



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 24 mars 2022  
Date d'affichage de la convocation : 24 mars 2022  
Nombre de conseillers en exercice : 29  
Nombre de conseillers présents : 23  
Nombre de votants : 29

L'an deux mille vingt-deux, le trente mars à neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, en application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021, s'est réuni en séance ordinaire à Puceul, à la salle Prosper Saffré, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, M. Jean-Noël THOMAZEAU, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, M. Rémy FONTAINE, M. Bernard FILLoux, Mme Jacqueline BRIAND, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET.

Absents représentés : M. Jacques PRIOUX (représenté par Mme Brigitte BOURSEAU), Mme Katia de SAINT JUST (représentée par M. Jean-Noël THOMAZEAU), Mme Isabelle BOULAY (représentée par M. Rémy FONTAINE), Mme Marie-Alexy LEFEUVRE (représentée par M. Jean-Claude RAUX), Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN (représentés par Mme Marie-Chantal GAUTIER).

Secrétaire de séance : M. Bernard FILLoux.

### **N°041-2022 - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOZAY**

Nomenclature : 2.1.3

La commune de Nozay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 janvier 2007 et qui a fait l'objet à ce jour de 8 évolutions successives.

La Communauté de communes de Nozay, agissant dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées en matière d'urbanisme, a décidé, par délibération du 16 décembre 2020, de mettre en œuvre **la modification n°9 de ce PLU**.

La modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme de Nozay a pour objectifs :

- **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3,47 hectares** actuellement zonée en 2AU au lieu-dit « Châtelet » avec mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire correspondant.
- **le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU** pour une zone de 5,4 ha située au sud-ouest du bourg, à proximité de la route de Nort-sur-Erdre et du lieu-dit La « Renardière ». Cette évolution d'une zone immédiatement urbanisable vers une zone urbanisable à terme répond à une réserve de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) demandant explicitement de ne pas augmenter les surfaces ouvertes à l'urbanisation. L'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) existante sur ce territoire est toutefois maintenue.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme énonce que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant doit justifier

l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

A ce titre, il est précisé que le potentiel théorique et les capacités de densification du milieu urbain de Nozay sont constitués par :

- un potentiel de densification d'environ 100 logements à long terme
- un déficit d'accueil ces 10 dernières années et de production de logements, notamment sociaux
- une étude d'activation en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Aussi il a été décidé d'ouvrir le secteur des Châtelets et d'y prévoir un programme précis (OAP). Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, l'OAP sert de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements prévus dans le périmètre défini par l'OAP doivent être compatibles avec ces orientations.

#### Le projet d'OAP du Châtelet

Le projet prévoit la composition d'une OAP sur le site avec pour objectifs :

- d'accueillir une opération de 70 à 75 logements avec une densité minimum de 20 logements par hectare,
- d'assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20 % de logements sociaux et une mixité typologique,
- d'assurer la connexion du nouveau quartier avec le centre-bourg,
- de mener un travail d'intégration paysagère et architecturale
- de réfléchir au-delà du périmètre de l'OAP à l'aménagement global du secteur situé entre la rue du Petit Perray et la route de Nort-sur-Erdre.

La composition globale de l'OAP est traduite dans le document joint.

Tableau des avis des Personnes Publiques Associées :

Nom	Date de notification	Avis
Préfecture	25/11/2021	Favorable avec réserves
CDPENAF	17/11/2021	Favorable
Syndicat Chère Don Isac	23/09/2021	Favorable
Conseil Régional	30/08/2021	Pas d'observation
Conseil Départemental	14/10/2021	Favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	26/08/2021	Pas d'observation
Chambre Départementale d'Agriculture	30/08/2021	Pas d'observation

Il convient de préciser que l'État a donné un avis favorable avec les réserves expresses de modifier le projet d'OAP du Châtelet pour augmenter la densité de logements, dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées existantes ainsi que de prévoir une alternative au bassin de rétention des eaux pluviales prévu au projet.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la Communauté de communes s'est engagée à répondre aux réserves émises avec un projet d'OAP revu afin :

- d'obtenir une densité de logements proche de la densité existante dans l'ancien bourg,
- de prévoir des voies permettant de dégager les perspectives vers l'Église du bourg de Nozay et les bandes boisées existantes,
- d'aménager des noues et fossés pour mettre en œuvre un projet alternatif au bassin de rétention des eaux pluviales.

Le dossier a été soumis à **enquête publique**.

Celle-ci s'est déroulée du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022. Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 14 février 2022.

**Son avis est favorable à la modification n°9 du PLU de la Commune de Nozay** sous réserve d'une adaptation du projet d'OAP prévu sur le site du Châtelet pour prendre en compte les 3 réserves émises par l'État portant respectivement sur la densité de logements, l'ouverture de perspectives vers l'église du bourg et les bandes boisées existantes et sur l'aménagement de noues et fossés en remplacement du bassin de rétention des eaux pluviales.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L 153-30, L 153-36 à L 153-44, R 151-1, 2°, R 104-28 à R 104-33, R 151-1 à R 151-53 et R 152-1 à R 153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2007 18 et modifié en 2010, 2011, 2013, 2014 et 2020 ;

Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et aux objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine, et les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L 350-1 du code de l'environnement, avec lesquels le PLU doit être compatible du fait de l'absence de SCoT ;

Vu les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et de l'égalité des territoires prévus à l'article L 4251-3 du code général des collectivités territoriales, le schéma régional de cohérence écologique dont le PLU doit tenir compte du fait de l'absence de SCoT ;

Vu l'arrêté n°928-2021 du 23 novembre 2021 de mise à enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis des Personnes Publiques Associées et notamment l'avis favorable du Préfet sur la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée (inscrite à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme) pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du Bois du Chatelet ;

Vu l'ensemble des conclusions de l'enquête publique, le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Bois du Chatelet et le passage d'un zonage 1AU en 2AU au lieu-dit « la Renardière »

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **d'approuver** la modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Nozay ;
- **de dire** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté de Communes et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide d'adopter le présent rapport à l'unanimité, par 29 voix pour sur 29 suffrages exprimés.**

Pour extrait conforme.

La Présidente

Claire THEVENIAU

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Île Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Publiée le

Transmise au contrôle de légalité préfectoral le

Certifiée exécutoire le

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022

# PLAN LOCAL D' URBANISME



## Modification n°9

OAP du Châtelet

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022

# SECTEUR DU CHATELET

## Contexte

Le site du Châtelet se situe au cœur de la polarité intercommunale, au sein du bourg de Nozay. Il est situé le long de la rue du Petit Perray, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre.

## Périmètre



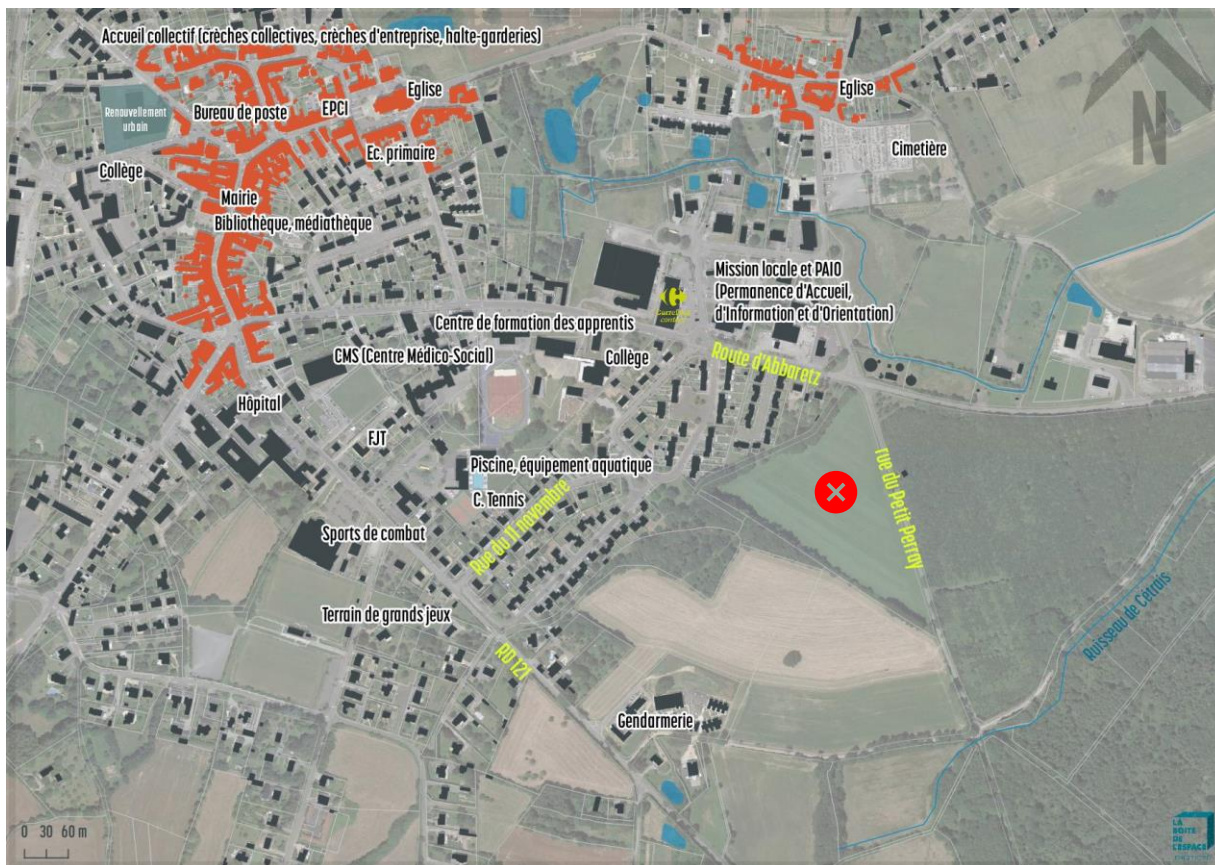
Périmètre de l'OAP (source la boîte de l'espace)

## Ambiance du secteur

Le secteur de projet s'inscrit en lisière sud-est du bourg et en bordure du bois de la Justice et de la forêt du Châtelet. Des chemins ruraux et une enveloppe bocagère cadre le site et forme un écrin.

Le clocher de l'église Saint-Saturnin se détache au-dessus de la grande haie au nord du site et se dresse comme un repère dans le paysage. On distingue également le vieux bourg. Le site est en parti déjà connecté à un maillage piéton qu'il faudra renforcer.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022



Carte de localisation du secteur (source la boîte de l'espace)



Accusé de réception en préfecture  
 044-244400537-20220330-041-2022-DE  
 Date de télétransmission : 08/04/2022  
 Date de réception préfecture : 08/04/2022

Ambiances sur site (source la boîte de l'espace)



1 >> *Vue depuis le site et sur les grandes haies bordant la zone au Nord (source la boîte de l'espace)*



2 >> *Vue dans le bois de la Justice (Source la boîte de l'espace)*



3 >> *Vue depuis le bois de la justice sur le périmètre opérationnel du site et sur le bois du Châtelet au loin (source la boîte de l'espace)*

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022



4 >> Vue sur la forêt du Châtelet depuis le carrefour rue du Petit Perray/route d'Abbaretz (source la boîte de l'espace)



5 >> Chemin situé au sud (source la boîte de l'espace)



6 >> Chemin des écoliers (source la boîte de l'espace)

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022



## Objectifs

### Objectif principal

Développer un secteur à vocation principale d'habitat avec une offre proposant une mixité sociale et typologique.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier bien connecté au maillage de liaisons douces menant au centre-bourg et au centre ancien de Nozay. Le site présente en effet une situation stratégique en étant situé à proximité de tous les équipements nozéens.

Intégré dans un écrin végétal préservé, l'aménagement du site sera garant de la valorisation de l'ambiance rurale et végétale. Le cadre qualitatif sera notamment assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale.

### Programme (phase 1)

Dans l'économie générale du PADD et en matière de programmation :



- Accueillir une opération de 70 à 75 logements
- Optimiser le site en accueillant une densité de 20 logements/hectare minimum (ensemble des phases)
- Assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20% du programme en social (rappel du règlement)
- Gérer la temporalité de la production des logements et phaser
- Favoriser une mixité du programme en termes de taille de logement et de typologie (location/accession)

Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022






## Orientations d'aménagement spatialisées




### Vocation des espaces

-  Surface opérationnelle pour la production de logements diversifiés et organisés autour d'une voirie interne. La densité est plus appuyée au nord de l'opération. (site «phase 1»).
-  Autres secteurs d'aménagement ultérieur. (sites «phases 2 & 3»).




### Accès et desserte de l'opération

-  Aménager une placette sécurisée de gestion des flux au niveau du futur croisement entre la rue du Petit Perray et l'entrée du site.
-  Carrefour à aménager afin de marquer l'entrée de ville. Au nord, assurer une traversée sécuritaire et lisible vers l'ancien bourg.
-  Assurer une desserte interne organisée autour d'une voie structurante partagée et apaisée.
-  Rue du Petit Perray dont l'aménagement favorisera le partage entre les différents modes de déplacements (piéton, cycle, voiture...). Le fossé existant le long de cette rue devra être préservé. Ainsi, les accès automobiles seront limités et garantiront le bon fonctionnement du fossé.
-  Créer des liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres cheminements existants ou futurs. Faire du bois de la Justice et de la rue du même nom, la porte d'entrée péonienne du site.
-  Chemin piéton sud à conserver en l'état et pour cet usage. Aucun accès véhicule depuis le site n'est autorisé vers ce chemin. Le fossé existant le long du






Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-04-F-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022

 Laisser la possibilité ultérieure d'une desserte du secteur ouest par une voie afin de relier, à terme, la rue du Petit Perray et la gendarmerie.

### Implantations et volumes bâtis

-  Diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines sur rue.
-  Optimiser l'implantation pour favoriser l'ensoleillement des habitations et rythmer les fronts bâtis.
-  Organiser les îlots autour de courées orientées vers le bocage. Ces courées seront traitées au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales (ex pavés joints en gazon).

### Enjeux paysagers et environnementaux

-  Zone humide à préserver.
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives et intégrées.
-  Créer un espace paysager collectif central, perméable et connecté, pouvant être support aux écoulements des eaux.
-  Boisements, haies, motifs végétaux et espaces enherbés à conserver.
-  Préserver les perspectives vers l'église et l'ancien bourg de Nozay.

## Orientations détaillées

### Programme (site phase 1)

- ▶ densité moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare soit au moins 70 logements.
- ▶ part sociale est de 20%, soit 14 logements sociaux au minimum.
- ▶ le site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ Les sites de la phase 2 et de la phase 3 (zone 2AU) devront également respecter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.

### Accès et desserte de l'opération

- ▶ Les accès principaux de l'opération devront se faire par la rue du Petit Perray. Un carrefour d'entrée/sortie devra organiser le rapport du nouveau quartier à la voie existante (placette, gestion du croisement et des flux...). Plusieurs accès sont possibles.
- ▶ La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages. La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.
- ▶ Les accès directs et individuels sur la rue du petit Perray sont interdits (à l'exception de ceux destinés aux mobilités actives).
- ▶ La voie du Petit Perray devra être un support aux mobilités actives ; du chemin situé au sud jusqu'au carrefour nord.
- ▶ La desserte interne devra permettre de desservir l'ensemble des lots et logements et garantir à terme une accessibilité à l'espace situé à l'Ouest.
- ▶ Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.
- ▶ Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce sera assurée vers et depuis le bois de la Justice et l'allée piétonne nord.



Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022

## Implantations et volumes bâtis (site phase 1)

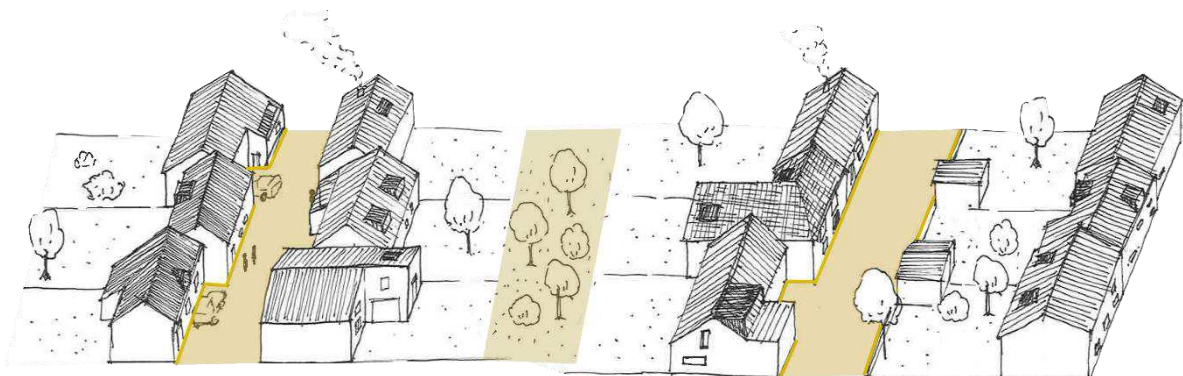
► Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade avec une implantation proche de la voie et des ruptures dans le front bâti au moins tous les 4 logements.

► Une plus grande densité est attendue au nord du site. Ainsi, l'implantation de logements collectifs et/ou semi-collectifs pourra y être privilégiée. Leur rapport à la rue et aux espaces publics devra qualifier l'entrée du quartier de manière à garantir l'effet de rue urbaine et traitée.

► Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

► Travailler de manière qualitative les avants et arrières de lots libres notamment (*exemple illustration*)



*Légende illustration : travailler le rapport à la rue et des fonds de jardins tout en offrant des vues sur les haies (source la boîte de l'espace)*

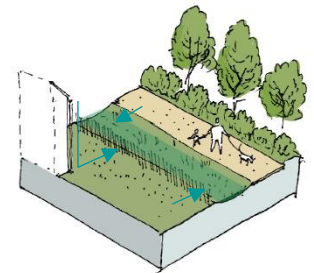
## Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement.

► Au minimum 30% des places de stationnement sur un espace public doivent être réalisées en matériaux perméables type stationnement pavé joint gazon...

*Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle*



## Enjeux paysagers et environnementaux

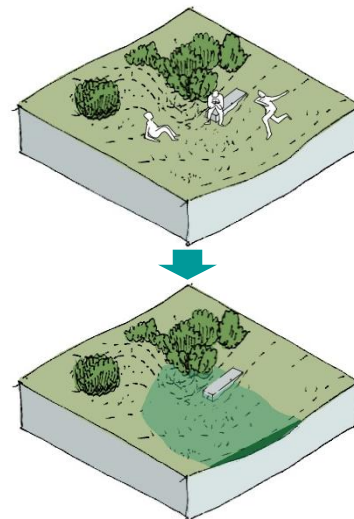
► Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.

► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. A l'Ouest, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion avec les sites « phases 2 et 3 ».

► Le bois de la justice doit être conservé dans sa totalité (espace enherbé compris). Seul des aménagements légers sont autorisés (chemin, tables de pique-nique...). Il est le support de connexion au maillage de chemins existants et des sites entre eux.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Cet espace sera ouvert et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique, notamment celui situé au sud-est, devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée

*Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle*



Accusé de réception en préfecture  
044-244400537-20220330-041-2022-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022