



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

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

Nantes, le 13 février 2025

*Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale*

**Le président de la mission régionale d'autorité
environnementale Pays de la Loire**

Réf. : 2024-8344
Élaboration du PLUi de la communauté de communes de Nozay

à
**Madame la présidente de la communauté de
communes de Nozay**

Par courriel du 15 novembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire a été saisie pour avis par votre collectivité dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal.

La MRAe avait été saisie pour avis, le 9 janvier 2024, sur un premier projet de PLUi. Cette saisine a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date 8 avril 2024 (avis n° PDL-2024-7594¹).

Le territoire de la communauté de communes de Nozay n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, il est soumis à la règle d'urbanisation limitée qui nécessite de solliciter auprès du préfet une dérogation au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation des zones A, N et AU. En avril 2024, suite à l'avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, considérant la consommation d'espaces et le caractère partiel de l'inventaire des zones humides, la procédure d'élaboration du PLUi a été interrompue afin de prendre en compte ces différentes remarques sans modifier le projet d'aménagement et de développement durables. Le projet modifié de PLUi a été arrêté le 23 octobre 2024 et a fait l'objet d'une nouvelle demande de dérogation auprès du préfet en janvier 2025.

Le rapport de présentation du projet de PLUi déposé dans la cadre de cette nouvelle saisine apporte des compléments sur les éléments suivants :

- Le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été revu, en prenant comme référentiel la base de données Conso Zan44. Cette analyse a, notamment, permis de reconsidérer les aménagements déjà programmés (autorisation d'urbanisme obtenue ou en cours d'instruction) et pris en compte dans la consommation foncière avant 2021, dans la première version du projet de PLUi.

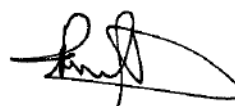
¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2024-7594_projet_avis_pluiccnnozay_44_2024apdl11.pdf

Sur la base de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN, la tranche 1 (27 ha) de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Oseraye 2 à Puceul a été considérée comme étant entièrement consommée. Une meilleure prise en compte des aménagements déjà programmés pendant les années d'élaboration du PLUi a permis de reclasser en zone U 18,2 ha de surfaces consommées entre 2021 et 2024 et sont versés dans les surfaces consommées entre 2021 et 2031 au titre de l'objectif ZAN.

- La consommation foncière du projet de PLUi a été diminuée grâce notamment à la réduction des surfaces dédiées aux zones d'activités de La Grigonnais (moins 0,9 ha) et de Vay (moins 1 ha) ainsi que du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) de la Minoterie à Nozay (moins 1,2 ha). De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été revue par un phasage d'ouverture des zones 2AU pour quatre zones d'habitats, totalisant 5,5 ha. Avec une consommation maximale programmée de 51,24 ha (dont 18,2 ha intégrés à la consommation d'espaces entre 2021 et 2031), selon le dossier, ces évolutions permettent au projet de PLUi de respecter les intentions de la région Pays de la Loire de territorialiser, dans le SRADDET en cours de révision, une réduction de la consommation d'espace de 55 % entre 2021 et 2031 (soit 60,4 ha à ne pas dépasser) par rapport à la période 2011-2021.
- L'inventaire des zones humides a été complété sur l'ensemble des communes et des secteurs de projet incluant un pré-diagnostic écologique (flore et habitat). Le rapport complet présentant les résultats des sondages et des analyses pour chaque secteur de projet a été annexé au rapport de présentation. Après validation en 2024 par la commission locale de l'eau, ce travail a permis de compléter les inventaires du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. L'ensemble des 1 615 ha de zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLUi.
- En l'absence de SCoT, une OAP détaillant la stratégie commerciale du territoire a été ajoutée au projet de PLUi (article L151-6 du code de l'urbanisme).

En conclusion, la MRAe constate différentes évolutions positives dans le nouveau projet de PLUi présenté. Néanmoins, il ne répond pas à l'ensemble des recommandations de son avis émis le 08 avril 2024, notamment sur l'adéquation entre les projets de construction et les possibilités d'assainissement des eaux usées et sur les OAP qui mériteraient d'intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ainsi que de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe en complément de son avis du 8 avril 2024.



Daniel Fauvre