



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



URBANISTES ASSOCIÉS

 **B.E.-A.U.A.**

THOMAS GIROUD
--- AVOCAT ---

DM
EAU 

Maï Melacca
Paysagiste

Le mot de la Présidente

“Pourquoi élaborer un PLUi ? ”

Petit rappel des objectifs communautaires... Le 22 mai 2019, la Communauté de communes de Nozay (CCN) a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont les suivants (Extrait de la délibération du 22 mai 2019) :

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

En matière énergétique : favoriser des modes de déplacement plus économes en énergie en développant le covoiturage et les liaisons douces ; maîtriser la consommation énergétique, poursuivre et amplifier

Claire Theveniau,

Présidente de la Communauté de communes de Nozay

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLUi : il incarne une feuille de route que se donne la communauté de communes pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque territoire est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique global et cohérent qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

Débat

Le PADD a été débattu en Conseil communautaire le 6 juillet 2022

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par le code de l'urbanisme. Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



L'articulation PLUi / Projet de territoire

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

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

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

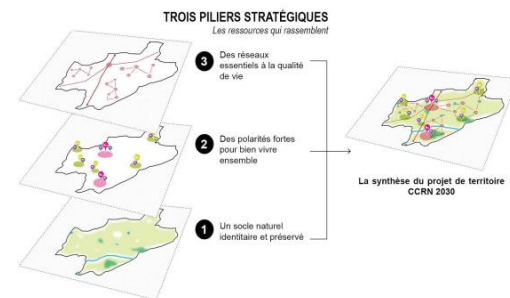


“Ce projet de territoire a été l’occasion de se lancer dans l’aventure du PLUi”

1 Un socle naturel identitaire et préservé : « Faire de l'identité paysagère de la Région de Nozay le socle du projet de territoire », c'est le défi que les acteurs de ce territoire souhaitent relever. Riche de ses étangs et de sa ressource en eau potable, ce « territoire d'eau » est également celui de la « Pierre bleue » patrimoine géologique et historique. Affirmant les qualités remarquables du bocage et de ses productions, le projet tend à généraliser à l'ensemble du territoire ses ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie.

2 Des polarités fortes pour bien vivre ensemble : Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie.
L'axe 2 vise à définir un modèle de développement territorial qualitatif et au service de ses habitants. Fort de ses cœurs de bourgs disposant encore de commerces et de services, le territoire doit s'organiser afin de répondre à quatre enjeux démographiques et d'aménagement majeurs : l'accueil constant de nouveaux ménages, le vieillissement de la population, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et la diminution des déplacements longs réalisés notamment en automobile. Pour ce faire, il convient de définir une configuration urbaine cohérente qui structure le territoire tout en valorisant le cadre de vie et en répondant aux besoins des habitants.

3 Des réseaux essentiels à la qualité de vie : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par la valorisation des réseaux et proposer une véritable trame de services intercommunaux.
L'axe 3 vise à définir une stratégie de mise en réseau des acteurs et des initiatives à l'échelle des sept communes. L'objectif est de promouvoir et de développer les mutualisations dans les domaines de l'économie, de l'éducation, de l'emploi, des pratiques sportives et culturelles mais aussi de l'écomobilité, sur le territoire de la Communauté de Communes de Nozay par la mise en réseau des acteurs, la formation, le partage des pratiques.



Orientations stratégiques du PADD

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

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

AXE n°1 :
**Un territoire accueillant,
capable d'inventer sa propre attractivité**

AXE n°2 :
**Un territoire productif,
et ses espaces économiques**

AXE n°3 :
**Un territoire connecté,
ouvert et protégé**

AXE n°4 :
**Un territoire équilibré,
aux polarités complémentaires**

Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.



**“Nous avons une véritable
attractivité à organiser”**



**“Le PLUi est l'occasion
d'équilibrer notre
développement”**



Sommaire

AXE 1 >> Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité	9
Objectif 1.1 Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants	9
Objectif 1.2 Une offre en logements pour tous	11
Objectif 1.3 Un espace de vie et un cadre choisi.....	13
AXE 2 >> Un territoire productif, et ses espaces économiques	16
Objectif 2.1 Structurer un développement du territoire s'appuyant sur ses ressources locales.	16
Objectif 2.2 Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole.....	17
Objectif 2.3 Organiser la diversité des économies du territoire	18
AXE 3 >> Un territoire connecté, ouvert et protégé.....	22
Objectif 3.1 Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de tous les espaces	22
Objectif 3.2 Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées	25
Objectif 3.3 Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique.....	26
AXE 4 >> Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires	29
Objectif 4.1 Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité	29
Objectif 4.2 Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées	31
Objectif 4.3 S'assurer de la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions.....	34



Démographie – cadre de vie – paysage – patrimoine – Habitat

Un territoire accueillant

capable d'inventer sa propre attractivité

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



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

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

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



Objectif 1.1

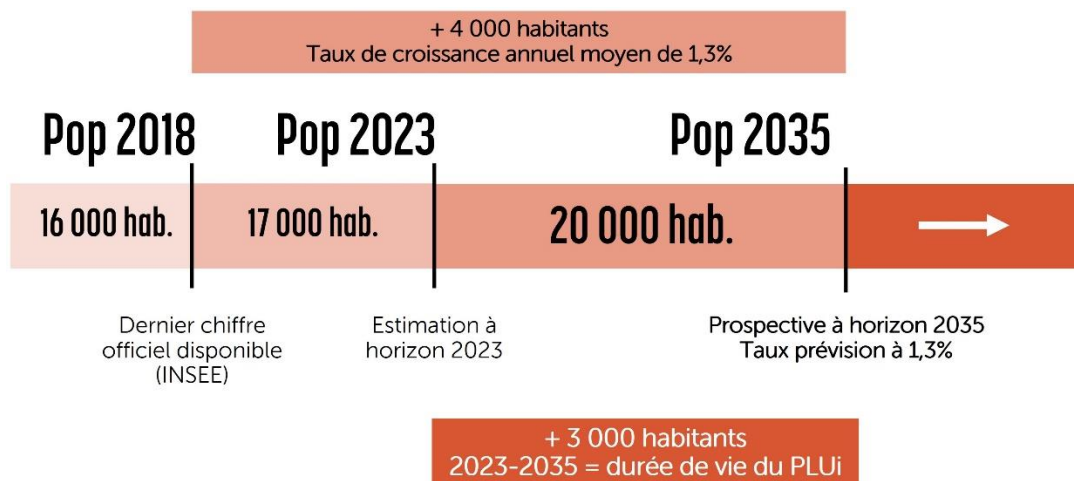
Se donner les moyens de continuer à accueillir de nouveaux habitants

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

- Accueillir 3 000 habitants supplémentaire sur les 10-12 prochaines années (période 2023-2035), correspondant à un taux de croissance de 1,3% par an en moyenne.

“Se donner les moyens d'accueillir 3 000 habitants à horizon 2035 !”

Prospective et objectifs démographiques



- ↳ Répartir cet accueil de population sur l'ensemble du territoire en respectant l'armature territoriale en place et en renforçant le rôle de toutes les centralités.
- ↳ Conforter la polarité de Nozay comme **pôle structurant** du territoire en fléchant au moins un tiers de l'apport démographique global.
- ↳ Renforcer le rôle de Saffré comme **pôle intermédiaire** en permettant un accueil de population soutenu qui devra être privilégié sur sa centralité principale.
- ↳ Orienter un développement démographique sur les **pôles relais** d'Abbaretz, de Vay et de La Grigonnais.
- ↳ Maintenir une croissance de population sur les **pôles de proximité** de Treffieux et de Puceul.

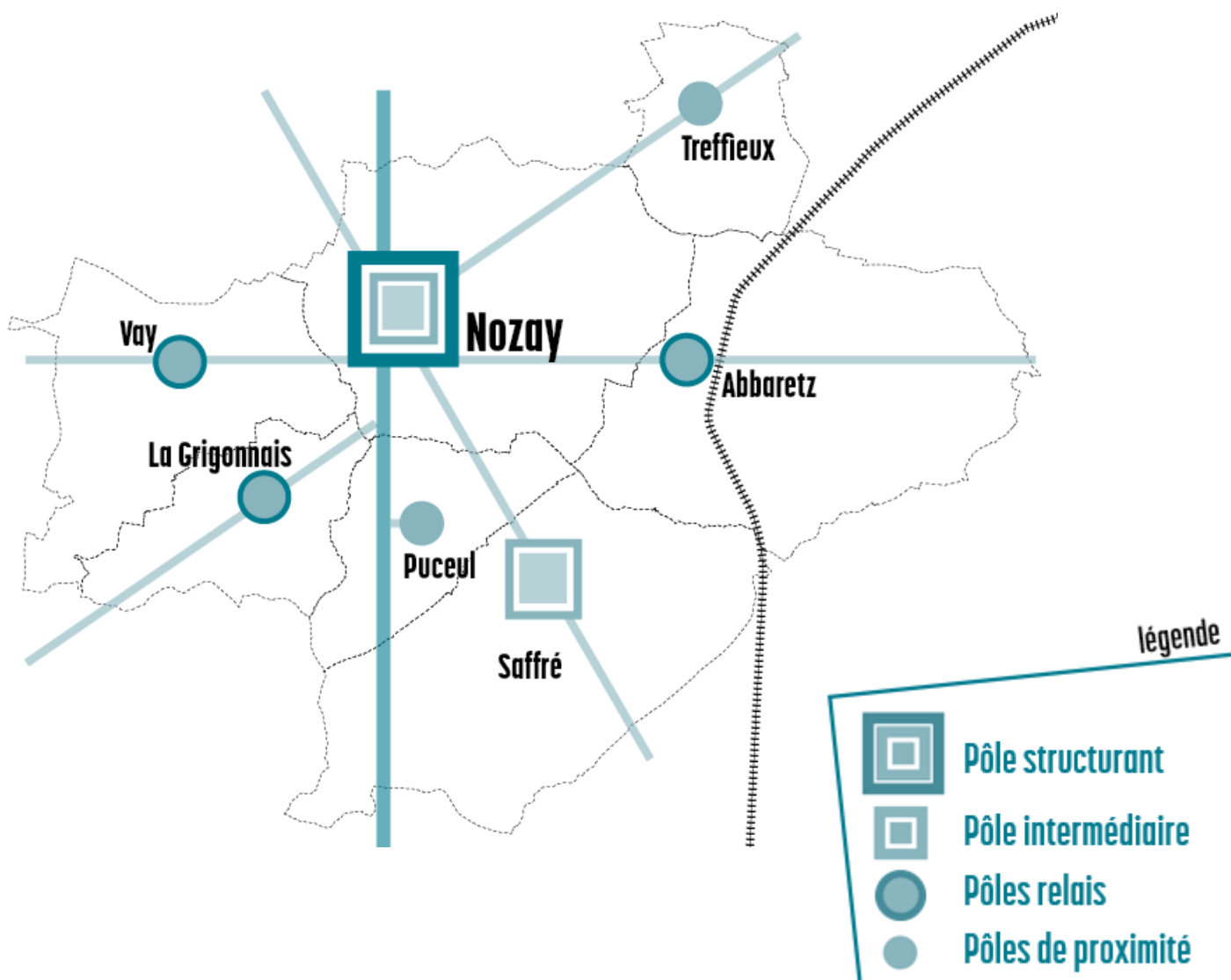
DEFINITIONS

Une **polarité** définit la commune et son rôle associé

Une **centralité** correspond au cœur urbain de la polarité : le centre-ville ou, le cœur de bourg.

Armature territoriale et répartition des populations

“L'armature territoriale s'appuie sur le projet de territoire et les débats lors des réunions PLUi”



Objectif 1.2 Une offre en logements pour tous

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

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

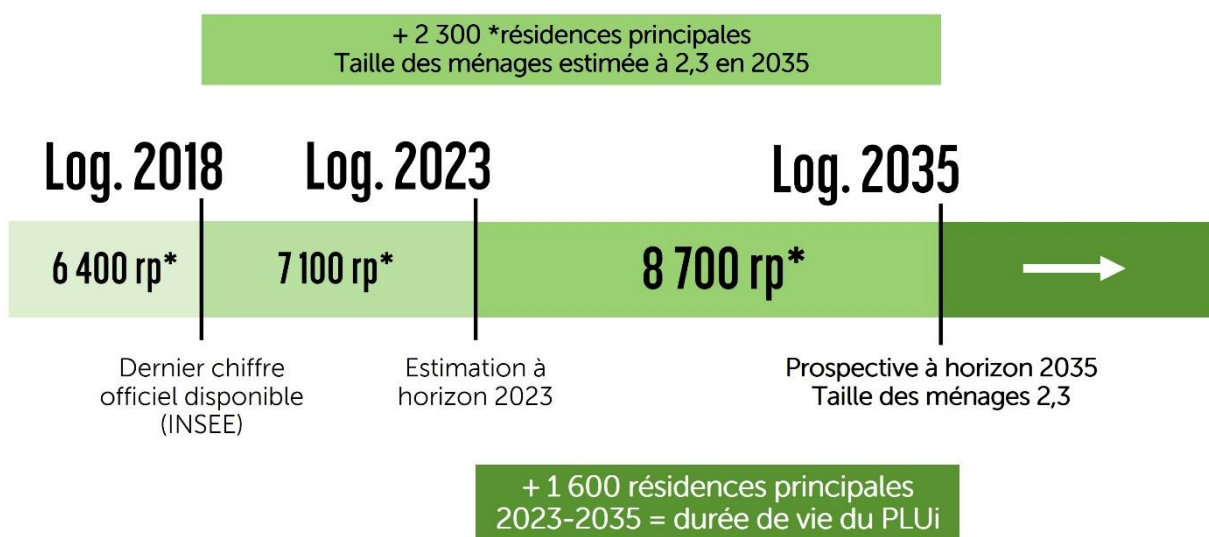
“Offrir à tous la possibilité de rester ou de venir s’installer sur notre territoire !”

DEFINITIONS

La **taille d'un ménage** est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale (Source : INSEE).

Une estimation à la baisse anticipe un accroissement du phénomène de desserrement des ménages sur le territoire, passant de 2.5 (2018) à 2.3 (2035).

Programme et objectifs habitat



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

- Favoriser l'accessibilité au logement pour tous dans un contexte immobilier qui se tend en prévoyant environ **20% de logements abordables** parmi les logements à produire à l'échelle de la CCN, (soit 320 logements en accession solidaire, aidée, libre, locatif social, etc.).
- Proposer une offre de logements favorisant le vivre ensemble et la solidarité générationnelle, notamment en s'appuyant sur le programme Réinventer Rural : partage de pièces et espaces communs, de jardins, habitat participatif...
- Accepter les offres d'habitat temporaires, évolutives et accessibles en permettant de nouvelles formes de logements diversifiés et sous conditions : préservation de l'environnement, insertion paysagère, accès aux réseaux, complémentarité de l'offre, faisabilité technique...
- Permettre la création et l'évolution de structures destinées aux personnes handicapées (exemple de l'ESAT de Vay).
- Réfléchir à l'opportunité de la mise en place d'une aire de passage permettant l'accueil ponctuel des groupes familiaux des gens du voyage.

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

- Maintenir voire conforter le réseau de logements autonomes/adaptés afin de répondre à toutes les niveaux d'autonomie des personnes âgées.
- Développer une offre de petits à moyens logements adaptés dans les centralités, au plus près des commodités et besoins courants.
- Maintenir les structures d'accueil pour des personnes vulnérables dans les polarités tout en facilitant le maintien à domicile par de nouvelles offres d'habitats adéquats et bien localisés.
- Renforcer une offre d'habitat destinée aux jeunes : Foyer des jeunes travailleurs, appartements spécifiques (exemple de la résidence l'Odysée à Nozay).
- Favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles par une offre foncière et immobilière diversifiée : accession/location, localisation, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs...), taille des logements (offre T2 au T4 à renforcer), etc.
- Permettre la mutation/évolution des lieux habités en milieu rural pour favoriser la rotation des ménages : s'appuyer sur les grands logements existants pour attirer des familles et développer une offre d'habitat adaptée et variée.



DEFINITIONS

Réinventer Rural est une démarche territoriale visant à proposer de nouvelles manières d'habiter sur des terrains constructibles des 7 communes de la Communauté de Communes de Nozay (Source : cc-nozay.fr).



“Nous avons déjà un parc de logements conséquent : il faut l'entretenir et continuer à diversifier l'offre !”

Objectif 1.3

Un espace de vie et un cadre choisi

// Proposer un cadre habité singulier et de qualité

- Préserver la diversité des tissus urbains du territoire et notamment des centres anciens et lieux habités patrimoniaux.
- Conserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du territoire et notamment les formes urbaines denses agréables des pôles urbains (maison de ville à l'alignement, courées partagées et espaces libres ou jardins clôturés en arrière).
- Garantir une densification heureuse des enveloppes déjà urbanisées dans un contexte de forte attractivité et de pression foncière grandissante.
- Encadrer l'intensification des espaces bâtis pour permettre une production de logements tout en respectant les cadres habités existants.
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains.
- Eviter la banalisation et la monotonie des paysages urbains en jouant sur l'identité des nouvelles opérations, mêlant des formes urbaines contemporaines et traditionnelles.
- Assurer la désirabilité résidentielle des bourgs et centres-villes en continuant à entretenir des espaces partagés qualitatifs, des espaces publics attractifs, apaisés, conviviaux et adaptés à un monde à la fois rural et périurbain.
- Favoriser des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tout type de ressources confondues : énergie, eau, air...).
- Identifier les secteurs d'habitat dégradé/vétuste ou peu entretenus pour favoriser leur rénovation et ainsi limiter la vacance et la dévitalisation des espaces urbains.
- Encourager les constructions novatrices en termes de performances énergétiques dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.
- Inciter à la construction de bâtiments à énergie positive et/ou maisons passives notamment en permettant les moyens de productions d'énergies renouvelables individuels dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.
- Contribuer à l'essor de l'écoconstruction en prônant des matériaux locaux et en favorisant les économies circulaires dans le domaine de la construction.



Implantation du bâti sur pignon à Vay (La Tonnerrie) – 10.11.2020

“Notre caractère rural se conservera dans les formes d’habitat et dans nos paysages urbains !”



Clôture en pierres bleues à La Grigonnais – 08.06.2020



Silhouette préservée à Treffieux – 15.05.2020

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

- Préserver les motifs paysagers structurants et notamment les boisements et haies bocagères entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés.
- Travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière.
- Veiller au maintien des vues sur le grand paysage en conservant de vastes espaces ouverts peu aménagés.
- Protéger certains espaces vulnérables avec des vues patrimoniales et des paysages identitaires en limitant les constructions et/ou installations particulières (antennes, éoliennes, centrales photovoltaïques, extensions urbaines, activités...).
- Garantir l'insertion dans le paysage proche et lointain des zones d'activités, des activités isolées, des constructions agricoles ou encore des installations et des équipements.
- Conserver les composantes du paysage bocager et agricole et permettre leur évolution.
- Valoriser la qualité urbaine et paysagère des portes d'entrées sur le territoire : entrées de villes, sorties des axes routiers majeurs, sites fréquentés isolés...

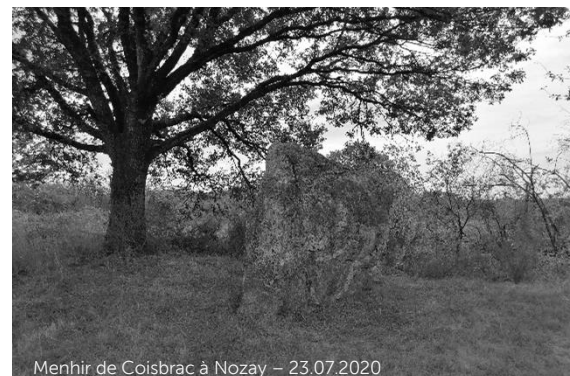


// Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses patrimoines

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

DEFINITIONS

La Pierre Bleue : schiste de densité variable qui s'est formée entre -500 et -435 millions d'années. On la rencontre de la Bretagne à l'Anjou où elle est plus fissible et se transforme en ardoise. Les plus anciennes constructions en schiste encore visibles dans la région de Nozay remontent au Moyen-Âge, vers le XIIème siècle (Source : Asphan).



2

Ressources - Energie - agriculture - économie

Un territoire **productif** et ses espaces économiques

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



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

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



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

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

- ↗ Accentuer la transition énergétique en organisant le déploiement des énergies renouvelables sur des sites adaptés et en évitant une saturation de la ressource spatiale et des paysages.
- ↗ Permettre l'installation de nouvelles éoliennes uniquement dans des secteurs identifiés qui respectent les activités en place et le caractère de sites naturels ou habités.
- ↗ Prioriser le développement des dispositifs d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments ou des secteurs déjà artificialisés.
- ↗ Permettre l'installation de centrales photovoltaïques au sol sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une forte valeur environnementale (sites dégradés, anciennes décharges, carrières).
- ↗ Favoriser le développement d'une filière bois en s'appuyant la ressource locale, sur le bocage et les massifs boisés, tout en prônant une gestion durable.
- ↗ Montrer l'exemple en multipliant les dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et au sein d'opérations d'ensembles.



Bocage et éoliennes existantes sur le territoire - 15.05.2020.

**"Ne saturons pas nos
espaces agricoles, naturels
et nos lieux habités !"**

- ↗ Optimiser les raccordements des systèmes de productions d'électricité renouvelable en milieu rural pour limiter la multiplication des réseaux et garantir une bonne capacité.
- ↗ Etudier l'implantation de projets innovants favorisant des systèmes de productions d'énergies renouvelables autres qu'électriques.

Objectif 2.2

Accompagner et anticiper les évolutions du secteur agricole

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

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

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

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



“Protégeons les espaces dédiés à l'agriculture mais aussi les sols !”



Objectif 2.3

Organiser la diversité des économies du territoire

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

- ↪ Identifier les secteurs d'accueil et de maintien des activités industrielles et artisanales et permettre l'évolution des entreprises en place.
- ↪ Les parcs structurants : Consolider les zones du Moulin de la Lande et de l'Oseraye comme parcs d'activités économiques structurants de la Communauté de communes de Nozay : favoriser leur développement en identifiant des espaces d'extensions cohérents et en priorisant leur densification.
- ↪ Les parcs secondaires : Conforter **des espaces secondaires d'accueil d'activités non compatibles avec les milieux résidentiels** au sein des polarités d'Abbaretz, de Vay, de Saffré, de Nozay, La Grigonnais et de Treffieux : s'appuyer sur les espaces agglomérés constitués autour des bourgs ou sur les zones existantes.
- ↪ Les parcs intégrés : Permettre l'implantation et le maintien **d'activités industrielles et artisanales compatibles avec les tissus résidentiels et mixtes** lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances particulières ni n'engendrent un trafic poids-lourds trop important.
- ↪ Les sites isolés : Limiter la consommation foncière économique et la dispersion des activités au sein de l'espace rural, tout en permettant le maintien et l'évolution mesurée des activités industrielles et artisanales isolées.
- ↪ Favoriser une vocation industrielle ou artisanale lors de la reconversion de friches économiques isolées.
- ↪ Permettre la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités existantes en garantissant la sécurité des sites et le respect des entreprises et ambiances en place.
- ↪ Renforcer le pôle relais de Vay en créant un nouvel espace d'accueil secondaire d'intérêt local dans la continuité des espaces déjà urbanisés du bourg.
- ↪ Inscrire de nouveaux espaces de développement pour l'accueil d'activités structurantes pour le territoire sur les zones de L'Oseraye et de la Lande du Moulin.
- ↪ Encadrer les évolutions des entreprises existantes au sein des tissus agglomérés ou au sein de l'espace rural.



OBJECTIFS CHIFFRES

Les parcs d'activités économiques occupent environ une surface de 80 ha
Pour conforter ces économies et accueillir de nouvelles entreprises, 70 ha sont fléchés (ou conservés) dans le PLUi à horizon 2035.



“Il faut réorganiser la place que l'on donne à l'industrie et à l'artisanat local !”

Bilan des zones industrielles et artisanales* :

Nom du site	Communes concernées	Type de zone	Vocations principales	Surface existante (ha)	Potentiel d'optimisation	Extension ou à créer (ha)
Zone d'activités de l'Oseraye	Puceul	Parc structurant	Industrielle et artisanale	46.87 ha	Oui	52.6 ha
Zone de Lande du Moulin	Nozay	Parc structurant	Industrielle et artisanale	12.9 ha	Oui	8.63 ha
Zone d'activités du Châtelet	Nozay	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	5.14 ha	Non	-
Zone du Pré St-Pierre	Nozay	Parc intégré	Mixte	7.77 ha	Oui	-
Zone du Bois vert (nord bourg)	Abbaretz	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.54 ha	Oui	-
Zone d'activités de la Croix Blanche	Abbaretz	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.3 ha	Oui	2.74 ha
Zone d'activités de la Lande	Saffré	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	3.7 ha	Non	-
Zone d'activités de Treffieux	Treffieux	Parc secondaire	Industrielle et artisanale	1.4 ha	Non	0.6 ha
Zone d'activités rue du stade (Trovac)	Treffieux	Parc intégré	Industrielle et artisanale	0.9 ha	Non	
Zone d'activités rue René Orion (Cossard)	La Grigonnais	Parc intégré	Industrielle et artisanale	2.6 ha	Oui	
Zone d'activités de Vay	Vay	Parc secondaire	Industrielle et artisanale		Non	1.6 ha
TOTAL				88.12		+ 66.17

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

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

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

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



// Conserver des sites spécifiques pour des activités particulières

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

“Notre socle rural offre des possibilités de productions très variées”



3

trame verte et bleue – mobilités – numérique – tourisme

Un territoire **connecté** ouvert et protégé

AXE 3 >> Un territoire connecté, ouvert et protégé



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

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



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

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

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



Etang de Gruéllau à Treffieux - 09.02.2021

urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libres...

- ↳ Limiter l'altération de la trame noire et les phénomènes de pollutions lumineuses.

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

- ↳ Considérer toutes les composantes de la trame verte et les protéger : forêts et boisements, bocage, haies et arbres.
- ↳ Protéger et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager et notamment les secteurs identifiés comme des réservoirs complémentaires de biodiversité.
- ↳ Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies, notamment dans les secteurs de projet.
- ↳ Adapter les protections pour valoriser la ressource bois.
- ↳ Gérer et valoriser de façon durable le potentiel de la ressource bois-bocage en prenant en considération les usages du bois comme ressource énergétique et/ou support de diversification agricole.
- ↳ Permettre une gestion durable des espaces boisés et réservoirs bocagers complémentaires.
- ↳ Identifier et protéger les arbres remarquables en milieu naturel et agricole mais aussi en zone urbaine et notamment aux entrées de ville.
- ↳ Continuer de replanter des haies et favoriser la valorisation de ceintures vertes autour des systèmes urbains constitués.

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

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



“La qualité des sites et de l’environnement se mesure par la diversité des composantes et la richesse de la biodiversité”



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

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

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

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

“Les enjeux liés à l'eau sont à la fois qualitatifs et quantitatifs”



Objectif 3.2

Se connecter au reste du monde et favoriser les mobilités décarbonées

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

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



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

- ↵ Limiter la construction de nouvelles routes et favoriser les alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés.
- ↵ Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages liée aux coûts des transports en développant les modes actifs et les transports collectifs.
- ↵ Renforcer la place du piéton dans tous les continuum agglomérés.
- ↵ Connecter les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables et notamment les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois.



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

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

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



Objectif 3.3 Révéler les identités du territoire et le potentiel touristique

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

- ↵ Valoriser la gare ferroviaire d'Abbaretz comme une porte d'entrée ou vitrine touristique du territoire et y associer des



itinéraires cyclables ou piétons, notamment vers l'ancienne mine, son terril et les espaces associés.

- ↗ Affirmer le site de Bout de Bois à Saffré et le canal de Nantes de Brest comme un espace de loisirs accessible aux portes de la couronne nantaise.
- ↗ Conforter la base de loisirs de Nozay autour de l'étang Jean Guyon et valoriser les équipements associés : télésiège nautique, office du tourisme, restauration, aire de campings cars, salle des étangs, ...
- ↗ Promouvoir le « Circuit des 7 étangs » et les milieux naturels associés comme un parcours emblématique du territoire.
- ↗ Valoriser le Maquis de Saffré comme un site naturel, patrimonial et historique du territoire.
- ↗ Préserver les milieux caractéristiques et les paysages attractifs au sein de la destination « Erdre Canal Forêt ».



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

- ↗ Permettre le développement de nouvelles offres d'hébergements dans les centralités et au sein de sites emblématiques ou associés à des patrimoines locaux.
- ↗ Conforter l'offre hôtelière existante et permettre son développement dans les espaces déjà urbanisés et en dehors des zones d'activités économiques.
- ↗ Réfléchir au renforcement de certaines niches touristiques telles que le « tourisme d'affaires » ou l'accueil de groupes notamment par le développement de lieux et d'hébergements adaptés.
- ↗ Favoriser les étapes et les courts-séjours sur le territoire en maintenant des aires de camping-cars et en identifiant d'éventuels besoins à proximité de sites emblématiques ou touristiques majeurs.
- ↗ Maintenir les campings existants et permettre l'émergence de nouveaux sites d'accueil d'hébergements légers et/ou de loisirs.
- ↗ Valoriser le patrimoine local en permettant le développement de gîtes et autres modes d'hébergement.
- ↗ Permettre le maintien d'activités isolées en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des loisirs de plein air.
- ↗ Encourager le développement d'espaces culturo-touristiques en permettant la mutation/réhabilitation de bâtis et sites anciens ou à usage antérieur différent (ex ancienne carrière de Nozay, ancien moulin à Clégreuc etc.).



4

armature territoriale – commerce – service – équipement

Un territoire équilibré aux polarités complémentaires

AXE 4 >> Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires



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

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



Objectif 4.1

Maitriser la gestion de l'espace et responsabiliser chaque polarité

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

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

DEFINITIONS

La **centralité** correspond au cœur urbain de la polarité : le centre-ville ou le cœur de bourg.

Le **tissu aggloméré** correspond à l'enveloppe urbaine autour de cette centralité.

Remarque : une commune peut identifier son « bourg » comme regroupant à la fois sa centralité et l'ensemble de son tissu aggloméré

- 7 Proposer des extensions urbaines à destination de l'habitat calibrées de façon à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- 7 Avoir un objectif chiffré de la modération de la consommation d'espace et **réduire de plus de 50% la consommation foncière** à vocation principale d'habitat à horizon 2035 par rapport à la consommation passée (période 2011-2021). [*cf. tableau en annexe]
- 7 Prévoir une enveloppe maximale de 50 hectares pour des opérations à vocation principale d'habitat afin de permettre la production de 70% du programme total (soit environ 1 120 logements). Ces secteurs de projets pourront se situer en enveloppe urbaine, en renouvellement urbain ou en extension.
- 7 A l'échelle de l'intercommunalité, 30% du programme habitat global se fera en densification au sein des espaces déjà urbanisés (soit environ 480 logements).







Friche « Espace Terrena » à Nozay – 26.11.2020

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

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



Constructions récentes à Abbaretz – 04.11.2020

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

DEFINITIONS

La **densité moyenne** s'applique sur le programme global à l'échelle d'un pôle, et se calcule avec l'ensemble des secteurs de développement. Cet outil favorise la variation des types d'opérations sur une même commune avec des densités différentes.

- 7 A partir de 5 logements, toute opération d'ensemble devra respecter une densité minimale à l'opération de 15 logements à l'hectare.

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

- ⌞ Permettre la densification de certains villages ou hameaux (hors bourgs) sur la base de critères communs et cohérents (compacité, nombre minimum de constructions, assainissement collectif, absence de siège d'exploitation agricole...) à l'échelle de l'intercommunalité et notamment au sein des groupements bâtis les plus proches des centres urbains du territoire.
- ⌞ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial et identifié comme patrimoine local à condition de prendre en compte les enjeux agricoles, sylvicoles, écologiques et paysagers. L'accès aux réseaux sera aussi primordial pour permettre la transformation en habitation ces éléments repérés au titre du patrimoine.
- ⌞ Permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes dans l'espace rural.



Objectif 4.2

Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées

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

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



// Garantir l'équilibre commercial du territoire

- Définir une centralité dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation du commerce de détails et de la restauration.
- Limiter les implantations commerciales en périphérie des centralités pour conserver des effets de regroupement, valoriser les parcours marchands et les investissements publics et privés dans les centres et bourgs.
- Maintenir les marchés, la vente directe et l'offre commerciale ambulante dans les bourgs lorsqu'ils existent et faciliter leur mise en place le cas échéant.
- Améliorer les parcours marchands dans les centres et bourgs par des aménagements adaptés et une offre de stationnement efficace bien dimensionnée.
- Conforter la zone exclusivement commerciale d'intérêt communautaire à Nozay (zone « petit Versailles » dite « Super U ») comme un espace d'accueil du commerce de détails hors centralités uniquement pour des constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher. Conserver la délimitation cet espace commercial existant et permettre son développement sur 2.5 hectares supplémentaires uniquement autour du parking existant pour favoriser sa mutualisation.
- Permettre au sein des tissus agglomérés l'évolution des structures commerciales existantes et tolérer de nouvelles implantations mesurées conditionnées à une impossibilité de s'implanter en centralité.
- Privilégier la restauration, les cinémas et les services au sein des centralités et tissus agglomérés. Interdire les restaurants et cinémas dans les zones d'activités périphériques non intégrées à des tissus agglomérés.
- Anticiper les nouveaux modes de consommation et types de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques vracs, commerces associatifs, boutique de producteurs, etc.



**“Il faut conforter nos
parcours marchands et la
logique de centralité
conviviale”**

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

- Favoriser un bon accès aux équipements et aux services en privilégiant leur implantation dans les centralités et les tissus agglomérés et non en zone périphérique ou dédiées aux activités économiques.
- Renforcer l'accessibilité aux polarités principales qui accueillent les équipements lourds et/ou structurants. Privilégier l'implantation de futurs équipements supra-communaux dans le respect de l'armature territoriale.
- Assurer le maintien et le développement d'équipements et services structurants et diversifiés à Nozay (ex : hôpital, collège, cinéma, piscine, etc.).
- Garantir l'accès aux soins pour tous en permettant l'implantation de médecins et de services de santé non



structurant dans chaque centralité ou tissu aggloméré associé.

- ↗ Maintenir un pôle majeur à Nozay en matière de santé et de services à la personne. Conserver cette offre au sein du continuum aggloméré de la commune et garantir une bonne accessibilité.
- ↗ Permettre le renforcement de structures de Santé intermédiaires sur le pôle de Saffré.
- ↗ Conserver les services de proximité, équipements administratifs et autres structures publiques au sein des centralités et espaces de mixité fonctionnelle.
- ↗ Garantir localement l'accessibilité aux équipements et services du quotidien dans toutes les communes (ex : écoles, mairies...).
- ↗ Maintenir des pôles éducatifs et culturels au sein de chaque centralité de l'intercommunalité et anticiper les besoins de demain, notamment en matière de scolarité.
- ↗ Favoriser la mutualisation des équipements et l'optimisation de leur fonctionnement entre les communes pour limiter les investissements et la consommation foncière.
- ↗ Permettre l'amélioration des équipements de sports et de loisirs dans chaque commune en continuité des pôles existants.



**“Chaque commune doit
conserver un bon niveau
d'équipements et de
services de proximité”**

Objectif 4.3

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

// Améliorer la gestion de l'eau

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

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

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

// Prendre en compte les risques et les nuisances

- Favoriser un aménagement du territoire de façon saine en limitant les expositions aux risques et en garantissant au maximum la sécurité des habitants et des activités.

"La gestion de l'eau, ressource clé de demain, doit être une de nos priorités!"



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

“ limiter l'impact des risques sur les habitants et sur les activités ”



Tableau récapitulatif de la modération de la consommation d'espace :



Ce tableau présente une estimation de la consommation future et la compare avec celle passée.

Les pas de temps utilisés croisent la logique de la loi Climat et Résilience (Aout 2021) qui met en avant la période 2011-2021 comme référence et demande une baisse de 50% sur la période 2021-2031.

La PLUi s'applique sur la période 2023-2035 et prend en compte ce qui s'est déjà produit (ou en cours) sur la période 2021-2023.

La consommation d'espace a donc été estimée sur une période large 2021-2035 et prend en compte 2 temps de la logique Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et donc 2 étapes de réduction de 50% de la consommation. Les opérations où les travaux ont démarrés avant 2023 (date envisagée pour l'approbation du PLUi) ne sont pas pris en compte dans cette période.

Pour calculer les périodes précises, nous avons appliqué un ratio moyen par an sur les 14 années d'analyse, de 2021 à 2035 compris.

]2011-2021]]2021-2023]]2023-2031]	2031-2035]
Habitat	+ 102 ha*	+ 50 ha (soit 3,57 ha par an)		
<i>Ratio par période</i>		7.1 ha	28.6 ha	14.3 ha
Economie	+ 17.8 ha**	+ 66.17 ha (soit 4.72 ha par an)		
<i>Ratio par période</i>		9.5 ha	37.8 ha	18.9 ha
Equipements et commerce	+ 2.3 ha**	+ 7.56 ha (soit 0.54 ha par an)		
<i>Ratio par période</i>		1.1 ha	4.3 ha	2.2 ha
TOTAL	122.1	123.7 ha		

*Ces chiffres sont issus de l'analyse de la consommation d'espace du Cerema et de l'observatoire de l'AURAN. D'autres études ont aussi été comparées pour vérifier que ces chiffres soient cohérents (Source : la boîte de l'espace).

**Ces chiffres sont issus de l'analyse de la consommation d'espace par la boîte de l'espace en se basant sur la méthode Cerema et une analyse de terrain.

Bilan :

la consommation totale entre 2011 et 2021 a été de 122,1 ha.

la consommation totale entre 2021 et 2031 sera de 88.4 ha (max)

la consommation maximale entre 2031 et 2035 sera de 35.3 ha