



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Claire Linard
Service Conseil, Accompagnement et
Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le **14 MARS 2025**

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

**Madame la Présidente
de la communauté de communes de Nozay**

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de la communauté de communes de Nozay - avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté

PJ : 1 annexe technique + 1 dossier de pièces jointes

Par délibération du 23 octobre 2024, reçue en Préfecture le 15 novembre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi de la communauté de communes de Nozay.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt, aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. En outre, en l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable sur votre territoire, vous sollicitez mon accord dans le cadre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Cet accord ne peut intervenir qu'après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), laquelle s'est réunie le 14 janvier 2025.

Après examen, vous trouverez ci-après ma décision concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ainsi que mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

La communauté de communes de Nozay est composée de 7 communes (Abbaretz, La Grigonnais, Nozay, Puceul, Saffré, Treffieux et Vay), située à environ 30 km de Nantes. Bien desservie par les différentes infrastructures tant routières (RN 137, RN 171) que ferroviaires (ligne de tram-train Nantes-Châteaubriant), le territoire est attractif pour les actifs travaillant à Nantes ainsi que pour les entreprises, notamment grâce à la zone d'activités de l'Oseraye implantée à Puceul, à proximité immédiate de la route des Estuaires (RN 137).

La communauté de communes bénéficie en outre d'un cadre patrimonial et paysager qui lui confère, une identité propre. Outre les sites les plus emblématiques tels que le terril d'Abbaretz ou l'étang de Vioreau, le territoire est maillé par un bocage de qualité ainsi que des centres bourgs caractérisés par une architecture vernaculaire. Les tissus urbains anciens correspondant sont relativement denses, composés de bâtisses possédant un ou deux étages et implantées à l'alignement. Les façades sont enduites de clair ou en pierre vue et quasiment toutes révèlent la présence d'un matériau emblématique ayant donné son nom au territoire, la pierre bleue. Celle-ci est notamment retrouvée dans les parements des ouvertures mais aussi dans le petit mobilier ou encore en clôture, sous forme de palis.

Par la suite, le développement plus récent a vu s'épanouir le modèle pavillonnaire, représenté par la maison individuelle implantée au milieu de son jardin. Cette réponse classique à l'essor démographique a notamment amené à étendre les tissus urbains en proposant des parcelles de plus en plus grandes et a conduit à un étirement de l'enveloppe urbaine, générant une consommation importante d'espaces et conduisant à l'intégration de plusieurs écarts ainsi qu'à une altération de la qualité paysagère de l'espace rural en frange des bourgs.

Aussi, les choix opérés dans le PLUi revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique, tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci. Une attention doit spécifiquement être portée aux secteurs de projet afin de proposer un cadre de vie agréable, durable, sobre en foncier, anticipant les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et réduisant les vulnérabilités face à ces risques.

Habitat – parti d'aménagement retenu, consommation d'espaces et dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

D'après les données de l'INSEE, la communauté de communes de Nozay a enregistré, sur la période 2010-2021 une croissance démographique de l'ordre de 1 %/an en moyenne. Le territoire connaît une dynamique positive depuis plus de 20 ans mais la tendance s'affaiblit progressivement après le pic de croissance observé entre 1999 et 2010 (1999-2010 : +2,6 %/an, 2010-2015 : +1,45 %/an et 2015-2021 : +0,64 %/an).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retient une croissance moyenne de 1,3 %/an, soit un accueil de 3000 habitants supplémentaires entre 2023 et 2035. Si ce scénario paraît ambitieux au regard du ralentissement observé par l'INSEE, il tient compte des nombreux permis accordés lors de la procédure d'élaboration du PLUi (220 logements pour la commune de Nozay seule).

Le programme constructif qui en résulte prévoit la création de 1 600 logements, soit environ 133 logements/an. L'objectif global est réparti entre les différentes communes en suivant une

armature principalement basée sur le poids/l'importance actuel des communes (20 % pour Saffré pôle intermédiaire, 12 % pour Abbaretz, La Grigonnais, Vay pôles relais, 7 % pour Treffieux et Puceul, pôles de proximité). Nozay, qui possède la plupart des équipements, emplois et commerces, est qualifié de pôle principal et doit accueillir 30 % des 1 600 logements.

Cette territorialisation de la production de logements s'inscrit dans la continuité de la tendance actuelle, en particulier pour les communes les moins peuplées dont les bourgs possèdent le moins d'emplois et d'équipements (Treffieux, Vay, Puceul). La polarisation aurait toutefois pu être davantage accentuée pour favoriser la réduction des déplacements carbonés par le rapprochement des actifs de l'emploi.

Par ailleurs, vous entendez inscrire les objectifs de production de logements dans une trajectoire plus favorable à la sobriété foncière et aux exigences de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier. Aussi, le PADD affiche un objectif de réduction de 50 % sur la durée de vie du PLUi (2023-2035), intégrant un objectif intermédiaire de réduction de 54,5 % entre 2021 et 2031.

Des leviers favorables à l'optimisation du foncier sont mobilisés dans votre document :

- le règlement met en place un phasage des projets d'urbanisation en extension par le classement en zone 2AU de 5 secteurs (pour 11 ha et 250 logements) ;
- la production envisagée de 400 logements dans le tissu existant (dents creuses, mutations parcellaires, logements vacants, changements de destination...) représente le quart du programme constructif total. Des éléments sur la rétention foncière et/ou des garanties sur la mobilisation effective des gisements identifiés gagneraient toutefois à être apportés ;
- plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent des secteurs en densification ou des opérations de renouvellement urbain, pour un total de production *a minima* de 110 logements ;
- en cohérence avec la PADD qui fixe une densité moyenne par typologie de commune, les OAP retiennent des densités allant de 16 à 60 logements/ha, rompant ainsi avec les densités observées dans le développement récent au sein des bourgs (de l'ordre de 11 logements/ha en moyenne et de 16/17 logements/ha pour les opérations réalisées après 2020).
- pour finir, le projet intercommunal restreint le développement de l'habitat dans l'espace rural en n'y permettant seulement les changements de destination.

L'échéancier lié aux secteurs couverts par des OAP aurait pu accorder davantage la primauté à l'aménagement des secteurs en densification par rapport aux zones 1AU en extension, ces dernières étant prévues, à une exception près, à court terme. Bien que le dossier aborde l'enjeu de l'assainissement des eaux usées, par l'apport des démarches communales en cours ou de celles qui seraient requises afin de répondre aux estimations d'augmentation des charges organiques induites par ces projets d'urbanisation, j'appelle votre attention sur la situation de certains ouvrages épuratoires.

Les bilans de contrôle de 2023 révèlent une non-conformité des stations de traitement des eaux usées (STEU) de Nozay, Abbaretz et Treffieux ainsi que des surcharges hydrauliques pour les stations de Vay, Saffré et de l'Oseraye. Le cas du développement de la commune d'Abbaretz apparaît particulièrement préoccupant du fait des nombreux « coups partis » survenus récemment.

Au regard des échanges que les différentes communes ont eu avec mes services ces derniers mois, ainsi que des projections envisagées dans le projet de PLUi arrêté, il vous appartient de démontrer la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLUi, ou à défaut, d'inscrire explicitement une conditionnalité dans les OAP A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, LG3/secteur B, T1/secteur B, et T4.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'habitat ou aux secteurs mixtes, à savoir les secteurs couverts par les OAP A2, A3, A4, A5, LG3, P2, S1, S2, S3, T1/secteur B et V2.

Pour rappel, les secteurs couverts par les OAP LG1, N1, T1/secteur A, T4 et V1 ont déjà obtenu une dérogation lors de procédures antérieures relatives aux PLU en vigueur sur le territoire.

Cet accord est assorti :

- d'une recommandation d'étoffer les justifications de l'ouverture immédiate de la zone LG3, compte tenu de sa taille conséquente et s'agissant d'une parcelle actuellement cultivée,
- d'une conditionnalité de l'aménagement des secteurs A2, A3, A4 et A5 à la capacité de la station d'épuration à absorber les effluents afférents.

Activités économiques – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Le PADD définit trois types de parcs d'activités : les parcs structurants qui comprennent les zones de *la Lande du Moulin* à Nozay et de *l'Oseraye* à Puceul, les parcs secondaires qui regroupent les zones artisanales (toutes les communes exceptées Puceul) et les parcs intégrés, inclus dans le tissu urbain et n'engendrant pas de nuisances avec les zones résidentielles limitrophes (Saffré).

En parallèle, le rapport de présentation contient un diagnostic des gisements fonciers comptabilisant les parcelles cessibles en densification et les m² inutilisés de parcelles de propriété privée au sein des zones d'activités existante.

La détermination de zones 1AU à vocation économique apparaît peu justifiée à l'aune des gisements identifiés et des besoins en foncier. La stratégie intercommunale exposée au dossier se limite au principe de vouloir proposer une offre pour les artisans souhaitant se développer ou s'installer et affiche le parti-pris d'instaurer une zone d'activités par commune. Elle conduit à agrandir les zones artisanales d'Abbaretz et de la Grignonais et d'en créer une *ex-nihilo* à Vay, alors même qu'il reste des surfaces disponibles dans le parc d'activités de *l'Oseraye* ainsi que dans les zones artisanales d'Abbaretz et de Treffieux.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées à l'activité économique, à savoir les secteurs couverts par les OAP A7, A8, LG7, N3, P3 et V3.

Pour rappel, le secteur couvert par l'OAP T3 a déjà obtenu une dérogation lors d'une procédure antérieure du PLU en vigueur.

Cet accord est assorti :

- d'une réserve d'apporter des justifications complémentaires sur le besoin de mobilisation des fonciers correspondant aux secteurs A7, LG7 et V3 ;
- d'une conditionnalité de l'aménagement du secteur A7 à la capacité de la station d'épuration à absorber les effluents afférents.

Aménagement commercial et équipements – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

À L'appui du diagnostic recensant l'ensemble des commerces et équipements présents sur le territoire, le PADD oriente la localisation des commerces et équipements en centre-bourg, à l'exception du confortement et de l'optimisation de la zone commerciale de Nozay, d'intérêt communautaire. Celle-ci est réservée à l'implantation de surfaces de vente supérieures à 1 000 m², en complémentarité des petits commerces de centre-bourg.

Ce volet du PADD est décliné dans les pièces opposables comme suit :

- conformément aux dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, une OAP « commerciale » a été élaborée afin de définir la stratégie d'aménagement ;
- des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés dans chaque bourg ;
- la zone commerciale périphérique de Nozay fait l'objet d'une zone 1AUc d'1,9 ha et d'une zone 2AU d'1,58 ha, dont l'ensemble est encadré par une OAP sectorielle donnant à voir un potentiel de densification d'1,6 ha et un principe de mutualisation du parking central existant ;
- le règlement écrit prescrit une surface minimum de 500 m² en zone Uc et de 1 000 m² en zone 1AUc ;
- l'échéancier priorise l'optimisation de la zone commerciale en prévoyant un développement à court terme en zone Uc, un aménagement de la zone 1AUc à horizon 2026 et celui du secteur 2AU à horizon 2028.

Ces différentes dispositions sont cohérentes avec le projet intercommunal. Elles permettent de compléter la zone commerciale périphérique existante en priorisant son optimisation et en la réservant à de plus grands commerces.

Comme indiqué par mes services à l'occasion d'un courrier en date du 22 mars 2023, l'aménagement des zones commerciales périphériques est régie par le code du commerce qui spécifie notamment que « *L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.* ». Cette disposition est accompagnée d'un cadre dérogatoire, détaillé en annexe technique. L'aménagement effectif des secteurs 1AUc et 2AU, actuellement composés d'espaces naturels enherbés n'ayant pas subi de terrassement, sera soumis à ce cadre législatif ainsi qu'à l'obligation de démonstration pour chacune des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale de la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg.

Concernant les équipements, seuls deux secteurs 1AU sont mis en place à Abbaretz, l'un pour l'implantation d'une salle de sport et l'autre pour l'aménagement d'un camping.

Dérogation à l'urbanisation limitée

Au regard de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je donne mon accord pour l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU dédiées aux commerces et aux équipements, à savoir les secteurs couverts par les OAP A8, A9 et N2.

Prise en compte des risques

Inondation par débordement de cours d'eaux

Le territoire de la communauté de communes de Nozay est traversé par les ruisseaux du Perche, de Sauzignac et du Paradel, Le Don et l'Isac, tous affluents de la Vilaine. Ces cours d'eau sont sujets à des débordements constituant un risque d'inondation pour l'ensemble des communes, excepté Puceul. Ce constat et le cadre réglementaire impliquent une traduction par le PLUi des dispositions du plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 élaboré pour le bassin Loire-Bretagne et approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022. Ce plan complémentaire du SDAGE 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022, traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire et formalise donc, à l'échelle du bassin, la politique de gestion des inondations, qu'elles soient issues de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine.

Le Syndicat de bassin Chère Don Isac a réalisé une étude de caractérisation des zones inondables sur le sous-bassin versant de l'Isac intégrant notamment les communes de Saffré et La Grigonnais. Cette étude, validée lors du comité de pilotage du 12 octobre 2017, a vocation à se substituer, sur son périmètre d'étude, à la connaissance précédente définie dans l'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine de 2007.

Ainsi, il est nécessaire que les zones inondables, qu'elles soient issues de l'AZI ou de l'étude hydraulique, apparaissent sur le règlement graphique. Or, seules les cartes issues de l'étude et centrées sur les bourgs de Saffré et de La Grigonnais sont intégrées dans le PLUi, et ce de manière peu lisible, en annexe du règlement écrit. Il importe que l'ensemble du territoire soit couvert, d'autant que 6 communes sont concernées et 530 bâtis (dont 360 bâtis durs) potentiellement impactés par le risque d'inondation au regard de l'AZI. Ce phénomène touche par ailleurs particulièrement la commune de Saffré pour laquelle 450 bâtis sont concernés (dont 300 bâtis durs), la plupart en zone agricole.

En prise avec l'obligation de compatibilité du PLUi avec le PGRI, et notamment sa disposition 1-1, toute zone inondable non urbanisée est à considérer comme un champ d'expansion des crues et doit, à ce titre, être préservée de toute urbanisation sauf exceptions prévues par cette même disposition. Je vous demande donc de supprimer de votre document toute zone de développement (U ou AU) qui contreviendrait à cette disposition majeure de préservation des champs d'expansion des crues, à l'image de la zone 2AU couverte par l'OAP T2 à Treffieux.

Concernant le règlement écrit, afin de faciliter sa prise en main, je vous recommande d'insérer un renvoi vers les dispositions générales en chapeau des zones concernées par le risque inondation.

Risque d'effondrement lié au risque karstique et au risque minier

Le risque mouvement de terrain, et particulièrement karstique qui fait partie de cette catégorie, est mal appréhendé. Il conviendra tout d'abord de compléter l'état initial de l'environnement en incluant Nozay dans les communes concernées par le risque mouvement de terrain. Ensuite, les différents phénomènes doivent être distinctement séparés.

Plus important encore, le risque karstique et le risque minier engendrent des phénomènes d'effondrement pouvant être particulièrement dangereux pour la vie humaine. Or, aucune information n'est reportée dans le règlement graphique et aucune transcription dans le règlement littéral n'est réalisée. Un simple rappel à l'article L. 111-2 du code de l'urbanisme n'est pas suffisant ; je vous demande en conséquence de mieux intégrer ce risque dans les pièces opposables.

Je vous rappelle que, sur ces secteurs, et compte-tenu du risque d'effondrement soudain et peu prévisible, tout projet de construction ou d'extension devra être systématiquement refusé quel que soit l'aléa.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz

L'institution des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 23 décembre 2016. Onze ouvrages traversent le territoire de la communauté de communes. Or, les périmètres de sécurité de ces zones de danger génériques mentionnées dans l'arrêté préfectoral ne figurent pas sur les plans des servitudes. Je vous demande de les y intégrer et d'annexer les arrêtés au dossier de PLUi.

Patrimoine bâti vernaculaire et qualité architecturale

Les bâtis traditionnels sur le territoire intercommunal sont généralement surmontés d'une toiture à deux pans en ardoise. Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restaurations, de réhabilitations ou d'entretiens compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art.

Le PLUi restitue une analyse intéressante présentant de manière synthétique les différentes typologies de tissus bâtis et de patrimoines dans ces cahiers du diagnostic. Si ce travail permet de présenter de manière efficace les enjeux de préservation ainsi que les solutions techniques pressenties afin d'y répondre, il ne présente pas l'inventaire précis des éléments présents sur le territoire.

Pourtant, des éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine sont identifiés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, en complément de l'institution du permis de démolir.

En l'état, il est très difficile de déterminer les types d'édifice ou d'édicule protégés et, en l'absence d'inventaire, si cette identification réglementaire protège de manière exhaustive ou partielle le patrimoine bâti maillant le territoire. Les pictogrammes approximatifs utilisés pour situer les éléments de petit patrimoine sont susceptibles d'entraîner une confusion à la lecture du plan. Un listing, à l'instar de ce qui a été fait pour les changements de destination, pourrait être, *a minima*, annexé. Enfin, à la lecture des plans de zonage, il semblerait qu'il n'y ait pas de petit patrimoine

linéaire protégé. Pourtant la communauté de communes possède de nombreux murets en schiste et palis représentatifs du territoire.

Concernant les fronts bâtis structurants du tissu ancien du bourg, ils ne sont pas inclus dans ces dispositions. Le PLUi assure leur protection par la mise en place de règles d'aspect dans les secteurs UAa et Ua. Ils gagneraient pourtant à faire l'objet d'un diagnostic architectural précis afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et aux matériaux les plus à même de les mettre en valeur, en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme accompagné d'une fiche ou une OAP thématique sur la préservation du patrimoine telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, serait à envisager.

Le PLUi identifie également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de réaliser un logement. Ces éléments bâtis, représentatifs du patrimoine vernaculaire de la commune, devraient faire l'objet, en matière de restauration et d'adaptation à leur nouvel usage, des mêmes soins et des mêmes règles que ceux portés aux éléments patrimoniaux repérés spécifiquement par le document d'urbanisme. Il serait également pertinent d'encadrer réglementairement les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement le changement de destination de ces bâtiments en raison de leur impact sur le paysage rural.

En lien avec ce qui précède et pour rappel, toute demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone A et de la CDNPS pour les bâtiments en zone N. Ces deux commissions peuvent être amenées à émettre des avis défavorables en cas de projet dont les caractéristiques techniques de la réhabilitation seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État.

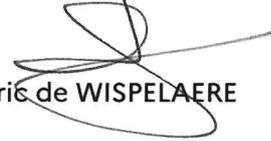
En complément des accords délivrés au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, j'émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté le 23 octobre 2024 par le conseil communautaire, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes détaillées aux pages précédentes, en particulier sur le nécessaire renforcement de la traduction réglementaire des risques identifiés sur le territoire.

Le contenu de l'annexe jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Saint-Nazaire,
Suppléant du Sous-Préfet de Châteaubriant-Ancenis,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Eric de WISPELAERE



Projet de PLUi arrêté de la communauté de communes de Nozay

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État

Consommation d'espaces

Le diagnostic (Tome 6 du cahier du diagnostic « urbanisme et espace ») présente 3 méthodes d'évaluation de la consommation d'espaces passée. Afin de clarifier, il conviendrait de préciser que ConsoZAN 44 est l'outil de référence pour le PLUi.

Il serait aussi judicieux d'expliquer comment a été réalisée l'estimation de la consommation entre 2014 et 2024.

Production de logements

Mobilisation de la vacance

Cette thématique semble avoir été peu approfondie dans le PLUi.

Le cahier du diagnostic « socio-démographie » ne semble pas contenir de diagnostic précis tiré d'une analyse de terrain, avec caractérisation, de la vacance. Ce diagnostic semble ne se baser uniquement sur les chiffres de l'INSEE.

Il aurait été pertinent d'évaluer précisément les effets des confinements liés au Covid-19 sur la vacance du territoire.

Concernant sa mobilisation effective, une estimation théorique de 10 % a été retenue (p. 53 rapport de présentation « justifications »). Le dossier ne présente pas de plan d'action ou de stratégie de résorption de la vacance.

Renouvellement urbain

Dans le bilan (p. 53 rapport de présentation « justifications »), le renouvellement urbain est inclus dans le développement stratégique. Il aurait été intéressant de savoir la part de logement que cela représente.

De plus, deux opérations en renouvellement sur la commune d'Abbaretz ne font pas apparaître d'estimation de production de logement. Si les projets ne sont pas encore tout à fait définis ou si leur échéance est prévue à très long terme, il conviendrait de le préciser dans les justifications et les OAP en expliquant les raisons d'une mobilisation non immédiate. Sinon, le nombre de logements produits estimé doit apparaître dans les différents bilans et OAP.

Densification

Il aurait été intéressant de préciser si un taux de rétention a été appliqué par défaut selon les deux niveaux de difficultés estimés (p. 55-56 du rapport de présentation « justifications ») et si oui, lequel, ou si le taux de rétention a été évalué au cas par cas.

Un tableau dresse le bilan du potentiel en densification. Il est accompagné d'un tableau synthétisant les coups partis. Il semblerait que ces coups partis comptabilisent aussi les lotissements récemment aménagés donnant une estimation supérieure au potentiel de densification et amenant à une incohérence.

Pour plus de clarté, il conviendrait :

- 1 – d'enlever les lotissements des coups partis pour ne s'intéresser qu'au sujet du paragraphe : la densification
- 2 – de réévaluer le potentiel retenu au regard des coups partis

Mixité et logements sociaux

Il semble que la programmation de l'OAP V1 est comptée 2 fois : dans les coups partis et dans le programme de logement soumis à OAP.

En outre, il serait pertinent de présenter les autres mesures envisagées dans le PADD en matière de mixité de logements : mise en place de zones spécifiques au collectif/logement intermédiaire dans les OAP pour favoriser la production de T2 à T4, devenir des réflexions sur l'aire d'accueil des gens du voyage, projets pour l'habitat des seniors...

Assainissement

L'évaluation environnementale présente les conséquences du projet de PLUi en matière d'assainissement, dans deux tableaux p. 30 montrant les charges attendues par commune à l'issue de l'ouverture de l'ensemble des zones 1AU, puis 2AU. Ces tableaux montrent ainsi une surcharge à moyen terme pour les communes d'Abbaretz, La Grigonnais et Treffieux et à long terme pour Vay. Par la suite, un paragraphe résume les démarches engagées en matière d'assainissement. Afin de montrer les avancées des communes dans ce domaine et leur attachement à répondre à cet enjeu, il serait pertinent de compléter et d'actualiser ce paragraphe.

Abbaretz : La station de traitement des eaux usées est actuellement non conforme du fait du non respect des normes de rejet de matières en suspension (MES). Elle souffre également d'une surcharge hydraulique. La commune a finalisé son schéma directeur (communiqué à nos services le 28/11/24) et y prévoit un changement de la station d'ici 3 à 5 ans.

La Grigonnais : La station est conforme selon le bilan 2023. Toutefois, elle devra être mise à niveau afin de pouvoir accueillir le programme de logement retenu.

Nozay : La station a théoriquement la capacité d'absorber l'augmentation des eaux usées générée par le PLUi. Toutefois, le bilan 2023 révèle une non-conformité en équipement due à un écrêtement des eaux en entrée de station en cas de fortes pluies. Le schéma directeur d'assainissement (communiqué le 02/12/2024) prévoit des travaux sur les réseaux sur 5 ans afin de diminuer les eaux parasites et l'aménagement d'un bassin tampon en amont de la station. Il est impératif de s'engager au plus vite dans un plan d'action et, à terme, de s'assurer que les nouveaux aménagements produisent bien les effets attendus.

Puceul : La station de la zone d'activités de l'Oseraye a largement dépassé sa capacité hydraulique en 2023. Il serait nécessaire que la communauté de communes s'engage dans un schéma directeur.

Saffré : La station de traitement des eaux usées est en surcharge hydraulique. La commune s'est lancée dans un schéma directeur d'assainissement très récemment mais a d'ores et déjà prévu des

travaux de réseaux sur certaines rues.

Treffieux : Le dernier bilan, effectué en 2022, a révélé une non-conformité de la station. La commune a lancé son appel d'offre pour l'élaboration du schéma directeur d'assainissement fin 2024 (a-t-il abouti ?). La station actuelle n'est pas en mesure d'absorber l'ensemble des projets de développement inscrits dans le PLUi et devra faire évoluer son équipement à moyen terme.

Vay : Selon le bilan de 2023, la station est en surcharge hydraulique. La commune a élaboré son schéma directeur d'assainissement (envoyé en novembre 2024). La station actuelle n'est pas en mesure d'absorber l'ensemble des projets de développement inscrits dans le PLUi et devra faire évoluer son équipement à long terme.

Aménagement

Densité de constructions

Le PLUi met en place une zone en extension dans la commune de Nozay destinée à des opérations d'ensemble majeures à l'échelle de l'intercommunalité. La première phase de la zone du *Châtelet* destinée à être aménagée à court terme est issue d'un travail effectué en amont de la procédure d'élaboration du PLUi. L'OAP sectorielle y prescrit une densité de construction minimale de 25 logements/ha. La deuxième phase destinée au développement à long terme (zonage 2AU) reçoit une densité de construction minimale de 28 logements/ha.

Or, le PADD retient pour la commune de Nozay une densité de construction de 28 logements/ha. Afin que l'OAP traduise bien le PADD, il conviendrait de relever la densité de construction de la deuxième phase pour compenser les 25 logements/ha de la première. Cette mesure permettrait en outre de produire plus de logements à Nozay, commune la plus desservie en équipements.

Concernant l'OAP V4 qui encadre une opération en densification, il n'y a ni densité minimale prescrite ni estimation de nombre de logements produit.

OAP

Le projet de PLUi contient deux OAP thématiques « Mieux construire » et « Penser des constructions durables ». Elles s'inscrivent dans la continuité de la démarche « Réinventer rural » engagée par la communauté de communes. Cependant, la démarche ne semble pas avoir été menée jusqu'au bout.

Ces deux OAP sont très généralistes et peu en prise avec les caractéristiques du territoire. Elles paraissent plutôt se focaliser sur les opérations d'ensemble et pourraient s'appliquer à n'importe quelle commune de France.

Afin d'améliorer ces OAP, et en particulier l'OAP « Mieux construire », il conviendrait de travailler par différentes formes urbaines (lotissement urbain/centre bourg/zone d'activités...) ou zonage. Cela permettrait aux pétitionnaires et aux services instructeurs de mieux s'y retrouver. Pour aller plus loin, l'OAP thématique pourrait aussi se référer aux OAP sectorielles (et réciproquement) pour être plus concrète et applicable, être plus prescriptive et comporter des exemples concrets.

L'OAP « Penser des constructions durables » pourrait lister spécifiquement les matériaux locaux ou proposer des solutions de stationnement perméable (à l'image de l'OAP « Continuités écologiques »). Par ailleurs, au-delà des marqueurs du territoire que sont la pierre bleue, les palis, le parcellaire organisé autour du bocage, les éléments du Réinventer rural et les études de faisabilité dont la requalification du bourg à Saffré auraient pu être exploités et valorisés.

Patrimoine bâti

La communauté de communes a procédé à un inventaire de son patrimoine bâti et du petit

patrimoine. Il est dommage qu'il n'apparaisse pas plus clairement dans le diagnostic, d'autant que plusieurs de ces éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et bénéficient de l'instauration du permis de démolir. Pour plus de lisibilité (en particulier concernant le petit patrimoine, représenté par un pictogramme) il conviendrait de joindre en annexe du règlement la liste des différents éléments protégés.

De plus, le règlement pourrait être complété, notamment dans ses articles 5 et 6. En effet, la qualité et l'intérêt porté au paysage et au patrimoine dans une approche de mise en valeur doit être l'occasion d'établir des règles qui permettent d'encadrer à la fois l'évolution de bâti existant mais également de définir les modalités d'implantation et de prescriptions architecturales relatives aux nouveaux bâtiments, ces dispositions constituant une composante essentielle de l'attractivité et du cadre de vie.

La question des piscines n'est pas abordée au sein du règlement. Il pourrait être intéressant de recommander des liners et des bâches ou rideaux de protections de teinte sombre afin d'éviter les piscines de teinte trop claire et peu naturelle (du type bleu lagon). De la même manière, en raison de la sensibilité du paysage et du caractère de la zone, les piscines en zone N ont vocation à être interdites.

Règlement du patrimoine repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces édifices sont représentatifs de l'identité du territoire et devraient être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et leurs mises en valeur en reprenant les directives suivantes :

- De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures, et détails architecturaux devraient être conservés. Les modifications de façades ne devraient pas compromettre la composition architecturale de l'édifice et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal. L'ensemble des matériaux et teintes devraient être cohérents avec les qualités du bâti. Enfin, toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelle ;
- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain ;
- Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires participe à l'embellissement de la commune. Ces éléments sont à mettre en valeur et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel ils se trouvent.

Aménagement commercial

Diagnostic

Il est regrettable que le tome 5 des cahiers du diagnostic consacré aux équipements et commerces n'évoque pas les programmes « Petites villes de demain » et « Opération de revitalisation de territoire ». Le PLUi aurait pu tirer parti des enseignements issus des études menées sur la ville de Nozay et intégrer les travaux qui en sont issus.

Zone commerciale périphérique et artificialisation

Il appartient au PLUi de prendre la mesure des dispositions du code de commerce applicables au stade opérationnel en matière d'artificialisation des sols dans le cadre des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. L'article L. 752-6 du code du commerce détaille l'ensemble des éléments pris en considération par la CDAC. Il comporte des conditions particulières qui peuvent

être d'ores et déjà prises en compte au stade du document de planification : « L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme. »

Cette interdiction est assortie d'un cadre dérogatoire pour les projets :

- insérés dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ;
- ou intégrés à une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et situés au sein d'un espace déjà urbanisé ;
- ou compensant l'artificialisation par une renaturation au sens des dispositions édictées à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation est applicable uniquement aux ensembles commerciaux inférieurs à 10 000 m² de surface de vente, à l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 m².

L'ensemble commercial dit du *Petit Grandjouan* ou *Pontraît* à Nozay, au sein duquel sont implantés les magasins aux enseignes Super U et Bricomarché, comporte actuellement 5 680 m² de surfaces de vente. Au regard de ce qui précède, il aurait été pertinent que le PLUi étudie la faisabilité du développement commercial prévu afin de justifier plus avant la mise en place de zones 1AUc et 2AU.

OAP N2 – Zone commerciale du *Pontraît*

Afin d'assurer une densification plus qualitative de la zone commerciale, une orientation d'aménagement détaillée pourrait être ajoutée dans l'OAP N2, visant à ce que les façades donnant sur les voies, en particulier sur le carrefour giratoire desservant le Super U, la station et le Bricomarché, ne soient pas complètement nues.

Énergies renouvelables

Un zonage spécifique à l'agrivoltaïsme AG est créé, correspondant à l'emprise du projet porté par Akuo. Or, l'ensemble de la zone agricole doit autoriser par défaut l'agrivoltaïsme, considéré comme une installation nécessaire à l'activité agricole. De la même manière, un secteur Aeol correspondant aux espaces permettant un développement de l'éolien terrestre a été mis en place, sachant que la zone A du PLUi permet également l'implantation de parcs éoliens.

Dispositions dans le règlement écrit

Le règlement précise des règles alternatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics indiquant qu'ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel ils sont implantés. Cette règle spécifique est à mettre en cohérence avec l'autorisation sous-conditions de ces destinations dans les différentes zones (cf. remarque plus bas).

De manière générale, le règlement des zones agricoles du PLUi est incohérent concernant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé ».

Ainsi, la zone A autorise cette sous-destination sous conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole. Or, cette même sous-destination y est également considérée comme autorisée (sans conditions). Aussi, cette sous-destination doit être retenue que dans l'une ou dans l'autre des dispositions.

De plus, les sous-secteurs An et AG autorisent cette destination sans condition. Des centrales photovoltaïques au sol « classique » pourrait donc théoriquement y être admises alors que ces sous-secteurs de la zone agricole sont destinés à l'agrivoltaïsme ou à être protégés.

L'implantation des équipements collectifs (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé) doit être autorisée sous conditions.

Risques

Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine est le document de référence en matière de connaissance du risque par débordement, il devra être le socle de la prise en compte de ce risque pour notamment répondre aux dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne. Sur son périmètre, l'étude réalisée par le Syndicat Chère Don Isac (SBVCDI) pourra s'y substituer. Or, ces secteurs potentiellement inondables n'apparaissent pas dans les plans de zonages qui mentionnent pourtant la notion de zone inondable dans le cartouche. Cette inondabilité devra être traduite autant dans le zonage réglementaire que dans le règlement écrit.

Les zones inondables pour cet AZI sont consultables sur :

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Atlas-des-zones-inondables/Atlas-des-zones-inondables-des-affluents-de-la-Vilaine>

Si l'ajout de ses couches, en particulier concernant celles issues de l'étude menée par le SBVCDI, rend peu lisible le plan de zonage, il est possible d'ajouter de nouvelles cartes au règlement. Elles pourraient éventuellement permettre d'y regrouper les dispositions s'appliquant à l'ensemble du PLUi (éléments paysagers protégés, patrimoine bâti...).

Pour finir, en présence d'une étude hydrologique spécifique définissant des cartes d'aléas de manière plus précise, celles-ci se substituent à l'AZI et ne s'y superposent pas, contrairement à ce qui a été fait dans les cartes actuellement présentes en annexe du règlement écrit.

Concernant les dispositions générales du règlement écrit, elles reprennent bien les dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne en p. 54. Cependant, elles font référence au PGRI 2016-2021 et non au PGRI 2022-2027.

Risque d'inondation par ruissellement

Afin d'être compatible avec les dispositions 2-14 et 2-15 du PGRI, le PLUi doit avoir une approche globale en termes d'aménagement du territoire ; tant sur les espaces ruraux (impacts des zones de production amont, des axes de ruissellement et des zones d'accumulation) par des règles et aménagements adaptés, que sur les espaces plus urbanisés. Il peut notamment évaluer le risque au regard des événements connus tout en prenant en compte le changement climatique à l'origine d'événements plus intenses et plus fréquents.

L'état initial de l'environnement s'appuie principalement sur des principes généraux. Afin de l'améliorer, il conviendrait de faire mention de ces événements.

Concernant la prise en compte de ce risque dans les pièces opposables, il est relativement bien traité dans les OAP thématiques « Continuité écologiques », « Mieux construire » et « Gestion du risque inondation » ainsi que dans certaines OAP sectorielles (Treffieux/Saffré) qui traitent la gestion des eaux pluviales, la réduction de l'imperméabilisation et la préservation des zones humides. Il peut toutefois être regretté que les dispositions du règlement écrit ne soient pas plus prescriptives en matière de perméabilisation des espaces de stationnement par exemple.

Concernant l'espace rural, la question n'y est pas vraiment abordée. Il aurait pu être intéressant de réaffirmer, dans ce chapitre, l'importance de l'aménagement de l'espace rural au regard des incidences qu'il peut avoir sur les secteurs urbanisés : préservation/protection, voire renforcement du bocage en identifiant les linéaires de haies bénéfiques à la gestion hydraulique pouvant être l'objet de protection plus stricte ou les lieux privilégiés de compensation, attention particulière à l'artifi-

cialisation dans les zones de production en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols...

Risque par remontées de nappes

Ce phénomène est très rapidement évoqué et sa déclinaison dans le PLUi est inexistante. Il conviendra de traduire ce risque dans le règlement dans la possibilité de construire et la capacité de réaliser des sous-sols ou des remblais-déblais au regard de la connaissance.

Risque feux de forêt

Un Atlas régional du risque feux de forêt en Pays de la Loire a été élaboré en novembre 2022. Il définit les zones les plus à risque de feux de forêt en tenant compte de l'*aléa*, des *enjeux* et la *défendabilité* des secteurs. La commune de Saffré y est présente. Ces informations ont vocation à alimenter l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

Risque industriel

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Un certain nombre d'ICPE affectent le territoire. Celles-ci devront être répertoriées en s'appuyant sur les informations disponibles sur le site : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) – Canalisation de transport de gaz

L'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 23 décembre 2016.

Les ouvrages traversant le territoire de la communauté de communes sont :

- DN900-1980 Nozay – Station Auvers-le-Hamon
- DN800-1979 Montoir-de-Bretagne – Nozay
- DN800-1983 Montoir-de-Bretagne – Nozay
- DN450-1969 Nozay – Genneteil
- DN400-1980 Nozay – Belle Étoile
- DN300-1972 Nozay – Sainte-Reine-de-Bretagne
- DN300-2004 Nozay – Le Cellier
- DN200-1963 Saint-Herblain – Nozay
- DN200-1980 Nozay – Rennes
- DN100-1982 BRT – Nozay
- DN80-1987 Saffré – Nort-sur-Erdre

Les périmètres de sécurité de ces zones de danger génériques mentionnées dans les arrêtés préfectoraux sont à reporter au plan des servitudes. Pour information, une convention de mise à disposition des données cartographiques a été signée.

Risque lié à la pollution des sols

L'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols (SIS).

Les fiches détaillées des secteurs concernés sur le territoire de la communauté de communes sont actualisées et consultables sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>

Risque radon

Ce risque est bien pris en compte dans l'état initial de l'environnement, car il y est mentionné que des actions préventives peuvent être menées, notamment des campagnes d'information et de sen-

sibilisation du public, mais aussi des campagnes de mesures de la concentration en radon des bâtiments.

Néanmoins, pour aller plus loin dans la démarche de prévention, et afin de prévenir le risque de concentration du radon dans les bâtiments, il pourrait être pertinent d'insister davantage dans le PLUi sur les modalités constructives qui existent pour les bâtiments neufs et existants, afin d'une part de limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (voire en traitant le soubassement par ventilation ou avec un système de mise en dépression du sol) et d'autre part en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. Des informations complémentaires sur ces techniques de réduction sont disponibles sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN).

Trame verte et bleue (TVB)

Haies et boisements

Le PLUi fait état de 1 124 km de haies recensés sur le territoire. La totalité est repérée au plan de zonage et protégée au règlement en tant qu'élément paysager au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions générales mettent notamment en place des mesures compensatoires.

Le règlement écrit concernant la protection des éléments paysagers est ambigu. En effet, la destruction d'un élément « peut » être refusée et si elle est acceptée une compensation « peut » être demandée, sans que ne soit explicité les motifs éventuels des refus et des compensations.

De la même manière, le règlement dispose qu'il est interdit de porter atteinte à un arbre remarquable repéré au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme, mais précise par la suite qu'une suppression peut aboutir à une demande de compensation (donc cette disposition finalement autorise l'atteinte au sujet). Une telle rédaction risque d'engendrer des difficultés de compréhension pour les pétitionnaires et d'instruction des demandes.

Il conviendrait de clarifier le règlement, en précisant notamment les raisons pour lesquelles une suppression serait refusée ou une compensation demandée. Si les raisons portent sur la qualité ou le rôle de la haie, une carte référençant les haies ayant un rôle important (cumul de fonctionnalités) pourrait être ajoutée en annexe du règlement écrit.

Par ailleurs, en vertu des dispositions de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, toute modification ou suppression de haie protégée est soumise à déclaration préalable. Les créations d'accès ou élargissement d'accès ne font pas exception, contrairement à ce qu'indique le règlement .

Coquilles et remarques diverses

Pièces administratives

Pour votre bonne information, le dossier soumis à enquête publique devra comporter notamment :

- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la MRAE,
- l'avis de la CDPENAF.

Rapport de présentation – Cahiers du diagnostic

1.1.1 p. 18 : ce n'est plus le 10 express mais les lignes 309 et 310.

1.1.2 p. 25-26 : les pourcentages du texte et des diagrammes ne sont pas les mêmes.

1.1.3 p. 12 : la carte est à compléter avec les données de Nozay.

1.1.3 p. 14 : les légendes des deux orthophotos ont été échangées.

1.1.3 p. 42 : seulement 2 carrières citées (sablière de Vay et Pierre Bleue), mais il en existe d'autres...

1.1.4 p. 6 : la taille de la police de Châtellerie de La Touche et Seigneurie de Vay ne correspond pas au paragraphe. Il y a un « cercle d'influence » autour de Saffré mais pas autour des trois autres.

1.1.4 p. 7 : différence entre la carte et le texte (école nationale d'Horticulture/Agriculture).

1.1.4 p. 27 : c'est l'Atlas des paysages des Pays de la Loire qui fait référence et non celui de la Loire-Atlantique.

1.1.4 p. 42 : Il manque 2 ZNIEFF de type I : Étang et Landes du Petit Vioreau (520013074) et Coteaux schisteux de la ville au chef à Nozay (520620062).

1.1.4 p. 48 : dommage qu'il n'y ait pas de proposition de solution réglementaire, à l'instar de la p. 26, alors que le diagnostic a pointé certains enjeux (éléments de façade peu appropriés rajoutés au front bâti ancien, et éléments discordants telles que les clôtures relevées).

1.1.6. p. 4 : pas de diagnostic de densité et de formes urbaines des bourgs anciens.

Rapport de présentation – État initial de l'environnement

p. 11 : énumération des activités de carrière (4) mais manque les deux carrières mentionnées dans le 1.1.3 p. 42.

p. 30 : nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

p. 108 : le chapitre des nuisances sonores est concentré sur les voies routières. Mais, de la même manière que le document précise qu'il ne faut pas se limiter aux seuls axes visés par des arrêtés préfectoraux, il serait aussi judicieux de considérer les autres infrastructures (voies ferrées) et activités.

Rapport de présentation – Justifications

p. 21 : 17 ZNIEFF au lieu de 19.

p. 23 : risques technologiques → manque Benard Agriservice

p. 23 : La RN137 est en catégorie 1 dans le classement des voies bruyantes ce qui porte la bande à 300 m. La RN171 est en catégorie 3 et dispose donc d'une bande à 100 m.

p. 43 : Il aurait été intéressant de savoir quel scénario/panachage des scénarii précédemment présentés a été choisi pour aboutir au PADD.

p. 79 : Il est indiqué que l'agrivoltaïsme est encadré sous un zonage AG spécifique. Des secteurs pourront apparaître par la suite après le retour de ces premières expérimentations. Or, le règlement en zone A permet également l'agrivoltaïsme (ce qui est bien car en accord avec la législation en vigueur). Il conviendrait de réajuster le paragraphe des justifications.

p. 85 et 93 : la création du parc de Vay doit pouvoir s'appuyer sur une estimation des demandes d'installation ou des besoins en foncier.

p. 89 et 93 : le schéma ZA Beautrait et ZA de Vay à modifier avec nouveau projet.

p. 97 : la carte apparaît mal positionnée, avec la TVB ?

p. 100 : la légende de l'illustration dans la colonne de droite est manquante.

p. 110 : le paragraphe dit que le PLUi s'appuie sur le SRADDET, sauf qu'à ce jour rien fixé. Pourrait plutôt dire qu'en attente de l'achèvement de la modification en cours du SRADDET, un objectif de réduction de 50 % a été fixé.

p. 117 : un logement peut se transformer en commerce (et non en logement).

p. 127 : la commune a les capacités épuratoires d'accueillir les nouveaux habitants et entreprises, en contradiction avec l'évaluation environnementale p. 30.

p. 133 : pour aller plus loin, l'orthophoto de 2012/2016 permet de démontrer que l'espace a été viabilisé (passage des réseaux) avant 2021. Le dossier de réalisation date, lui, de 2011.

p. 167 : il est dommage que la protection est uniforme et pas en fonction des enjeux.

p. 239 et 243 : les exploitations forestières sont autorisées en zone N mais pas en sous-secteur Nf ?

p. 281 : pourquoi classer l'ESAT en sous-secteur AL et pas en AE, dans la mesure où il ne s'agit pas vraiment d'une activité de loisirs ou d'hébergement touristique ?

Rapport de présentation – Justifications

p. 17 : bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autre des cours d'eaux, c'est en fait 10 m.

p. 18 : les inventaires complémentaires réalisés en 2022, 2023 et **2024**.

p. 21 : 0,01 % de ces 4 925 ha au lieu de 24 461 ha.

p. 24 : l'Atlas paysager de la Loire-Atlantique n'est plus mis à jour et n'est plus la référence. Il convient de se référer à l'atlas des Pays de la Loire et à ses sous-unités.

p. 31 : il convient de réactualiser la situation de la STEP et des travaux engagés.

p. 42 : le PLUi favorise les nouvelles formes bâties (innovation bioclimatique, autonomie...) → Comment ?

p. 54 : il est à noter un problème entre le tableau synthétique et le schéma au-dessus (p. 51) ; la vacance n'est pas comptée dans le tableau.

p. 69 , p. 229, p. 224 : l'évitement d'une consommation d'espaces agricoles aurait pu être ajouté.

p. 76 : au sud ce n'est plus une prairie mésophile mais un lotissement.

p. 244 : le risque d'inondation au sud n'est pas évoqué.

p. 300 : les inventaires complémentaires réalisés en 2022, 2023 et 2024.

OAP

A7 : L'OAP ne semble pas correspondre au texte (différence avec le texte qui parle de zone artisanale et présence dans la légende de commerce). S'il y a effectivement du commerce, ce parti d'aménagement interroge s'agissant d'un secteur en périphérie susceptible de porter atteinte à la vitalité commerciale du centre-bourg. De plus, cela s'accorde peu avec l'OAP A10 prévue notamment pour la mixité fonctionnelle

A10 : il est relevé une incohérence entre le texte p. 27 « moyen/long terme » et l'échéancier « court terme ».

Règlement écrit : préservation, restauration et valorisation du patrimoine

La partie du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pourrait être précisée, typologie par typologie.

1) *Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme* : les prescriptions afférentes mériteraient d'être étoffées et accompagnées d'orientations de réhabilitation spécifique.

En effet, s'agissant d'édifices représentatifs de l'identité du territoire, un soin devra être porté tant sur la composition de l'architecture (conservation de l'ensemble des percements, des modénatures et des détails architecturaux), que sur la qualité de mise en œuvre de matériaux traditionnels. Ainsi, une réflexion globale doit être menée sur ces éléments de patrimoine repérés de manière à préserver leurs caractéristiques architecturales et ne pas les dénaturer.

Les édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront donc :

- proscrire la mise en place d'éléments techniques type climatisation, panneaux photovoltaïques,
- être restaurés dans les règles de l'art.

De la même manière, les murs, murets et palis repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdit s'il s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage

urbain.

Le petit patrimoine repéré, issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires qui participe à l'embellissement de la commune, est à mettre en valeur et faire l'objet d'un inventaire détaillé. En ce sens, un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.

2) zone UAa/UA_tissu historique

Les bâtis traditionnels en pierre doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté avec un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en ardoise, caractéristique identitaire du territoire intercommunal.

Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte claire, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique ou en pierre bleue. Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite ou les parements en pierre bleue selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage...) et l'emploi de baguette d'angle. La remise en peinture peut être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les modifications apportées à ces constructions traditionnelles des centres bourgs doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire la pose dite en rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît important de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions qui, sous un effet de mode, contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement en s'éloignant des caractéristiques du bâti traditionnel. En ce sens, il conviendra de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie architecturale. À défaut, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronnerie anciens servant de garde-corps sont à conserver et à restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité des bourgs. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur des tissus anciens.

Un soin doit être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public au risque de porter atteinte au bâti et au paysage urbain.

Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur, cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène, est à proscrire sur des bâtis traditionnels conçus en pierre.

Les châssis de toit de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture, sont à privilégier. La pose de store extérieur est à proscrire.

L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises) et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et être non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

S'agissant d'une zone urbanisée, les extensions sur les bâtis traditionnels et récents seront principalement implantées en continuité du volume principale et/ou en façade secondaire. Toute forme d'excroissance en façade principale est à proscrire.

De la même manière, les constructions traditionnelles anciennes sont des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en ardoise. En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron...).

3) zone *Ub_tissu résidentiel*

Souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle, ces formes d'habitat doivent faire l'objet

d'un règlement adapté pour favoriser leur intégration dans le contexte urbain et paysager. Outre leur contribution aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de cette zone, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité préétablie. Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin à réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrain en présentant une trame orthogonale en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg. Ces aménagements extérieurs doivent contribuer à la qualité de l'espace public et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyée dans une haie ;
- d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin doit être apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret avec mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune, répertoriés comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultant et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature...).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications au coup par coup sans cohérence avec les dispositions d'origine qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Un soin doit également être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public et de porter atteinte au bâti. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel et garantir une insertion qualitative dans l'environnement, les abris jardin vendus préfabriqués en commerce dépourvus des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (pente de toiture, aspect du bardage en façade) doivent laisser le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant, pour obtenir une teinte grisée par vieillissement naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron) afin d'améliorer leur intégration paysagère. Ces abris devront être non visibles depuis

l'espace public.

4) zones AU

Dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il est nécessaire de renforcer et de modifier la partie réglementaire des zones AU.

Ainsi, sur la base réglementaire énoncée pour la zone résidentielle UB ci-dessus, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail /portillon, d'abris de jardin, et de compléter le règlement en apportant un soin au traitement des volumes. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional. La démultiplication d'excroissance est à proscrire et les extensions doivent principalement être situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon, ou sur les façades secondaires.

De la même manière, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions de percement plus hautes que larges. Il est important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement peu vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries ont vocation à être en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui, par leur utilisation excessive, tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera à traiter en ardoise munie de descentes d'eaux pluviales et de gouttières en zinc. La mise en œuvre de toitures terrasses est à proscrire sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète et une meilleure intégration à son environnement, les toitures-terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère sont attendues par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravillons de teinte grisée.

De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition gratté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisant.

En raison de leur surface trop réfléchissante, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers doivent plutôt être réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur.

Le traitement de l'espace public, du sol, du mobilier urbain, des plantations doit être issu d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers.

Les aménagements extérieurs seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité.

Le stationnement devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Nantes, le

Service intermodalité, aménagement et logement
Division maîtrise d'ouvrage
Affaire suivie par : Patricia Radjou
Patricia.radjou@developpement-durable.gouv.fr
Réf : M24PR253_RN165

Le responsable de la division maîtrise d'ouvrage,

à

***A l'attention de Madame GAUTIER Chantal
4ème Vice-Présidente de la communauté de
communes de Nozay***

Objet : Avis sur élaboration du PLUi de la CC de Nozay – arrêt n° 2 du 23/10/2024

Par courrier du 4 novembre dernier, vous m'avez adressé la délibération et les pièces correspondantes à l'arrêt n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal pour avis.

Après examen, cet arrêt de projet n'appelle pas d'observations au titre de la maîtrise d'ouvrage des investissements sur le réseau routier national.

Sur la base de ces éléments, j'émetts un avis favorable.

Le responsable de la division maîtrise d'ouvrage

**Thomas
PELE
thomas.pel
e**  Signature
numérique de
Thomas PELE
thomas.pele
Date : 2024.11.20
10:57:13 +01'00'



Tél : 02.72.74.73.00
Mél : dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr
5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 – 44 263 NANTES cedex 2



Madame Claire THEVENIAU

Présidente
Communauté de Communes de Nozay
9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Nantes,
Le 27 janvier 2025

Nos réf. : PLU/25.005
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Madame la Présidente,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté n°2 du PLUi de la communauté de communes de Nozay, faisant évoluer la version initiale et reprenant ainsi certaines observations des Personnes Publiques Associées.

Concernant les remarques précédemment émises par la CCI sur le projet arrêté n°1, nous notons avec satisfaction la prise en compte des points suivants :

- La diminution à 500 m² de surface plancher du seuil minimal d'installation d'activités commerciales sur la zone du Pontrait, de façon à permettre l'implantation, sur la zone, de formats intermédiaires difficilement intégrables au sein du centre-ville. Nous notons aussi avec satisfaction la mise en place d'une OAP « Commerce » qui, en l'absence de SCOT couvrant le territoire, permet de préciser les localisations préférentielles des commerces et ainsi mettre la priorité sur leur regroupement au sein des cœurs de bourg. L'OAP rappelle aussi l'enjeu d'équilibre à conserver entre les types de pôles.
- L'intégration du projet économique de BEMA autour d'un pôle Bois sur la zone de la Lande du Moulin avec l'élargissement des vocations autorisées sur la zone 1AUE1r permettant ainsi de conforter l'implantation de l'entreprise sur la commune de Nozay. Vous avez ainsi autorisé les sous-destinations « *restauration* », « *hôtel* » et « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » afin de permettre le projet d'hébergement / restauration. En revanche, nous pensons utile d'autoriser également la sous-destination « *établissement d'enseignement* » permettant d'assurer la réalisation du projet de centre de formation porté par l'entreprise.

- La création d'une zone NF délimitant les forêts soumises à plan de gestion et les excluant d'un classement L-151-23, facilitant ainsi la valorisation et l'exploitation durable des forêts ainsi que le maintien de la filière Bois très présente sur le territoire.

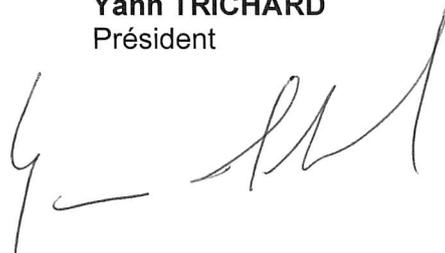
En revanche, certaines de nos réserves n'ont pas été prises en compte. Nous réitérons notre souhait de les voir intégrer dans ce nouveau projet de PLUi. Il s'agit des points suivants :

- Tout en reconnaissant le travail réalisé sur l'identification des STECAL, nous vous invitons à compléter le règlement de la zone AE. En effet, vous avez autorisé seulement la sous-destination « *industrie* » et « *entrepôt* » dans la zone AE. Nous vous demandons d'ajouter la sous-destination « *commerce de gros* » (p.129) pour prendre en compte l'existant : ex. l'entreprise AGRI NORD – BRICO PRO à Puceul notamment (AE P1) qui relève du commerce de gros.
- Le maintien de linéaires commerciaux sur les communes de Puceul, La Grignonnais, Vay ne nous semble pas nécessaire. En effet, le linéaire ne peut pas protéger une activité en tant que telle mais la commercialité du lieu. C'est pourquoi, en cas de fragilité d'un commerce (avec souvent un potentiel limité pour des activités de proximité), le linéaire peut être une vraie contrainte pour certaines entreprises. Autrement dit, cet outil a une vraie légitimité dans des secteurs de développement du commerce, et est moins adapté dans des cas de maintien de commerce.
- Le maintien d'un zonage différencié pour le projet de réaménagement de la sablière exploitée par GSM en parc photovoltaïque, à cheval sur les 2 communes de Vay et La Grignonnais, est incohérent : zonage NC sur Vay (*autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable*) et NCv sur la Grignonnais (*n'autorisant pas les dispositifs de production d'énergie renouvelable*). Nous demandons qu'un zonage homogène sur l'ensemble du site exploité soit inscrit dans le PLUi, à savoir un classement en NC, favorable aux énergies renouvelables, en faisant fi de la frontière communale.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le projet arrêté n°2 du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

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

Yann TRICHARD
Président





Direction générale territoires

Délégation Châteaubriant

Service développement local

Référence : S2025-01-0766

Affaire suivie par :

Caroline SALAUN

Tél. 02 44 44 11 23

MADAME CLAIRE THEVENIAU
PRÉSIDENTE DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE NOZAY
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE NOZAY
9 RUE DE L'ÉGLISE
44170 NOZAY

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de la **Communauté de communes de Nozay**
PJ : Données de comptage actualisées ;
Carte Schéma des mobilités approuvé le 14 octobre dernier ;
Carte sentier PDIPR

Madame la Présidente,

Par courrier réceptionné le 8 novembre 2024, vous avez adressé, pour avis, au Conseil Départemental un exemplaire de votre nouveau « projet arrêté » du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal), conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

Suite à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités le 14 octobre dernier, le présent avis intègre de nouvelles remarques qui n'avaient pas été formulées dans le cadre de notre avis en date du 14 mars 2024. Par ailleurs, les différentes remarques formulées dans le précédent avis ne figurant pas dans les nouveaux documents transmis, celles-ci ont été reprises et réactualisées. J'insiste sur les enjeux que cela présente de ne pas les prendre en compte.

Les différentes pièces constitutives de ce nouveau projet arrêté de PLUI appellent les remarques suivantes :

1. Les infrastructures routières départementales et les déplacements

1.1 Rapport de présentation

Réseau routier départemental

En pages 12 à 14, il est bien fait référence au schéma routier départemental et aux dispositions d'urbanisme qui en découlent (marges de recul et restrictions d'accès).

Suite à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster le paragraphe dédié.

La rédaction suivante peut être proposée :

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Département de Loire-Atlantique a voté un schéma directeur des mobilités le 14 octobre 2024.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limitée à l'avenir. En matière de déplacements, le Département est donc amené à prioriser ses actions :

- sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes) ;*
- meilleure utilisation des routes existantes ;*
- lutte contre l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain ;*
- politique de redynamisation des centres bourgs ;*
- éviter l'exposition au bruit de riverains lors de la réalisation de nouvelles constructions.*

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le schéma directeur des mobilités prévoit une nouvelle catégorisation du réseau établie suivant l'usage des voies et traduit la volonté départementale d'optimiser le réseau routier actuel plutôt que rechercher son développement, dans un souci de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

Sur votre territoire, seule la RD 771 est concernée par les nouvelles dispositions applicables aux routes classées Routes principales de catégorie 1. La marge de recul de 100 mètres a désormais vocation à s'appliquer pour toute nouvelle construction sensible au bruit, telles que les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme. En revanche, en ce qui concerne les constructions non sensibles au bruit, la marge de recul de 50 mètres a été réduite à 35 mètres (sous réserve de l'application des dispositions de la Loi Barnier pour les routes classées à grande circulation).

Routes départementales traversant ou longeant votre commune	Créations d'accès <i>(ancien article 3 du règlement des zones concernées)</i>	Marges de recul <i>(ancien article 6 du règlement des zones concernées)</i>
<p>RD 771</p> <p><i>Identifiée en bordeaux sur la cartographie des prescriptions routières</i></p>	<p>Hors agglomération toute création d'accès est interdite.</p>	<p>Les constructions doivent respecter les reculs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.
<p>RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 44, 69, 121 et 124</p> <p><i>Identifiée en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières</i></p>	<p>Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.</p>	<p>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.</p>

Les données de comptage disponibles en page 12 peuvent être réactualisées avec les nouvelles données transmises en annexe.

Déplacement doux et covoiturage

En page 19 du rapport de présentation, il n'est fait référence qu'à 5 aires de covoiturage sur les 8 existantes qui sont labellisées sur le territoire de l'intercommunalité. Il convient en effet de faire référence à celle de La Grigonnais (Cimetière), Nozay (La Grande Haie) et Treffieux (y compris sur la carte de synthèse page 32). Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (02 40 99 19 32), se tient à votre disposition si vous souhaitez échanger sur cette thématique et compléter cette offre.

En page 19, il est fait référence au développement du service de location de vélo Vélila. Il faut préciser que ce service a été développé en partenariat avec le Département. À noter également que l'offre est passée de 25 vélos, à 40 vélos avec 1 vélo cargo triporteur à assistance électrique. L'augmentation de l'offre démontre l'intérêt de la population pour ce mode de déplacement.

En pages 20 et suivantes, il est fait référence aux liaisons douces qui maillent le territoire et notamment à l'itinéraire départemental de La Vélodyssée, qui traverse le territoire intercommunal.

Les éléments doivent être d'actualisés, en faisant référence notamment aux itinéraires départementaux suivants :

- Le projet d'itinéraire cyclable départemental n°6 reliant Blain (le Canal de Nantes à Brest) à Châteaubriant qui traversera les communes de Vay, Nozay et Treffieux :
 - La première section de l'itinéraire entre Blain et Nozay, emprunte principalement l'emprise de l'ancienne voie SNCF. Ce projet a été approuvé par les élus départementaux le 12 octobre 2020. **Les travaux ont été finalisés en 2024.**
 - Pour la seconde section de l'itinéraire, entre Nozay et Châteaubriant, ce projet comprenant la réalisation d'une antenne vers Abbaretz a été voté en juin 2024.

Il est nécessaire de prévoir une présentation de cet itinéraire dans le rapport de présentation et de matérialiser les tracés dans le PADD. Par exemple sur la cartographie de synthèse des enjeux en termes de mobilité.

- Une antenne a été créée depuis l'itinéraire n°9 (Voie verte Carquefou – Saint-Mars-la-Jaille vers Châteaubriant) permettant de rejoindre la commune d'Abbaretz depuis le lac de Vioreau / La Meilleraye-de-Bretagne.

Par ailleurs, en décembre 2022, le Département de Loire-Atlantique a voté son nouveau schéma d'aménagements cyclables pour la période 2022-2032. Il a pour objectif de relier entre elles toutes les communes de Loire-Atlantique en itinéraires cyclables du quotidien à horizon 2032 et de réaliser de nouveaux itinéraires cyclo touristiques. L'atteinte de cet objectif se décline en études et réalisation d'axes structurants par le Département (167 liaisons entre les communes) et en soutien financier aux collectivités locales pour développer un maillage complémentaire au sein de leur territoire.

Dans cet objectif, plusieurs liaisons inter-EPCI seront étudiées par le Département, dont la programmation a été votée en mars 2024 :

- 6 liaisons entre la CC de Nozay et Châteaubriant-Derval (Depuis Treffieux vers Issé ; Jans ; Saint-Vincent-des-Landes / depuis Nozay vers Marsac-sur-Don et Jans ; depuis Vay vers Marsac-sur-Don),
- 2 liaisons vers Redon agglomération (depuis Vay vers Conquereuil et Le Coudray),
- 4 liaisons vers Pays de Bain communauté (depuis Vay vers Le Gâvre, depuis La Grigonnais vers La Chevallerais, depuis Puceul vers La Chevallerais, depuis Saffré vers La Chevallerais),
- une liaison vers la CC Erdre et Gesvres (Saffré – Nort-sur-Erdre) ;
- une liaison vers la COMPA (Saffré – Joué-sur-Erdre).

En pages 25 et suivantes, il est fait référence au nombre de places de stationnements recensées sur chaque commune. Ce diagnostic aurait pu être complété par un recensement des places de stationnement dédiées aux cycles afin d'identifier les manques (en page 32 est évoquée l'insuffisance du stationnement vélo). En effet, en lien avec le déploiement du service VELILA et plus particulièrement de la mise en location de triporteurs à assistance électrique, il faut veiller à ce qu'un stationnement adapté soit déployé.

L'ambition de promouvoir le vélo et renforcer les continuités cyclables et piétonnes s'inscrit parfaitement dans l'objectif départemental de favoriser les mobilités actives. Il aurait été intéressant de cartographier le réseau cyclable existant / en projet sur la carte des enjeux page 33.

Une attention particulière devra être portée aux types d'aménagements à privilégier, en veillant à respecter les préconisations techniques du CEREMA, notamment en termes de largeur des aménagements.

Voies navigables

Le canal de Nantes à Brest traverse le territoire de la communauté de communes de Nozay et plus particulièrement la commune de Saffré.

Le rapport de présentation fait bien référence aux enjeux touristiques liés au site de Bout de Bois qui pourraient être étayé par une référence à la stratégie globale de valorisation du canal de Nantes à Brest que le Département de Loire-Atlantique développe depuis 2015.

Bien que le projet d'aménagement du site ne soit pas à ce jour arrêté, le choix d'un zonage naturel / loisirs (NL) est compatible avec les orientations décrites dans le courrier de PAC, à savoir des aménagements concentrés autour des activités de loisirs et le développement touristique : aire de pique-nique, zones dédiées à la pêche, à la détente et à la promenade, aire de jeux, aires de loisirs (pétanque, beach-volley, plage), développement d'activités liées à l'eau (canoë, kayak), construction dédiée à recevoir une guinguette, etc...

1.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'objectif 3.2 *Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées, vise à améliorer la desserte du territoire et renforcer le développement des modes de déplacements actifs* s'inscrit dans les ambitions départementales.

Par ailleurs, le site de Bout de Bois est bien identifié comme un site à enjeux touristiques dans le PADD.

1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certaines OAP sectorielles sont limitrophes de routes départementales. Certaines n'appelant pas de remarques ne sont pas mentionnées. Vous trouverez ci-dessous celles faisant l'objet de remarques :

Commune d'Abbaretz :

- OAP n°2 : desservie par la RD 35, dont une section de la route n'est pas en agglomération. Aussi une marge de recul de 25 mètres a en principe vocation à s'appliquer. Une réflexion d'ensemble sur cette opération pourrait être menée pour contribuer à marquer l'entrée de l'agglomération en lien avec des aménagements adéquats et un déplacement des limites d'agglomération, réflexion dans laquelle le service aménagement du département peut vous accompagner ;
- OAP n°6 : le site est limitrophe de la RD 1 sur une section qui n'est pas en agglomération. Aucun accès direct sur la RD n'est prévu ce qui est satisfaisant. L'OAP ne fait pas référence au respect de la marge de recul de 25 mètres applicable par rapport à l'axe de la RD 1. Il faut la mentionner sur l'OAP pour s'assurer de son respect ;
- OAP n°7 (zone d'activité) : secteur limitrophe de la RD 1 sur une section hors agglomération. L'accès est existant. Il doit toutefois être rappelé la marge de recul de 25 mètres qui a vocation à s'appliquer à toute nouvelle construction. Il convient d'y faire référence dans l'OAP et de veiller à une intégration paysagère qualitative, pour limiter l'impact de nouvelles constructions en bord de route départementale ;

Commune de Nozay :

- OAP n°1 : limitrophe des RD 2 et 121. La section de RD 2 est classée en agglomération ainsi que la section de RD 121 limitrophe. Toutefois compte tenu du phasage et du projet envisagé une évolution des marges de recul pourrait être envisagée. Des accès sont envisagés sur les deux routes départementales

avec des aménagements de carrefours difficiles. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement afin d'étudier ces aménagements et les limites d'agglomération ;

- OAP n°3 ZA de la Lande du Moulin est limitrophe des RD 121 et 771 sur des sections hors agglomération. Le long de la RD 771, la marge de recul ne pourra pas être inférieure à **35 mètres pour les constructions non sensibles au bruit** (la demande de dérogation au titre de la loi Barnier ne concerne que la RN 137). **Si des activités sensibles au bruit sont envisagées dans ce secteur (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme), une marge de recul de 100 mètres devra être respectée.** Le long de la RD 121 la marge de recul applicable est de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction. Aussi, pour éviter toute confusion, il est utile d'indiquer les marges de recul applicables le long de ces deux routes départementales. Aucun nouvel accès n'est envisagé sur la RD 771 ce qui est conforme aux dispositions du schéma routier. Il convient de matérialiser cette interdiction d'accès sur l'OAP.

Commune de Puceul :

- OAP n°1 : limitrophe de la RD 39 sur une section qui n'est pas en agglomération. En principe une marge de recul de 25 mètres à vocation à s'appliquer. Toutefois, compte tenu des enjeux de qualification d'entrée de ville, la question du déplacement du panneau d'agglomération se pose. En fonction des principes d'aménagements retenus et en lien avec des réflexions sur l'apaisement de l'entrée de ville, un travail conjoint entre le service aménagement et la commune permettra de définir l'application ou non des marges de recul. Les accès envisagés sur la RD devront également être étudiés auprès du service aménagement ;

De manière générale, les OAP prévoient des liaisons cyclables et piétonnes ce qui est tout à fait satisfaisant. Une attention pourra être portée aux continuités d'aménagements, ainsi qu'à leur dimensionnement selon les préconisations d'aménagement du CEREMA permettant une multiplicité des usages (pédestre et cyclable).

Je vous rappelle que toute création d'accès sur route départementale nécessite une autorisation de voirie auprès du Service Aménagement de la Délégation Châteaubriant.

Enfin, dans le cadre de vos opérations d'urbanisation, j'invite aussi votre collectivité, si ce n'est déjà fait, à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines.

1.4 Plan de zonage

- Zonage

Les zones U des communes correspondent globalement aux limites des agglomérations. Les quelques ajustements à prévoir (mise à jour des arrêtés ou repositionnement de panneaux d'entrées d'agglomération) pourront l'être en relation avec le service aménagement. En revanche, des zones non urbanisées mais susceptibles de le devenir, via un classement en zone AU à proximité de RD, devront mentionner sur les OAP concernées les marges de recul applicables.

- Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au bénéfice des communes pour permettre la réalisation de liaisons douces, ce qui est satisfaisant. Certains d'entre eux sont limitrophes de routes départementales (La Grigonnais). Je vous rappelle que le service aménagement du Département devra nécessairement être associé aux réflexions relatives à la réalisation de ces liaisons, limitrophes de routes départementales.

À noter un ER identifiée sur la commune de Treffieux au bénéfice de la commune (ERT8) voie reliant la D1 et la RD 771.

- Marges de recul

De manière générale, les limites de la zone urbaine correspondent aux limites d'agglomération.

Les points suivants appellent cependant des remarques :

Communes d'Abbaretz : les marges de recul correspondent aux zones U et à une réalité urbaine. Toutefois, on constate au niveau de la RD 35, sur de la zone UB, que la limite d'agglomération est légèrement différente entre le plan de zonage et la carte des prescriptions du schéma routier. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager ou une mise à jour des arrêtés dans la base de données SIREO.

Commune de Nozay : Au nord de l'agglomération, le long de la RD 121, il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager ou une mise à jour des arrêtés dans la base de données SIREO. La zone UL n'est pas comprise dans l'emprise des marges de recul.

Les limites d'agglomération sur la section de RD 121 située au sud de la commune et le long de la RD 2 à l'Est de la commune ne correspondent pas à la base de données SIREO, aussi comme indiqué précédemment, il convient de se rapprocher du service aménagement du Département pour envisager une mise à jour.

Au niveau de la ZA, le long de la RD 771, les indications portent à confusion sur le plan. Il est indiqué une MR de 25M et de 50M, si aucune construction sensible au bruit n'est envisagée dans la zone, il convient d'indiquer une marge de recul à 35 mètres sur la zone UE1.

Commune de Puceul :

Le long de la RD 35 à l'Est de la commune, des marges de recul sont indiquées sur une section classée en agglomération. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin de contrôler si les limites de l'agglomération sont conformes et pertinentes et si elles ne nécessitent pas un ajustement.

Commune de Treffieux :

RD 1 au sud du Bourg et à l'Ouest de la RD 771 : cette section de RD est classée en agglomération. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

Commune de Vay :

RD 2 à l'Ouest du bourg – zone 1AUez : les marges de recul ne sont pas matérialisées sur le plan. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

RD 2 à l'Est du Bourg – les marges de recul ne s'appliquent qu'après la zone 1AUB. Il convient de se rapprocher du service aménagement du Département afin d'étudier si un déplacement des panneaux d'agglomération est à envisager.

- Bâties susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Des bâties susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage. Le règlement interdit les changements de destination des bâties situés dans l'emprise des marges de recul, cela contribue à éviter d'exposer de futurs riverains à des nuisances sonores ce qui est satisfaisant.

- Itinéraires de randonnée

À l'exception du circuit des 7 étangs, il n'est pas fait mention des itinéraires inscrits au PDIPR. Vous trouverez ces circuits en annexe qui pourront être ajoutés aux éléments graphiques.

1.5 Règlement écrit

- Dispositions communes applicables à toutes les zones

En pages 22 et 23 du règlement sont mentionnées les marges de recul applicables par rapport aux routes départementales, ainsi que les cas de dérogations possibles.

Suite à l'approbation du Schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster les dispositions applicables à la RD 771 en précisant :

- que la marge de recul de 100 mètres s'applique à toute nouvelle construction sensible au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme).
- que la marge de recul applicable aux constructions non sensibles au bruit est désormais de 35 mètres (au lieu de 50 mètres).

Par ailleurs, la notion d'agglomération est bien précisée pour permettre la bonne compréhension des marges de recul et éviter toute confusion avec les dispositions de la loi Barnier (qui s'entend aux espaces urbanisés et non urbanisés).

En page 38, dans le paragraphe relatif aux changements de destination il est bien précisé que les conditions de desserte doivent être satisfaisantes. En page 22 il est bien précisé que tout bâti situé dans l'emprise de la marge de recul ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. Ces éléments sont tout à fait satisfaisants. Le nouveau Schéma directeur des mobilités autorise les changements de destination sous réserve de démontrer l'intérêt patrimonial du bâti et en précisant au pétitionnaire qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.

Concernant plus particulièrement les dispositions de la Loi Barnier, en page 22 du Règlement il est précisé que les marges de recul préconisées par la Loi Barnier sont réduites à 50 mètres le long de la RD 771, sur la ZA de la Lande du Moulin à Nozay et la ZA de l'Oseraye à Puceul. Suite à l'approbation du nouveau Schéma directeur des mobilités cette marge de recul peut être réduite à 35 mètres pour les constructions non sensibles au bruit.

- Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dans la mesure où les dispositions réglementaires de ces zones renvoient aux OAP, il est indispensable de faire référence aux marges de recul applicables par rapport aux RD sur les OAP (graphique et texte).

Dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (chapitre 2 article 4) il pourrait être fait référence aux dispositions générales applicables (marges de recul applicables par rapport aux RD) lorsque l'emprise publique est une route départementale. Cette précision viendrait compléter les dispositions graphiques du plan de zonage.

- Dispositions applicables à la zone agricole et à la zone naturelle

Dans le chapitre 2 – article 4 dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, il convient de renvoyer expressément aux dispositions générales applicables lorsque l'emprise publique est une route départementale.

2. Économie d'espaces et densités

En Loire-Atlantique, sur 95 000 hectares artificialisés aujourd'hui, plus des deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Le Département de la Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire, et la région se positionne comme la 4ème plus artificialisée de France.

Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie en passant sous la barre de 500 hectares par an contre le double au début des années 2000, il n'est plus possible de se satisfaire de ce simple ralentissement. La zéro artificialisation vise à éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles. C'est cet objectif que s'est fixé le Département.

Concrètement, il s'agit de :

- Les réduire dans les nouveaux projets (agricoles, espaces naturels...);
- Compenser celles générées par les logements, zones d'activités, voies de transport, etc. ;
- Favoriser la renaturation de milieux artificiels ou dégradés par d'anciennes activités humaines ;
- Renaturer ou remettre en culture des surfaces aujourd'hui artificialisées ou en friche.

Pour répondre à l'objectif de zéro artificialisation, plusieurs principes sont au cœur de l'action du Département :

- Reconstruire la ville sur la ville : par exemple construire un collectif en remplacement d'une maison de ville ou privilégier les dents creuses et les friches urbaines plutôt que l'allotissement de champs ;
- Réduire les superficies des terrains à bâtir ;
- Poursuivre et étendre l'effort porté sur l'habitat aux zones d'activités économiques qui consomment plus de foncier que l'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de communes de Nozay s'articule autour de 4 axes : Un territoire accueillant, Un territoire productif, Un territoire connecté et un territoire équilibré, aux polarités complémentaires.

Ce dernier axe s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en promouvant un développement urbain autour des centralités, bien que celles-ci comprennent l'extension dans les continuums agglomérés, et en partageant également les responsabilités en matière de production et de diversification du parc de logement entre chaque polarité.

- Objectif de production de logements :

Le PLUI fixe un objectif de production de 1600 logements d'ici 2035 (soit environ 150 par an). Cet objectif est ambitieux et supérieur aux estimations réalisées lors de l'élaboration du PDH en 2022. Le PLUI fixe un objectif de 90% de la production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués ou en extension des continuités. Il aurait été intéressant de connaître les ambitions de production d'une part dans les tissus constitués ET d'autre part en extension dans la continuité.

- Densité :

Le PLUI fixe la densité moyenne à respecter pour chaque polarité allant de 18 log./ha pour les pôles de proximité (Puceul, Treffieux), et 20 log./ha pour les pôles relais (Abbaretz, Vay, La Grigonnais), à 25 log./ha pour le pôle intermédiaire de Saffré ou 28 log./ha pour le pôle structurant de Nozay. Si ces niveaux de densité sont supérieurs aux objectifs des précédents PLU, ils restent modérés au regard des enjeux de revitalisation de cœur de bourg et l'atteinte de la trajectoire ZAN à l'échelle départementale. L'ambition du Département est de viser en moyenne 40 logements par hectare artificialisé à l'horizon 2030.

Finalement, il faut signaler l'OAP multi thématique « mieux construire » qui est intéressante et pédagogique.

3. Espaces naturels sensibles

La politique en faveur des espaces naturels sensibles est définie au Code de l'urbanisme aux articles L.113-8 et articles afférents. L'objectif est de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels pour mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels (L215-21).

Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels (L215-21). Le zonage du PLUi devra répondre aux objectifs de la politique et permettre la mise en œuvre d'éventuels aménagements futurs et de la gestion tels que définis ci-dessus ».

Votre territoire est concerné par des zones de préemption à l'intérieur de laquelle le Département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Commune	Nom	Date approbation CCSE / commune	Date approbation Département
Vay	Etang de clégreuc	01/12/1993	07/10/1994 30/03/1995

Aussi, il est souhaitable que les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) figurent au futur PLUi et que le zonage du PLUi sur les secteurs ZPENS puisse bien les préserver de toute urbanisation. À noter que sur l'Espace Naturel Sensible de l'étang de Clégreuc, le PLUi devra prendre en considération le projet d'aménagement de l'observatoire ornithologique, celui du moulin ainsi que l'intérêt fort du Département concernant la parcelle AB 2034 pour sa valeur écologique. Également, les parcelles AB 2035 et AI 2001 présentent des prairies gérées par pâturage sur la partie Est (AB 2035) et Sud (AI 2001) ainsi, il conviendrait de délimiter les zones en Espaces Boisés Classés selon l'emprise de ces prairies.

Je vous rappelle également que le Département dispose d'un certain nombre de propriétés acquises au titre des Espaces naturels Sensibles :

L'étang de Clégreuc :

Commune	Lieu-dit	Section	N° de parcelle	Surface cadastrale en m2
Vay	Etang de Clégreuc	AE	259	480
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2047	5945
Vay	Etang de Clégreuc	AE	260	995
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2048	2800
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2051	5800

Vay	Etang de Clégreuc	AI	2001	41746
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2029	8920
Vay	Etang de Clégreuc	AH	2009	21817
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2057	9600
Vay	Etang de Clégreuc	AE	261	975
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2050	660
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2058	23340
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2052	9740
Vay	Etang de Clégreuc	AE	264	20422
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2011	22860
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2062	106533
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2037	171400
Vay	Etang de Clégreuc	AE	266	935
Vay	Etang de Clégreuc	AB	2035	40200
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2049	8540
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2046	500
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2053	27204
Vay	Etang de Clégreuc	AE	265	2610
Vay	Etang de Clégreuc	AI	390	3000
Vay	Etang de Clégreuc	AE	1	339038
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2003	11867
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2010	28840
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2038	1025
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2082	8560
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2009	21973
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2045	1160
Vay	Etang de Clégreuc	AI	2015	26300
Vay	Etang de Clégreuc	AI	388	14515
Vay	Etang de	AE	2059	1180

	Clégreuc			
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2061	32680
Vay	Etang de Clégreuc	AE	258	1006
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2060	71487
Vay	Etang de Clégreuc	AE	267	932
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2002	20880
Vay	Etang de Clégreuc	AE	318	11277
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2001	20880
Vay	Etang de Clégreuc	AE	2055	27204

L'étang de la mine d'Abbaretz

Commune	Lieu-dit	Section	N° de parcelle	Surface cadastrale en m2
Abbaretz	Etang de la mine	AC	102	8085
Abbaretz	Etang de la mine	AC	103	5022
Abbaretz	Etang de la mine	AC	120	7000
Abbaretz	Etang de la mine	AC	14	312308
Abbaretz	Etang de la mine	AC	15	3879
Abbaretz	Etang de la mine	AC	16	21561
Abbaretz	Etang de la mine	AC	19	12707
Abbaretz	Etang de la mine	AC	20	7559
Abbaretz	Etang de la mine	AC	24	21309
Abbaretz	Etang de la mine	AC	25	10274
Abbaretz	Etang de la mine	AC	94	12925
Abbaretz	Etang de la mine	AC	95	1094
Abbaretz	Etang de la mine	AC	96	2221
Abbaretz	Etang de la mine	AC	97	964
Abbaretz	Etang de la mine	XB	11	14614
Abbaretz	Etang de la mine	XB	10	6012

~ ~ ~ ~ ~

En conclusion, le Département émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Nozay **sous réserves de la prise en compte** des remarques concernant les infrastructures routières départementales.

Le Service développement local de la Délégation Châteaubriant (02 44 44 11 05) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis. Je vous remercie de m'adresser un dossier papier ou numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 28/01/2025
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Une signature manuscrite en bleu, stylisée et fluide, correspondant au nom Jean ChARRIER.

**Dossier suivi par
Justine CHOLET**
Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Communauté de Communes de Nozay
Madame la Présidente
9, Rue de l'Eglise
44 170 NOZAY

A l'attention de Madame la Présidente

Nantes, le 12 février 2025

Objet : Elaboration du PLUi
Réf. : PC/JC/SJ/421M245006

Madame la Présidente,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil communautaire le 23 octobre 2024, reçu dans nos services le 12 novembre 2024.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes :

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

Le territoire de la Communauté de Communes de Nozay s'étend sur 27 562 hectares et comptait environ 17 000 habitants en 2023. Aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) n'existe sur ce secteur.

Les espaces agricoles sont très présents sur le territoire, puisqu'ils représentent plus de 70 % de la superficie du territoire. 195 exploitations agricoles sont implantées sur la Communauté de Communes. L'activité agricole constitue, de fait, un enjeu essentiel.

Comme il est précisé dans le chapitre Economie et Agriculture du Rapport de Présentation, l'un des enjeux du PLUi est « la confortation du développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole ». **Le PADD confirme bien cette volonté de préserver l'agriculture en fixant comme objectif de « protéger et valoriser l'espace agricole dans toutes ses dimensions », mais également de « renforcer la place de l'agriculture dans l'espace économique local »** (p.17).

.../...

CONSOMMATION D'ESPACE

Après retravail et recalcul de la consommation passée, la collectivité annonce une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 134,24 hectares sur la décennie 2011 – 2021. Entre le début de la procédure de création du PLUi et l'arrêt du projet, c'est-à-dire entre 2021 et 2024, 18,19 hectares ont été estimés en consommation et désignés comme « coups partis » par la collectivité.

Ainsi, en réduisant de 55% la consommation pour la période de 2021 et 2031, on arrive à 60,4 hectares. Cela reste cohérent avec le PADD qui **s'engage concomitamment à réduire sa consommation de plus de 50 % sur la période 2021-2031.**

Si l'on déduit les 18,19 hectares de coups partis, on arrive à une consommation possible d'ENAF entre 2025 et 2031 à 56,86 hectares. Ajouté à cela les 15,1 hectares entre 2031 et 2035, **on obtient une enveloppe de consommation de 56,86 hectares entre 2025 et 2035.**

33,05 hectares sont classés en 1AU et 24,77 hectares en 2AU, **portant ainsi la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) à 57,82 hectares. Cette consommation prévue correspond à la trajectoire ZAN.**

L'AGRICULTURE

L'activité agricole est prédominante puisqu'elle occupe la majorité du territoire. Elle est avant tout marquée par l'activité laitière et plus largement d'exploitations en polyculture-élevage.

La page 14 du PADD entend « travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière » et la page 17 « veiller à la qualité des espaces de transition entre espaces naturels, agricoles et urbains ». Nous accueillons cela positivement et **souhaitons** en effet, dans le prolongement des objectifs du PADD, **que l'implantation de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels se fasse au sein des OAP**, permettant ainsi d'assurer la préservation des activités en place.

ZONES HUMIDES

Le décret n° 2024-1098 du 2 décembre 2024 renforce l'articulation entre les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi). Il impose plusieurs évolutions majeures pour la planification urbaine, notamment : l'annexion des dispositions du SAGE, l'intégration des zones humides et une meilleure prise en compte des enjeux de l'eau.

Par ailleurs, le SAGE Vilaine étant en cours de révision, ses futures évolutions devront donc être intégrées dans le document d'urbanisme. Il est donc nécessaire d'anticiper une révision du PLUi afin d'assurer sa mise en conformité avec ces nouvelles obligations réglementaires.

.../...

CIRCULATIONS DOUCES

Il est prévu le développement des circulations douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés sur l'espace agricole.

PLAN DE ZONAGE

De manière générale, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitation soient classés en zone agricole, avec des espaces suffisants permettant leur évolution.

Nous nous interrogeons sur la superficie importante des zones AN autour des bourgs.

Dans le règlement (p.114), cette zone correspond aux « surfaces agricoles où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, nécessite de les protéger et de les valoriser » et a vocation, entre autres, à « favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles » et à « permettre le développement et la diversification des activités agricoles ». Or, nous constatons que ces surfaces sont conséquentes et que le règlement n'autorise que des annexes/extensions de 40m² d'emprise au sol supplémentaires, ce qui, à notre sens, condamne les possibilités d'évolution des activités agricoles sur ce secteur et va donc à l'encontre des objectifs édictés dans le règlement.

Aussi, ce classement ne répond pas aux principes édictés par la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui précise que ces espaces sont « des espaces agricoles de transition aux abords des bourgs ou villages sans nouvelle construction ou installation agricole ». Cela doit se traduire par un zonage très restreint autour des espaces urbanisés. La conséquence pour l'agriculture est importante car elle risque d'induire un phénomène de rétention foncière et une perte pour l'économie agricole.

Nous demandons une réduction voire la suppression de ces zones.

STECAL

Nous n'avons pas d'observation spécifique à faire, excepté sur le STECAL concernant le Château de la Touche, au nord-est du bourg de Nozay, dont le périmètre Sud empiète sur une parcelle agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG). **Nous demandons que soit exclue du périmètre cette portion de terrain, séparée du reste du site par une haie.**

.../...

REGLEMENT D'URBANISME

ZONES HUMIDES

Concernant les zones humides, il est demandé qu'une dérogation concernant l'activité agricole soit ajoutée en page 40, avec à minima les précisions suivantes :

- La création, l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- L'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux de création, d'adaptation ou d'extension de bâtiments existants, autorisés, déclarés ou enregistrés, en dehors de ces zones ;
- La possibilité d'extension ou de création de retenues d'irrigation, dont l'impact sur la zone humide est inférieur à 1 ha, conformément à la modification du 3 juillet 2024 de l'arrêté de prescription générale sur les plans d'eau du 9 juin 2021.

ZONE INONDABLE

Le territoire est exposé au risque inondation. Un périmètre identifiant des zones **potentiellement inondables** a été inscrit sur le règlement graphique. Ce périmètre se base sur l'Atlas des Zones Inondables et une étude réalisée par le Syndicat Chère Don Isac.

Pour autant, le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui constitue le document de référence s'imposant au PLU afin de définir des règles d'encadrement de la constructibilité selon le niveau d'aléas et d'exposition aux risques des zones inondables.

En tout état de cause, il nous semble important de préciser, afin d'éviter toute confusion, que le périmètre institué dans le PLU ne recouvre pas les zones régulièrement inondées et ne peut, à ce titre, servir de référence pour l'identification desdites zones, qui font l'objet de prescriptions réglementaires quant à l'usage des produits phytosanitaires.

ZONE AGRICOLE

Nous souhaitons également que soit modifié le texte relatif aux possibilités de diversification pour les exploitations agricoles (p.106 du règlement écrit). Il est écrit que celles-ci « doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation ». Il convient de différencier la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...) qui doivent prendre place au sein de locaux existants, et la diversification pour de la vente directe, qui, elle, peut prendre place dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation.

.../...

Il est écrit page 106 du règlement écrit que « *l'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural* ».

Nous rappelons ici que la règle de réciprocité précitée n'encadre que les constructions ou changement de destination habituellement occupés par des tiers nécessitant un permis de construire. Les annexes de type garage et les extensions ne sont pas soumises à cet article (comme écrit page 23 du règlement) et **il conviendrait donc de supprimer la fin de ce paragraphe.**

Nous souhaitons néanmoins que celui-ci soit complété avec la phrase suivante : « sous réserve que l'opération projetée ne génère pas d'habitation supplémentaire ».

Nous demandons que les annexes aux habitations soient limitées à 40 m² d'emprise au sol au lieu des 50 m² actuellement prescrits par soucis d'harmonisation avec les règles d'usage fixées par la CDPENAF.

HAIES BOCAGERES

La commune a choisi d'identifier une partie significative de sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager.

Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC et celle auprès de la collectivité au titre du PLUi. Il est tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.

Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haie sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

.../...

AGRIVOLTAISME

Un zonage Ag a été institué afin de permettre à titre expérimental l'agrivoltaïsme. La constitution d'un tel zonage ne nous semble pas opportun et nécessaire.

L'agrivoltaïsme est considéré comme accessoire à l'activité agricole et peut donc s'exercer en zone agricole. Par ailleurs, l'agrivoltaïsme est désormais encadré par le décret du 8 avril 2024.

Ainsi, afin d'éviter toute confusion, nous conseillons de supprimer le zonage Ag et de préciser au sein du règlement écrit de la zone A que l'agrivoltaïsme est possible et d'y mentionner le décret du 8 avril 2024.

Pour conclure, nous émettons un avis favorable, sous réserve de prise en compte des remarques émises sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président
de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique
Paul CHARRIAU



Centre National de la Propriété Forestière
Bretagne - Pays de la Loire

**Madame la Vice-Présidente
de la Communauté de Communes de Nozay**
9 rue de l'église
44170 NOZAY

A l'attention Madame Marie-Chantal GAUTIER,

Nos Réf. : GdC/CLN/IM/2024_PLU_002
Dossier suivi par Axel VIAUD
axel.viaud@cnpf.fr – Tél : 02 40 76 93 04

**Objet : Elaboration du PLUi de la CC de Nozay
arrêté N°2 du 23/10/2024 – notification pour avis**

Saint-Herblain, le 21 janvier 2025

Madame la Vice-Présidente,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 8 novembre 2024 pour avis sur l'élaboration du PLUi de la CC de Nozay.

Je note la prise en compte de la majorité des remarques formulées par notre établissement lors de notre avis sur l'arrêté N°1 du PLU rendu le 12 janvier 2024. Ainsi, vous avez mieux intégré le rôle économique de la forêt, en plus de ses enjeux environnementaux et sociaux. Cela se traduit notamment par la création d'un zonage Nf dédié aux forêts disposant d'un document de gestion durable en cours de validité.

Pour votre complète information, la loi du 10 juillet 2023 a abaissé le seuil de surface obligatoire des Plans simples de gestion à 20 ha. Sur le périmètre concerné par ce PLU, 230 ha de forêt devraient être dotés d'un plan de gestion dans les années à venir.

Vous avez souhaité systématiser le classement des forêts non dotées d'un document de gestion durable en L151-23 du CU, avec pour objectif de protéger 100 % des espaces boisés de la collectivité. L'utilisation du L151-23 comme outil de protection nécessite de s'approprier l'esprit de la loi qui l'a instituée afin de l'utiliser à bon escient. En effet, il s'agit de protéger, via cette classification, les espaces forestiers dont le maintien et la gestion durable ne sont pas encadrés par d'autres réglementations. Or, le Code forestier remplit déjà ce rôle pour les boisements de plus de 4 hectares puisque le défrichement y est soumis à autorisation. La superposition des réglementations sur ces espaces complique la gestion des parcelles pour les propriétaires, sans apporter de véritable plus-value. Il ne semble donc pas nécessaire de classer systématiquement l'ensemble des espaces boisés de plus de 4 ha, même s'ils ne disposent pas de document de gestion durable. Nous avons d'ailleurs observé que les parcelles listées ci-dessous pourraient se passer du classement en L151-23 et être identifiées en zone Nf, bien que non concernées par un document de gestion durable à ce jour :

Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne - Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35
paysdeloire@cnpf.fr
<https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/>

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30
bretagne@cnpf.fr



- **ABBARETZ** : les parcelles YD 12 (**15 ha**), YK 10 (**20 ha**)
- **PUCEUL** : parcelle ZB 50 (**8.5 ha**)
- NB) **SAFFRÉ** : les parcelles à proximité du lieu-dit : le Doux, au Sud de la commune, sont dotées d'un document d'aménagement par l'ONF (Forêt Régionale du Notrain). Elles ont tout intérêt à être classées en zone Nf.

Je tiens à réitérer de nouveau la remarque faite lors de notre avis sur l'arrêté N°1 du 12/01/2024, en ce qui concerne la phrase suivante, mentionnée dans l'OAP thématique « Continuités écologiques » page 9 : « *Le déboisement est principalement dû à l'extension des terres agricoles, à l'exploitation excessive des ressources forestières ainsi qu'à l'urbanisation* ». Cette phrase figure toujours dans le document, pourtant la surface forestière n'a cessé de croître depuis une quarantaine d'années dans le département et semble donc infondée.

Par ailleurs, j'ai relevé des incohérences dans le règlement du PLUi, à la page 40, dans la phrase suivante : « *Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le **défrichement** pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.)* ». En effet, le défrichement, c'est-à-dire le changement de nature de culture d'un terrain, ne peut pas être prévu dans des PSG ou aménagements forestiers puisqu'il ne s'agit en aucun cas de gestion durable. Dans les cas cités entre parenthèses, il ne s'agit pas de défrichement, mais de coupe destinée à accueillir une infrastructure forestière, aussi nous vous proposons de remplacer le terme « défrichement » par « coupe sans reconstitution ».

Ainsi, considérant qu'une majorité des demandes formulées lors du premier avis sur l'arrêté n°1 ont été prises en compte, j'émettrai un avis favorable au projet de PLUi de la communauté de communes de Nozay, sous réserve que les modifications soient apportées suite aux remarques formulées ci-dessus.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veillez agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du CRPF Bretagne - Pays de la Loire
Guy de COURVILLE
P/O le Directeur

Arnaud GUYON



LE GAVRE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
du 5 décembre 2024

Nombre de conseillers	
En exercice :	16
Présents :	14
Représentés :	1
Votants :	15

Affichée le 10 décembre 2024
pour une durée de 1 mois

N° 24-84

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Communauté de Communes de Nozay – dossier arrêté n°2**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi cinq du mois de décembre à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de LE GAVRE s'est réuni à la salle du Puits sous la présidence de M. Nicolas OUDAERT, Maire, suivant convocation transmise le vingt-huit novembre par voie dématérialisée.

En présence de : M. Joël ARIZA, M. Arnaud BEAUMAL, Mme Catherine BERTAT, M. Anthony BROSSAUD, Mme Laurence CANAL, Mme Anne CARRE, M. Gaël DREAN, M. Christophe FAYON, Mme Claudie MERCIER, M. Nicolas OUDAERT, Mme Ingrid PENHOUE, Mme Ludivine PERRIGAUD, M. Daniel RONDOUIN, Mme Sandra YGONET

Excusée ayant donné procuration : Mme Cécile RICHET à Mme Laurence CANAL

Excusée sans procuration : Mme Pauline ROUSSEAU

Secrétaire de séance : M. Christophe FAYON

Par délibération en date du 23 octobre 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Nozay a décidé d'arrêter une 2nde fois son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de dresser à nouveau le bilan de la concertation. Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme relatif aux Personnes Publiques Associées, le dossier de PLUi arrêté a été notifié à la commune du Gâvre le 9 novembre 2024, celle-ci disposant d'un délai de 3 mois pour émettre un avis dans les limites de ses compétences propres.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide de :

- **PRENDRE ACTE** du projet arrêté n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Nozay

Fait et délibéré en séance le 5 décembre 2024

Le secrétaire de séance,

Christophe FAYON

Le Maire,

Nicolas OUDAERT

