



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date envoi convocation : 10 décembre 2020

Date affichage : 10 décembre 2020

Nombre conseillers en exercice : 29

Nombre conseillers présents : 28

Nombre votants : 28

L'an deux mille vingt, le 16 décembre à 19 heures et 30 minutes, le Conseil communautaire légalement convoqué s'est réuni en séance publique à Nozay, salle des Étangs, en application de l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, M. Jean-Noël THOMAZEAU, Mme Brigitte BOURSEAU, M. Jacques PRIOUX, Mme Françoise JORAT, Mme Katia de SAINT JUST, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, M. Rémy FONTAINE, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Bernard FILLoux, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET, Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN.

Absente excusée : Mme Jacqueline BRIAND.

Secrétaire de séance : M. Nicolas BODINEAU.

### N°141-2020 – MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOZAY : OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU CHÂTELET – JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Nomenclature : 2.1.3

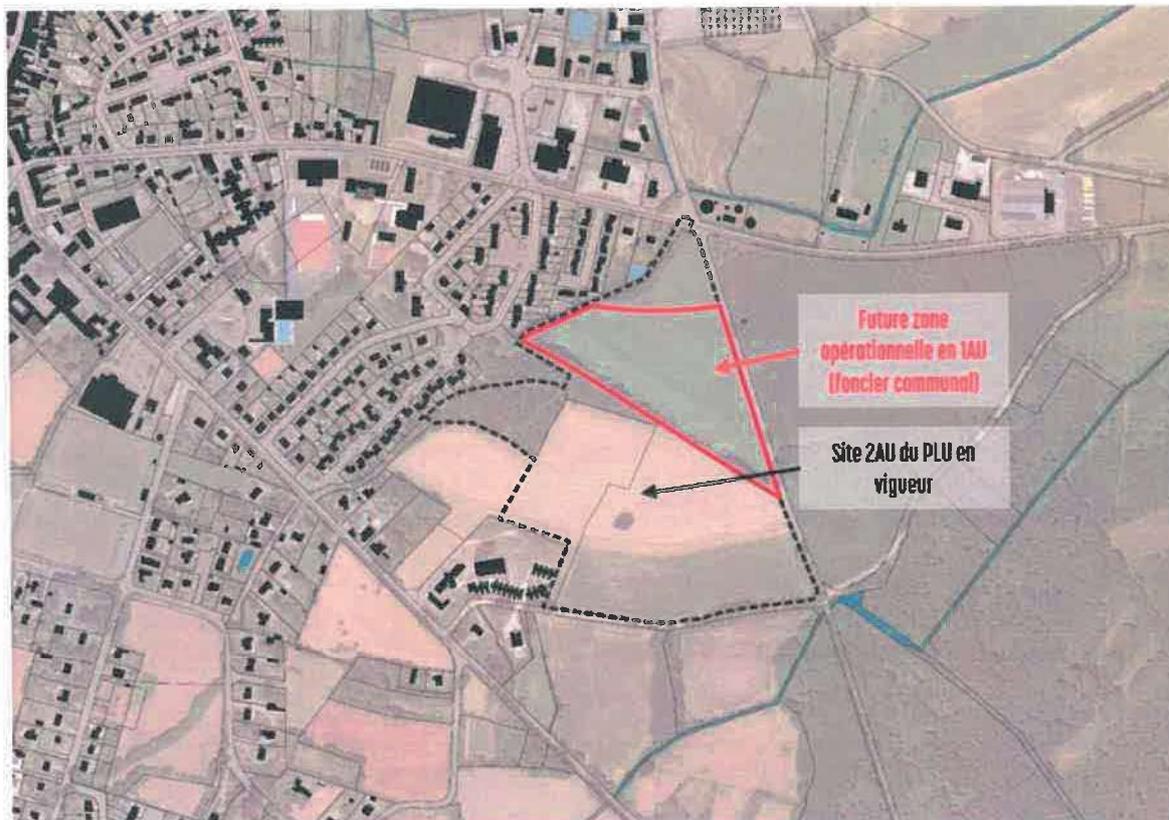
Le Conseil municipal de Nozay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 janvier 2007. Depuis, celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions successives en 2010, 2011, 2013, 2014 et 2015.

Le PLU nécessite d'être à nouveau modifié.

#### **La modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay a pour objectifs :**

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet : en effet, la commune de Nozay souhaite réaliser une opération d'ensemble à vocation d'habitat afin de répondre à l'attractivité démographique locale et assumer son rôle de pôle de centralité à l'échelle de la Communauté de communes. Il s'agit également de proposer une offre d'habitat abordable. Ce site classé 2AU depuis plus de 9 ans sera partiellement *ouvert à l'urbanisation sur les fonciers dont la mairie est propriétaire* (cf. plan joint).
- **L'ajout de protections dans le PLU** sur les composantes végétales et paysagères sur ou bien aux abords du site ;
- **La composition d'une OAP globale** sur l'ensemble du secteur pour garantir une bonne coordination des aménagements à long terme ;

- Le redimensionnement des zones à urbaniser sur la commune pour réajuster le programme global et ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.



Périmètre de la zone 2AU du Châtelet et futur site opérationnel (Source : la boîte de l'espace)

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone du Châtelet de Nozay, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre. Cette portion de la zone 2AU est accessible par la route du Petit Perray à l'Est. Le projet de modification permettra de requalifier une partie de la zone 2AU en zone 1AU avec la création d'un règlement correspondant et la réalisation d'une OAP fixant les principes de composition et de programmation.

Cette zone 2AU a été créée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2007. Une partie du terrain est devenue propriété communale. A ce titre, la procédure de modification du PLU de Nozay d'une zone 2AU de plus de 9 ans est possible en application des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, cette ouverture doit être justifiée au regard des possibilités demeurant existantes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (article L.153-38 du Code de l'urbanisme).

#### Ouverture à l'urbanisation :

Argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

En vertu de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le Conseil Communautaire est appelé à délibérer pour motiver, selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Ainsi, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».



Principes de l'étude de capacité en logements sur les zones U et AU du PLU de Nozay (Source la boîte de l'espace).

Depuis l'approbation du PLU de Nozay en 2007, 293 logements ont été commencés (source SITDAEL 2007-2019). A ce jour, il reste un potentiel théorique modéré en « dent creuse » dans la zone agglomérée et dans les hameaux. Par ailleurs, il n'y a plus de zones favorables à l'urbanisation à court terme dans l'agglomération nozèenne.

La plupart sont couvertes par des milieux environnementaux à protéger comme des zones humides et ne permettront pas le développement d'une offre d'habitat. Ces secteurs seront d'ailleurs remis en question dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours (délibération de prescription de la révision du PLUi prise par le Conseil Communautaire du 22 mai 2019).

### 1- Un déficit de 227 logements :

Les 293 logements comptabilisés depuis 2007 sont inférieurs à la projection du PLU et du PLH.

**Le PLU approuvé en 2007 prévoit :**

- Une hypothèse de croissance démographique de +1.1% par an
- La construction de 350 logements à horizon 2016 (soit 35 logements par an)

- 380 personnes supplémentaires (horizon 2016)

**Le PLH - période 2013-2019 - prévoyait : 40 logements par an.**

La commune aurait ainsi dû réaliser un total d'environ 520 logements sur cette même période, conformément aux prévisions du PLU et du PLH. Il y a donc un déficit de 227 logements.

EN RESUME	2013	2017	2019
Projection PLU (35 log/an)	280	(420)	(490)
Projection PLH (2013-2019) (40log/an)	0	440	520
Logements commencés (source SITADEL)		237	293
<b>Déficit</b>		<b>203</b>	<b>227</b>

## 2- Un potentiel en densification modéré :

L'évaluation des capacités d'urbanisation a été menée sur les bases suivantes :

> **En milieu aggloméré** : identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes, seules les zones Ua, Ub, Uza, Uzb et 1AUa peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Plusieurs potentiels ou surfaces types sont distingués :

- En dents creuses
- Comme jardins et potagers de maisons
- Accueillant des équipements sportifs
- Accueillant du parking
- Accueillant des maisons déjà faites mais ne figurant pas au cadastre
- Accueillant des projets en cours de réalisation
- Non mobilisables pour l'habitat car enclavées ou cultivées

> **En milieu hors agglomération** : Identification du potentiel dans les hameaux et écarts existants : ce potentiel existe en zone Uc de manière ponctuelle au niveau de 7 hameaux « densifiables » et par le biais de changements de destination disséminés sur le territoire.

Rétrospective des sites à urbaniser :

PLU de Nozay (Source : mairie de Nozay et la boite de l'espace).

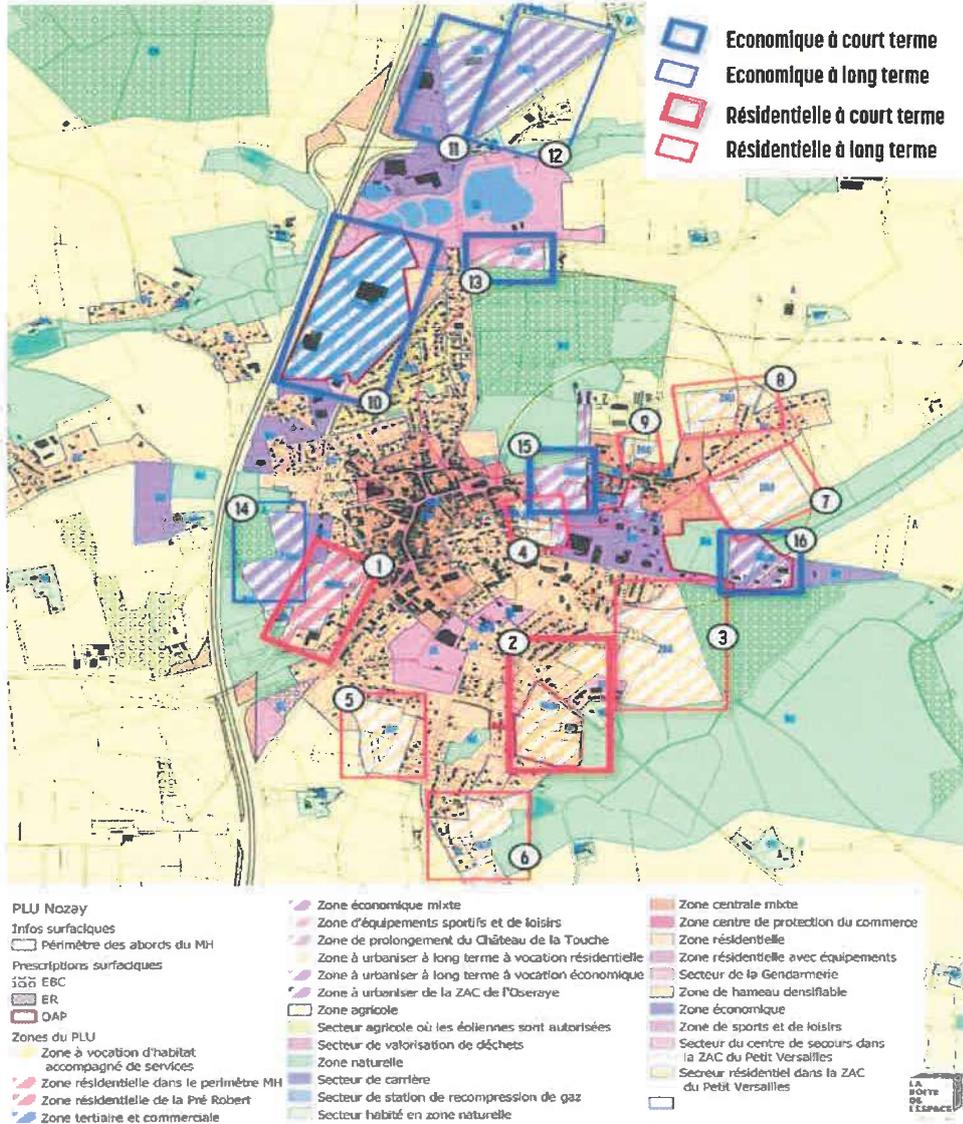


Tableau d'analyse des sites « à urbaniser » :

N°	Zonage	Surface (m²)	Vocation	Remarques	Potentiel théorique (20 log/ha)	Réel à court terme
1	1AUac	51704	Habitat	Secteur de la Pré-Robert Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et peu accessible <b>Possibilité de rebasculer en 2AU</b> Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	103	0 (si bascule en 2AU)
2	1AUa	74592	Habitat	Secteur sud bourg Milieux agricoles, naturels sensibles et boisements Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et rétention foncière Interrogation dans le PLUi Une partie est dans le périmètre de la réflexion de la ZAC du Châtelet (tranches 3 ou 4) <b>Pas de potentiel à court terme</b>	149	0
3	2AU	129789	Habitat	Secteur sud-est bourg accessible Milieux agricoles, haies et boisements Quelques réflexions depuis l'approbation du PLU Acquisition d'environ 4 ha par la mairie Périmètre de réflexion de la ZAC du Châtelet <b>Pas de potentiel à court terme car en 2AU</b> <b>→Ouverture partielle de 3.4 ha (modif 9)</b>	260	70 (si bascule en 1AU)
4	2AU	16305	Habitat	Secteur centre, en partie urbanisé (site en 1AUa – opération terminée) Espace vert et aménagé, milieux naturels sensibles, étangs et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	33	0
5	2AU	46915	Habitat	Secteur Sud du bourg Milieux agricoles et naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	94	0
6	2AU	62472	Habitat	Secteur Sud du bourg Site agricole à proximité Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	125	0
7	2AU	63800	Habitat	Secteur Ouest du Vieux bourg Espace agricole Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	128	0
8	2AU	27865	Habitat	Secteur Nord du Vieux bourg	56	0

				Espace agricole Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>		
9	2AU	8214	Habitat	Secteur Château de la Touche Espace cultivé, milieux naturels sensibles Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi <b>Pas de potentiel à court terme</b>	16	0
10	1AUc	163724	Com- merce	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
11	1AUe	33652	Economie	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
12	2AUe	116166	Economie	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
13	1AUL	19480	Loisirs	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
14	2AUe	52556	Economie	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
15	1AULa	57372	Loisirs	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
16	1AUe	39975	Economie	<b>Pas de potentiel à court terme</b>		
TOTAL			Habitat		963	0

#### Bilan théorique des capacités de densification en milieu aggloméré et dans les hameaux :

	Apparents	Réels
<b>Bourg</b>	71 potentiels	<b>63 potentiels</b>
Dents creuses ponctuelles	8 dents creuses dont 1 en jardin	7 potentiels
Potentiels en groupé	63 potentiels dont 7 en jardin	56 potentiels
<b>Hameaux</b>	55 à 62 potentiels	<b>38 à 44 potentiels</b>
Puits Blanc	5 à 6 dents creuses	5 à 6 potentiels
La Villatte	20 à 21 dents creuses dont 10 en jardin	10 potentiels
La Tardière	18 à 22 dents creuses dont 2 en jardin	16 à 20 potentiels
Rouans	7 à 8 dents creuses dont 4 cultivées	3 à 4 potentiels
Sud du bourg RD 39	1 potentiel mais cultivé	0 potentiel
Petit Tertre	0 potentiel	0 potentiel
Brianderie	0 potentiel	0 potentiel
Les Closes Neuves	4 potentiels	4 potentiels
<b>Total potentiels</b>	<b>126 à 133 potentiels théoriques</b>	<b>101 à 107 potentiels réels</b>

## BILAN :



Ainsi, au regard des objectifs du PLU et PLH et du potentiel réel en densification (environ 100 logements), il reste un déficit d'environ **120** logements pour la commune de Nozay.

Remarque : Il est à noter que, dans un contexte dans lequel le PLUI est en cours d'élaboration, l'étude du potentiel foncier sera mise à jour et objectivée à l'échelle intercommunale. La constructibilité dans les hameaux sera également questionnée.

### En conclusion :

*Au regard de la capacité d'accueil de la commune de Nozay et du foncier disponible et mobilisable, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 3.47 ha, propriété communale, pour permettre la construction au minimum de 70 logements (sur la base d'une densité de 20 logements/ha).  
Le site des Châtelets, actuellement en 2AU, sera zoné en 1AUa, à vocation principale d'habitat.*

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-29 ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-33 ;  
**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 151-1, 2°, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 et ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2007 ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »

CONSIDERANT que la zone AU du Châtelet doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction d'un minimum de 70 logements sur une surface de 3,47 ha ; que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune de Nozay comme exposé ci-avant ; que l'étude ci-jointe démontre la faisabilité de cette opération ;

Au vu de tous ces éléments, il est proposé au Conseil communautaire :

- **de décider** d'approuver le principe d'une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet située à Nozay pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude jointe ;
- **de préciser** que la présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois à la Communauté de Communes et en mairie de Nozay. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide d'adopter le présent rapport à l'unanimité, par 28 voix pour sur 28 suffrages exprimés.**

Pour extrait conforme.

La Présidente,

Claire THEVENIAUD



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

Publiée le

Transmise au contrôle de légalité préfectoral le

Certifiée exécutoire le