



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Claire LINARD  
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable  
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 25 novembre 2021

**Le Préfet de la Loire-Atlantique**

à

**Madame la Présidente de la  
Communauté de communes  
de Nozay**  
9, rue de l'Église  
44170 Nozay

**Objet : modification n°9 du PLU de Nozay**

**P.J. 1 : avis de la CDPENAF du 17 novembre 2021**

**P.J. 2 : compte rendu de l'architecte et du paysagiste conseils de l'État**

Par courrier du 19 juillet 2021, reçu en préfecture le 28 juillet 2021, vous m'avez notifié le dossier de modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nozay. Cette procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 3,5 ha classé en zone 2AU sur le site du *Bois du Châtelet*. En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable sur la commune, vous sollicitez mon accord dans le cadre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Cet accord ne peut intervenir qu'après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette procédure s'inscrit dans le prolongement des réflexions relatives à l'aménagement de ce secteur, suite au refus préfectoral et à l'avis défavorable de la CDPENAF sur le dossier initial d'ouverture à l'urbanisation présenté en janvier 2020 dans le cadre de la modification n°8 du PLU. Cette appréciation tenait compte de la présence au document d'urbanisme en vigueur de secteurs classés en zone 1AU à vocation d'habitat encore non mobilisés et, en corollaire, d'une ouverture à l'urbanisation conduisant à favoriser une consommation excessive de surfaces agricoles.

Compte tenu d'un objectif de production de 40 logements/an fixé par le Programme local de l'habitat (PLH) ne pouvant être atteint à court terme par la seule mobilisation des capacités résiduelles dans l'enveloppe urbaine du bourg, estimée à 63 logements, il vous était demandé de retenir, pour l'accomplissement de cet objectif, une approche davantage en phase avec les politiques publiques en matière d'aménagement, dans un contexte où les exigences portées par la lutte contre l'artificialisation

des sols au niveau national interrogent tous les projets actuels sous l'angle de leur sobriété foncière, mais également de leur insertion et de leur qualité urbaines ou encore des usages (mobilités notamment) sur lesquels ils reposent.

Au vu de ces éléments, une appréciation plus favorable au projet d'urbanisation était conditionnée :

- d'une part à l'apport de garanties sur la préservation des espaces naturel et agricole par la fermeture simultanée d'un ou plusieurs secteurs classés en zone 1AU de surface au moins équivalente aux 3,5 ha que vous souhaitez urbaniser à court terme ;
- d'autre part à une amélioration notable de la qualité d'insertion du nouveau quartier projeté dans le contexte rural (parti architectural et traitement paysager des abords) en concertation avec les architecte et paysagiste conseils de l'État.

Je note tout d'abord que la première condition a été respectée, par le reclassement en zone 2AU d'un secteur de 5,3 ha situé route de Nort-sur-Erdre, assorti d'un reclassement en zone Nd de la zone humide identifiée au nord du terrain d'assiette de l'opération. Ces évolutions positives ont conduit la CDPENAF à émettre un avis favorable sur le dossier de modification n°9 du PLU. Vous trouverez cet avis joint au présent courrier.

Les réflexions sur l'urbanisation des autres zones AU s'inscrivent désormais dans la démarche d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Nozay. Elles devront se poursuivre pour conférer au projet intercommunal une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière, que le PLUi devra intégrer à la suite de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, la consommation des espaces naturel, agricole et forestier au niveau national.

Cette trajectoire et sa territorialisation à un niveau infra régional seront inscrites dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) avant août 2023. À cet égard, la consommation projetée de 3,5 ha de terre agricole sur le site du *Bois du Châtelet* devra être prise en compte dans le PLUi et déduite des possibilités de consommation d'espaces à l'échelle intercommunale pour la période 2021-2031.

Dans ce contexte, la densité minimale de 20 logements/ha retenue pour cette opération apparaît peu ambitieuse au regard de l'enjeu de sobriété foncière et peu révélatrice de la forte densité observée dans le tissu ancien du bourg de Nozay. Aussi, je vous saurai gré de rehausser l'objectif de densité dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette évolution, demandée par la CDPENAF, permettrait de limiter, dans le temps, les effets de report de l'urbanisation sur d'autres secteurs en extension de l'enveloppe urbaine tout en répondant aux besoins d'accueil de la population, en quantité comme en typologies de logements.

Par ailleurs, concernant la deuxième condition relative à l'insertion du projet dans son environnement, la concertation attendue avec l'architecte et le paysagiste conseils de l'État a donné lieu à des réunions de travail en 2020. Les remarques et propositions échangées à ces occasions n'ont toutefois été que partiellement traduites dans le présent dossier de modification.

Le compte-rendu, joint à ce courrier, expose au travers des caractéristiques physiques intrinsèques du site du *Bois du Châtelet* et de son rapport au grand paysage les invariants qu'il reste à intégrer dans l'OAP. Il s'agit *in fine* de garantir un aménagement s'appuyant davantage sur les perspectives vers le clocher de l'église Saint-Pierre-aux-Liens et le bois attenant comme élément d'accompagnement de la zone dans le paysage, d'établir ainsi une relation visuelle avec le déjà-là et

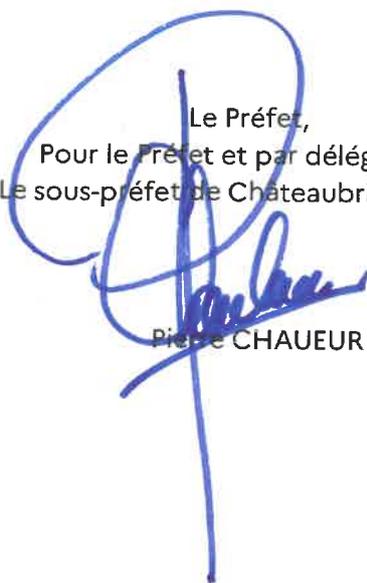
d'articuler densité, fonctionnalité et qualité urbaine. Je vous demande de tenir compte des remarques figurant dans ce compte-rendu, de réinterroger en particulier le maintien d'un tracé en lignes brisées des voies et d'inscrire une alternative au bassin de rétention en matière de gestion des eaux pluviales. Ces évolutions à traduire dans l'OAP visent à minimiser l'impact du projet dans le paysage au stade opérationnel dans la perspective d'un dépôt de permis d'aménager.

Compte tenu de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je vous informe que je donne mon accord au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AU sur le site du *Bois du Châtelet*, sous réserves expresses de modifier l'OAP correspondante afin :

- de rehausser la densité minimale de logements/ha en se rapprochant, dans la mesure du possible, de celle observée dans le tissu ancien du bourg de Nozay ;
- de redresser les voies en connexion avec le chemin du Perray de manière à dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées ;
- d'inscrire, via une représentation claire, un dispositif d'assainissement alternatif au bassin de rétention via des noues/fossés le long du chemin du Perray.

Dans la perspective de l'enquête publique, vous voudrez bien joindre ce courrier, l'avis de la CDPENAF et le compte-rendu des architecte et paysagiste conseils au dossier qui sera porté à la connaissance du public. Mes services et ceux de la Direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis



Pierre CHAUEUR

