

PLUi de la Communautés de communes de Nozay

Mémoire en réponse - version pour enquête publique

Avis PPA, MRAE et commissions

Remarques : Ce mémoire en réponse comprend :

- Une synthèse des avis et leurs principales remarques ou réserves, ainsi qu'une première réponse de la collectivité.
- Un rapport détaillé de tous les avis et des éventuelles premières remarques ou réponses.

Mars 2025 // Réalisé par le groupe de travail, les techniciens et les bureau d'études : réponses provisoires sur les éventuelles modifications et ajustements à apporter au PLU après enquête publique pour répondre aux avis des différents partenaires

Préfecture - avis du 14 mars 2025	3
CCi - avis du 27 janvier 2025	18
CD44 - avis du 28 janvier 2025	20
CA44 - avis du 12 février 2025	32
CNPF - avis du 21 janvier 2025	39
DREAL - service intermodalité - avis du 20 novembre 2024	41
MRAE - avis du 13 février 2025	42
Avis CDPENAF - 05 mars 2025	47

Synthèse des avis et réserves :

Avis	Réputé
DDTM - Préfecture	Favorable
DREAL – service route	Favorable
CCI	Favorable
CD44	Favorable // avec réserves
Chambre d’Agriculture 44	Favorable // avec réserves
CNPF	Favorable // avec réserves
MRAE	Favorable
+ avis MARE sur arrêt 1	
CDPENAF	Favorable
Commune voisine - Le Gavre	Favorable
Communes membres de la CCN	Favorable(s)

Préfecture - avis du 14 mars 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
<p data-bbox="190 395 1393 438">Avis des services de l'État et dérogation</p> <p data-bbox="248 467 1328 523"><u>Habitat – parti d'aménagement retenu, consommation d'espaces et dérogation à la règle de l'urbanisation limitée</u></p> <p data-bbox="248 560 1328 715">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).</p> <div data-bbox="219 754 1283 1201" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p data-bbox="230 762 611 786"><u>Dérogation à l'urbanisation limitée</u></p><p data-bbox="224 807 1283 927">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.</p><p data-bbox="224 948 1283 1003">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.</p><p data-bbox="224 1024 477 1048">Cet accord est assorti :</p><ul data-bbox="224 1059 1283 1187" style="list-style-type: none">- 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.</div>	<p data-bbox="1404 799 1951 855">Les justifications pour la zone LG3 pourra être complétée.</p> <p data-bbox="1404 900 2018 995">Les conditions d'aménagement des secteurs seront retravaillées en fonction de la capacité de la station d'épuration sur Abbaretz.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis des services de l'État et dérogation</p> <p><u>Activités économiques – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Dérogation à l'urbanisation limitée</p> <p>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.</p> <p>Pour rappel, le secteur couvert par l'OAP T3 a déjà obtenu une dérogation lors d'une procédure antérieure du PLU en vigueur.</p> <p>Cet accord est assorti :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. </div>	<p>Des justifications complémentaires seront apportées concernant les secteurs à vocation économique en question : A7, LG7 et V3.</p> <p>Les conditions d'aménagement des secteurs seront retravaillées en fonction de la capacité de la station d'épuration sur Abbaretz.</p>
<p><u>Aménagement commercial et équipements – dérogation à la règle de l'urbanisation limitée</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Dérogation à l'urbanisation limitée</p> <p>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.</p> </div>	<p>Ok.</p>

<p><u>Prise en compte des risques</u></p> <p>Inondation par débordement de cours d'eaux</p> <p>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.</p>	<p>INONDATION : une erreur s'est glissée dans les annexes du règlement graphique : les plans 3.3 devraient comporter les zones de type 1 concernant l'AZI et les zones de type 2 concernant l'étude Cher Don Isac. Or, on ne retrouve que les zooms sur Saffré et La Grigonnais de type 2.</p> <p>Le plan des zones inondables de type 1 sera ajouté. L'AZI a bien été pris en compte (comme indiqué dans les « dispositions applicables à l'ensemble des zones » du règlement littéral.</p>
<p>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.</p>	<p>La zone T2 de Treffieux pourra être réduite pour éviter l'aléa inondation.</p>
<p>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.</p>	<p>Concernant le risque « inondation », l'écriture réglementaire pourra être améliorée.</p>

<p>Risque d’effondrement lié au risque karstique et au risque minier</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>RISQUE KARSTIQUE : la question du risque karstique sera mieux appréhendée dans le dossier, et notamment via une réglementation adaptée. Les services de l’État pourront fournir les données nécessaires (cartographies notamment) pour inclure ces éléments dans le PLUi.</p> <p>RISQUE MINIER : la question du risque minier sera mieux appréhendée dans le dossier. Les services de l’État pourront fournir les données nécessaires (cartographies notamment) pour inclure ces éléments dans le PLUi.</p>
<p>Risque lié aux canalisations de transport de gaz</p> <p>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.</p>	 <p>La cartographie de la servitude I3 concernant les canalisations de gaz a bien été intégrée au PLUi mais pas au plan des servitudes. Une planche annexe figure dans la liste des servitudes. La donnée version numérisée n’a pas été fournie avec la dernière mise à jour avant l’arrêt et n’était pas non plus disponible sur le Geoportail de l’Urbanisme. Dans l’attente d’avoir ces éléments pour mieux la retranscrire dans le PLUi.</p>

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.

PATRIMOINE

Les éléments inventoriés seront mieux localisés en ce qui concerne le petit patrimoine. La liste sera également associée au dossier.

Le petit patrimoine linéaire n'a pas fait l'objet d'un travail d'inventaire particulier.

<p>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.</p>	<p>Une attention particulière est portée sur les conditions de transformation des fronts bâtis urbains patrimoniaux. Pour autant, ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une sanctuarisation pour permettre leur rénovation et la revitalisation des centres-bourgs.</p>
<p>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.</p>	<p>Des critères et recommandations pourront être ajoutées pour améliorer les conditions de changement de destination.</p>
<p>Avis détaillée - DTTM</p>	
<p><u>Consommation d'espaces</u></p> <p>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.</p> <p>Il serait aussi judicieux d'expliquer comment a été réalisée l'estimation de la consommation entre 2014 et 2024.</p>	<p>La consommation d'espace a été sur 2014-2024 reprend les chiffres de la Conso ZAN44 et étale au ratio pour la période 2014-2021. Ensuite, ce sont les coups partis 2021-2024 travaillés localement et avec analyse terrain qui sont ajoutés pour obtenir la conso 2014-2024.</p> <p>Le rapport de présentation sera ajusté.</p> <p>L'outil Conso ZAN4 est bien l'outil de référence.</p>

<p><u>Production de logements</u></p> <p>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.</p>	<p>La vacance a été analysée lors de la phase diagnostic entre 2020 et 2022. Une mise à jour pourra être ajoutée dans le rapport de présentation, mais celle-ci reste faible.</p> <p>Le taux de vacance faible témoigne d'une forte pression, voire d'un marché en tension. Les fichiers LOVAC pourront être ajoutés car ils ont servi à l'analyse lors de la réflexion sur le programme habitat.</p>
<p>Renouvellement urbain</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le renouvellement urbain a été analysé de façon théorique dans le processus de densification. Il est très complexe à analyser notamment lorsqu'il s'agit d'une démolition-reconstruction. Et son potentiel est infini (non quantifiable).</p> <p>Exemple : je détruis 3 pavillons pour reconstruire un collectif de 15 logements, soit un bilan de +12 logements. Mais dois-je considérer cela sur tous les pavillons ou secteurs lâches des espaces urbanisés des communes ?</p> <p>C'est pourquoi le principe du renouvellement urbain a été intégré dans la logique de « développement stratégique » en fonction des situations locales et selon les besoins territoriaux d'activer ou pas telle ou telle situations. Il y a peu de friches (voire pas du tout) sur le territoire, comme l'a montré la démarche Réinventer rural qui porte sur des projets d'intensification urbaine sur des espaces parfois libres ou d'autres plutôt dédiés à de la mixité fonctionnelle et non à de l'habitat.</p>

	<p>Pour les secteurs d'Abbaretz, ce sont des OAP d'encadrement et non forcément de production, d'où le fait de ne pas les comptabiliser ni les temporaliser.</p>
<p>Densification</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour plus de clarté, il conviendrait :</p> <p>1 – d'enlever les lotissements des coups partis pour ne s'intéresser qu'au sujet du paragraphe : la densification</p> <p>2 – de réévaluer le potentiel retenu au regard des coups partis</p>	<p>L'analyse a bien été faite selon plusieurs critères notamment sur la rétention et avec plusieurs niveaux.</p> <p>Le potentiel a pu évoluer entre un arrêt 1 en 2023 et un second arrêt en 2024. Les chiffres seront mis à jour et les cartographies pourront être distinctes.</p> <p>L'objectif est de composer avec le potentiel et les coups partis pour jauger des besoins futurs sur la période 2025-2035.</p>
<p>Mixité et logements sociaux</p> <p>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.</p> <p>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...</p>	<p>Le tableau des OAP n'est pas à considérer comme le programme habitat. Il encadre les secteurs de projets mais mélangent volontairement des minimum à produire ou des densités, et donc ne doit pas être considéré comme un bilan.</p> <p>Les outils ont été utilisés et pourront être rappelés dans cette partie du rapport de présentation.</p>
<p>Assainissement</p> <p>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.</p>	<p>Les éléments liés à l'assainissement seront actualisés.</p>

<p>Aménagement</p> <p>Densité de constructions</p> <p>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 <i>Châtelet</i> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>L'OAP des Châtelets sur Nozay pourra être revu et les densités pourront être augmentées.</p> <p>L'OAP V4 n'a pas de densités car c'est un encadrement de la densification du satellite urbain de la Tonnerrie à Vay. Il n'a pas vocation à accueillir plus d'habitat mais à encadrer la mutualisation des accès et à gérer la bonne intégration des futures constructions (en lien avec des permis déjà autorisés). De plus cette OAP reprend des éléments du PLU précédent en cours d'exécution.</p>
<p>OAP</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les formes urbaines sont à travailler en phase pré-opérationnelle ou opérationnelle : l'OAP thématique propose d'autres outils qui vont améliorer la gestion de ces formes urbaines.</p> <p>Des matériaux pourront être ajoutés dans l'OAP thématique « constructions durables ».</p>

<p><u>Patrimoine bâti</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le diagnostic pourra être complété, en le cas échéant, le règlement sur les aspects patrimoniaux.</p>
<p><u>Aménagement commercial</u></p> <p>Diagnostic</p> <p>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.</p>	<p>Ces éléments pourront être ajoutés au tome 5 du diagnostic.</p>
<p><u>Zone commerciale périphérique et artificialisation</u></p> <p>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</p>	<p>Cette zone du Pontrait existe déjà au PLU de Nozay et n'a pas fait l'objet d'un développement depuis plus de 10 ans. La faisabilité est donc difficile à ré-évaluer sachant que cette zone est entièrement viabilisée.</p> <p>Les règles pourront être revues selon les dispositions du code de l'urbanisme et la dérogation applicable aux ensembles commerciaux : ici on est bien dans le cas d'un ensemble inférieur à 10 000 m².</p>

<p>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.</p> <p>L'ensemble commercial dit du <i>Petit Grandjovan</i> ou <i>Pontrait</i> 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.</p> <p>OAP N2 – Zone commerciale du <i>Pontrait</i></p> <p>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.</p>	
<p><u>Énergies renouvelables</u></p> <p>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.</p>	<p>Le zonage AG est un affichage pour mieux organiser le déploiement de tels projets sur le territoire. Même si selon les récentes lois, l'agrivoltaïsme serait autorisé partout en zone agricole.</p> <p>C'est un peu la même logique pour l'éolien : l'objectif est de flécher le développement sur des secteurs existants (pour des renforcements éoliens) ou sur des extensions de parcs existants. La création d'un nouveau parc éolien est assez contrainte par d'autres règles notamment de réciprocité vis-à-vis des habitations existantes.</p>

<p>Dispositions dans le règlement écrit</p> <p>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).</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'implantation des équipements collectifs (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé) doit être autorisée sous conditions.</p>	<p>Ces éléments dans le règlement seront corrigés et mis en cohérence.</p>
<p>Risques</p> <p>Risque inondation par débordement de cours d'eau</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>INONDATION : une erreur s'est glissée dans les annexes du règlement graphique : les plans 3.3 devraient comporter les zones de type 1 concernant l'AZI et les zones de type 2 concernant l'étude Cher Don Isac. Or, on ne retrouve que les zooms sur Saffré et La Grigonnais de type 2.</p> <p>Le plan des zones inondables de type 1 sera ajouté. L'AZI a bien été pris en compte (comme indiqué dans les « dispositions applicables à l'ensemble des zones » du règlement littéral.</p>

<p>Risque d'inondation par ruissellement</p> <p>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 évènements connus tout en prenant en compte le changement climatique à l'origine d'évènements plus intenses et plus fréquents.</p>	<p>Certains éléments pourront être complétés.</p>
<p>Risque par remontées de nappes</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété sur ces éléments.</p>
<p>Risque feux de forêt</p> <p>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'<i>aléa</i>, des <i>enjeux</i> et la <i>défendabilité</i> 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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété sur ces éléments.</p>
<p>Risque industriel</p> <p>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.</p> <p>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/</p>	<p>Le dossier pourra être complété sur ces éléments.</p>
<p>Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) – Canalisation de transport de gaz</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété sur ces éléments.</p>

<p>Risque lié à la pollution des sols</p> <p>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).</p> <p>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</p>	
<p>Risque radon</p> <p>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-</p>	Ok.
<p><u>Trame verte et bleue (TVB)</u></p> <p>Haies et boisements</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Le règlement sera clarifié sur la question des haies.

<p>Règlement écrit : préservation, restauration et valorisation du patrimoine</p> <p>La partie du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pourrait être précisée, typologie par typologie.</p> <p>[...]</p>	<p>Le dossier pourra être complété sur ces éléments.</p> <p>Les remarques sur les dispositions liées aux aspects et volumes pourront être intégrées au règlement.</p>

CCi - avis du 27 janvier 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
<p data-bbox="241 451 1299 536">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.</p> <p data-bbox="241 568 1299 624">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 :</p> <ul data-bbox="286 655 1299 863" style="list-style-type: none">- 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.	
<ul data-bbox="230 890 1299 1137" style="list-style-type: none">- 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 « <i>restauration</i> », « <i>hôtel</i> » et « <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » afin de permettre le projet d'hébergement / restauration. En revanche, nous pensons utile d'autoriser également la sous-destination « <i>établissement d'enseignement</i> » permettant d'assurer la réalisation du projet de centre de formation porté par l'entreprise.	
<p data-bbox="215 1193 1288 1289">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.</p>	

Avis / remarque	Réponse
Avis de la CCI	
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 « <i>industrie</i> » et « <i>entrepôt</i> » dans la zone AE. Nous vous demandons d'ajouter la sous-destination « <i>commerce de gros</i> » (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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de linéaires commerciaux sur les communes de Puceul, La Grigonnais, 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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 Grigonnais, est incohérent : zonage NC sur Vay (<i>autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>) et NCv sur la Grigonnais (<i>n'autorisant pas les dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>). 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Des éléments et choix politiques pourront être argumentés.</p>
<p>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.</p>	

CD44 - avis du 28 janvier 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p>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.</p>	
<p>1. Les infrastructures routières départementales et les déplacements</p> <p>1.1 Rapport de présentation</p> <p><u>Réseau routier départemental</u></p> <p>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).</p> <p>Suite à l'approbation du nouveau schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster le paragraphe dédié.</p> <p>La rédaction suivante peut être proposée :</p> <p><i>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.</i></p> <p>[...]</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. La rédaction pourra être ajoutée.</p>

Avis / remarque			Réponse								
Avis du Conseil Départemental 44											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Routes départementales traversant ou longeant votre commune</th> <th>Créations d'accès <i>(ancien article 3 du règlement des zones concernées)</i></th> <th>Marges de recul <i>(ancien article 6 du règlement des zones concernées)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> RD 771 <i>Identifiée en bordeaux sur la cartographie des prescriptions routières</i> </td> <td> Hors agglomération toute création d'accès est interdite. </td> <td> Les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 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. </td> </tr> <tr> <td> RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 44, 69, 121 et 124 <i>Identifiée en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières</i> </td> <td> Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. </td> <td> Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. </td> </tr> </tbody> </table>	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>	RD 771 <i>Identifiée en bordeaux sur la cartographie des prescriptions routières</i>	Hors agglomération toute création d'accès est interdite.	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 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.	RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 44, 69, 121 et 124 <i>Identifiée en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières</i>	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.		<p>Ce tableau pourra remplacer l'autre dans le règlement.</p>
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>									
RD 771 <i>Identifiée en bordeaux sur la cartographie des prescriptions routières</i>	Hors agglomération toute création d'accès est interdite.	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 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.									
RD 1, 2, 24, 27, 29, 33, 35, 39, 44, 69, 121 et 124 <i>Identifiée en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières</i>	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.									
<p><u>Déplacement doux et covoiturage</u></p> <p>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.</p>			<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>								

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis du Conseil Départemental 44</p>	
<p>Les éléments doivent être d'actualisés, en faisant référence notamment aux itinéraires départementaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Le PADD n'a pas besoin d'être modifié dans ce sens en revanche.</p>
<p>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.</p> <p>Dans cet objectif, plusieurs liaisons inter-EPCI seront étudiées par le Département, dont la programmation a été votée en mars 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Gesvre (Saffré – Nort-sur-Erdre) ; - une liaison vers la COMPA (Saffré – Joué-sur-Erdre). 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p>L'ambition de promouvoir le vélo et renforcer les continuités cyclables et piétonnes s'inscrivent 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.</p> <p>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.</p>	ok
<p><u>Voies navigables</u></p> <p>Le canal de Nantes à Brest traverse le territoire de la communauté de communes de Nozay et plus particulièrement la commune de Saffré.</p> <p>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.</p> <p>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...</p>	Le dossier pourra être complété dans ce sens.
<p>1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p> <p>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 :</p>	Le dossier pourra être complété dans ce sens.

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p><u>Commune d'Abbaretz :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis du Conseil Départemental 44</p>	
<p><u>Commune de Nozay :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p><u>Commune de Puceul :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>1.4 Plan de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zonage</u> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Les marges de recul en zone AU sont une perte d'espace et un manque à gagner pour optimiser des secteurs à urbaniser. Les panneaux pourront être déplacés avec les services du CD44 comme proposé.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Emplacements réservés</u> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p><u>Communes d'Abbaretz</u> : 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.</p> <p><u>Commune de Nozay</u> : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Commune de Puceul</u> :</p> <p>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.</p> <p><u>Commune de Treffieux</u> :</p> <p>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.</p> <p><u>Commune de Vay</u> :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis du Conseil Départemental 44	
<p>- <u>Bâti</u>s susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination</p> <p>Des bâti)s 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 bâti)s 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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Les bâti)s étoilés seront vérifiés.</p>
<p>- <u>Itinéraires de randonnée</u></p> <p>À l'exception du circuit des 7 étangs, il n'est pas fait mention des itinéraires inscrit au PDIPR. Vous trouverez ces circuits en annexe qui pourront être ajoutés aux éléments graphiques.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis du Conseil Départemental 44</p> <p>1.5 Règlement écrit</p> <p>- <u>Dispositions communes applicables à toutes les zones</u></p> <p>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.</p> <p>Suite à l'approbation du Schéma directeur des mobilités, il convient d'ajuster les dispositions applicables à la RD 771 en précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis du Conseil Départemental 44</p> <p>- <u>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></p> <p>Dans la mesure où les dispositions règlementaires 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).</p> <p>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.</p> <p>- <u>Dispositions applicables à la zone agricole et à la zone naturelle</u></p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>2. Économie d'espaces et densités</p> <p>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.</p> <p>- Objectif de production de logements :</p> <p>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 <u>ou</u> en extension des continuités. Il aurait été intéressant de connaître les ambitions de production d'une part dans les tissus constitués <u>ET</u> d'autre part en extension dans la continuité.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Le détails du programme est présenté dans le rapport de présentation.</p>

Avis / remarque	Réponse								
Avis du Conseil Départemental 44									
<p>- Densité :</p> <p>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.</p> <p>Enfin, il faut signaler l'OAP multi thématique « mieux construire » qui est intéressante et pédagogique.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>								
<p>3. Espaces naturels sensibles</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="331 1182 896 1337"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Nom</th> <th>Date approbation CCSE / commune</th> <th>Date approbation Département</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vay</td> <td>Etang de clégreuc</td> <td>01/12/1993</td> <td>07/10/1994 30/03/1995</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Nom	Date approbation CCSE / commune	Date approbation Département	Vay	Etang de clégreuc	01/12/1993	07/10/1994 30/03/1995	
Commune	Nom	Date approbation CCSE / commune	Date approbation Département						
Vay	Etang de clégreuc	01/12/1993	07/10/1994 30/03/1995						

CA44 - avis du 12 février 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
Avis de la chambre d'Agriculture 44	
<p><u>RAPPORT DE PRESENTATION / PADD</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	

Avis / remarque	Réponse
Avis de la chambre d'Agriculture 44	
<p style="text-align: center;"><u>CONSOMMATION D'ESPACE</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis de la chambre d'Agriculture 44</p>	
<p><u>PLAN DE ZONAGE</u></p> <p>De manière générale, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitation soient classés en zone agricole, avec des espaces suffisants permettant leur évolution.</p> <p>Nous nous interrogeons sur la superficie importante des zones AN autour des bourgs.</p> <p>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 <u>et de les valoriser</u> » et a vocation, entre autres, à « <u>favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles</u> » et à « <u>permettre le développement</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>Nous demandons une réduction voire la suppression de ces zones.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p><u>STECAL</u></p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis de la chambre d'Agriculture 44</p>	
<p style="text-align: center;"><u>REGLEMENT D'URBANISME</u></p> <p>ZONES HUMIDES</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. Le PADD n'a pas besoin d'être modifié dans ce sens en revanche.</p>
<p>ZONE INONDABLE</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. La question des phytosanitaires n'est pas abordée dans un PLU.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis de la chambre d'Agriculture 44	
<p>ZONE AGRICOLE</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>Nous souhaitons néanmoins que celui-ci soit complété avec la phrase suivante : « <u>sous réserve que l'opération projetée ne génère pas d'habitation supplémentaire</u> ».</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis de la chambre d'Agriculture 44	
<p style="text-align: center;">HAIES BOCAGERES</p> <p>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.</p> <p>Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis de la chambre d'Agriculture 44	
<p>AGRIVOLTAISME</p> <p>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.</p> <p>L'agrivoltatisme est considéré comme accessoire à l'activité agricole et peut donc s'exercer en zone agricole. Par ailleurs, l'agrivoltatisme est désormais encadré par le décret du 8 avril 2024.</p> <p>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'agrivoltatisme est possible et d'y mentionner le décret du 8 avril 2024.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>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.</p>	

CNPF - avis du 21 janvier 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis du CNPF</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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 boisés 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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis du CNPF	
<p>Je tiens à réitérer de nouveau la remarque faite lors de notre avis sur l'arrêt N°1 du 12/01/2024, en ce qui concerne la phrase suivante, mentionnée dans l'OAP thématique « Continuités écologiques » page 9 : « <i>Le déboisement est principalement dû à l'extension des terres agricoles, à l'exploitation excessive des ressources forestières ainsi qu'à l'urbanisation</i> ». 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.</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>Par ailleurs, j'ai relevé des incohérences dans le règlement du PLUi, à la page 40, dans la phrase suivante : « <i>Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichage 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.)</i> ». En effet, le défrichage, 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 défrichage, mais de coupe destinée à accueillir une infrastructure forestière, aussi nous vous proposons de remplacer le terme « défrichage » par « coupe sans reconstitution ».</p>	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens.</p>
<p>Ainsi, considérant qu'une majorité des demandes formulées lors du premier avis sur l'arrêt 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.</p>	

DREAL - service intermodalité - avis du 20 novembre 2024

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
Avis DREAL	
<p>Objet : Avis sur élaboration du PLUi de la CC de Nozay – arrêt n° 2 du 23/10/2024</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sur la base de ces éléments, j’émet un avis favorable.</p>	

MRAE - avis du 13 février 2025

Avis favorable

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis MRAE</p> <p>Le rapport de présentation du projet de PLUi déposé dans la cadre de cette nouvelle saisine apporte des compléments sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été revu, en prenant comme référentiel la base de données Conso Zan44. Cette analyse a, notamment, permis de reconsidérer les aménagements déjà programmés (autorisation d'urbanisme obtenue ou en cours d'instruction) et pris en compte dans la consommation foncière avant 2021, dans la première version du projet de PLUi. <p>Sur la base de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN, la tranche 1 (27 ha) de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Oseraye 2 à Puceul a été considérée comme étant entièrement consommée. Une meilleure prise en compte des aménagements déjà programmés pendant les années d'élaboration du PLUi a permis de reclasser en zone U 18,2 ha de surfaces consommées entre 2021 et 2024 et sont versés dans les surfaces consommées entre 2021 et 2031 au titre de l'objectif ZAN.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> La consommation foncière du projet de PLUi a été diminuée grâce notamment à la réduction des surfaces dédiées aux zones d'activités de La Grigonnais (moins 0,9 ha) et de Vay (moins 1 ha) ainsi que du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) de la Minoterie à Nozay (moins 1,2 ha). De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été revue par un phasage d'ouverture des zones 2AU pour quatre zones d'habitats, totalisant 5,5 ha. Avec une consommation maximale programmée de 51,24 ha (dont 18,2 ha intégrés à la consommation d'espaces entre 2021 et 2031), selon le dossier, ces évolutions permettent au projet de PLUi de respecter les intentions de la région Pays de la Loire de territorialiser, dans le SRADDET en cours de révision, une réduction de la consommation d'espace de 55 % entre 2021 et 2031 (soit 60,4 ha à ne pas dépasser) par rapport à la période 2011-2021. 	

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis MRAE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> L'inventaire des zones humides a été complété sur l'ensemble des communes et des secteurs de projet incluant un pré-diagnostic écologique (flore et habitat). Le rapport complet présentant les résultats des sondages et des analyses pour chaque secteur de projet a été annexé au rapport de présentation. Après validation en 2024 par la commission locale de l'eau, ce travail a permis de compléter les inventaires du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. L'ensemble des 1 615 ha de zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLUi. 	
<p>En conclusion, la MRAe constate différentes évolutions positives dans le nouveau projet de PLUi présenté. Néanmoins, il ne répond pas à l'ensemble des recommandations de son avis émis le 08 avril 2024, notamment sur l'adéquation entre les projets de construction et les possibilités d'assainissement des eaux usées et sur les OAP qui mériteraient d'intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ainsi que de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.</p>	<p>L'amélioration du dossier entre arrêt 1 et 2 a permis de prendre en compte la plupart des recommandations de la MRAE.</p> <p>Certaines données manquantes n'ont pas permis de tout actualiser mais pourront l'être avant approbation.</p> <p>Les outils pourront également être améliorés avant approbation.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis MRAE sur l'arrêt 1	
La MRAE rappelle que certaines remarques n'ont pas été forcément intégrées entre l'arrêt 1 et l'arrêt 2. Pour autant, le dossier a été largement amélioré. Voici le rappel lié à l'avis sur l'arrêt 1 :	
La MRAE rappelle qu'en l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi doivent comporter les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées à l'article L141-5 du code de l'urbanisme .	Déjà pris en compte : une OAP thématique commerce a été créée.
La MRAE recommande que l'analyse de l'état initial du projet de PLUi intègre d'ores et déjà les éléments connus issus des inventaires des zones humides en cours.	Ces éléments ont été intégrés. Les rapports des inventaires et les inventaires complémentaires ont été mis en annexe.
La MRAE recommande de baser l'évaluation environnementale sur des données actualisées relatives au territoire.	Les données ont été actualisées. Certaines données liées aux risques ou aux servitudes manquent encore mais seront actualisées.
La MRAE recommande que l'évaluation environnementale actualise l'analyse relative aux documents de planification sur la base des documents en vigueur.	Ces éléments ont été actualisés.
<p>La MRAE recommande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les prévisions de croissance démographique du PLUi prennent en compte les récentes évolutions observées sur chacune des communes de la CC de Nozay ; • la période comprise entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 soit considérée comme référence pour estimer la consommation d'espaces sur le territoire de la CC de Nozay ; • soit présenté un bilan comparatif des évolutions entre les sept PLU et le projet de PLUi au niveau des zonages U et AU sectorisés sur chacune des sept polarités ; • de justifier les besoins d'ouverture des surfaces dédiées aux activités sur la base d'une évaluation précise des espaces consommés au sein des zones d'activités. 	<p>Les prévisions démographiques ont été actualisées. Différents effets, notamment après Covid ou encore selon l'analyse des permis récents ont été intégrés également pour anticiper cette prospective. Dans ce cadre, les derniers chiffres INSEE connus avant arrêt sont ceux de 2021.</p> <p>La période de référence est bien de 2011-2021 pour considérer la logique ZAN (avec les chiffres ConsoZAN44). En l'absence de SCoT mais aussi de SRADDET, la période 2014-2024, dix ans avant l'arrêt du projet, est aussi à considérer.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis MRAE sur l'arrêt 1	
	Les bilans ont été actualisés et les besoins retravaillés, tout comme le projet final entre arrêt 1 et 2.
<p><i>La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLUi en indiquant les valeurs cibles ou les objectifs associés à chacun des indicateurs.</i></p>	Le projet a été amélioré sur les chiffres, la méthode et sur les outils. Le dispositif de suivi a du coup été actualisé et amélioré également. Il pourra encore avoir de nouveaux indicateurs, en fonction des volontés et observatoires à mettre en place sur la collectivité.
<p><i>La MRAe recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>prendre l'ensemble des surfaces consommées dans le cadre des « coups partis » depuis le 1^{er} janvier 2021 dans le calcul des surfaces consommées sur la période 2021 à 2031 du projet de PLUi ;</i> • <i>justifier l'ensemble des consommations d'espaces induites par le projet de PLUi et d'indiquer comment le projet de PLUi s'intègre dans les trajectoires nationales prévues par la loi aux échéances de 2031 et 2050 ;</i> • <i>détailler et justifier le phasage dans le temps de l'ouverture des secteurs de projet en zone 1AU de manière à reclasser en 2AU ceux dont l'ouverture n'est pas prioritaire.</i> 	<p>La question des coups partis a été traités et ils ont tous été pris en compte entre 2021 et 2024. Seule la ZAC de l'Oseraye a été basculée dans la période précédente car entamée avant 2021 (selon la circulaire sur la prise en compte des ZAC).</p> <p>Le rapport et bilan de la consommation d'espace a été actualisé et répond aux objectifs des différentes lois.</p> <p>Le phasage a été travaillé et permet de mieux gérer les capacités et ouvertures à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.</p>
<p><i>La MRAe recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ne déclasser par défaut aucun espace boisé classé (EBC) et de privilégier l'usage de cet outil quand cela est nécessaire ;</i> • <i>rendre obligatoire toute compensation équivalente en cas de destruction de haie ou de boisements.</i> 	<p>L'outil EBC n'a pas forcément été reconduit car manque de souplesse pour la gestion des bois.</p> <p>La question des compensations pourra être rendue obligatoire mais d'autres avis PPA (Chambre d'agriculture) ne vont pas dans ce sens ou demandent des dérogations.</p>

Avis / remarque	Réponse
Avis MRAE sur l'arrêt 1	
<p><i>La MRAE recommande que la totalité des zones humides qui seront délimitées lors des inventaires réalisés dans les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Puceul et de Saffré soient identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</i></p>	<p>Les inventaires des zones humides ont été intégrés entre l'arrêt 1 et 2. Le PLUi protège toutes les zones humides.</p>
<p><i>La MRAE recommande que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i> dans les communes où le réseau d'assainissement connaît des situations où la capacité de traitement des eaux usées est insuffisante, aucun nouveau logement ne soit autorisé avant que les installations d'assainissement collectif ne soient en mesure de les traiter en conformité avec les règles sanitaires et environnementales exigibles ;</i> • <i> la rénovation, l'extension de bâtiments existants, le changement de destination ou la construction de tout logement en secteur d'assainissement individuel s'accompagne d'une mise aux normes des installations individuelles concernées.</i> 	<p>La capacité d'assainissement sera une condition à l'ouverture à l'urbanisation. Le document a été largement amélioré dans ce sens, notamment en ajustant le phasage et en décalant certains programmes. La question de l'assainissement individuel pourra être améliorée.</p>
<p><i>La MRAE recommande que l'évaluation environnementale détaille :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i> comment le risque d'effondrement d'origine karstique identifié sur la commune de Saffré a été pris en compte ;</i> • <i> comment le risque d'exposition aux champs électro-magnétiques liés à la présence de lignes THT est pris en compte dans le PLUi.</i> 	<p>La question des risques sera améliorée dans le dossier. Ils ont bien été pris en compte (ou dans d'autres outils associés au PLU) mais n'ont pas fait l'objet de cartographies ou de réglementations, parfois par manque de données.</p>
<p><i>La MRAE recommande que le règlement du projet de PLUi et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.</i></p>	<p>La question des performances énergétiques pourra être améliorée dans les outils. Il existe d'autres réglementations en dehors des PLU/PLUi sur ces questions-là.</p>

Avis CDPENAF - 05 mars 2025

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis CDPENAF</p>	
<p>Après examen du dossier de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté, la Commission a formulé deux avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'un, favorable sous réserve, portant sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, édictée aux articles L. 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, le territoire de la Communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) ; - l'autre, favorable sous réserves, sur les STECAL et le règlement des zones A et N au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme 	
<p>Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de NOZAY au titre des STECAL et du règlement des zones A et N</p> <p>La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 14 janvier 2025, sous la présidence de M. MARC MAKHLOUF, Sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis.</p> <p>Après examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de commune de NOZAY, la Commission émet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au titre des STECAL AE à vocation économique à l'unanimité de ses membres : <ul style="list-style-type: none"> ◦ un avis favorable, sous réserve pour la Minoterie Bourseau (N1), de rectifier le périmètre afin d'en exclure les éléments paysagers (mare, végétalisation attenante). La haie bordant les bâtiments de conditionnement et de stockage au nord et jouant le rôle de frange est à protéger ; • au titre des STECAL AL à vocation touristique/de loisirs à l'unanimité de ses membres : <ul style="list-style-type: none"> ◦ un avis favorable, sous réserve pour le Château de la Touche (N2), d'exclure du périmètre la portion de terrain au sud, séparée du reste du site par une haie et identifiée au registre parcellaire agricole 2023 comme une jachère de 5 ans ou moins ; • au titre des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N à la majorité de ses membres (1 abstention) : <ul style="list-style-type: none"> ◦ un avis favorable sous réserve de limiter, dans le règlement, l'emprise au sol des annexes à 40 m² maximum . 	<p>Le dossier pourra être complété dans ce sens. N1 - Minoterie Bourseau : le périmètre sera rectifié N2 - Château : périmètre sera rectifié</p> <p>Zonage A et N : limiter les annexes à 40 m² : sera décidé en commission après enquête publique.</p>

Avis / remarque	Réponse
<p>Avis CDPENAF</p> <p>Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de NOZAY au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée</p> <p>La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 14 janvier 2025 sous la présidence de M. MARC MAKHLOUF, Sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis, dans le cadre de l'examen des zones à urbaniser du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté, au titre de la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, le territoire de la Communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).</p> <p>La Commission a souligné la démarche vertueuse entreprise par la Communauté de communes d'engager la réalisation d'un PLUi et prend acte du travail réalisé pour restituer clairement la méthodologie employée et les partis d'aménagement retenus, en particulier sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la consommation d'espaces et la prise en compte des « coups partis » dans ce cadre, ainsi que des choix opérés pour déterminer la consommation future dans une démarche de sobriété foncière ; • l'état initial de l'environnement par des prospections de zones humides sur les secteurs d'urbanisation projetés. <p>Après avoir procédé à un vote, la CDPENAF émet à l'unanimité de ses membres, un avis favorable à la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, sous réserve, pour les zones à vocation économique ci-dessous, d'apporter des justifications complémentaires sur le besoin de mobilisation des fonciers correspondants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commune d'ABBARETZ : zone d'activités de <i>la Croix Blanche</i> (A7) d'une surface de 2,8 ha ; - commune de LA GRIGONNAIS : zone d'activités de <i>Beautrait</i> (LG7) d'une surface de 1,5 ha ; - commune de VAY : zone d'activités de <i>Vay</i> (V3) d'une surface de 1,6 ha. 	<p>Le dossier sera complété et les justifications seront améliorées notamment en ce qui concerne le développement économique.</p>