



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

**sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la communauté de communes de Nozay (44)**

N°MRAe PDL-2024-7594

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en réunion collégiale du 8 avril 2024 pour l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Nozay (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Paul Fattal, Mireille Amat, Olivier Robinet, Vincent Degrotte, Bernard Abrial et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la Présidente de la communauté de communes de Nozay, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 09 janvier 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 25 janvier 2024 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 25 janvier 2024 : le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes (CC) de Nozay qui organise son développement urbain sur la période 2024-2035.

Localisée au nord du département de Loire-Atlantique, la CC de Nozay est située à 40 km de Nantes et 70 km de Rennes.

Le projet de PLUi prévoit d'accueillir environ 3 000 nouveaux habitants d'ici 2035. Pour répondre à cet accroissement et au renouvellement du parc, 1 600 logements sont prévus.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- les milieux aquatiques et les zones humides ;
- les risques naturels ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

Le projet de PLUi prévoit de réaliser la totalité de son programme d'habitat autour des sept polarités communales et de mettre un terme à l'urbanisation en dehors des zones agglomérées qui participe au mitage de l'espace rural. Cependant, avec un projet de plus de 100 ha, le PLUi poursuit de manière trop importante la consommation d'espaces naturels et agricoles déjà observée sur le territoire intercommunal lors des dix dernières années. Avec une consommation d'espace de plus de 50 % supérieure aux objectifs nationaux, le PLUi ne s'inscrit pas dans la trajectoire nationale de réduction de la consommation foncière.

Une délimitation précise des zones humides doit être réalisée sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

Le PLUi doit faire l'objet d'un diagnostic plus poussé de certaines stations de traitement des eaux usées et l'engagement, le cas échéant, de travaux pour augmenter la performance des réseaux et des installations dans le cadre du développement prévu. En effet, aucun développement urbain ne peut être envisagé sans qu'une garantie soit apportée concernant les capacités des dispositifs d'assainissement des eaux usées à fonctionner correctement dans le cadre du projet de PLUi.

Les enjeux énergie-climat sont insuffisamment pris en compte dans le PLUi notamment au sein des OAP tant en matière d'utilisation et de développement des énergies renouvelables que des objectifs de performance énergétique des constructions.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLUi de la CC de Nozay (44) qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité en date du 9 janvier 2024, notamment le rapport de présentation (annexé à la délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2023), le PADD, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les règlements écrits et graphiques.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi de la CC de Nozay et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située au nord du département de la Loire-Atlantique entre les métropoles de Nantes et de Rennes, la communauté de communes (CC) de Nozay regroupe depuis 1995 sept communes : Abbaretz (2 056 habitants), La Grignonais (1 748 habitants), Nozay (4 216 habitants), Puceul (1 148 habitants), Saffré (3 989 habitants), Treffieux (941 habitants) et Vay (2 051 habitants). Elle totalisait en 2020, 16 149 habitants¹, ce qui en fait la plus petite intercommunalité du département sur le critère démographique. Elle couvre une surface de 237 km². La communauté de communes a pris la compétence urbanisme le 1^{er} avril 2019.

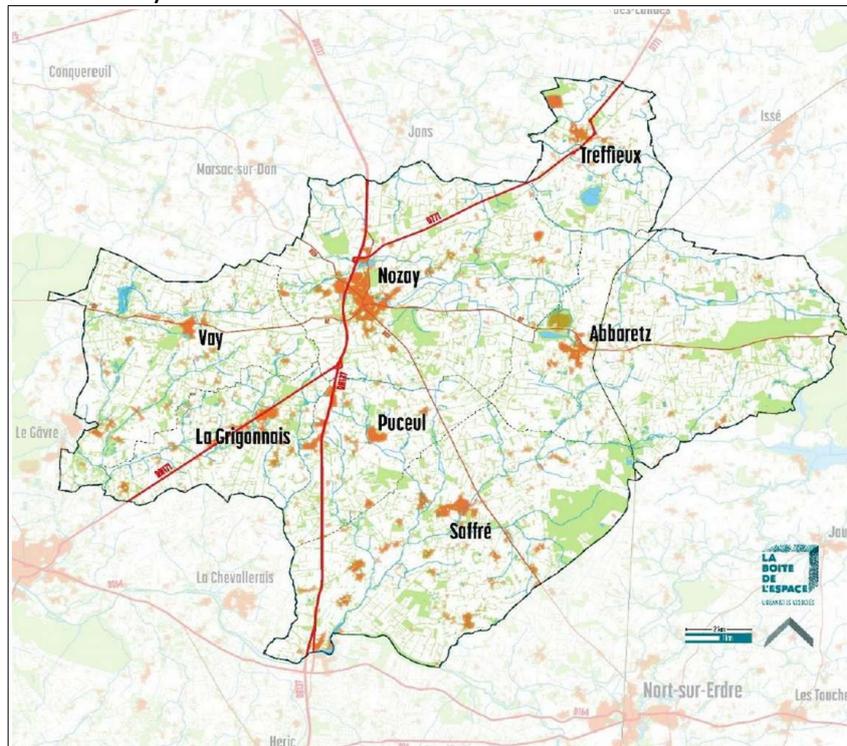
Communes les plus peuplées de l'intercommunalité, Nozay et Saffré en sont également les deux polarités avec une offre de commerces, de services, d'équipements et d'emplois plus importante que dans les autres communes. Cette situation, plus accentuée à Nozay, concentre les deux tiers des équipements de gamme supérieure (santé, cinéma, hypermarché, deux collèges, hôpital et maison de santé pluridisciplinaire de proximité) du territoire. Autour des communes de Saffré et d'Abbaretz, le sud de l'intercommunalité présente un habitat plus dispersé. Avec moins de services, d'équipements et d'emplois, Saffré joue également un rôle moins structurant que Nozay à l'échelle intercommunale. Chacune des autres communes dispose au minimum d'une mairie, d'une école publique (sauf Puceul) et d'une salle polyvalente en plus de petits commerces alimentaires et

1 Données INSEE 2020 pour toutes les communes, données précisées par la MRAe car celles présentées dans le dossier datent de 2017.

de quelques services. L'emploi est concentré le long de l'axe de la RN137, notamment à Nozay² et à Puceul avec la zone d'activité de l'Oseraye (169 ha).

Traversée sur un axe Nord-Sud par la RN137 aménagée en 2x2 voies qui relie Nantes et Rennes, le pôle de Nozay est à environ 40 km de Nantes et 70 km de Rennes. Le territoire est également traversé par la RN171 et prolongée par la RD771 après Nozay qui relie, sur un axe sud-ouest – nord-est, Saint-Nazaire et Laval. La RN171 n'est pas aménagée en route bidirectionnelle à 2 voies et traverse le bourg de La Grignonnais. La CC de Nozay est entourée de plusieurs polarités moyennes comme Châteaubriant (30 km³), Redon (40 km), Blain (16 km) ou Nort-sur-Erdre (18 km). Cette localisation entraîne une forte dépendance automobile pour les déplacements domicile-travail (85 %) ainsi qu'un trafic poids-lourds (PL) important sur ces deux axes : 35 000 véhicules/jour (V/j) dont 14 % de PL pour la RN137, 7 800 V/j dont 13,3 % de PL coté RN171 qui se poursuit sur la RD771 en direction de Châteaubriant avec 6 600 V/j dont 8,5 % de PL. Les alternatives à la voiture pour rejoindre l'agglomération nantaise reposent sur trois lignes de bus et le tram-train Nantes-Châteaubriant qui dessert depuis 2014 plusieurs fois par jour la gare d'Abbaretz. Avec 3 % des déplacements domicile-travail, les transports en commun occupent encore une part réduite dans les trajets quotidiens des actifs du territoire intercommunal.

Entouré par les vallées du Don au nord, de l'Isac et du canal de Nantes à Brest au sud et de l'Erdre à l'est, le territoire est parcouru par de nombreux cours d'eau. Ce réseau hydrographique est à l'origine d'une topographie alternant des crêtes et des vallons. Le paysage est marqué par un maillage agricole de type bocager encore relativement dense. Quelques forêts parsèment le territoire comme celle de Saffré, la forêt de l'Arche à Abbaretz ou encore le bois communal du Châtelet au sud-est de Nozay.



La Communauté de communes de Nozay – source : Cahier n°1 Situation et mobilités, p 4

- 2 L'indice de concentration de l'emploi – rapport du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs occupés (INSEE) – est de 1,1 à Nozay et de 0,91 à Puceul contre une moyenne de 0,57 sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- 3 Les distances sont indiquées depuis la polarité de Nozay.

L151-6 du code de l'urbanisme).

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 .

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi de la CC de Nozay identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet d'élaboration du PLUi de la CC de Nozay identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- les milieux aquatiques et les zones humides ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Avec un prix du foncier et de l'immobilier relativement accessible, un cadre de vie rural encore préservé de l'urbanisation de la métropole nantaise, la CC de Nozay a vu croître sa population depuis 2000 avec un gain de près de 5 000 habitants entre 1999 et 2018. Cette croissance démographique a bénéficié aux sept communes de l'intercommunalité. Le territoire tend à devenir périurbain en attirant de plus en plus des ménages avec enfants en provenance de la métropole nantaise. Ce processus est confirmé par une part importante de migrations pendulaires en direction de l'agglomération nantaise et dans une moindre mesure de Blain et Châteaubriant. La croissance démographique connaît cependant un ralentissement depuis quelques années qui touche davantage certaines communes comme Abbaretz ou Vay. Le rapport de présentation ne présente cependant pas les données de population après 2017 qui sont pourtant disponibles jusqu'à 2021⁴. Une mise à jour avec les données les plus récentes disponibles permettrait de disposer des dernières évolutions socio-démographiques. De plus, de nombreuses données ne sont pas mises en perspective avec les moyennes aux niveaux départemental, régional et national.

Dans le cahier de diagnostic n°6 « Urbanisme et espace », la description du tissu urbain et des formes urbaines selon les périodes de construction pour les sept communes ne donne aucune densité. Seules les tailles de parcelles sont précisées pour quelques opérations d'aménagement. Si Nozay s'est développé autour de la partie agglomérée de la commune, l'urbanisation du territoire s'est effectué de manière diffuse entraînant un phénomène de mitage. La pression démographique

4 <https://www.insee.fr/>

et foncière ne s'est ainsi pas uniquement exercée sur les bourgs, mais aussi au niveau des hameaux et villages disséminés dans l'espace rural. À Saffré, sur 4 000 habitants, environ 3 000 résident en dehors du bourg. A Vay, plus des trois quarts des habitants vivent en dehors du bourg. Six habitants sur dix habitent en dehors des secteurs agglomérés au niveau de l'intercommunalité.

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur le territoire intercommunal. Chacune des sept communes dispose de secteurs offrant des activités économiques et commerciales de proximité. Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré accueillent des zones d'activités dont la vocation concerne à minima l'intercommunalité. C'est notamment le cas des zones d'activités de la Lande du Moulin et du Chatelet à Nozay et surtout celle de l'Oseraye située sur le long de la RN137 sur la commune de Puceul qui accueille de grandes entreprises industrielles et logistiques sur 70 ha.

2.2 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial évoque le schéma départemental des carrières de Loire-Atlantique approuvé en 2001 et mentionne à tort qu'il est en vigueur dans l'attente du schéma régional des carrières des Pays de la Loire alors que ce dernier a été adopté le 6 janvier 2021.

Quatre carrières sont encore en activité sur la CC de Nozay selon le dossier. Le document évoque celle de la Guillaunnais sur la commune de La Grignonais qui aurait une autorisation jusqu'en octobre 2021 ainsi que celle de La Lande du Cens, à cheval sur les communes de Vay et de La Grignonais dont l'autorisation courait jusqu'en 2023. L'état initial se base des informations datées d'avril 2020. Il convient de mettre à jour le document concernant la fin d'activité ou la prolongation de l'exploitation de ces carrières.

Les données sur le climat citent 2019 comme année sèche de référence. Les données plus récentes de 2020 à 2022 permettraient d'avoir des données plus à jour dans un contexte d'évolution importante du climat. Dans la partie consacrée à la consommation d'énergie du territoire, les données par type d'énergie datent de 2015 pour l'électricité, 2016 pour le gaz. Il convient de mettre à jour ces données.

Le territoire de la CC de Nozay est concerné par deux sites Natura 2000⁵, dix Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et six ZNIEFF de type 2. Situés en limite de territoire, les sites Natura 2000 recoupent cependant l'intercommunalité sur de petites surfaces.

Outils de protection relevant de la compétence du Conseil départemental, deux Espaces naturels sensibles (ENS) sont présents sur le territoire intercommunal : le plan d'eau de la mine d'Abbaretz et l'étang de Clégreuc sur la commune de Vay.

La description du réseau hydrographique, des zones humides, des boisements et du maillage bocager dans l'état initial ne précise pas systématiquement l'origine des données et l'année de leur production.

Le territoire intercommunal possède 324 km de cours d'eau recensés par l'établissement public du bassin (EPTB) de la Vilaine dans le cadre du SAGE Vilaine. Plusieurs cours d'eau comme l'Isac et le Don sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

5 La zone spéciale de conservation (ZSC) : Forêt de Gâvre (FR5212005), à l'Ouest et La Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière (FR5200628), au Sud-Est.

Concernant les zones humides (ZH), cinq des sept communes du territoire ont fait l'objet d'inventaire : Abbaretz, La Grignonais, Saffré, Treffieux et Vay.

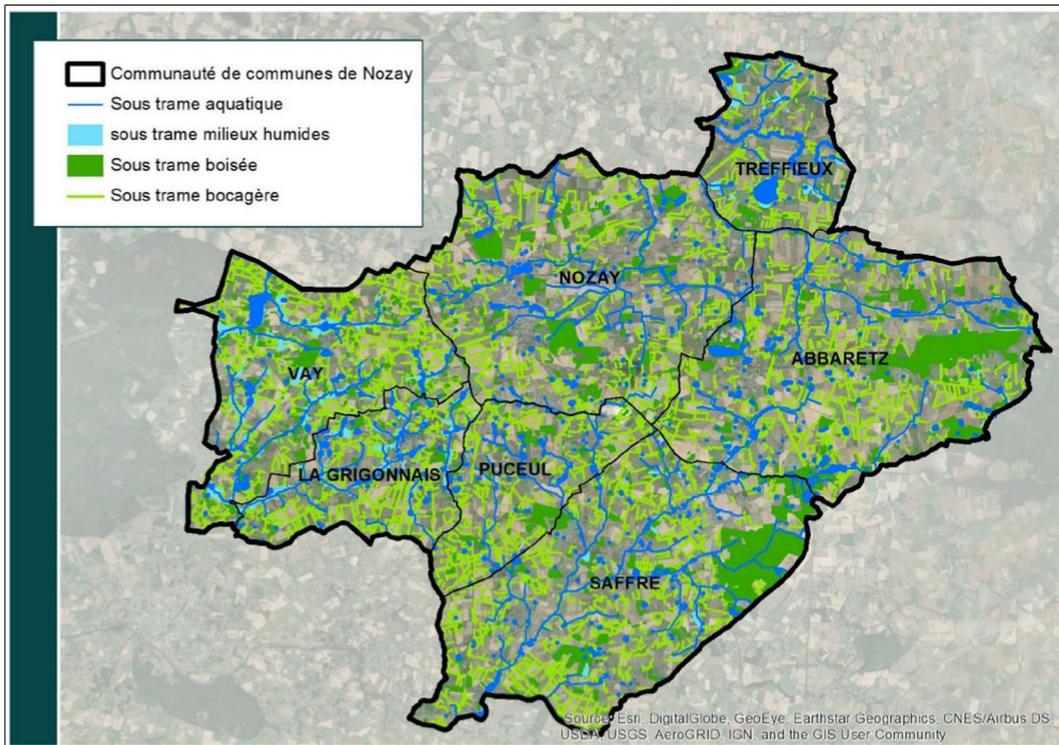
- trois communes disposent d'inventaires exhaustifs et récents : La Grignonais (2017 – 11% du territoire en ZH), Treffieux (2018 – 4 %) et Vay (2016 – 10 %) ;
- deux communes disposent également d'inventaires, mais ces derniers sont plus anciens : Saffré (2006 – 0,9 % du territoire en ZH) et Abbaretz (2009 – 0,8 %) sans que la méthodologie mise en œuvre ne soit présentée dans le dossier ;
- deux communes ne disposent pas d'inventaires : Nozay et Puceul.

Dans le cadre du PLUi de la Communauté de communes de Nozay, des inventaires des zones humides sont en cours de réalisation sur les communes de Nozay, du Puceul, Saffré et Abbaretz. Il est prévu qu'ils soient ajoutés au PLUi ultérieurement pour approbation après leur validation par la Commission locale de l'eau du SAGE Vilaine. Sur les communes de La Grignonais, Treffieux et Vay, les inventaires sont récents, seuls ceux sur les secteurs de projet seront à réaliser comme pour les autres communes.

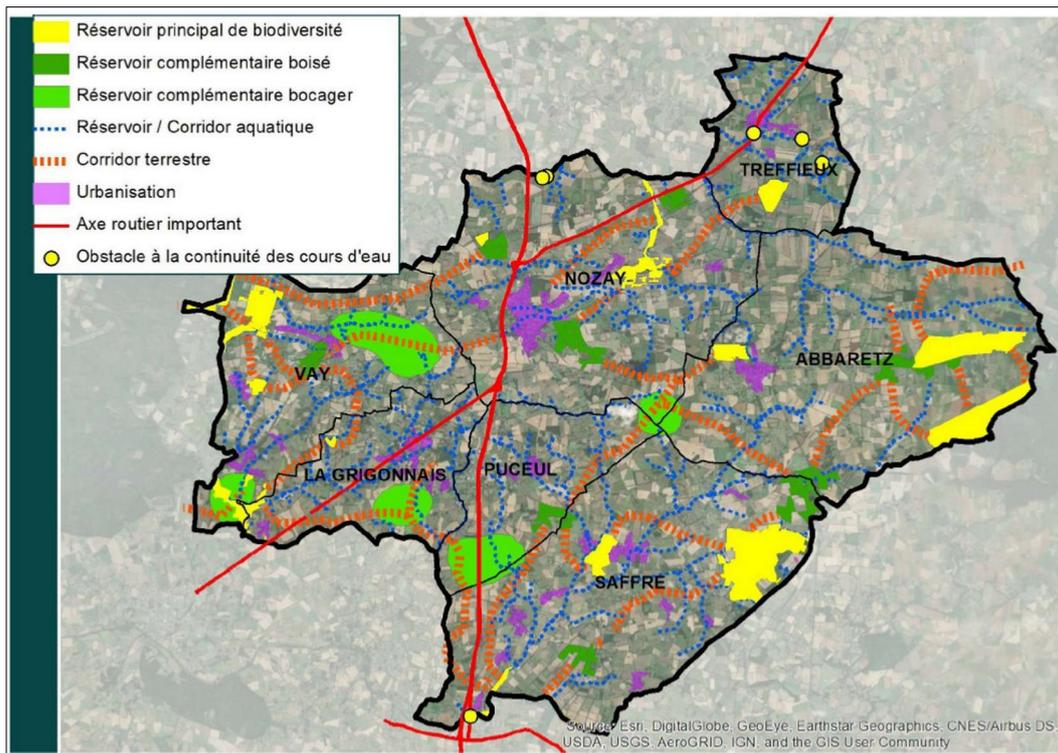
La MRAe recommande que l'analyse de l'état initial du projet de PLUi intègre d'ores et déjà les éléments connus issus des inventaires des zones humides en cours.

La CC de Nozay dispose de 2 550 ha de boisements. Les communes d'Abbaretz et de Saffré sont davantage boisées avec respectivement 718 ha et 805 ha en raison notamment de la présence de la forêt de l'étang du Vioreau et de la forêt de Saffré. Le linéaire bocager s'étend sur 1 089 km.

La description de la trame verte et bleue (TVB) à un niveau plus fin que celui fourni par le SRCE cité dans le document est insuffisamment sourcée. Ainsi, concernant la présentation des sous-trames, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, aucun élément n'est donné à propos de la provenance des données.



Les sous-trames sur la Communauté de communes de Nozay – source : état initial, p. 80



Les Trames verte et bleue Communauté de communes de Nozay – source : état initial, p 84

Avec un total de neuf stations de traitements des eaux usées sur le territoire intercommunal, chacune des sept communes possèdent au moins une station. L'ensemble des réseaux est de type séparatif⁶. La commune de Vay est équipée de deux stations et la zone d'activités de l'Oseraye sur la commune de Puceul possède une station d'épuration. Certaines d'entre elles peuvent avoir des performances insuffisantes en période de pointe notamment lorsque des eaux pluviales dites

6 Un réseau est séparatif lorsque les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans des dispositifs distincts.

« parasites » viennent saturer les réseaux. C'est notamment le cas de la station d'Abbaretz ou celle du Chêne sur la commune de Vay. Certaines installations comme à Tréffieux et à Vay « Le chêne » ont été mises en service avant 1990.

Concernant les risques naturels, les communes d'Abbaretz, de Nozay, de Saffré et de Vay sont classées à potentiel radon « fort » soit la catégorie 3. Celles de Tréffieux, La Grignonais et Puceul sont considérées comme étant exposées à un risque radon faible (catégorie 1). Outre le feu de forêt auquel les communes d'Abbaretz et de Saffré sont exposées, le territoire n'est pas impacté par d'autres risques naturels importants. La commune de Saffré est par ailleurs exposée à des phénomènes d'effondrement karstique accentués par le pompage dans la nappe phréatique. Des études menées en 2011 et 2013 sur les phénomènes d'effondrements d'origine karstique sur la commune de Saffré ont permis de mieux comprendre leurs origines et de délimiter les secteurs à risque fort vis-à-vis de ces phénomènes. Ces résultats ont permis de réaliser une carte de zonage du risque sur cette commune.

Concernant les risques technologiques, la société GRT Gaz exploite plusieurs canalisations de transport de gaz qui traversent d'ouest en est et du sud au nord le territoire intercommunal. Enfin concernant les infrastructures routières, trois axes sont visés par des classements sonores auxquels sont liés des prescriptions d'urbanisation. Le dossier indique un classement en catégorie 2 de la RN137 (route des Estuaires) traversant les communes de Nozay, Puceul et Saffré. La MRAe observe que l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 classe cette voie en catégorie 1. Cette donnée erronée du dossier interroge une nouvelle fois sur la prise en compte des données les plus récentes pour l'élaboration de l'analyse de l'état initial. La zone affectée par le bruit s'étend donc sur 300 m de part et d'autre de la voie. La RN171 qui traverse la Grignonais et la RD771 qui traverse Nozay et Tréffieux, sont classées en catégorie 3 impliquant que la zone affectée par le bruit s'étend sur 100 m de part et d'autre de ces axes.

La MRAe recommande de baser l'évaluation environnementale sur des données actualisées relatives au territoire.

2.3 Articulation du projet de PLUi de la CC de Nozay avec les autres plans et programmes

Dans la partie consacrée à l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit comment le PLUi tient compte d'un certain nombre d'orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 comme la protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, la gestion des eaux pluviales, l'assainissement, etc. Le territoire de la CC de Nozay est couvert dans sa grande majorité par le SAGE Vilaine et pour une part relativement réduite par le SAGE Estuaire de la Loire. La prise en compte de ces deux documents dans le projet de PLUi est également détaillée dans le rapport de présentation.

La CC de Nozay ne dispose pas de Plan climat air énergie territorial (PCAET) et n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le PLUi n'est donc pas soumis à la reprise d'objectif de densité sectorisé ou l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue (TVB) classiquement identifiés dans les SCoT. Ce sont donc les documents régionaux, et notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), que le PLUi doit prendre en compte pour les sujets comme la préservation de la TVB ou l'application de principes dans le domaine de l'aménagement, des transports et mobilités, de la gestion des déchets, etc.

Dans la partie consacrée à la description des trames vertes et bleues au sein de l'état initial de l'environnement, le document fait ainsi référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 30 octobre 2015. Le document se réfère par ailleurs sur les aspects énergétiques au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) adopté en avril 2014. Or, le SRCAE et le SRCE ont été intégrés dans le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale actualise l'analyse relative aux documents de planification sur la base des documents en vigueur.

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables,

Le projet de PLUi a été élaboré à travers un exercice de prospective sur trois scénarios de développement territorial proposant soit l'organisation du territoire autour de Nozay (scénario 1), un développement réparti le long de l'axe de la RN137 (scénario 2) ou bien un développement d'égal intensité sur l'ensemble des sept communes (scénario 3). Le projet de 2023-2035 retenu propose un développement respectant l'armature urbaine existante tout en renforçant le rôle de Nozay en termes d'équipements, de services, de commerces et d'emplois. Quatre-cent-quatre-vingts des 1 600 logements totaux projetés doivent être produits sur le pôle de Nozay et 320 logements sur le pôle de Saffré. Les communes d'Abbaretz, de Vay et de la Grignonais pourront accueillir 190 nouveaux logements chacune quand les communes de Treffieux et de Puceul verront leur parc respectif augmenter de 110 logements.

Afin de ne pas accroître le phénomène de mitage, le PADD indique que 90 % des logements à produire ou des logements vacants à remettre sur le marché⁷ seront situés en extension et au sein des sept polarités existantes. Néanmoins, seulement 30 % des logements (environ 480 logements) se feront dans les espaces déjà urbanisés. Les 70 % restants (1 120 logements) généreront une consommation d'environ 50 ha d'espaces en extension. Une densité minimale de 15 logements/ha⁸ sera appliquée. Selon les polarités, la densité moyenne sera augmentée à 28 log/ha à Nozay, 25 log/ha à Saffré, 20 log/ha à Abbaretz, La Grignonais et Vay et 18 log/ha à Puceul et Treffieux.

D'un point de vue démographique, le projet a été calé sur un scénario de croissance annuelle moyenne de la population de 1,3 % pour atteindre 20 000 habitants en 2035. Ce taux ne reflète pas les évolutions les plus récentes. Avec une population totale de 16 149 habitants en 2020 contre 15 435 habitants en 2014, la croissance démographique intercommunale a été de 0,75 % en moyenne sur cette période soit près de deux fois moins que le taux retenu. Les prévisions sur lesquelles s'appuie le projet de PLUi appliquent ce taux de manière homogène pour les sept communes du territoire intercommunal. Or, cette prévision de croissance ne prend pas en compte l'hétérogénéité des situations entre les différentes communes du territoire, notamment celles des dernières années. Ainsi, entre 2015 et 2021 (Insee), les populations d'Abbaretz et Vay sont restées stables sur l'ensemble de la période.

Les zones d'activités existantes sont confortées par le projet de PLUi notamment celle de l'Oseraye (46,87 ha en U et 26 ha en AU en totalité réservée) à Puceul et de la Lande du Moulin (12,9 ha en U et 10 ha en AU) à Nozay.

Concernant l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des objectifs de réduction prévu par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses

⁷ La vacance est de 7 %.

⁸ Pour les opérations d'ensemble supérieure à 10 logements

effets⁹, dite Loi « Climat et Résilience », le rapport de présentation s'appuie sur différentes méthodes calées sur des pas de temps différents (2011 – 2021 et 2013 – 2023). Ces approches aboutissent à des bilans, selon le dossier, de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers allant de 105 ha à 122 ha.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne propose pas d'analyse permettant de comparer sur les sept polarités de l'intercommunalité comment les secteurs urbanisés (U) et à urbaniser (AU) des PLU en vigueur ont été reclassés dans le zonage du PLUi. Un tel exercice permettrait de voir comment le PLUi met en œuvre une logique de maîtrise foncière en ne reclassant pas en U un « ancien » secteur AU non consommé ou en reclassant en 1AU un « ancien » secteur U non consommé. Si une analyse du potentiel de densification des zones d'activités est réalisée, celle-ci évoque le remplissage de chacune d'entre elle sans donner des chiffres précis.

La MRAe recommande que :

- *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.*

2.5 Incidences notables probables du projet de PLUi de la CC de Nozay, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLUi de la CC de Nozay

Soulignant que les potentiels de densification des enveloppes urbaines ont déjà été exploités dans les dernières années, le projet de PLUi va poursuivre le développement de l'habitat et des activités principalement en extension. Avec 105 ha, le projet de PLUi va générer entre 2021 et 2035 une forte consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le projet de PLUi ne produira pas d'incidence sur les espaces Natura 2000 qui intersectent sur de très petites surfaces le territoire intercommunal.

2.6 Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi de la CC de Nozay sur l'environnement

Le rapport présente un certain nombre d'indicateurs de suivi de la réalisation du PLUi qui couvrent les principaux compartiments environnementaux. Cependant, aucune valeur cible ou objectif sont précisés pour ces indicateurs. Le rapport précise que le suivi de ces indicateurs pourra donner lieu à une évolution du PLUi si les résultats en matière de consommation d'espaces et de production de logements ne coïncident pas avec les objectifs fixés. Des mesures correctrices seront alors mises en œuvre.

9 [Loi du 22 août 2021.](#)

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.

2.7 Résumé non technique

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLUi. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi de la CC de Nozay

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-dessus.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ¹⁰ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2022-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Sur la base des données publiées¹¹ la MRAe observe que le territoire de la CC de Nozay a consommé entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020, 98,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers dont 69,6 ha pour l'habitat, 7,8 ha pour les activités, 1,8 ha en mixte habitat-activités, 10,1 pour les routes et 9,4 ha non renseignés.

Indépendamment de la territorialisation de la consommation d'espaces attendue de la part du SRADDET, l'inscription dans la trajectoire nationale Zéro artificialisation nette (ZAN) (réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers), conduirait le territoire intercommunal à limiter sa consommation à environ 50 ha entre 2021 et 2031 soit 5 ha/an. Le projet de PLUi prévoit une consommation de 105 ha entre 2021 et 2035 dont 45 ha qualifiés dans le dossier « de coups partis » entre 2021 et 2023, 42 ha d'ici 2031 et 18 ha entre 2031 et 2035. Entre 2021 et 2031, la consommation prévue est donc de 87 ha (8,7 ha/an). En l'état, le projet de PLUi conduit ainsi à une surconsommation d'espaces très supérieure (+50 %) aux objectifs nationaux.

Concernant la prise en compte des « coups partis » dans la consommation 2021 – 2031, le rapport de présentation propose d'exclure ceux qui auraient été signés avant la loi Climat et Résilience ou commercialisés juste après, au motif qu'ils « pénalisent le calcul ». Sur cette base, le rapport de présentation considère que le projet de PLUi respecte les objectifs nationaux de réduction de 50 %

10 Loi du 22 août 2021.

11 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/> Le rapport de présentation cite une consommation de 105 ha entre 2011 et 2021. Cependant, cette consommation est sur 11 années en incluant la totalité de l'année 2021 qui comprend une partie des surfaces consommées (les « coups partis ») qui sont à compter sur la période comprise entre le 01/01/2021 et le 31/12/2030.

de la consommation d'espaces d'ici 2031. Cette interprétation aboutit à ne prendre en compte que 10 ha de « coups partis » depuis 2021. Cette approche est erronée car l'ensemble des 45 ha consommés pour réaliser les opérations engagées depuis le 1^{er} janvier 2021 entre dans le calcul des espaces consommés dans la période 2021 à 2031.

Incluant les 45 ha en cours d'aménagement, 83,3 ha sont classés en 1AU et seulement 12,3 ha en zone 2AU. L'échéancier des 35 OAP indique que cinq d'entre elles font l'objet d'ores et déjà d'un aménagement et vingt-sept peuvent être urbanisées dès l'approbation du PLUi. Seules sept OAP ou secteurs d'OAP ne pourront être urbanisés avant 2028, 2030 ou 2031. Une très grande majorité des secteurs de projet devraient ainsi générer une consommation d'espace à court terme sans qu'un phasage fin de leur ouverture n'ait été conçu en fonction d'une priorisation des besoins ce qui aurait permis de reclasser un certain nombre de secteur en 2AU.

La MRAe recommande de :

- ***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 ;***
- ***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 ;***
- ***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.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité et zones humides

Toutes les haies et boisements identifiées dans le diagnostic environnemental sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées au règlement graphique. Cependant, en renonçant à utiliser la protection offerte par l'outil réglementaire d'Espace boisé classé (EBC), le projet de PLUi assume la mise en œuvre d'une protection plus souple afin de ne pas sanctuariser les boisements. Le règlement permet, sous conditions, de modifier ou supprimer les boisements et les haies, notamment lors de « travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural ». Une compensation selon un rapport 1 pour 1 peut être réalisée sans que cela soit systématique selon le même règlement écrit. De plus, les EBC existants au niveau des PLU communaux seront déclassés dans le projet de PLUi pour, selon les cas, éventuellement bénéficier d'une protection moindre au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette « souplesse » ouvre donc la possibilité de porter atteinte de manière plus fréquente aux haies et alignements d'arbres en contradiction avec le PADD¹², et ce que souligne le rapport de présentation du projet de PLUi au sujet des bénéfices environnementaux apportés par les haies bocagères et son OAP dédiée aux « continuités écologiques ».

La MRAe recommande de :

- ***ne déclasser par défaut aucun espace boisé classé (EBC) et de privilégier l'usage de cet***

12 Objectif 1.3 : Un espace de vie et un cadre choisi / 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

outil quand cela est nécessaire ;

- ***rendre obligatoire toute compensation équivalente en cas de destruction de haie ou de boisements.***

Une OAP « Continuités écologiques » a été créée. Elle rappelle la nécessité de prendre en compte dans l'aménagement un certain nombre d'objectifs pour protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. La prise en compte dans les pratiques d'aménagement du choix des végétaux et de renforcement de la présence de la nature dans les espaces urbains, de la gestion des eaux pluviales, des modes de gestion des espaces de nature et de la trame noire y sont développés. Des coefficients de pleine terre (pourcentage de l'unité foncière ne devant pas être imperméabilisé et devant rester en pleine terre) visent à permettre au sein des zones U et AU la conservation d'espaces aux fonctionnalités écologiques intéressantes avec des capacités d'infiltration des eaux non altérées au sein des espaces urbanisés. Ces coefficients vont de 20 % à 50 % selon les secteurs et sous secteurs.

L'ensemble du territoire de l'intercommunalité n'étant pas intégralement couvert par les inventaires de zones humides, il n'est pas possible dans l'absolu de mesurer l'impact du projet de PLUi sur les zones humides de ces secteurs. Les zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne concernent que les communes de Vay, la Grignonais et Treffieux où ont été réalisés les inventaires les plus récents validés par la Commission Locale de l'Eau. Les zones humides des communes d'Abbaretz, Nozay, Puceul et Saffré sont en cours de réalisation. Leur absence ne permet pas de mesurer l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur ces communes.

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.

Des inventaires des zones humides (sur critères pédologiques et floristiques) et des habitats ont été réalisés sur une cinquantaine de secteurs de projet potentiels. Les enjeux identifiés ont permis de retenir 35 secteurs dans le projet de PLUi. Une présentation de chacun d'entre eux et de leurs enjeux environnementaux est fournie dans l'évaluation environnementale. Les enjeux zones humides et habitats sont bien pris en compte dans la description des mesures d'évitement et de réduction de chacun de ces secteurs.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

Le PLUi prévoit de protéger un certain nombre d'éléments de petit patrimoine et de bâtiments historiques. La préservation du patrimoine minier et géologique est prise en compte notamment dans le choix des matériaux (issus du schiste localement présent) pour les aménagements privés comme publics.

La préservation du bocage, encore dense dans ce secteur rural, doit faire l'objet d'une attention soutenue pour éviter qu'il ne poursuive sa régression. Un certain nombre d'OAP prévoit des dispositions pour préserver voir renforcer les franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels.

L'OAP « Mieux construire » contient un certain nombre de prescriptions visant à réduire l'impact de la voiture dans les aménagements : stationnements paysagers, mutualisation, réduction de l'imperméabilisation, mutualisation des accès aux opérations de plus de deux logements, etc. L'attention à la diversité des formes urbaines en évitant l'uniformisation, facteur de banalisation

des paysages, est rappelée.

3.2.3 Ressource en eau

Le développement urbain prévu par le projet de PLUi augmentera la charge exercée sur les réseaux d'assainissement des eaux usées des communes du territoire. Certains réseaux peuvent connaître des situations où les capacités de prise en charge des effluents sont insuffisantes lors d'épisodes pluvieux importants notamment. Le vieillissement de certaines installations comme à Treffieux et Vay est avéré. En attendant un diagnostic global et l'engagement d'un schéma directeur pour programmer les actions à mettre en œuvre pour adapter les dispositifs d'assainissement au développement du territoire, une interrogation est de mise concernant la capacité des différents équipements à prendre en charge les projets du PLUi.

Concernant l'assainissement autonome, sur les 773 installations recensées en 2023, 231 sont « non conformes » dont 60 sont considérées à risque.

La MRAe recommande que :

- ***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 ;***
- ***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.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La CC de Nozay est traversée par deux lignes THT : la liaison 400kV Cordemais-P-Louisfert (poste F) sur les communes de Nozay, Treffieux, Puceul, La Grigonnais et Abbaretz, et la liaison 225kV Cheviré-Cordemais-Poste-Morihan sur les communes de Vay et de La Grigonnais. Une vigilance doit être apportée si les zones à proximité de ces lignes électriques pouvaient avoir vocation à devenir des supports à la densification urbaine et particulièrement la création d'établissements sensibles¹³. L'instruction du ministère chargé de l'environnement du 15 avril 2013, relative à l'urbanisme à proximité de lignes de transport d'électricité, recommande de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants tels que des crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans des zones exposées à un champ électro-magnétique supérieur à 1µT (microTesla). Le dossier ne présente aucun élément d'évaluation d'exposition des habitations à ce risque dans l'analyse de l'état initial, ni concernant la proximité avec ces lignes des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Comme déjà évoquée, l'application dans les zones U et AU de coefficients de pleine terre est favorable à l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et contribue ainsi à limiter les risques d'inondation par ruissellement. Certaines OAP sectorielles comportent par ailleurs des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales en prévoyant par exemple, que les aménagements recherchent sur des secteurs identifiés des modes de gestion intégrée (associant écoulement, infiltration ou récupération) et surfacique des eaux pluviales.

13 Consulter à ce sujet l'avis de l'ANSES publié en 2010 (actualisé le 5 avril 2019) : [Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences, Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.](#)

Le projet de PLUi ne localise aucune zone à urbaniser dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Au niveau de la commune de Saffré, les études menées en 2011 et 2013 sur les effondrements karstiques ont permis de délimiter les secteurs à risque fort vis-à-vis de ces phénomènes. L'évaluation environnementale ne précise cependant pas comment ce risque a été pris en compte dans le projet de PLUi.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale détaille :

- **comment le risque d'effondrement d'origine karstique identifié sur la commune de Saffré a été pris en compte ;**
- **comment le risque d'exposition aux champs électro-magnétiques liés à la présence de lignes THT est pris en compte dans le PLUi.**

3.4. Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le projet de PLUi est peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément précis concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1^{er} janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

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.

Nantes, le 8 avril 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président de
séance



Bernard Abrial