et espaces verts se situe au hameau Mondoucet à Saffré, au nord de la RD27 et à l'est de la route des Estuaires. Une partie des locaux est mise à disposition de métalliers qui fabriquent des fours à pain. L'objectif du STECAL est de pouvoir augmenter la capacité de ces bâtiments afin de pérenniser et développer les deux activités présentes.

Taille : 0,66 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE S4 : Carrossier

Site : Cette entreprise de carrosserie et structures est spécialisée dans la carrosserie industrielle à Saffré, au lieu-dit la Jossaie. Le site est largement artificialisé. L'objectif est de laisser la possibilité d'extension des volumes bâtis existants pour le maintien de cette entreprise spécialisée sur site et son développement à court terme.

Taille : 0,72 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



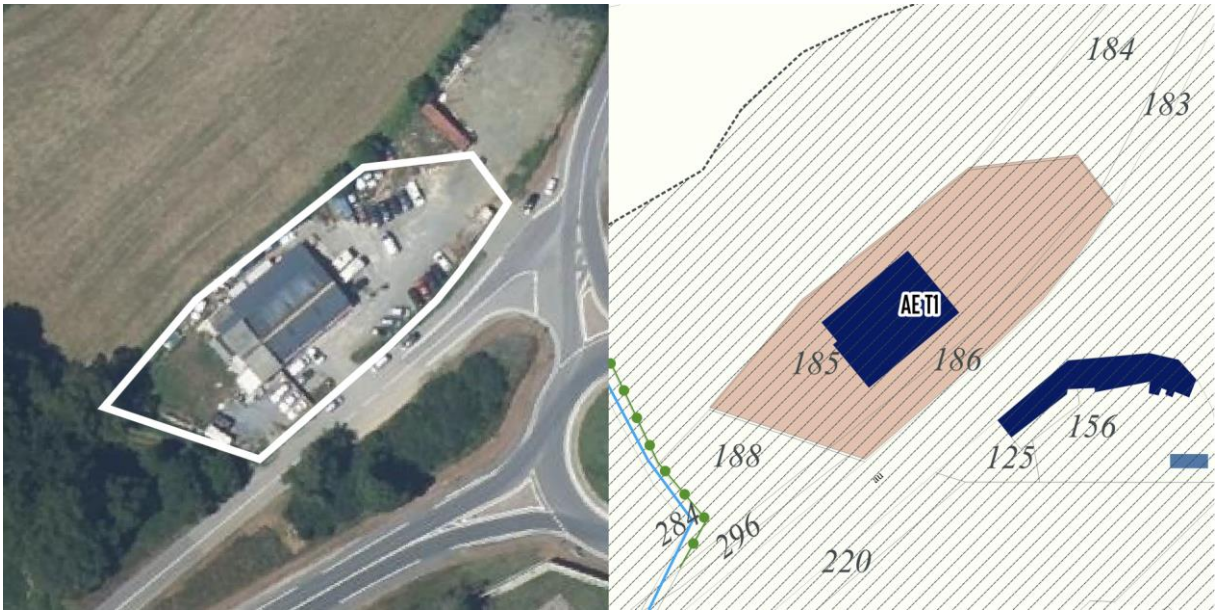
AE T1 : Atelier automobile

Site : au sud du bourg de Treffieux, le STECAL est composé d'un bâtiment abritant un atelier de réparation automobile. La majorité de la parcelle est déjà artificialisée et sert d'aire de stockage pour les véhicules.

Projet de reprise et/ou d'extension en cours.

Taille : 0,25ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE T2 : déchetterie de Treffieux

Site : Autour de l'ancien site d'enfouissement des déchets et de la déchetterie de Treffieux, un espace est en cours de renouvellement pour optimiser les activités en lien avec les déchets et les matériaux.

Le site est déjà bien artificialisé et entouré d'un espace dit dégradé.

Taille : 1,4ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AE V1 : Entreprise de construction

Site : il s'agit d'une entreprise artisanale de carrelage, souhaitant permettre le développement de son activité. Toute la parcelle est déjà imperméabilisée, le bâtiment principal occupe la majeure partie du site, mais des possibilités d'extensions sont souhaitées.

Taille : 0,23 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs AL** correspondent à des activités économiques touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des activités et/ou des équipements et leurs constructions existantes.
Les STECAL sont nommés avec la première lettre de la commune où ils sont implantés, suivi d'un numéro pour les repérer (exemple à Abbaretz : AL A1, AL A2, etc.).
Les règles sont les mêmes pour les secteurs AL, sauf si le règlement précise, pour un secteur donné, une règle différente.

Ce secteur a vocation à :

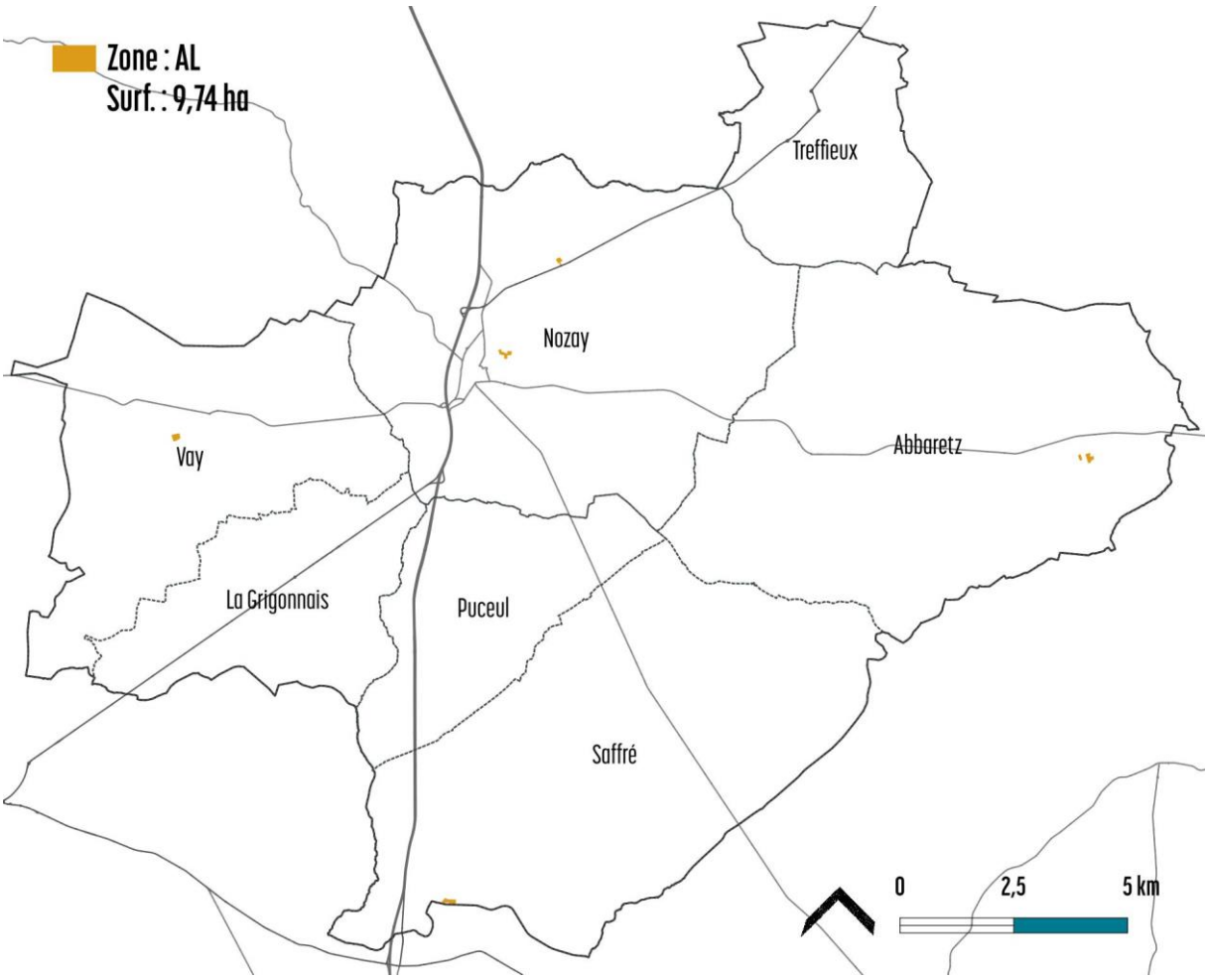
- Favoriser des activités touristiques sur le territoire
- Conforter des espaces de diversification des activités de loisirs au sein de l'espace rural
- Renforcer l'attractivité du territoire en lien avec les loisirs et le tourisme vert
- Conserver des espaces patrimoniaux et préserver les milieux sensibles en identifiant les sites touristiques.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	⌂	⌂	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	⌂	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗


Zone : AL
Surf. : 9,74 ha
Treffieux
Nozay
Vay
Abbaretz
La Grigonnais
Puceul
Saffré
0
2,5
5 km

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	*Destinations et leurs sous-destinations autorisées*	Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Destinations interdites*	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole et économique du secteur.
		Changement de destination	*Sans objet*
		Destinations autorisées sous conditions	- L'extension des **habitations** existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées à hauteur de 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site - Les constructions ou extensions des sous-destination **restauration**, **service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, **hôtels** et **autres hébergements touristiques** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. En AL V1 (uniquement) : Les constructions ou extensions des sous-destinations **d'industrie** à condition d'être compatible avec la vocation du site et les activités en place, et de ne pas ajouter des nuisances.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	*Mixité fonctionnelle*	*Sans objet*
		Mixité sociale	*Sans objet*
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	*Implantations*	Les constructions devront s'implanter **avec un retrait minimum de 3m**. Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter **sur la limite ou respecter un recul de 1m**.
		Emprise au sol	L'**emprise au sol est limitée à 80%** de l'unité foncière.
		Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut. Une hauteur plus importante peut toutefois être autorisée pour prolonger un volume existant.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Aspect*	*Sans objet*
		Clôtures	*Sans objet*
		Toitures	*Sans objet*
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	*Espaces libres et de plantations*	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
		Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	Les règles concernant la protection de la TVB sont édictées dans les dispositions générales du règlement.
		Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	*Sans objet*
	Article 7 : Stationnement	*Stationnements*	Afin de ne pas surcharger l'espace public, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur la parcelle ou l'unité foncière. Les modalités d'application sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	*Accès*	Les règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées sont précisées dans les dispositions générales.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	*Eau potable*	Les règles concernant l'eau potable sont précisées dans les dispositions générales.
		Eaux usées	Les règles concernant les eaux usées sont précisées dans les dispositions générales.

AL A1 et AL A2 : Manoir de la Jahotière

Site : le Manoir de la Jahotière à Abbaretz se situe à l'est de la commune. C'est un établissement comprenant des chambres, des salles de réception, un restaurant, à destination de loisir. L'objectif de ce STECAL est de permettre le développement de l'activité et sa reprise.

C'est un STECAL multisite : le corps principal du manoir et un lieu d'hébergement annexe. Le but n'est pas de rendre tout le domaine constructible mais uniquement les parties attenantes aux volumes principaux.

Taille : 1,9 ha + 0.55 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.





AL N1 : Domaine de l'Avenir

Site : le domaine de l'Avenir à Nozay est une salle de réception, située le long de la D771 vers Treffieux. Il s'agit d'un domaine accueillant des activités de loisirs (séminaires, mariages, réceptions, réunions...).

L'objectif du STECAL est de permettre le développement de ce site attractif pour le territoire.

Taille : 1 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



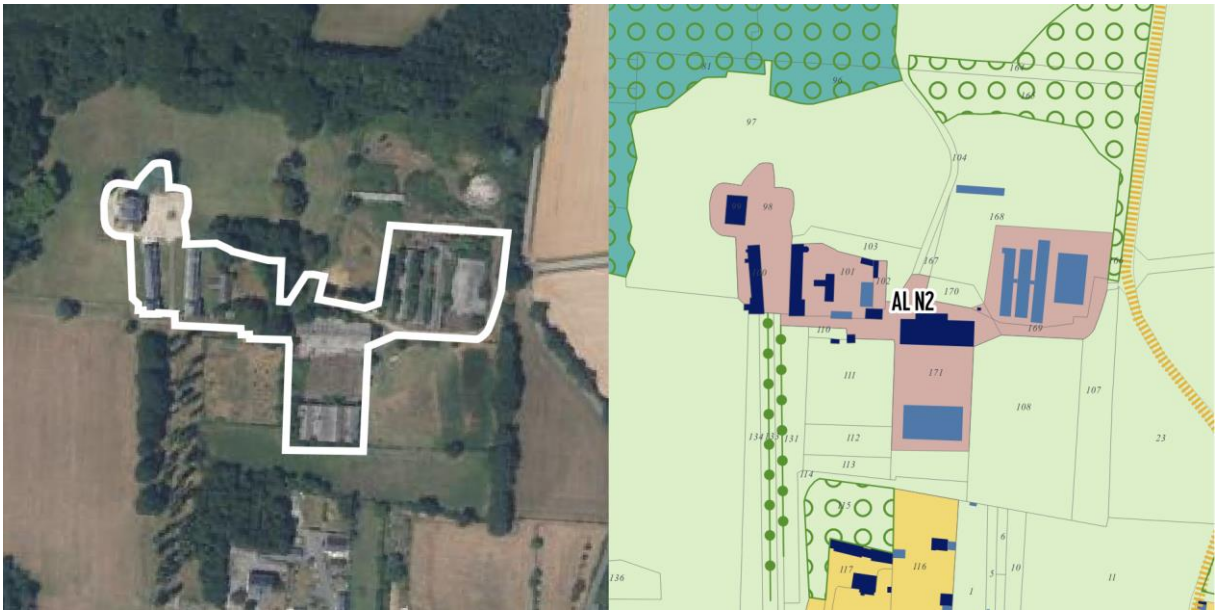
AL N2 : Château de la Touche

Site : Le château de la Touche est situé dans le bourg de Nozay à l'Est et au contact d'un vaste espace naturel et agricole. Il est au cœur d'un parc partiellement muré de plus de 40 ha.

Le STECAL ne recouvre que les parties construites, le château et les dépendances. C'est un site touristique ouvert en partie à la visite. L'objectif du classement est de pouvoir entretenir et éventuellement faire évoluer les bâtiments.

Taille : 2,2 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



AL S1 : L'Escampette à Saffré

Site : Au sud de la commune de Saffré, le site de l'Escampette se situe au bord du canal de Nantes à Brest. Il est composé d'un camping d'une vingtaine de places et d'un espace commun pouvant accueillir des spectacles, des mariages, et autres évènements. Il est souhaité sur ce site de diversifier l'activité et notamment d'implanter des tentes nomades (6) et de créer des hébergements de loisir.

Taille : 2,1 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.



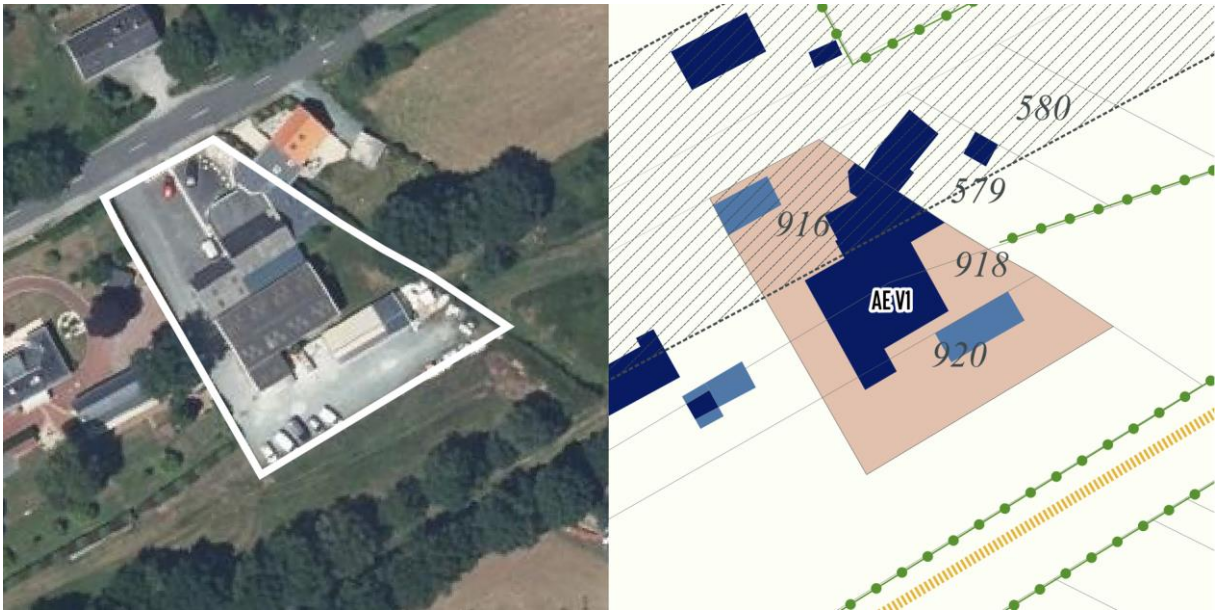
AL V1 : ESAT Val de Vay

Site : L'ESAT de Vay est situé au sud-ouest du bourg. Le STECAL englobe le bâtiment principal et les dépendances. L'objectif est de pouvoir faire évoluer le site afin de pérenniser l'activité et l'accueil des résidents. Des entreprises complémentaires pourront s'adosser au projet en lien avec les activités de l'établissement dans les limites définies du périmètre du STECAL.

Taille : 1,7 ha

Capacité : la capacité est limitée car les construction et extensions de bâtiments existants sont limitées à 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

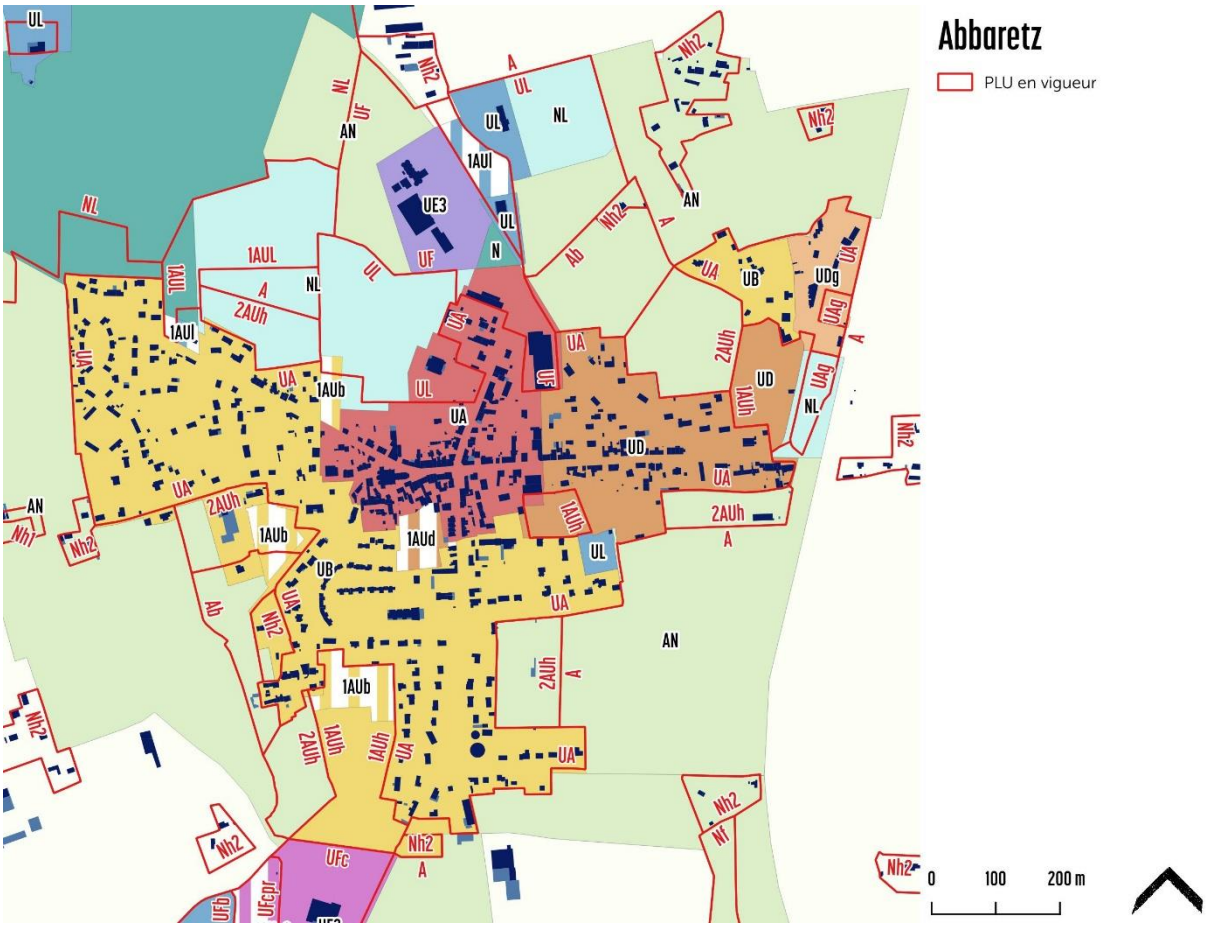
Dans le cas d'implantation d'une activité industrielle associée, la limitation de l'emprise au sol n'est pas limitée mais conditionné par les espaces restreints existants au sud du site.



Comparaison zonage AVANT-APRÈS

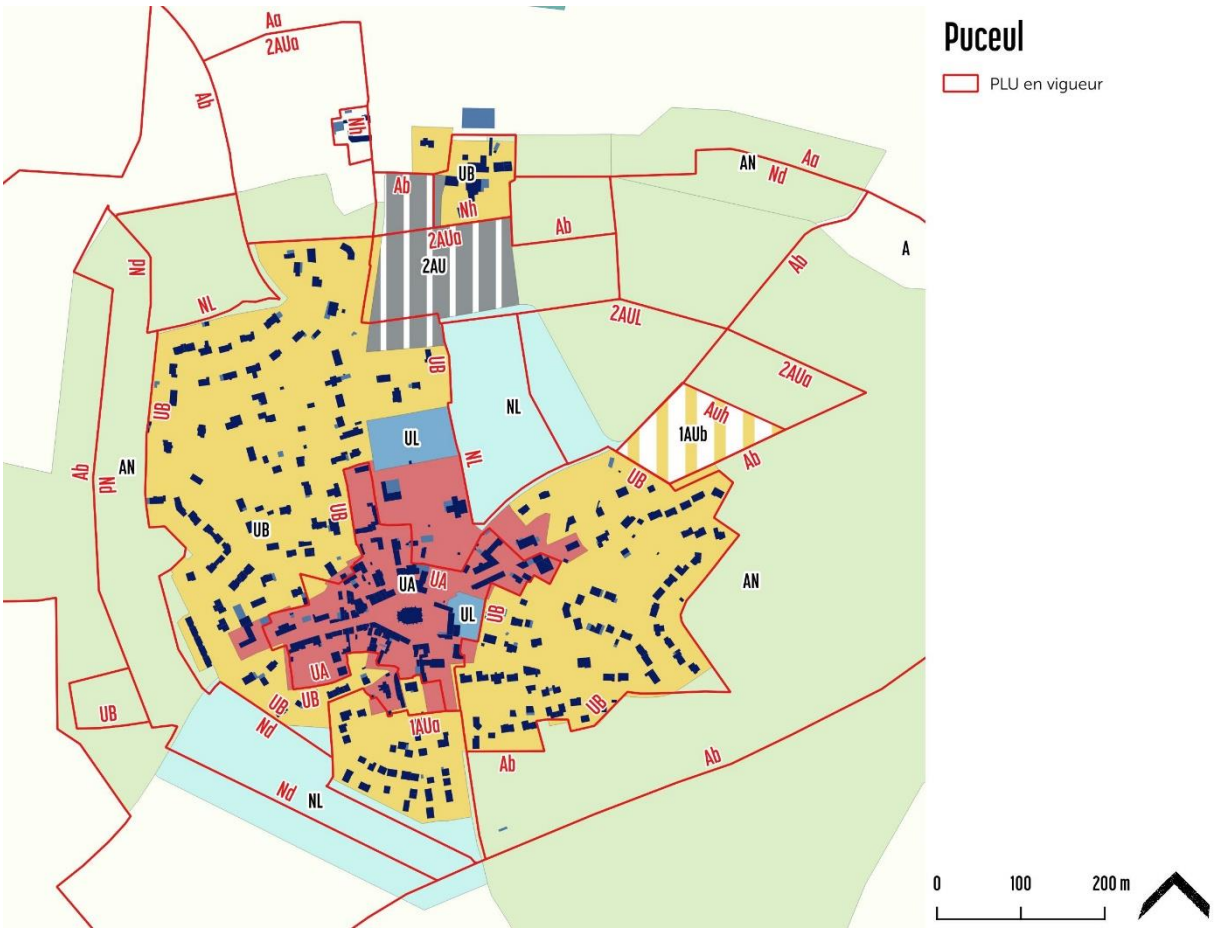
(entre les PLU et le PLUi)

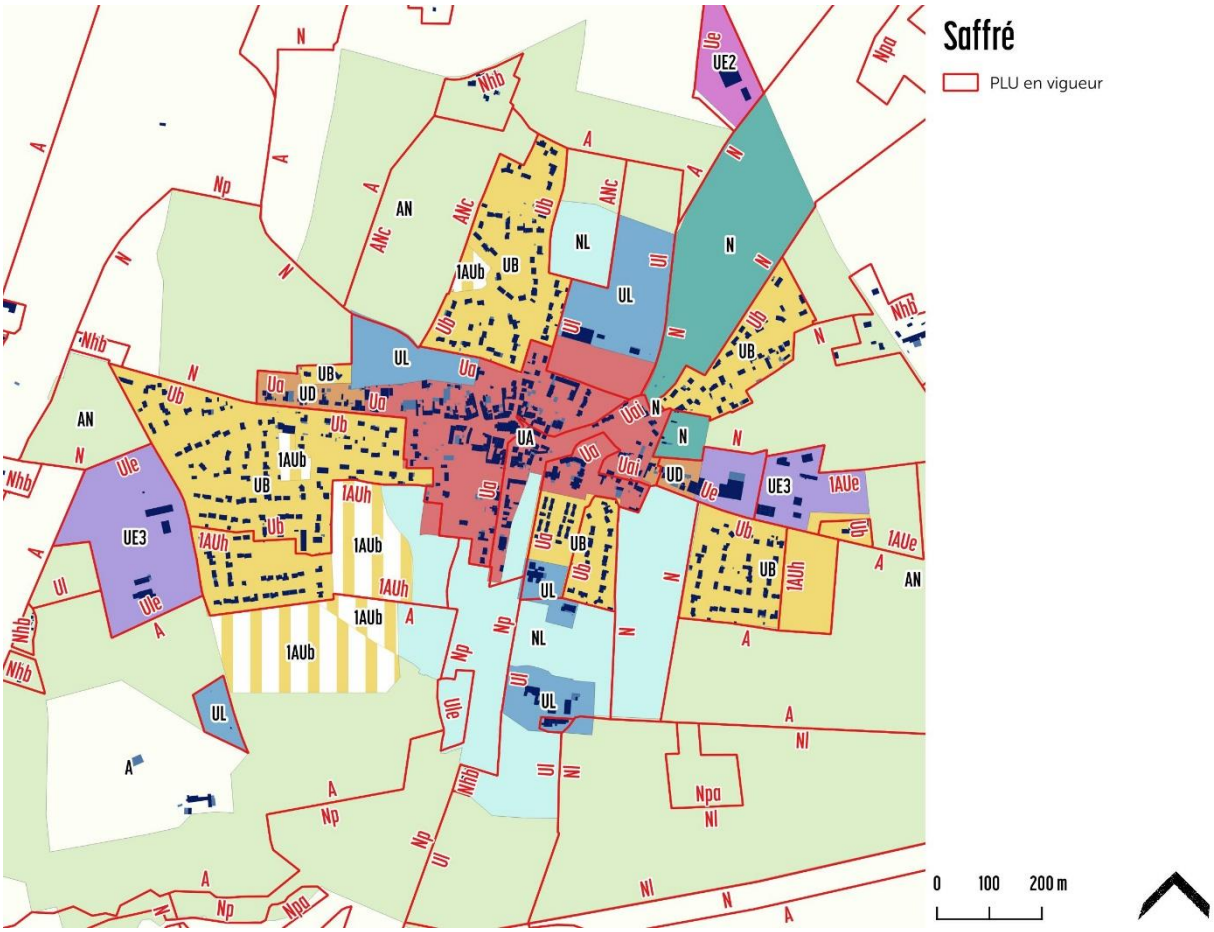
Comparaison entre les zonages du PLUi arrêté et les PLU anciens des différentes communes. Cette superposition ne présente que le découpage des zones, et notamment les zones AU qui ont été supprimées.

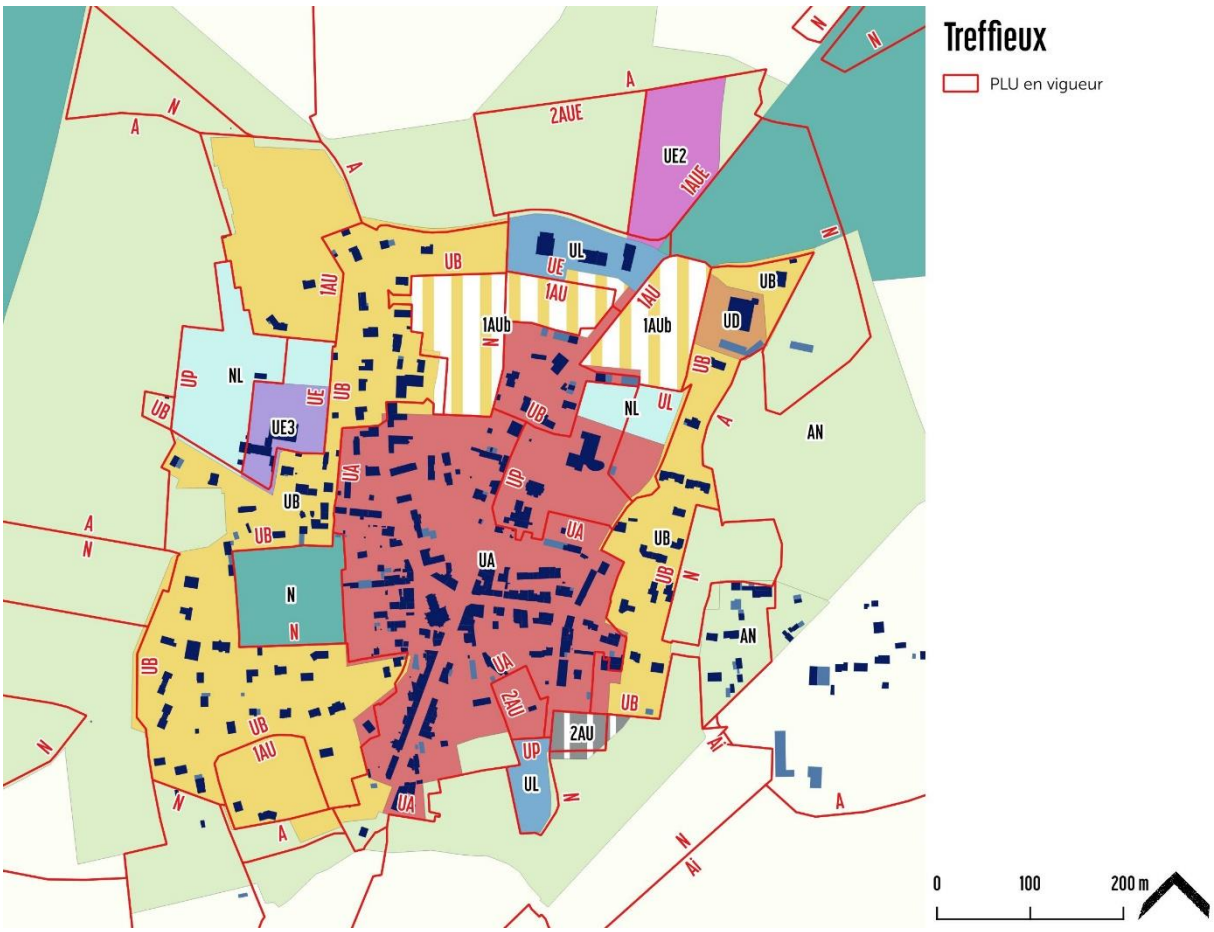


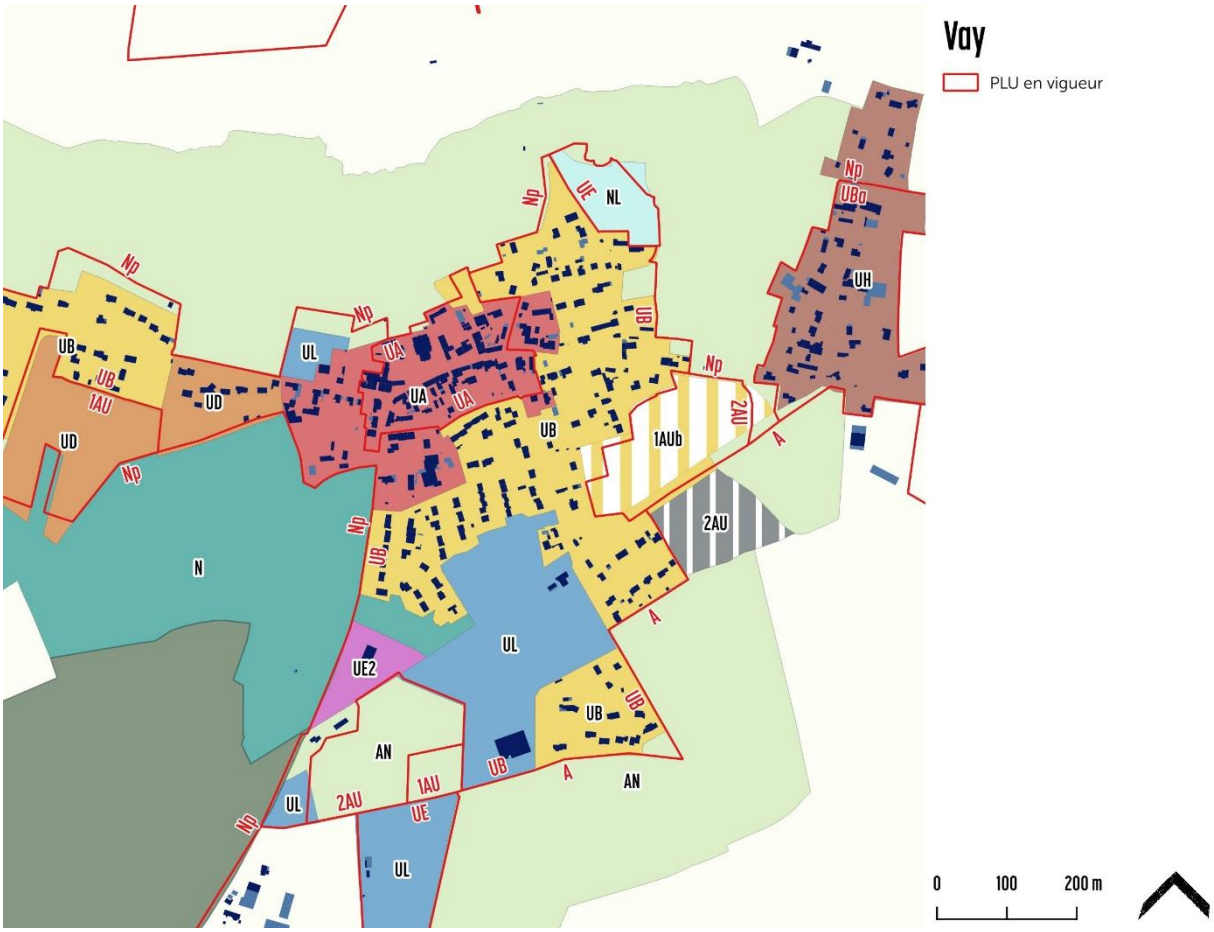

La Grigonnais
PLU en vigueur
0
100
200 m


Nozay
PLU en vigueur
0
100
200 m


Puceul
PLU en vigueur
0
100
200 m


Saffré
PLU en vigueur
0
100
200 m


Treffieux
PLU en vigueur
0
100
200 m

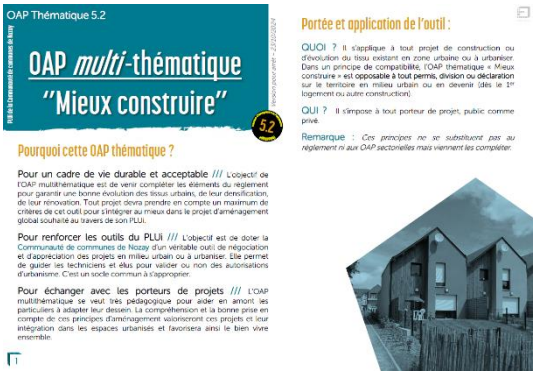

Vay
PLU en vigueur
0
100
200 m

Justification des OAP

Les OAP thématiques

Le PLUi met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'optimisation des espaces urbanisés, sous la forme d'une densité minimale pour les opérations de logements, ou encore de maintien du caractère écologique et environnemental des espaces.

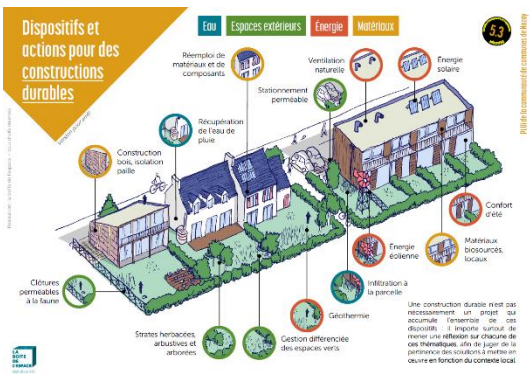
OAP Thématique 5.2 « Mieux construire »



La présente OAP concerne toute opération entrainant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après.
En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi Climat et résilience, le PLUi attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.
À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein des bourgs. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.
En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.
Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.
Cette OAP multithématique s'appuie sur plusieurs approches :

1. Logique déplacements doux
2. La place de la voiture
3. Accès et sécurité
4. Formes urbaines
5. Mixité et diversité
6. Nature et ressources
7. Patrimoine

OAP Thématique 5.3 « Constructions durables »



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

Ces recommandations peuvent aussi bien s'appliquer à des projets individuels, portés par des particuliers, qu'à des projets de plus grande envergure menés par des professionnels.

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

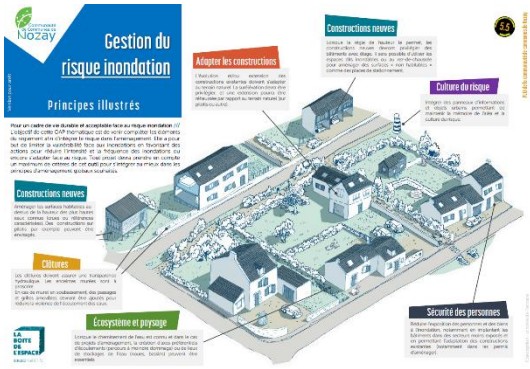
OAP Thématique 5.4 « Continuités écologiques »

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



OAP Thématique 5.5 « Gestion des inondations »

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



OAP Thématique 5.6 « Commerce »

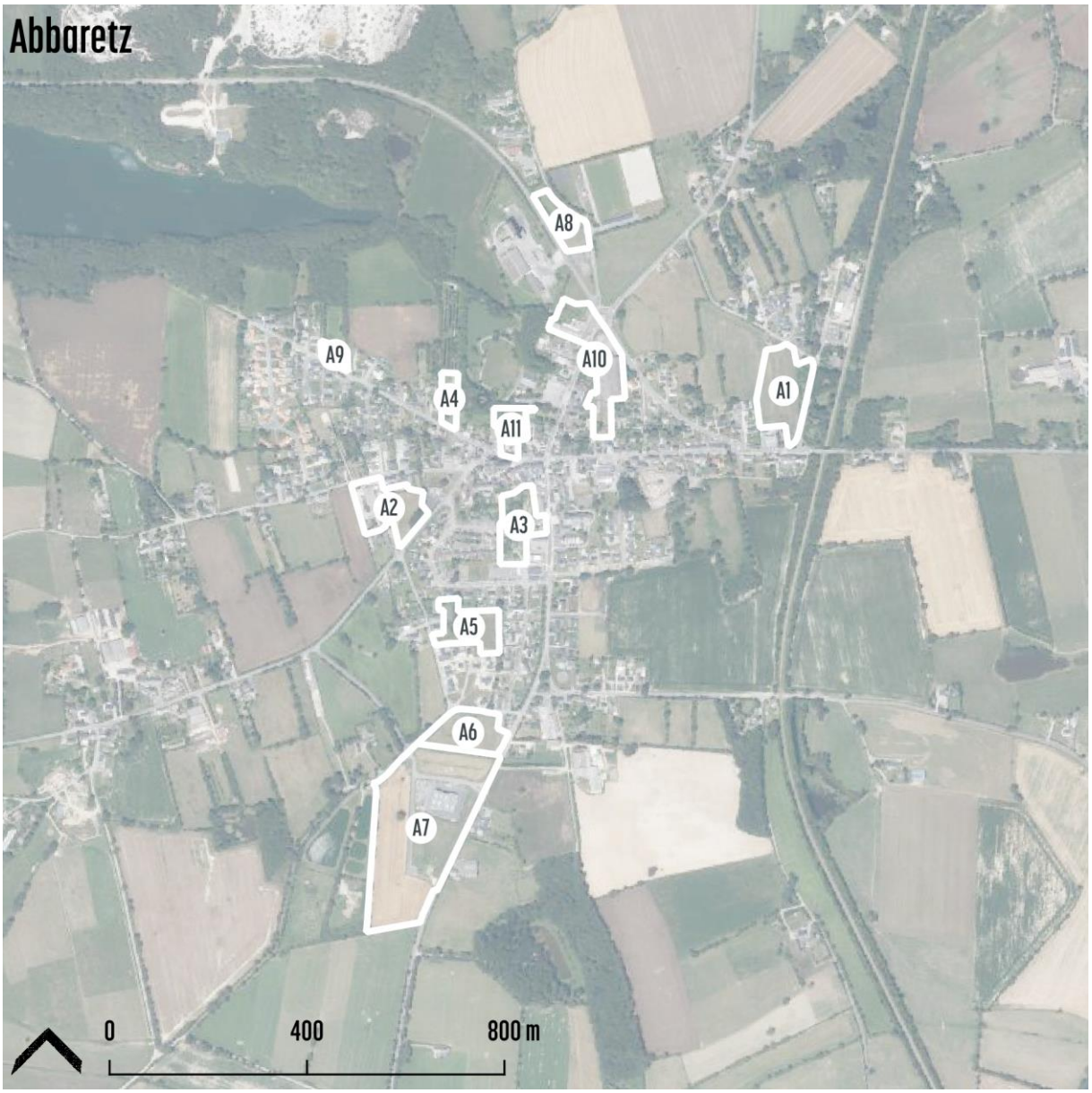
En l'absence de SCoT, donc de DOO et d'une partie DAACL qui dicte les règles pour la logique commerciale et logistique, le PLUi se doit de compiler les règles dans un document stratégique.
Cette OAP thématique vient donc préciser les dispositifs liés à l'implantation de la sous-destination « artisanat et commerce de détails » sur l'ensemble du territoire. Elle reprend les choix opérés dans le PADD, les éléments précisés dans le règlement et dans les OAP sectorielles, et vient ajouter des orientations et préconisations quant à l'implantation et l'évolution des commerces.

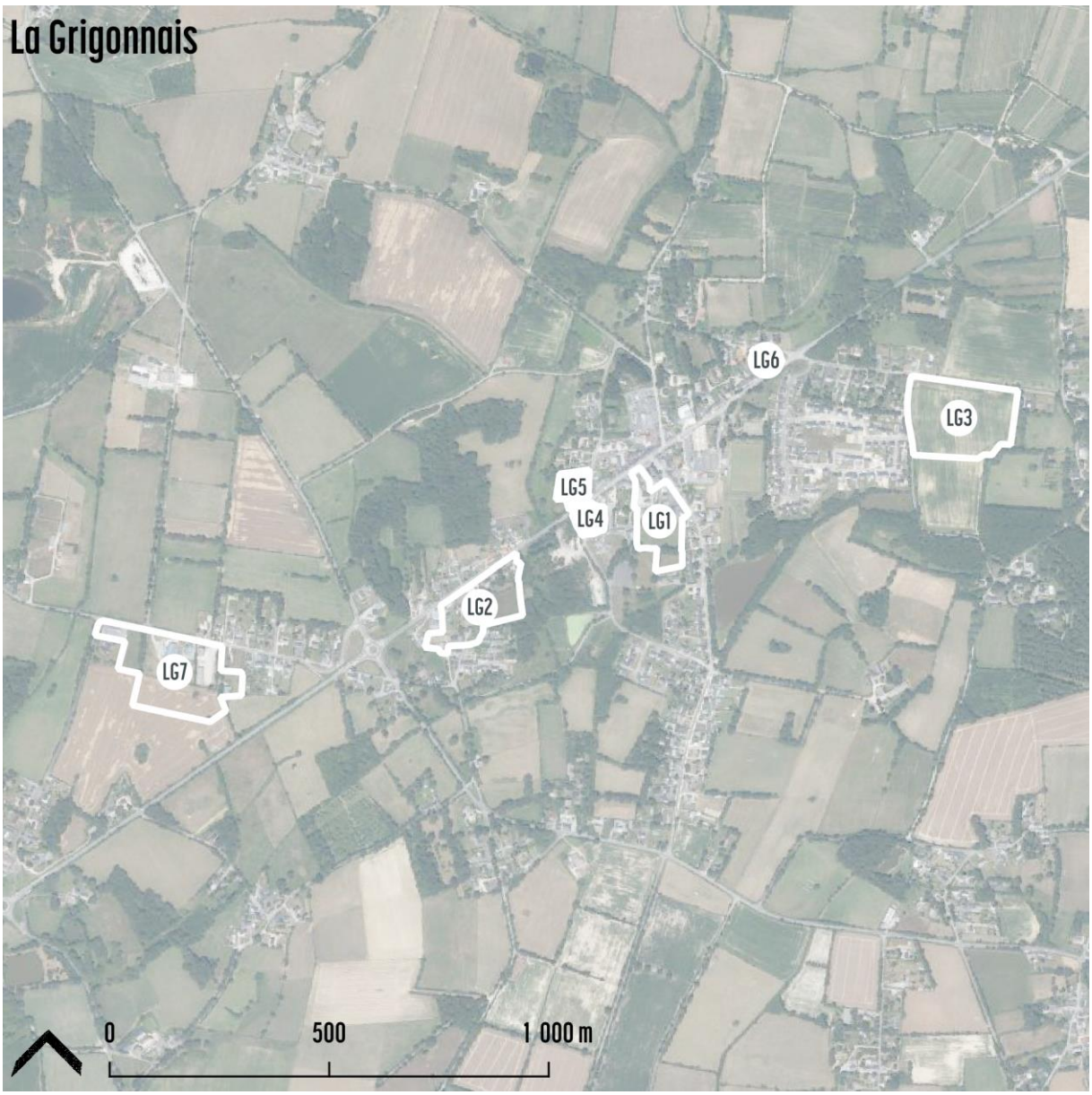


Les OAP sectorielles

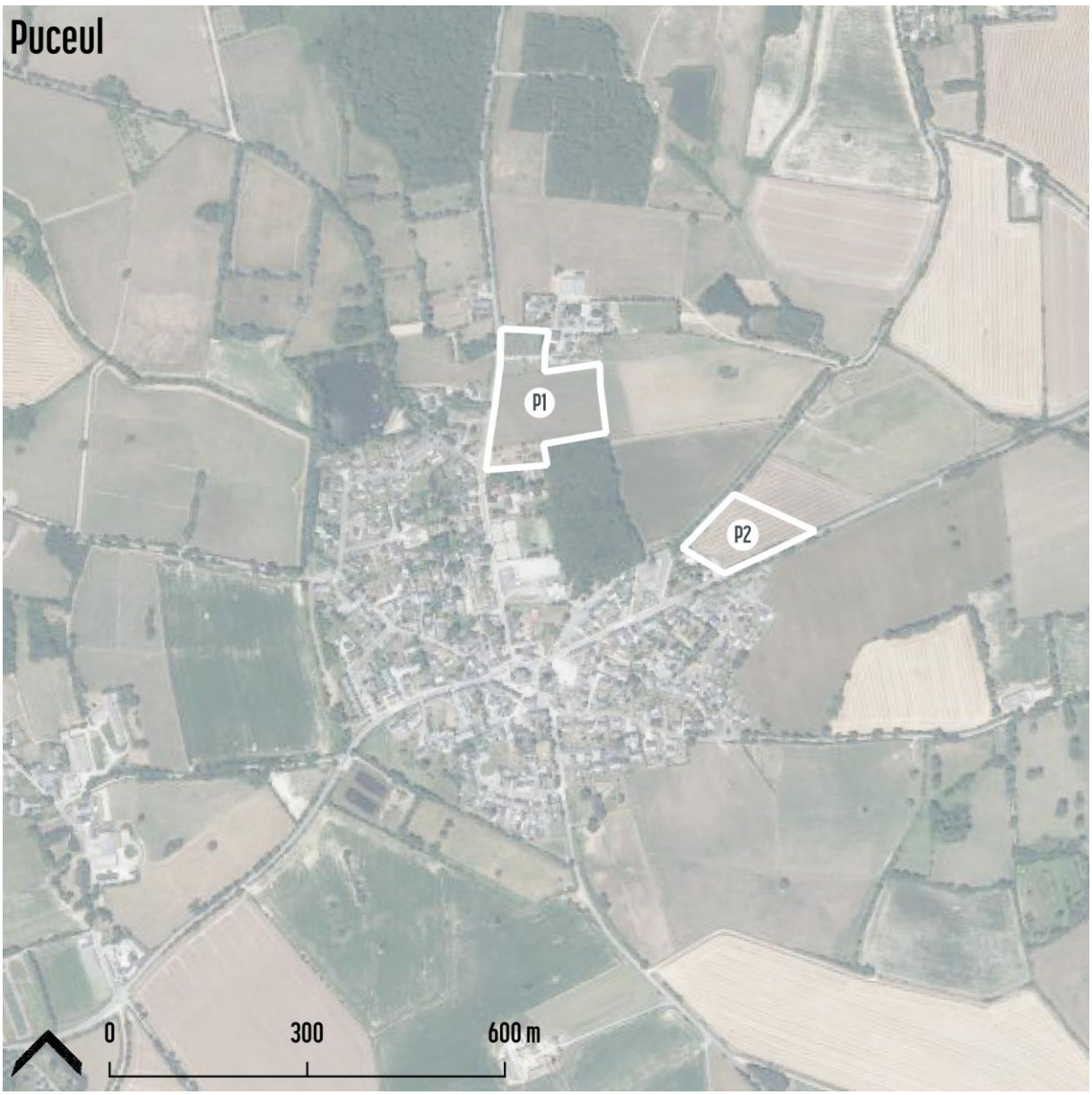
Localisation

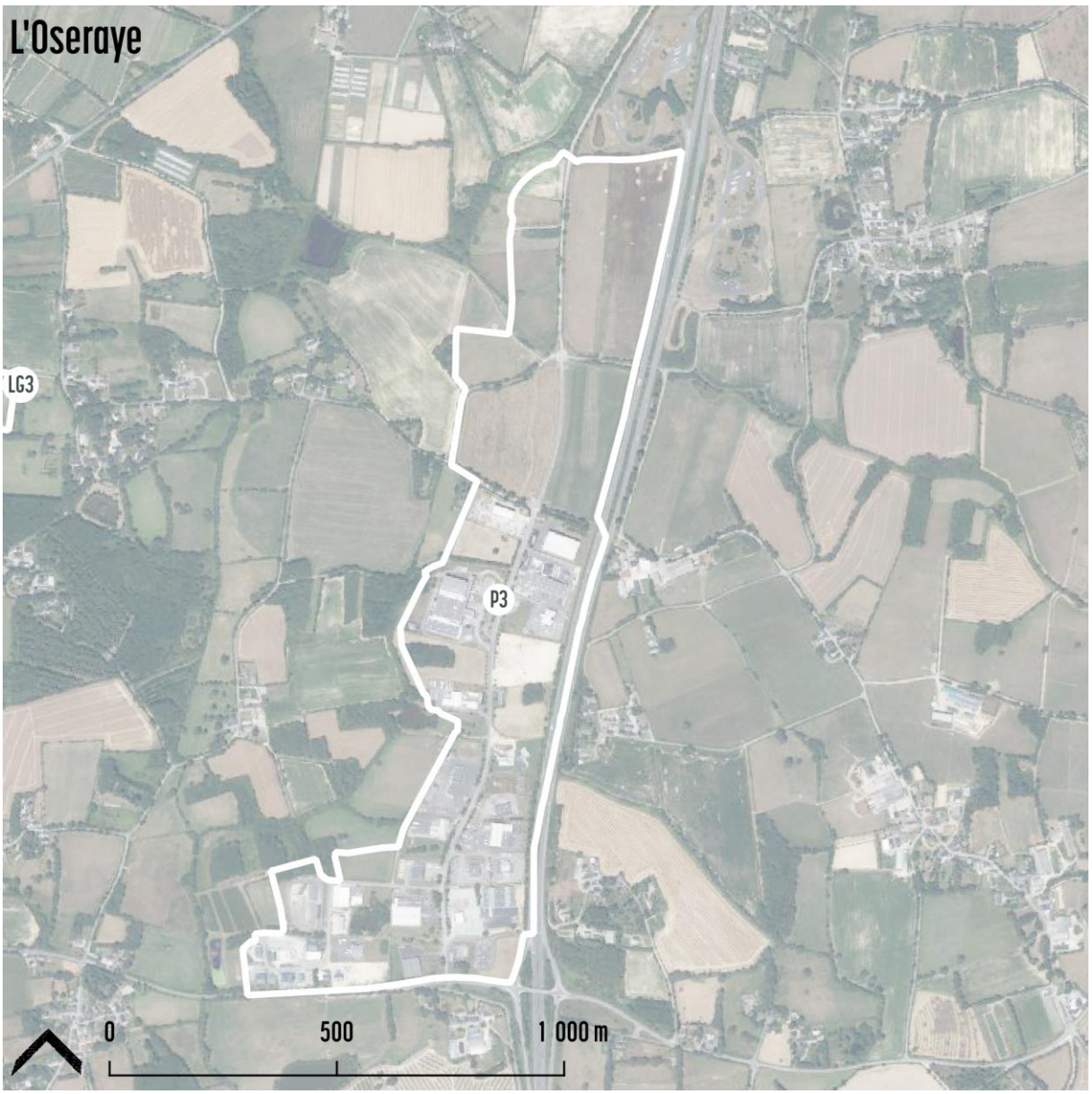
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la Communauté de communes de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.



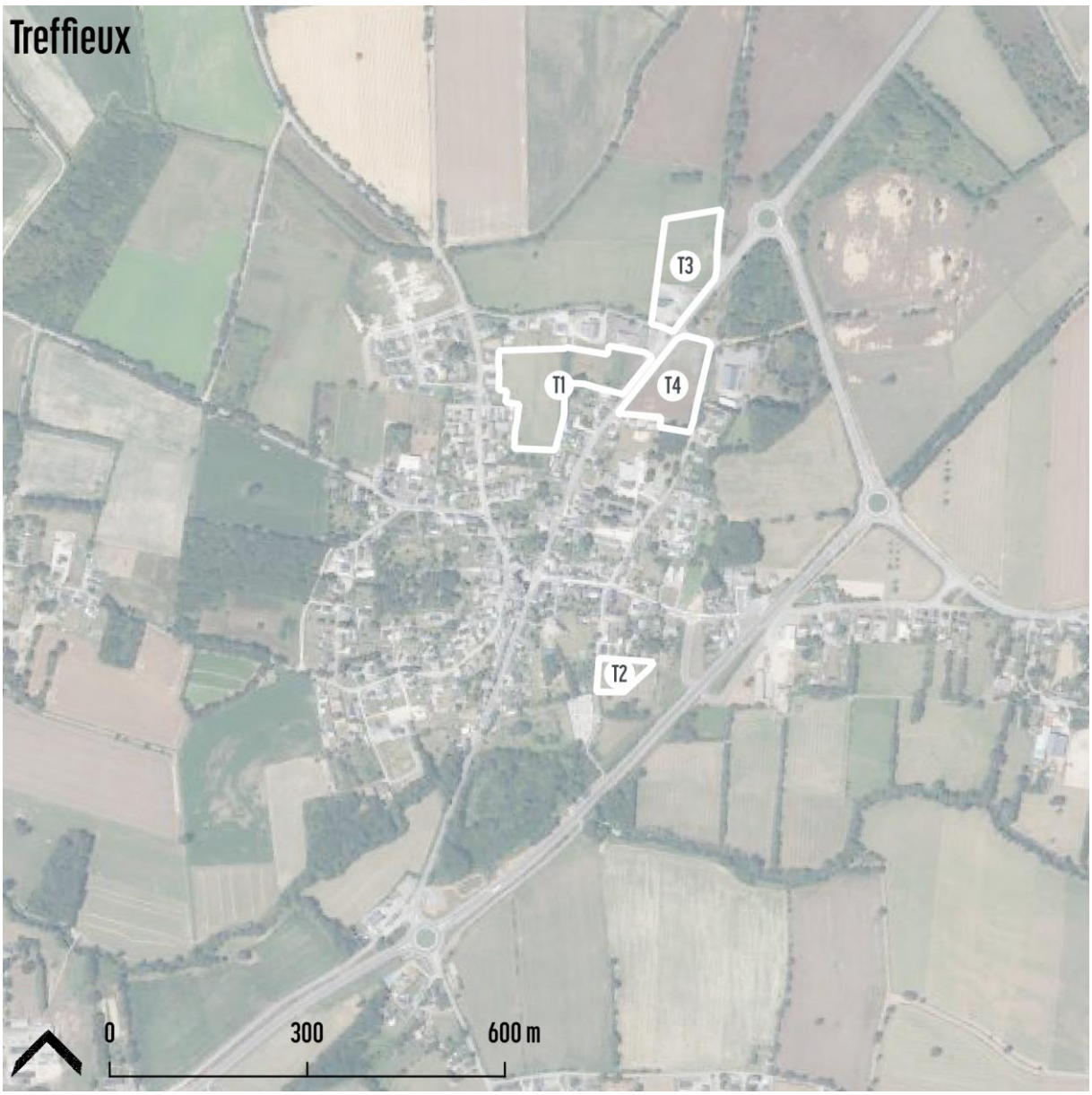

La Grigonnais
LG6
LG3
LG5
LG4
LG1
LG2
LG7
0
500
1 000 m

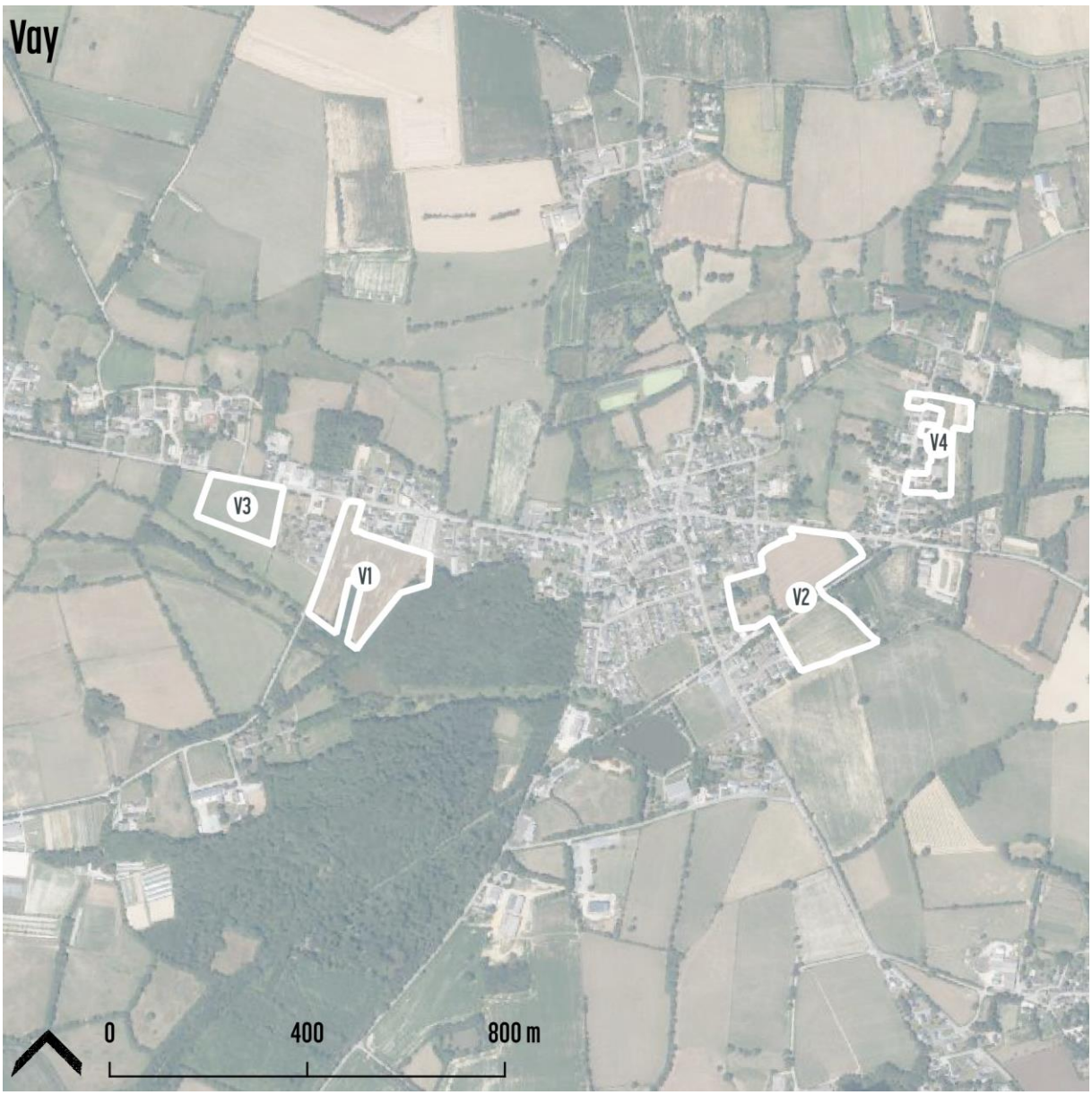

Nozay
N3
N2
N1
N4
0
900
1 800 m


Puceul
P1
P2
0
300
600 m


L'Oseraye
LG3
P3
0
500
1 000 m


Saffré
S2
S3
S4
S1
0
400
800 m


Treffieux
T3
T1
T4
T2
0
300
600 m


Vay
V1
V2
V3
V4
0
400
800 m

Phasage et programme

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en précisant pour chacun :

- la **surface totale** du secteur (incluant souvent des propriétés bâties riveraines en interaction avec le secteur de projet principal),
- la **surface réelle opérationnelle**, correspondant au cœur du potentiel de projets souligné par l'OAP. Elle se décompose entre terrains à dominante naturelle ou agricole (intégrés à la consommation d'espace) et des espaces en renouvellement urbain. Cette surface réelle opérationnelle est souvent considérée comme ce qui va être consommé au titre de l'artificialisation future, et surtout ce qui va servir de base à calculer la densité.
- Les **tranches ou secteurs** correspondent aux espaces soumis à « opération d'ensemble » (lorsque précisé) ou associé à un programme précis.
- Le **nombre minimum de logements attendus** ou la densité minimale applicable. La densité s'applique sur la surface opérationnelle estimée de l'opération, qui exclut les espaces à préserver (mares, bosquets), ainsi que les grands espaces et équipements publics. Elle garantit le nombre minimal de logements que devra comporter l'opération.
- un **échéancier** permettant d'organiser le phasage des opérations dans le temps.

ABBARETZ

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme (lgts)	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
A1	Les jardins de la Gare	Mixte	Extension	1,5		1.5	38	25	8	*PA*
A2	Ouest Bourg	Habitat	Renouvellement	1,2	*Secteur A*	0,6	10		4	Court terme
					Secteur B	0,6		20		Court terme
A3	Sud Bourg	Mixte	Densification	1		0,6	10			Court terme
A4	Koyo	Mixte	Densification	0,34		0,34	14	40	9	*PA*
A5	La Rouaudière	Habitat	Extension	1		0,8	20	25	4	Court terme
A6	La Coquelinais	Habitat	Extension	1,1		1,1	18		4	*PA*
A7	Zone de la croix blanche	Économie	Extension	5,8		4,9				Court terme
A8	Salle de sport	Équipement	Extension	0,65		0,57				Court terme
A9	Camping	Équipement	Extension	0,2		0,2				Court terme
A10	Friche Duquait	Habitat/Mixte	Densification	1,74				20		2028*
A11	Cœur nord Bourg	Habitat/Mixte	Densification	0,52		0,5	8		2	Court terme
Total				**15,05**		**11,71**	**118**		**29**	

LA GRIGONNAIS

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
LG1	Cœur de bourg	Habitat/ mixte	Densification	1,85		0,6	34	-	7	Court terme
LG2	Pirudel	Habitat	Densification /extension	2,37		0,84	12	-	-	2031*
LG3	Rue Jean Vivien	Habitat	Extension	3.88	*Secteur A*	1,8	40	22	10	Court terme
					Secteur B	1,6	30	18	6	2028*
					Secteur C	0,5	-	-	-	Court terme
LG4	Ateliers	Habitat	Densification	0,39		0,39	10	25	5	Court terme
LG5	Rue des Lauriers	Habitat	Densification	0,49		0,28	6	20	-	Court terme
LG6	Route de l'Océan	Habitat	Densification	0,25		0,25	6	20	-	Court terme
LG7	ZA de Beautrait	Économie	Densification /extension	4.2		1,5			-	Court terme
Total				13,43		7,66	138		28	

NOZAY

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

PUCEUL

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité (lgts/ha)	Dont Lgts sociaux	Échéance
P1	Entrée Nord	Habitat	Extension	2,53		2,3	46	20	10	2031*
P2	Route d'Abbaretz	Habitat	Extension	1,2		1,2	26	22	6	Court terme
P3	L'Oseraye	Économie	Extension	66,75		26.34				Court terme + PA
Total				70.48		29.84	72		16	

SAFFRÉ

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

TREFFIEUX

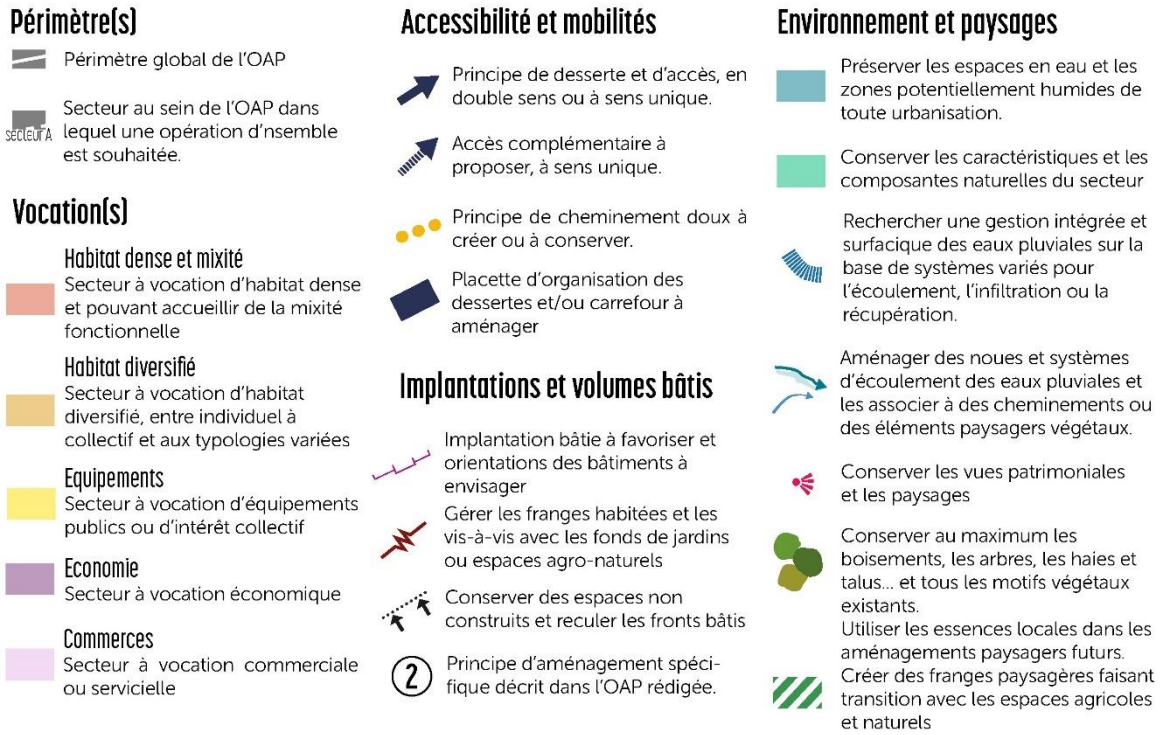
N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
T1	Nord Bourg	Habitat	Extension	1,9	*Secteur A*	0,6	12	20	4	*Court terme*
					Secteur B	1,3	26	20	6	*Court terme*
T2	Rue de l'égalité	Habitat	Extension	0,32		0,32	6	20		*2031**
T3	Zone d'activités	Économie	Extension	1,3		0,9				*Court terme*
T4	Entrée de bourg nord	Habitat	Extension	1,1		0,9	20	20	6	*2031**
Total				**4.62**		**4.1**	**64**		**16**	

VAY

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
V1	RLR Vay	Habitat	Extension	3,3		3,3	63	20	7	*PA*
V2	Est Bourg	Habitat	Extension	4,80	*Secteur A*	1,9	46	20	14	*Court terme*
					Secteur B	1,7	30		6	*2031*
					Secteur C	0,8	12		0	*Court terme*
V3	ZA de Vay	Économie	Extension	1,61		1,61				*Court terme*
V4	La Tonnerie	Habitat	Extension	1,35		1,35				*Court terme*
Total				**11,06**		**10,66**	**151**		**27**	

Principes

Chaque secteur d'OAP sectorielle fait l'objet d'orientations écrites associées à un schéma d'aménagement (lorsque nécessaire) spatialisant et précisant certaines orientations. Ceux-ci utilisent un certain nombre de figurés récurrents et sont basés sur une légende commune à toutes les OAP (ci-dessous). La présente partie présente les principales dispositions utilisées et justifie leur nécessité, en particulier au regard du PADD, et leur complémentarité avec le règlement du PLUi :



Légende commune à toutes les OAP sectorielles du document

Les schémas d'aménagement précisent la vocation des espaces en projet par un système d'aplats de couleur, à interpréter dans un registre de compatibilité (limite interprétable dans le respect de la cohérence du projet).



Typologies à organiser : les OAP sont "découpées" en aplats de couleurs permettant d'orienter la typologie bâtie attendue. L'applat rouge veut favoriser la densité en imposant des formes urbaines denses (groupé, collectif...), tandis que l'applat jaune laisse plus de place au logement individuel.

Les aplats jaunes sont destinés à accueillir des équipements publics.

Les aplats violets concernent l'économie et le commerce.

Espace public central : un principe d'espace public central pouvant servir de place de retournement pour les véhicules permet de structurer les opérations autour d'un espace commun.



Les OAP comprennent toutes des dispositions relatives à la desserte des secteurs à aménager, qui s'inscrivent dans les orientations du PADD concernant les déplacements et la desserte du centre-bourg. Elles complètent les dispositions des articles 7,8 et 9 du règlement, qui aborde cette question de manière plus technique et normative.



Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à son usage, sa localisation et aux flux qu'elle supporte. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur

le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Connexion entre les différents secteurs : ces voies permettent de rejoindre les différents secteurs d'une même OAP par des voies apaisées. Le principe de liaison entre les secteurs est impératif, mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.



Exemple de desserte possible : il s'agit d'une illustration de maillage envisageable pour le secteur de projet, cohérent avec le parti d'aménagement retenu, le relief, l'orientation des constructions, etc. Il ne revêt pas cependant un caractère impératif et un autre maillage est possible, pour peu qu'il soit cohérent avec le parti d'aménagement. La voie doit avoir un gabarit adapté à sa localisation et aux flux qu'elle supporte.



Liaison douce à maintenir / à créer : ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pied, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit au-delà de leur conservation de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.



Implantations bâties à privilégier : ce principe vise à organiser l'implantations des constructions de façon à constituer un front bâti permettant d'organiser la voirie et l'espace public du secteur.



Transition avec les espaces bâtis voisins : ce figuré impose de prendre en compte la transition avec les espaces public et/ou verts internes à l'opération, ou la transition avec les secteurs habités extérieurs à l'OAP, par le biais des haies ou talus existants, ou autre éléments naturels qui permettraient également de maintenir la biodiviserité existante.



Transition avec les espaces agricoles et naturels : pour les OAP en limite d'espaces agricoles ou naturels et les milieux en eau ou potentiellement humide, ce figuré impose de gérer une bonne transition entre les espaces, notamment grâce à des principes de haies, existants ou à créer et en imposant un recul des constructions vis-à-vis de la limite.



Gestion des eaux pluviales : dans certaines OAP, des solutions de gestion des eaux pluviales sont envisagées, notamment en prenant en compte le sens d'écoulement des eaux et en prévoyant d'éventuellement bassins ou noues.



Eléments végétaux à conserver et valoriser ou à créer : certaines haies et arbres existants doivent être conservées et intégrées dans l'aménagement des secteurs. Il peut également être inscrits des principes de créations de haies ou de végétation.



Franges paysagères à créer ou à conserver : en limite des espaces agro-naturels, des aménagements naturels paysagers doivent être prévus pour limiter les transitions trop brutales entre le milieu urbain et les milieux agricoles et naturels.



Point de vue à préserver : certaines OAP prévoient de préserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics. Cela passe notamment par la limitation de la hauteur ou de la constructibilité à ces endroits-là.



Espace vert à préserver : des espaces verts doivent être maintenus au sein de certains secteurs d'aménagement, pour préserver la biodiversité au sein du site, limiter l'imperméabilisation et offrir des espaces aérés aux habitants.



Zone humide à préserver : les zones humides présentes sur les secteurs d'OAP sont préservées et valorisées.

