

## ***3<sup>EME</sup> PARTIE : LE PROJET DE PLU***

## **LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU**

---

« Le territoire de MALVILLE offre une diversité de milieux naturels (Marais de Loire, coteaux du Sillon de Bretagne, bocages, boisements, prairies) ayant des richesses écologiques associées. Il est caractéristique des communes de l'écharpe ligérienne situées entre Nantes et Saint Nazaire.

La richesse du territoire est également présente dans son patrimoine bâti (belles demeures, anciennes fermes, petits patrimoines de puits, fontaines, fours, calvaires...) et dans ses paysages (panoramas sur la vallée de la Loire, perspectives encadrées par le bocage, arbres majestueux...).

Soucieuse de valoriser ses racines, la commune de MALVILLE tient à s'appuyer sur les richesses de son patrimoine historique pour s'inscrire dans la dynamique cantonale et estuarienne.

En cela, la commune souhaite mettre à profit son positionnement géographique favorable entre Nantes et Saint Nazaire, limitrophe de MALVILLE, le long de la RN165. Même si cette voie crée une véritable coupure physique et visuelle dans le territoire limitant le développement des liaisons Nord-Sud, la commune offre de nombreuses possibilités d'accueil de fonctions diverses : zones économiques industrielles et artisanales, zones agricoles dynamiques, activités touristiques et de loisirs (équestre notamment), zone agglomérée accueillant divers équipements et services.

Le renforcement de la diversité des fonctions urbaines est transcrit dans le projet de territoire à travers diverses actions favorisant l'accueil et l'épanouissement d'une population intergénérationnelle (projet d'hébergement pour personnes âgées, accueil petite enfance, salle polyvalente, jardins familiaux...) dans un environnement rural et naturel.

Le développement de l'offre de services et de commerces s'inscrit dans un cadre dynamique et convivial favorisant l'étoffement du tissu associatif.

Ainsi, MALVILLE désire accompagner le développement territorial en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et en respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre global de référence (le PADD) tout en respectant les principes de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- **une commune à l'identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée ;**
- **une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles ;**
- **une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers le commerce, l'artisanat, l'industrie et l'agriculture. »**

(Introduction du PADD).

Dans le respect de la législation, notamment des Lois Grenelle, du SCoT et des diverses prescriptions ou inventaires tendant à protéger les espaces agricoles et naturels, le projet de territoire malvillois affiche sa volonté de rester une commune dynamique, de préserver les différentes composantes de son patrimoine et d'aller dans le sens de l'économie de l'espace et des énergies.

Le tableau suivant présente la stratégie de la commune, en matière d'urbanisme, décliné dans son PLU.

## Présentation de l'analyse du PADD

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<b>INTRODUCTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune présentant une diversité de milieux (Marais, Sillon de Bretagne, bocage, boisements, prairies), ayant des richesses écologiques associées</li> <li>• Commune voulant conserver ses racines, son histoire locale</li> <li>• Commune voulant développer les actions en faveur de l'Intergénérationnel, la convivialité</li> <li>• Commune bénéficiant d'une bonne desserte liée à son implantation géographique, mais souffrant d'un effet de coupure lié à la RN 165 qui limite les liaisons entre le Nord/Sud du territoire</li> </ul>	
<p><i>Une commune à l'identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...)</i></p>	<p><i>Préserver l'identité et le caractère agricole du territoire</i></p>	Protéger les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation et en favorisant la densification et l'épaississement du tissu urbain
		Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole
	<p><i>Valoriser des paysages qui façonnent cette identité rurale</i></p>	Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces mettant en valeur des espaces naturels, de loisirs, le patrimoine historique sur l'ensemble de la commune
		Préserver les vues significatives sur l'espace bocager et les vallons
	<p><i>Sauvegarder le patrimoine bâti, traduction de l'histoire locale, qui forge cette identité</i></p>	Protéger le patrimoine historique de grande importance (ruines du château du Goût) comme le patrimoine rural (maisons, granges...)
		Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments répertoriés comme étant de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gêne pour l'activité agricole
		Pérenniser le bâti existant dans les hameaux par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes ; permettre la réhabilitation de ruines et le changement de destination de certains bâtiments
	<p><i>Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie (préservation de l'identité rurale) et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité</i></p>	Protéger le réseau hydrographique et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leur fonctionnalité pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique
		Valoriser les éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, boisements, et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager
		Limitier les franges urbaines disqualifiantes : assurer une maîtrise du traitement des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles : aménagement des entrées de Bourg (Sud)

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<p><i>Une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles</i></p>	<p><i>Favoriser l'épaississement du tissu urbain du bourg, pour lui donner une forme concentrique nichée au cœur d'une ceinture verte de qualité. Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine linéaire afin d'éviter l'empiétement sur l'espace agricole et naturel</i></p>	<p>Développer l'urbanisation (secteur d'habitat) de quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le site du <b>Pressoir</b> : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien à l'ouest du centre bourg ;</li> <li>• le site de <b>Kerwall 2</b> : dans le prolongement du groupe de logements pour personnes âgées existant, ce secteur conforte la liaison entre les polarités du bourg et les équipements sportifs</li> <li>• le secteur au nord du <b>Clos des Epinettes</b> : ce secteur vient rattacher deux secteurs d'urbanisation linéaire et épaissir le tissu aggloméré en entrée de bourg ;</li> <li>• le secteur <b>Sainte-Catherine</b> : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien au nord du centre bourg, en lien direct avec la nouvelle polarité du bourg.</li> </ul>
	<p><i>Organiser des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés, en cohérence avec les préconisations du SCoT en termes de densités urbaines et de surfaces ouvertes à l'urbanisation</i></p>	<p>Etablir une typologie d'habitat variée par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non</p> <p>Conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logement adapté aux personnes âgées...) et des services associés (maison médicale, écoles...)</p> <p>Assurer une mixité sociale de l'habitat, par</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,</li> <li>• la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et les hameaux,</li> <li>• la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,</li> <li>• la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire</li> </ul> <p>Assurer la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée du bourg par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat</p>
	<p><i>Limiter la consommation des zones naturelles et agricoles en assurant la préservation des terres agricoles</i></p>	<p>Interdire les constructions nouvelles en dehors de la zone agglomérée du bourg et des dents creuses dans les hameaux constructibles au PLU actuel à condition : de ne pas avoir pour seul accès une RD, être une dent creuse, ne pas être en extension de hameau, ne pas constituer un second rideau, ne pas être en zone humide</p> <p>Concentrer l'urbanisation du bourg au cœur de la ceinture verte</p>

	<p><i>Développer la qualité et la lisibilité des espaces publics et des connexions douces</i></p>	<p>Améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcer les connexions des espaces urbains : affirmer le lien entre les différents pôles de vie du Bourg</p> <p>Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" en centre Bourg</p> <p>Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics (terrains de sport)</p> <p>Limiter l'impact visuel de l'automobile : aménagement secteur Sainte-Catherine (réorganisation des stationnements)</p> <p>Valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des places publiques et des bâtiments anciens du centre bourg</p>
<p><i>Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, et l'agriculture</i></p>	<p><i>Redynamiser le centre-bourg par une amélioration de son offre en commerces de proximité</i></p> <p><i>Conforter l'activité agricole majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages</i></p> <p><i>Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel. Incrire la commune dans le schéma de développement économique intercommunal</i></p>	<p>Permettre l'activité commerciale, artisanale et de service en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat</p> <p>Maintenir des secteurs à vocation agricole et Interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles hors le bourg</p> <p>Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes</p> <p>Conforter les zones d'activités existantes de la « <b>Croix Rouge</b> », de la « <b>Croix Blanche</b> » et des « <b>Epinettes</b> » en permettant leur extension</p>

Objectifs	Thèmes	Choix retenus
<p><b>Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés</b></p>	<p>Les grands principes fondamentaux pour définir la forme de la Métropole et l'organisation de l'espace à l'horizon 2020</p>	<p>Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. 26 logements annuels environ (soit près de 345 logements en 12 à 15 ans) correspondent à une consommation globale d'environ 16.42 hectares sur 15 ans (pour une densité de 21log/ha), adaptée aux besoins de la Commune. Toutefois, seuls 10.72 ha sont classés en zone AU d'habitat et d'équipements, et seuls 3.53ha sont ouverts à l'urbanisation. Le reste des logements se situent en dents creuses urbaines. Les ouvertures successives assurent la maîtrise du rythme de développement communal.</p> <p>Les densités atteindront ainsi 21 log. / ha. dans les zones AU. Cette configuration permet d'optimiser et de rationaliser les déplacements.</p> <p>Enfin, les espaces nécessaires au développement économique et commercial ont été conçus dans l'objectif de renforcer les pôles malvillois existants afin de limiter les migrations quotidiennes vers les grandes agglomérations voisines.</p>

<p><b>Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels agricoles ou forestiers</b></p>	<p>Les grands principes pour économiser l'espace et assurer un développement urbain cohérent</p>	<p>Afin de préserver l'identité du bourg, la commune souhaite développer celui-ci à l'intérieur de l'enveloppe actuelle forée par une ceinture verte qui entoure la zone agglomérée comme un fer à cheval. Les extensions d'urbanisation sont localisées à l'intérieur de cette ceinture, isolées de celle-ci par une zone agricole tampon. Ainsi le développement du bourg est concentrique dans cette enveloppe. Parallèlement la commune a souhaité contrecarrer l'éirement nord sud du bourg par un travail en épaisseur est-ouest de son enveloppe et en créant des zones urbaines futures en continuité des zones actuelles et le plus proche du centre bourg. Le tout assure une progression cohérente du bourg.</p> <p>La commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable en favorisant de plus fortes densités en milieu urbain et dans les extensions qu'auparavant. Pour cela, elle permet une densité horizontale plus importante en zone AU, ainsi que des règles d'implantation plus souples tout en conservant le caractère urbain du centre de MALVILLE. Ces secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés en extension ou au cœur de la zone agglomérée. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal. Le classement d'une partie des zones en 2AU permettra une ouverture à l'urbanisation progressive, au fur et à mesure du développement de la capacité d'accueil de la Commune et de ses équipements. Le PLU ne supprime pas de terrains agricoles ou naturels au profit de l'urbanisation. A contrario, 16% environ de surfaces urbaines sont réinjectés en zone naturelle ou agricole.</p> <p>L'analyse du territoire montre que le territoire est composé de hameaux et de constructions isolées (1 à 3 logements sans organisation réelle, notamment vis-à-vis d'espace commun). Les constructibilités offertes dans le PLU actuellement en vigueur est de 219 potentiels constructibles. Dans le respect de la Loi ALUR, la commune met en place deux catégories de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) pour limiter cette constructibilité et tenir compte d'un patrimoine identitaire de hameaux. Le premier type de STECAL est classé en Uc. Ainsi, les capacités de construire en dents creuses existantes sont reproduites au PLU comme l'en autorise le SCoT mais sous certaines conditions. Ces hameaux Uc totalisent environ 27 constructions neuves. Ceci représente environ 7% de la capacité d'accueil total de la commune. La deuxième catégorie de STECAL est classée en Ah, c'est-à-dire des hameaux où la construction neuve est interdite, seules peuvent être faites des extensions mesurées et des annexes. Parallèlement, le PLU identifie aux bâtiments les constructions pouvant bénéficier d'une réhabilitation/changement de destination. Au total la capacité d'accueil des STECAL reste modérée par rapport aux capacités totales d'accueil puisqu'elle est de 14,5%.</p>
--	--	--

		<p>D'autre part, elles sont limitées en taille puisqu'elles représentent moins de 11% de la surface totale du territoire contre 60% environ pour les zones agricoles et 28% environ pour les zones naturelles. Une étude du bourg montre qu'il y a peu ou pas d'espace de renouvellement urbain à ce jour. En effet la friche urbaine existante (ancienne école Clairefontaine démolie) est en cours de reconstruction avec une opération de logement dense (20 log/ha) alliant primo-accédants, locatif social et accession classique.</p>
	<p>Assurer la protection de l'espace agricole</p>	<p>Le zonage A recouvre la majeure partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger (N) et les zones d'urbanisation futures (AU). Toute présence d'exploitation agricole pérenne dans un hameau le rend non constructible et génère une protection efficace par un classement en A de l'exploitation (les maisons de tiers étant classées en Ah ou A, suivant s'il s'agit de hameaux ou de constructions isolées). De même, la création de logements par construction neuve ou changement de destination ne sera pas autorisée à proximité directe des exploitations.</p> <p>La multiplication de secteurs de développement urbain plutôt qu'un seul et même grand quartier, permet de répartir les impacts de la suppression de terres agricoles sur plusieurs exploitations, plutôt que de les concentrer sur un nombre limité d'entre eux. La plupart des zones d'urbanisation future sont classées 2AU, laissant le temps aux agriculteurs de s'organiser en l'attente des projets.</p> <p>L'exploitation des terres agricoles pourra naturellement être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente des projets.</p> <p>La commune organise la transition entre la zone urbaine et agricole ou naturelle autour du bourg par une zone Ab de transition et de protection.</p> <p>Parallèlement, une zone Ax est prévue à la Gazette afin de confirmer la valeur pérenne de cet espace agricole pour les 20 prochaines années mais afficher son éventuelle intégration dans le projet économique aéroportuaire métropolitain conformément au SCoT Nantes Saint-Nazaire.</p> <p>La zone A comprend les zones agricoles pérennes du SCoT.</p>



	<p>Développer les espaces forestiers</p>	<p>Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence végétale en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver. Leur protection est assurée au zonage par des outils réglementaires appropriés. Ces espaces devront également être développés dans le cadre des opérations futures.</p> <p>Les nombreux espaces boisés de qualité du bocage et du Sillon de Bretagne sont les premiers éléments constitutifs des espaces naturels sensibles à préserver. Ils font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou Espace Boisé Remarquable (EBR) au zonage. Plus largement, les sites naturels de qualité (panoramas, marais, vallons, franges urbaines) sont protégés en étant signalés au plan de zonage par un classement en zone Ns et Nn. Ces sites ne pourront qu'éventuellement accueillir de petites installations liées aux services publics ou au tourisme (cf art. 1 et 2 de la zone N).</p> <p>Dans les petits hameaux (Ah, Ahp), les extensions et annexes sont limitées en taille.</p> <p>La localisation d'espaces verts à réaliser, de bois et de haies à préserver dans les orientations d'aménagement et de programmation concourra également à mieux intégrer les constructions nouvelles, d'habitat ou d'activités.</p>
<p><b>Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux</b></p>	<p>Répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques</p>	<p>Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation future, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée et dans les hameaux, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (environ 26 permis de construire par an, soit un peu plus de 345 logements en 12 à 15 ans) correspond au rythme de croissance de 1.25%, soit environ + 500 habitants d'ici 2027. Ce potentiel permet à MALVILLE de maintenir voir rattraper son rythme de croissance par rapport au canton, et répondant ainsi aux objectifs du PLH actuel de la Communauté de Communes Loire et Sillon.</p>

	<p>Diversifier l'offre nouvelle d'habitat</p>	<p>En 2010, le taux de logements sociaux avoisine 9.6 % de l'ensemble du parc des résidences principales du territoire.</p> <p>En adéquation avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la révision est en cours, MALVILLE souhaite poursuivre la mixité sociale sur son territoire. Les projets d'urbanisation future devront avoir 20% de locatifs sociaux minimum. Dans certaines opérations d'aménagement, un pourcentage supérieur pourra être mis en place.</p> <p>La commune insiste sur la mixité générationnelle. C'est pourquoi, en adéquation avec l'augmentation de la part des plus de 60 ans, la commune complète les logements pour seniors de Kerwall avec le secteur de Kerwall 2, exclusivement destiné aux logements des personnes âgées autonome avec une organisation qui favorise la mise en place de services communs.</p> <p>D'autre part MALVILLE souhaite également encourager la mixité sociale en termes d'âge par le maintien des personnes âgées à domicile. Les logements devront être adaptés pour les personnes à mobilité réduite.</p>
	<p>Favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espace et encourager la mixité sociale</p>	<p>Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. Maisons groupées et petits collectifs pourront être ponctuellement implantés aux côtés de ce type de logements, afin d'économiser l'espace.</p> <p>En conformité avec les prérogatives du SCoT et reprise dans le Programme Local de l'Habitat, 20% minimum de logements sociaux sont exigés dans les zones AU d'habitat. De même, pour l'accession, des niveaux de prix variés devront être proposés.</p> <p>Comme en zone d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas vouées à une destination monofonctionnelle. Les activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat.</p> <p>Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. Le développement des zones d'activités majeures est réfléchi à une échelle intercommunale. Le développement du tertiaire se fera en zone agglomérée, dans les extensions urbaines, le commerce se développera en zone urbaine et pas à la Croix Rouge qui reste à vocation artisanale et industrielle. L'objectif est de bien concentrer le commerce dans la zone agglomérée pour renforcer le rôle attractif de ce centre bourg.</p>

<p><b>Organiser la mobilité : les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et les réseaux de transports</b></p>	<p>Développer les courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux, complémentaires des transports publics</p>	<p>La localisation de l'urbanisation privilégie la proximité du centre bourg et des équipements, limitant ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes dits de « circulation douce » (marche à pied et deux-roues).</p> <p>La proximité entre lieux d'habitat, d'activités et surtout d'équipements sera profitable au recours aux modes de circulation douce plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les émissions polluantes, l'encombrement des rues et le bruit.</p> <p>Une place est ainsi faite aux déplacements piétons et cyclistes par de nombreux cheminements et aménagements cyclables à préserver et à créer (cf. PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques et zonage), dans le bourg comme dans les extensions urbaines et en campagne.</p> <p>Afin d'améliorer les conditions de sécurité les accès nouveaux sur les voies départementales sont interdits.</p> <p>Les zones d'aménagement futur comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons inter-quartiers plutôt que des dessertes en impasse (cf. les Orientations d'Aménagement et de Programmation).</p> <p>Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec parfois la nécessité éventuelle de créer un giratoire.</p> <p>Le stationnement relais de covoiturage va être réaménagé au niveau de l'échangeur de la RN 165 en entrée d'agglomération, notamment suite aux travaux de l'Etat sur ce site.</p> <p>Dans les futures zones d'urbanisation, étant donné l'évolution de la multi-motorisation, il devra être satisfaisant. Enfin, une attention particulière sera portée aux personnes à mobilité réduite, notamment dans le cadre de la mise en place d'un schéma d'accessibilité.</p>
	<p>Eviter le développement des constructions sur tout le territoire</p>	<p>La localisation des zones d'accueil de population est focalisée sur le bourg. Seuls quelques hameaux sont constructibles, dans la poursuite d'un droit à construire déjà acquis, dans des situations compatibles avec les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas être dans un périmètre agricole</li> <li>- Ne pas être en zones humides</li> <li>- Être une dent creuse et non une extension de hameau</li> <li>- Ne pas avoir comme seul accès une RD</li> </ul> <p>Dans ces conditions le développement de la construction hors le bourg est limité et impacte positivement les déplacements et autres ramassages scolaires.</p>

<b>Les objectifs relatifs à la localisation préférentielle des activités économiques</b>	Développer, optimiser et qualifier le foncier à destination économique	<p>Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être nuisantes ou consommatrices d'espace devront s'implanter dans les zones dédiées aux activités. De plus, les entreprises existantes en milieu urbain ou en hameaux pourront poursuivre leur activité.</p> <p>Les zones d'accueil des activités économiques présentes au PLU sont maintenues. Seules celles de gestions intercommunales sont développées. Les besoins sur MALVILLE repérés justifient le maintien de l'extension de la zone de la Croix Rouge pour laquelle une OAP pose les principes de composition.</p>
	Réserver les espaces nécessaires au développement de l'aire économique aéroportuaire métropolitain	<p>Le secteur de Gazette est affiché comme agricole pour les 20 ans à venir. Mais il laisse également la possibilité de devenir à long terme, passé ces 20 ans, un secteur de développement économique pour la zone métropolitaine aéroportuaire, inscrite dans le SCoT. Cette zone se situe en continuité de la zone réservée à cet effet sur la commune voisine de Fay de Bretagne.</p>
<b>Les espaces et les sites naturels ou urbains à protéger</b>	Préserver la biodiversité et les espaces naturels de la métropole	<p>Une majorité du territoire communal est classé en A et N, ce qui permet de protéger les espaces naturels. En outre, l'urbanisation des hameaux est réduite aux dents creuses.</p> <p>La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour de la zone agglomérée favorise également la préservation des espaces naturels en réduisant le mitage de l'espace.</p>
	Affirmer le principe de coupures vertes d'échelle métropolitaine	<p>La préservation des zones agricoles protégées par un zonage et un règlement approprié permet de maintenir des coupures vertes sur le territoire.</p> <p>La protection des zones de marais et des boisements par leur classement en zone Ns et Nn renforce le caractère naturel de ces secteurs.</p>
	Le patrimoine urbain et bâti	<p>Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant.</p> <p>La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer, de changer de destination les bâtiments repérés au plan de zonage (conformément à l'inventaire en annexe du PLU) permettra de préserver ces constructions traditionnelles.</p> <p>La mise en place d'une zone Ahp permet d'identifier et de préserver des espaces de qualité patrimoniale avec un règlement spécifique, notamment pour l'article 11. Le permis de démolir instauré sur certaines parties du territoire est aussi un atout en ce sens.</p> <p>La protection des sites archéologiques participe également à la préservation du patrimoine local.</p>

<b>Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville</b>	Protéger et valoriser les grands paysages	Les zones A et N recouvrent la majorité du territoire communal. L'extension des zones naturelles (Nn et Ns) permettra de préserver les espaces de qualité : zone Natura 2000, zone inondable et zones humides, berges, fonds de vallée, massifs boisés, autres zones d'intérêt écologique notamment. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant.
	Identifier et protéger les paysages quotidiens	Des coupures vertes seront exigées entre certaines zones d'habitation et d'activités afin de limiter les nuisances. Ces protections sont associées à celles de boisements majeurs (EBC ou EBR), dont la surface est étendue par rapport au PLU. Les zones humides, de plus ou moins grande ampleur et intérêt, sont également identifiées au zonage sous forme de trame afin d'assurer leur protection. Les cônes de vue vers et depuis le Sillon de Bretagne sont préservés par l'absence de zones constructibles dans ces espaces ; ce sont des zones agricoles où n'existent pas de sites d'activités agricoles.
	Valoriser les paysages d'entrée d'agglomération et des grands axes routiers	Certaines entrées de bourg sont à réaménager, particulièrement la RD 90 en venant de la RN 165. Ces interventions touchent non seulement aux infrastructures (chaussée et modes de circulation douce), mais également à leur paysagement (végétal, minéral voire bâti). Le développement des zones économiques le long de la RN 165, est encadré : <ul style="list-style-type: none"> <li>• géographiquement par un travail en épaisseur du futur tissu urbain,</li> <li>• qualitativement par une bande à paysager le long de la RN 165 pour la zone ouverte à l'urbanisation de la Croix Rouge</li> <li>• qualitativement par une attention particulière lors de l'ouverture des zones de la Croix Blanche et des Epinettes</li> <li>• qualitativement par le non développement de la zone du Liévreau le long de la RN 165</li> </ul>
<b>Les objectifs relatifs à la prévention des risques</b>	Les risques majeurs	La commune n'est à ce jour couverte par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). MALVILLE est toutefois concernée par les risques suivants : inondation, transport de matières dangereuses, séismes et retrait-gonflement des sols argileux.

	<p>Les risques pour la santé</p>	<p>Les zones d'urbanisation futures devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et les réseaux internes devront être implantés dans un souci de cohérence à l'échelle du secteur entier.</p> <p>Les dispositifs non collectifs existants et à venir seront contrôlés dans le cadre du SPANC, conformément à la Loi sur l'Eau.</p> <p>La collecte des déchets doit être facilitée, notamment dans le cas des voies en impasse.</p> <p>En outre, une bonne gestion des eaux pluviales passe par l'implantation de nouveaux bassins de rétention au gré des opérations urbaines, conformément au plan de zonage d'assainissement pluvial en cours de réalisation, afin d'écrêter les crues et de décanter les eaux de ruissellement. La rétention à la parcelle sera également favorisée.</p> <p>Le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions.</p> <p>La localisation des zones d'activités de façon excentrée permet de limiter les risques, les nuisances et l'exposition au bruit des personnes. Les lisières des zones d'activités sont d'ailleurs traitées pour limiter les impacts.</p>
	<p>Maîtriser les consommations d'énergie, contribuer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre</p>	<p>La densification du bâti et le renforcement de la centralité contribuent, en réduisant les déplacements, à réduire l'émission de gaz à effet de serre.</p> <p>Afin de ne pas empêcher les initiatives individuelles de préservation de l'environnement, il sera possible d'installer des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables (bacs de récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, ...), sous réserve d'une bonne intégration aux caractéristiques architecturales locales.</p>

## ***JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU***

---

La mise en œuvre du PLU traduit les objectifs de développement spatial et de protection que s'est assignée la Commune et par conséquent modifie l'affectation et la superficie des différentes zones du PLU en y associant des évolutions réglementaires adaptées.

Les différentes zones et leur règlement tiennent compte dans leur tracé et dans leur rédaction, de l'évolution de la législation, de l'évolution du fond cadastral (changement de géo référencement), des différentes obligations demandées par les Services de l'Etat et autres Chambres Consulaires. Il s'agit notamment des reculs le long des voies départementales, des protections vis-à-vis de l'environnement, des périmètres agricoles....

Les évolutions de règlement effectuées tiennent compte des difficultés rencontrées ou précisions nécessaires que le service instructeur de la mairie a identifié lors des instructions des demandes.

Les dispositions générales ont également été remaniées afin de tenir compte de l'évolution de la législation ; aussi les références à certains articles sont-elles modifiées.

Les dispositions générales précisent également :

- La réglementation concernant les Espaces Boisés Classés et Remarquables ;
- La réglementation s'appliquant aux périmètres de protection de la STEP et du CET de Savenay ;
- Les adaptations mineures ;
- Le paragraphe concernant les clôtures précise qu'elles ne sont plus soumises à déclaration préalable suite à la délibération du Conseil Municipal ;
- Les démolitions ;
- L'opposition de la commune à l'application de l'article R. 123-10-1 du C. urb. ;
- La réglementation concernant les affouillements et les exhaussements ;
- L'article L. 111-1-4 du C. urb de la Loi Barnier ;
- La réglementation concernant le risque sismique ;
- Des précisions par rapport à la RN 165 à la demande de la Direction Interdépartementale des Routes Ouest (DIRO).

Le règlement précise aussi un certain nombre de termes afin de lever le doute sur leur compréhension dans l'application du règlement :

- Bâtiments annexes ;
- Accès ;
- Acrotère ;
- Epannelage ;
- Façades tramées ;
- Coefficient d'emprise au sol ;
- Emprise au sol ;
- Dispositif de rétention – régulation des eaux pluviales ;
- Espaces libres ;
- Pleine terre.

D'une manière commune, certaines dispositions touchent l'ensemble des zones :

- La commune s'étant opposée à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer la cohérence d'aménagement sur l'ensemble de son territoire, il est précisé dans le caractère de chaque zone : « Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet».
- Une trame étant créée au zonage afin de préserver les fonds de jardin en interdisant les nouvelles constructions, le règlement précise cependant que sur ces secteurs, il sera possible d'y implanter des annexes et abris de jardin démontables.

- La commune souhaite développer le maillage des continuités douces sur son territoire, en lien avec les cheminements existants sur les communes voisines. Une OAP reprend l'ensemble des continuités structurantes du maillage. Dès lors que les chemins sont propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, ou bien qu'ils font l'objet d'une convention de passage avec le propriétaire privé, ils ne sont représentés que dans l'OAP. Par contre, quand ils sont propriétés privées sans convention de passage, un ER est matérialisé pour assurer la connexion entre les éléments des circuits ou entre des quartiers et le circuit.
- L'article 2 des zones concernées rappelle que les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 modifié par celui du 21 mars 2011. Cependant, celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- L'article 4 est complété pour toutes les zones constructibles pour le volet ordures ménagères et défense incendie. Ainsi, pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet ; un local pour les déchets communs sera exigé pour les opérations d'ensemble, logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs. De même, la défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'article 6 des zones différentes zones Uc, Ue, Ul, 1AUe, A, Ah et N précise désormais que les constructions et installations devront être éloignées de 5 m des rives des cours d'eau identifiés au zonage afin de les préserver. Cet article respecte également le schéma routier départemental dans les zones concernées par une route départementale.
- L'ensemble des zones humides étant identifié au zonage sous forme de trame et classé en zone naturelle ou agricole, les dispositions réglementaires les concernant sont supprimées dans l'ensemble des zones et conservées exclusivement en zone agricole et naturelle.
- Les châssis de toit et les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés dans toutes les zones. De plus en zone Ub, Uc, 1AU et Ah, les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Les articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques) sont rajoutés dans la trame réglementaire de chaque zone dans le respect du Code de l'Urbanisme.

## ***I. LES ZONES URBAINES***

La commune de MALVILLE compte six zones urbaines :

- La zone Ua : le centre bourg ancien ;
- La zone Ub : la zone d'habitat récent plus diffus ;
- La zone Uc : les hameaux constructibles ;
- La zone Ucp : les hameaux constructibles à caractère patrimonial ;
- La zone Ue : les zones d'activités économiques ;
- La zone Ul : les zones d'équipements collectifs.

### ***1. La zone Ua***

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre ancien du bourg. Elle englobe le secteur autour de l'église et les maisons anciennes qui se caractérisent par un tissu urbain dense.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité et sa densité : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.



▪ **Le zonage**

Le périmètre de la zone Ua est très restreint par rapport au PLU en vigueur. En effet, il ne comprend que les constructions positionnées à l’alignement de l’espace public et situées :

- Sur la place de l’église à l’exception de l’Espace Thalweg ;
- Sur la rue Centrale, entre la rue des Musiciens et la rue Saint Catherine, à l’exclusion des bâtiments de l’école privée ;
- Dans l’îlot formé par les rues Centrale et de l’Abattoir, place de l’Eglise ;
- A l’angle de la rue Centrale et de la rue du Pressoir.

▪ **Le règlement**

<b>Articles 1 et 2</b>	Précision	Quelques précisions sont apportées quant aux activités autorisées dans la zone et leurs conditions. Il est précisé que pour les éléments du petit patrimoine et les espaces boisés remarquables sont soumis à déclaration préalable et non autorisation.
------------------------	-----------	---

<b>Article 3</b>	Précision	Pour préciser les choses, le règlement exprime que l’accès fera 3m minimum, dimension en cohérence avec le tissu urbain dense de la zone Ua.
	Suppression	Situé en cœur de bourg il y a un tissu serré, la commune choisit de supprimer l’obligation de créer une palette de retournement.

<b>Article 6</b>	Evolution	Afin de tenir compte du caractère dense de la zone Ua, est supprimé le retrait à 5 m de la construction principale pour assurer une implantation du bâti à l’alignement comme c’est déjà le cas aujourd’hui. De même est précisé que cette règle s’applique à la façade de la construction <b>principale</b> .
	Précision	Sont précisées les règles d’implantation des exceptions pour s’inscrire de manière cohérente dans le tissu du centre bourg, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante</li> <li>- Ajout d’une implantation à 0 ou 3 m minimum dans le cas d’une construction jouxtant une voie non ouverte à la circulation automobile</li> <li>- Ajout d’une implantation à 5 m minimum dans le cas des annexes.</li> <li>- Suppression de l’exception des constructions à usage commercial de services ou d’équipement public</li> <li>- Ajout d’une autorisation d’implantation à 1 m minimum de retrait pour l’exploitation et la gestion des voiries et des services publics.</li> </ul>

<b>Article 7</b>	Evolution	Afin de permettre les abris de jardin proches des limites, l’article est revu pour que les annexes inférieures ou égales à 15m <sup>2</sup> puissent se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Par contre, les annexes plus importantes supérieures à 15m <sup>2</sup> se situeront sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum afin d’éviter la présence de petits espaces résiduels où s’entassent les « choses » derrière une grande annexe.
------------------	-----------	--

<b>Article 8</b>	Simplification	Afin de permettre une certaine occupation dense des petites parcelles de la zone Ua, cet article n'est plus réglementé.
<b>Article 10</b>	Précision	Il est précisé que la hauteur donnée se compte à l'égout du toit ou à <b>l'acrotère.</b>
<b>Article 11</b>	Suppression	Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd'hui problème puisque l'appréciation est subjective : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes »</li> <li>- « pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant »</li> </ul>
	Refonte	L'article sur les toitures est simplifié et remanié car il est difficile d'application et trop contraignant dans certains cas. Il garde la notion de construction à deux versants en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Par contre, il n'est plus fait référence à la notion de construction à usage d'habitation mais à la notion de construction principale. Ainsi, la zone Ua positionnée sur la partie ancienne du bourg, n'autorise que les constructions traditionnelles : pas de construction contemporaine ni toiture terrasse.
	Simplification	Les annexes ne sont règlementées que sur la question de la toiture car le reste des dispositions est trop subjectif ou difficile d'application pour des raisons de coût et de produits trouvés dans les commerces. La règle des clôtures est simplifiée afin que la règle applicable soit celle des clôtures anciennement hors marge de recul (cette marge de recul ayant disparue) c'est-à-dire 2 m de haut maximum. Est rajouté que la hauteur ou l'aspect des clôtures pourront être modifiés afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.
<b>Article 12</b>	Remplacement	La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».
	Précision	Le texte est remanié pour que soit bien fait la distinction entre la règle applicable aux logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m <sup>2</sup> et ceux supérieurs à cette surface. La règle de fond ne change pas. Est préférée la notion de tranche de surface à celle de fraction
	Suppression	Pour ne pas bloquer le développement potentiel de l'activité dans le bourg, est supprimée la règle de stationnement pour les hôtels, restaurants...
<b>Article 13</b>	Suppression	La plantation d'arbres et la création d'espaces verts lors de réalisation de places de stationnement et de logements en compensation sont supprimées compte-tenu de la forte densité de la zone Ua et le manque de place.
		Le reste de l'article est mise à jour par rapport au Code de l'Urbanisme.

<b>Article 16</b>	Nouvel article	L'article 16 impose la prise en compte de la fibre optique dans les opérations d'aménagement et notamment au niveau du génie civil afin d'éviter des travaux ultérieurs.
-------------------	----------------	--

## 2. La zone Ub

Le paysage urbain de la zone Ub se distingue de la zone Ub par un tissu urbain plus lâche où l'implantation des bâtiments est en retrait de la voirie et des limites séparatives ; il y a un degré de "végétalisation" plus important, une vocation quasi-exclusive d'habitat, des volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes pour la vocation dominante d'habitat.

Une OAP prend place à Sainte Catherine à cheval sur la zone 2AU.

### ▪ Le zonage

Le périmètre de la zone Ub reprend toute la Ub du PLU en cours mais est réduit :

- en frange Ouest le long de la rue du Pressoir au niveau des zones humides (classé en zone Ns) ;
- en frange ouest sur l'arrière des fonds de lots de la rue des Rossignols au niveau des zones humides (classées en zone Ns) ;
- en frange Est le long de la rue des Bérangeraias et sur l'arrière des fonds de lots de la rue des Myosotis car ces espaces sont occupés par des boisements que la commune protège et classe en EBC dans une zone UI spécifique. A ce niveau, la commune réduit ponctuellement la constructibilité pour permettre la préservation du boisement et éviter qu'un front bâti ne coupe les passages actuels vers cet espace de qualité ;
- en limite nord sur l'arrière des fonds de lots de la rue Sainte Catherine : à ce niveau la commune réduit la constructibilité pour éviter le développement linéaire de l'urbanisation. La capacité d'accueil se concentre dans la zone 2AU plus à l'ouest et proche du centre bourg. Ne restent en zone Ub que les parties de parcelles liées et utilisées par les constructions voisines ; les espaces agricoles et boisés sont exclus et passent en zone Ab ;
- sur l'arrière de la rue de la Pinsonnière, la zone Ub est réduite d'un angle de parcelle afin de positionner la limite de zones sur les limites cadastrales et d'unité parcellaire.

Le périmètre de la zone Ub intègre en plus :

- le reste de la zone Ua du PLU en cours sauf au niveau du cimetière actuel et son extension ainsi que les espaces verts face au supermarché ; ces espaces passent en zone UI à vocation d'équipement ;
- en limite nord du bourg, la zone Ub se cale sur la limite des zones humides classées en Ns ;
- à l'ouest du Pressoir, la zone Ub réintègre la totalité de la parcelle comprise entre la rue du Pressoir et le chemin de la Colle : ce jardin de la maison est retiré de la zone AU voisine pour être bien rattaché à la construction. Ainsi, la limite de la zone Ub s'appuie sur une limite naturelle de haies et clôtures situées en limite parcellaire ;
- la zone intègre les deux zones 1AU rue de la Couperie et rue de la Croix Blanche car ces deux lotissements sont urbanisés et entièrement construits (même si le cadastre n'est pas encore tout à fait à jour à ce niveau).
- la zone Ub s'étend sur l'arrière des fonds de lots de l'avenue des Châtaigniers. Afin de préserver la notion de zones plantées à préserver, une trame est inscrite et permet de réaliser des annexes mais pas de nouvelles habitations. Cet espace, doublé d'un espace de trame du même type en zone Ue, aménage une zone tampon vis-à-vis de la zone d'activité de la Croix Blanche voisine.

- au niveau de la rue des Bérangeraies, la zone Ub prend appui sur les boisements classés en EBC.

Les emplacements réservés :

L'ER5 disparaît. Il est remplacé par une volonté d'accès traversant vers la zone 2AU. Le but est toujours d'avoir une continuité viaire entre la zone Ub et 2AU pour notamment répartir le flux de circulation vers la rue Sainte Catherine. Par contre, la commune ne souhaite pas figer la localisation de cette voie.

L'ER9 devient l'**ER 6** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'une continuité piétonne et deux roues entre le cœur de bourg et la future zone d'habitat du Pressoir.

L'ER10 devient l'**ER 7** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'un carrefour sur la route du Pressoir.

L'ER11 devient l'**ER 8** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'une continuité piétonne et deux roues entre le cœur de bourg et la future zone d'habitat du Pressoir.

L'ER 12 du PLU en cours est supprimé car le projet de continuité piétonne réalisé par la collectivité a été abandonné à ce niveau.

L'ER13 devient l'**ER 9** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement de voirie sur la rue Centrale.

L'ER14 devient l'**ER 10** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement de voirie dans le prolongement de la rue des Ormeaux.

L'ER15 devient l'**ER 11** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement de voirie sur la rue Centrale, sécurisant ainsi l'accès à la zone 2AU.

L'ER16 devient l'**ER 12** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement de voirie sur la rue de la Merlerie face au débouché de l'ER 10, sécurisant ainsi l'accès à la zone 2AU.

**L'ER 18** est créé pour permettre la réalisation d'un rond-point pour accéder à la zone d'extension urbaine du Pressoir située en-dessous.

▪ **Le règlement**

<b>Article 1</b>	Nouveau	Conformément à la trame mise sur certains fonds de jardin comme espace tampon, l'article ne permet pas les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
------------------	---------	--

<b>Article 2</b>	Nouveau	Sont autorisés les annexes, piscines et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger.
	Suppression	Il n'est plus fait référence aux périmètres de réciprocité agricoles car il n'y a plus de bâtiments agricoles en zones Ub ni à proximité immédiate.

<b>Article 3</b>	Précision	Pour préciser les choses, le règlement exprime que l'accès fera 4m minimum, dimension demandée par les services de sécurité publique comme les pompiers.
	Précision	La palette de retournement n'est exigée pour des nouvelles voies en impasse que dès que la longueur de celle-ci est de 50 m minimum afin de permettre le demi-tour d'un camion de pompier. Pour les voies courtes, la commune souhaite inciter aux portages volontaires en entrée d'impasse.

<b>Article 4</b>	Adaptations	La rédaction de l'ensemble des paragraphes est revue pour correspondre à la réglementation en vigueur.
	Adaptations	L'assainissement autonome est autorisé car certains secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif.

	Nouveau	L'article intègre des dispositions spécifiques en lien et cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.
<b>Article 6</b>	Suppression	Sont précisées les règles d'implantation des exceptions pour s'inscrire de manière cohérente dans le tissu urbain, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression du retrait d'implantation maximum de 10 m par rapport à l'alignement des voies car cette règle n'est pas cohérente par rapport à l'usage de certaines parcelles ;</li> <li>- suppression du retrait d'implantation de 25 m par rapport à la voie hors agglomération car toute la zone Ub est en agglomération.</li> <li>- suppression de la notion de projet de construction jouxtant une voie non ouverte à la circulation automobile car notion obsolète sur la commune ;</li> <li>- suppression du retrait minimum de 5 m imposé pour les constructions bordant la rue Sainte Catherine, pour rester homogène avec le reste de la zone Ub.</li> </ul>
	Nouveau	Ajout de l'autorisation d'implantation à l'alignement ou à 1 m minimum pour les constructions nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics, pour les constructions à usage commercial, de service ou d'équipement public, conformément à la demande du Conseil Général.
<b>Article 7</b>	Evolution	Afin de permettre les abris de jardin proches des limites, l'article est revu pour que les annexes inférieures ou égal à 15m <sup>2</sup> puissent se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Par contre, les annexes plus importantes supérieures à 15m <sup>2</sup> se situeront sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum afin d'éviter la présence de petits espaces résiduels où s'entassent les « choses » derrière une grande annexe.
<b>Article 8</b>	Simplification	Afin de permettre une certaine occupation dense des petites parcelles de la zone Ub, cet article n'est plus réglementé.
<b>Article 9</b>	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient d'Emprise au Sol est désormais imposé en zone Ub. Ainsi, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Ce chiffre est issu de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
<b>Article 10</b>	Précision	Il est précisé que la hauteur donnée se compte à l'égout du toit ou à <b>l'acrotère</b> .
<b>Article 11</b>	Suppression	Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd'hui problème puisque l'appréciation est subjective : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes »</li> <li>- « pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant »</li> </ul>

	Refonte	<p>Comme en Ua, l'article sur les toitures est simplifié et remanié car il est difficile d'application et trop contraignant dans certains cas. Il garde la notion de construction à deux versants en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Par contre, il n'est plus fait référence à la notion de construction à usage d'habitation mais à la notion de construction principale.</p> <p>La rédaction du paragraphe sur les toitures est simplifiée et uniformisée sur l'ensemble des zones.</p> <p>La zone Ub autorise les constructions traditionnelles, contemporaines et les toitures terrasses. En cas de construction contemporaine il n'est pas fixé de règles de toitures.</p> <p>Les toitures des annexes réalisées en pente devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.</p>
	Simplification	<p>Les clôtures sur la marge de recul doit simplement être de 1.50 m de hauteur afin d'éviter le cloisonnement sur une hauteur importante.</p> <p>Est rajouté que la hauteur ou l'aspect des clôtures pourront être modifiés afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.</p>

<b>Article 12</b>	Remplacement	<p>La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».</p>
	Mise à jour	<p>La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher.</p>

<b>Article 13</b>	Mise à jour	<p>Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.</p>
	Nouveau	<p>Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé en zone Ub. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p>

<b>Article 14</b>	Suppression	<p>Le coefficient d'occupation des sols imposé dans l'ancien PLU est supprimé au profit du Coefficient d'emprise au Sol règlementé à l'article 9 afin de favoriser une densité plutôt horizontale et limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-------------------	-------------	---

### 3. La zone Uc

Conformément à la loi ALUR publiée en mars 2014, les zones Uc constituent la première catégorie de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) du PLU de Malville.

Le tissu urbain de la zone Uc correspond aux hameaux constitués. Seuls sont classés en zone Uc les hameaux déjà en Uc au PLU en cours et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Comprendre encore du potentiel constructible ;
- Que ce potentiel ne soit par en extension de hameaux mais bien en dent creuse ;
- Que les parcelles à construire n'aient pas pour seul accès une RD ;
- Que les parcelles à construire soient en dehors d'un périmètre de réciprocité agricole.

Les constructions isolées situées à proximité mais détachées du hameau sont classées en zone A.

Sont concernés les hameaux de :

- Piou
- La Barre
- Le Blordais/La Guaie
- Le Chohonnais
- L'Orme

Certains hameaux patrimoniaux sont classés en Ucp comme la Barre et l'Orme.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Afin de cadrer les possibilités constructives, et de préserver les cœurs de hameaux plantés ou les franges avec la zone agricole, une trame de terrains cultivés à protéger est mise en place sur certains secteurs ; seules y sont autorisées les annexes aux constructions existantes.

Les zones Uc sont des STECAL de par leur taille limitée : en effet le dessin des zones Uc prend appui sur la zone Uc précédente à quelques corrections près comme expliqué ci-avant. Ainsi, le zonage intègre-t-il la partie des parcelles utilisées par les habitations attenantes : jardins, potagers, piscine, dispositifs d'assainissement autonome... La limite de la zone UC est au plus près des limites du hameau constitué. Elle exclut les extensions d'urbanisation en dehors de cette enveloppe. La surface de la zone Uc représente 0.8% de la surface communale totale.

Les zones Uc sont aussi des espaces de capacité d'accueil limitée : le potentiel constructible de ces espaces est de 27 logements environ, soit 7.8% de la capacité d'accueil total.

#### ▪ Le zonage

Globalement, le périmètre des zones UC reprend celui des hameaux de Piou, Le Chohonnais, La Barre, Le Blordais/La Guaie, L'Orme du précédent PLU à quelques évolutions près:

- à **Piou**, la zone Uc est réduite à l'ouest car les dernières parcelles ne font pas parties du cœur de hameau et sont une extension d'urbanisation. Le cœur du hameau passe en Ucp pour identifier et valoriser le caractère patrimonial des constructions.
- à **L'Orme**, les parcelles non construites dans le périmètre agricole sont retirées. La nouvelle limite ouest s'appuie donc sur la voie, les dents creuses restant en Uc sont derrière des maisons de tiers vis-à-vis des bâtiments de l'exploitation. Le cœur du hameau passe en Ucp pour identifier et valoriser le caractère patrimonial des constructions.
- à **la Barre**, la zone est augmentée afin d'inclure des dents creuses situées au nord du hameau et s'appuyer sur les limites parcellaires.
- à **Le Chohonnais**, le périmètre est agrandi pour inclure l'ensemble des fonds de lots à l'ouest. Par contre, pour éviter les constructions anarchiques en 2<sup>nd</sup> rideau et préserver les zones plantées de jardins en limite de la zone agricole, est dessinée une trame permettant les constructions d'annexes.
- à **La Guaie/Le Blordais**, le périmètre intègre en plus quelques annexes à l'ouest et à l'est. Par contre, au sud il est réduit de ce qui constituerait une extension d'urbanisation. Comme au Chohonnais, pour éviter les constructions anarchiques en 2<sup>nd</sup> rideau et préserver les zones plantées de jardins en limite de la zone agricole participant à l'identité du hameau, est dessinée une trame permettant les constructions d'annexes.

#### ▪ Le règlement

<b>Article 1</b>	Nouveau	Conformément à la trame mise sur certains fonds de jardin comme espace tampon, l'article ne permet pas les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
------------------	---------	--

	Suppression	Les éoliennes sont interdites en Ucp pour des raisons patrimoniales et paysagères.
<b>Article 2</b>	Simplification	La rédaction est simplifiée et le périmètre de 100 m vis-à-vis des bâtiments agricoles est remplacé par la notion de périmètre de réciprocité moins contraignante (ICPE = 100 m et RS = 50 m).
	Nouveau	Deux paragraphes sont rajoutés et concernent le secteur Ucp. Ils précisent dans quelles conditions, les autorisations seront délivrées (Permis de construire, déclaration préalable ou permis de démolir). Sont autorisées les annexes, piscines et abris de jardins dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger. Il précise aussi que la rénovation et reconstruction sont autorisées que pour les ruines identifiées au plan de zonage.
<b>Article 3</b>	Précision	Pour préciser les choses, le règlement exprime que l'accès fera 4 m minimum, dimension demandée par les services de sécurité publique comme les pompiers.
	Réduction	La largeur minimale d'emprise des voies est ramenée à 5 m au lieu de 8 m, par soucis d'économie d'espace.
	Précision	La palette de retournement n'est exigée pour des nouvelles voies en impasse que dès que la longueur de celle-ci est de 50 m minimum afin de permettre le demi-tour d'un camion de pompier. Pour les voies courtes, la commune souhaite inciter aux portages volontaires en entrée d'impasse.
<b>Article 4</b>	Adaptation	La rédaction de l'ensemble des paragraphes est revue pour correspondre à la réglementation en vigueur.
	Adaptation	L'assainissement autonome est autorisé car certains secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif.
	Nouveau	L'article intègre des dispositions spécifiques en lien et cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.
<b>Article 6</b>	Suppression	La bande d'implantation des façades des nouvelles constructions est supprimée car le zonage prévoit des trames « fonds de jardin à préserver » limitant les constructions en second rideau.
	Nouveau	L'implantation des constructions en Ucp devra se faire à l'alignement afin de garder les alignements existants à l'exception des annexes qui pourront être construites sur l'arrière des lots.



	Précision	<p>Sont précisées les règles d'implantation des exceptions pour s'inscrire de manière cohérente dans le tissu urbain, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante ;</li> <li>- ajout d'une implantation à 0 ou 3 m minimum dans le cas d'une construction jouxtant une voie non ouverte à la circulation automobile ;</li> <li>- ajout d'une implantation à 5 m minimum dans le cas des annexes ;</li> <li>- suppression de l'exception des constructions à usage commercial de services ou d'équipement public ;</li> <li>- ajout d'une autorisation d'implantation à 1 m minimum de retrait pour l'exploitation et la gestion des voiries et des services publics conformément à la demande du Conseil Général.</li> </ul>
<b>Article 7</b>	Evolution	<p>Afin de permettre les abris de jardin proche des limites, l'article est revu pour que les annexes inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> puissent se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Par contre les annexes plus importantes supérieures à 15 m<sup>2</sup> se situeront sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum afin d'éviter la présence de petits espaces résiduels où s'entassent les « choses » derrière une grande annexe.</p>
<b>Article 8</b>	Simplification	<p>Afin de permettre une certaine occupation dense des petites parcelles de la zone Uc, cet article n'est plus réglementé.</p>
<b>Article 9</b>	Nouveau	<p>Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient d'Emprise au Sol est désormais imposé en zone Uc. Les chiffres sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p>
<b>Article 10</b>	Evolution	<p>La hauteur des constructions est autorisée à 6 m à l'égout du toit et à l'acrotère au lieu de 3,5 m afin de correspondre au gabarit des constructions existantes en Uc.</p> <p>De plus, afin de préserver le caractère patrimonial de la zone Ucp, la hauteur des constructions doit correspondre à l'épannelage existant plus ou moins 1 mètre.</p>
	Précision	<p>Il est précisé que la hauteur donnée se compte à l'égout du toit ou à <b>l'acrotère.</b></p>
<b>Article 11</b>	Suppression	<p>Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd'hui problème puisque l'appréciation est subjective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes »</li> <li>- « pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant »</li> </ul>

	Refonte	<p>Comme en Ua et Ub, l'article sur les toitures est simplifié et remanié car il est difficile d'application et trop contraignant dans certains cas. Il garde la notion de construction à deux versants en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Par contre, il n'est plus fait référence à la notion de construction à usage d'habitation mais à la notion de construction principale.</p> <p>La rédaction du paragraphe sur les toitures est simplifiée et uniformisée sur l'ensemble des zones.</p> <p>La zone Ub autorise les constructions traditionnelles, contemporaines et les toitures terrasses. En cas de construction contemporaine il n'est pas fixé de règles de toitures.</p> <p>Par contre, en zone Ucp, les constructions contemporaines ne sont pas autorisées. Les toitures des annexes réalisées en pente devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.</p>
	Simplification	<p>Les clôtures sur la marge de recul doivent simplement être de 1.50 m de hauteur afin d'éviter le cloisonnement sur une hauteur importante. Est rajouté que la hauteur ou l'aspect des clôtures pourront être modifiés afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.</p>

<b>Article 12</b>	Remplacement	<p>La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».</p>
	Mise à jour	<p>La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher.</p>

<b>Article 13</b>	Mise à jour	<p>Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.</p>
	Nouveau	<p>Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé en zone Uc. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p>

<b>Article 14</b>	Suppression	<p>Le coefficient d'occupation des sols imposé dans l'ancien PLU est supprimé au profit du Coefficient d'emprise au Sol règlementé à l'article 9 afin de favoriser une densité plutôt horizontale et limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-------------------	-------------	---

#### 4. La zone Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations (ou au moins les limiter) et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

La zone Ue se situe à la Croix Blanche et aux Epinettes en entrée sud du bourg, au Liévreau le long de la RN 165 et à la Croix Rouge en limite Est du territoire.

▪ **Le zonage**

**La zone Ue de la Croix Blanche** reprend l'intégralité de la zone Ue du PLU en cours. Elle comprend en plus une partie de l'ancienne zone Nh qui servait de zone tampon entre la zone d'activité et les habitations voisines. La limite de la zone Ue à ce niveau s'appuie sur la limite parcellaire et est accompagnée d'une trame de végétation à préserver dans l'espace tampon. Par souci de cohérence et d'application, la zone tampon est de 25 m d'épaisseur à l'Est et de 25 m d'épaisseur en zone Uc au Nord.

**La zone de la Croix Rouge** reprend la zone Ue du PLU en cours mais en ponctuellement réduite en limite sud pour tenir compte de la présence de zone humide sensible.

Les emplacements réservés :

L'ER25 devient l'**ER 14** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU pour permettre la réalisation des aménagements de voirie liés aux travaux sur la RN165.

▪ **Le règlement**

<b>Article 1</b>	Nouveau	La zone Ue interdit les habitations mais autorise désormais les commerces alimentaires et les éoliennes.
	Nouveau	Des précisions sont données à propos de la préservation de la zone humide située en zone Ue à la Croix Blanche.

<b>Article 2</b>	Nouveau	Des précisions sont données à propos de la préservation de la zone humide située en zone Ue à la Croix Blanche.
	Nouveau	Les logements de fonction ne sont plus autorisés. La zone Ue ne permet désormais que la construction de logement de gardiennage et de façon très limitée. Les ICPE sont autorisées à condition d'être respectueuses de l'environnement existant.  Le règlement de la zone Ue précise que « l'extension, la réhabilitation et la construction d'annexes liées aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées car la parcelle 36 de la Croix blanche comprend une maison d'habitation qui existait avant la création de la zone d'activités.

<b>Article 3</b>	Précision	Pour préciser les choses, le règlement exprime que l'accès fera 4 m minimum, dimension demandée par les services de sécurité publique comme les pompiers.
------------------	-----------	---

<b>Article 4</b>	Nouveau	L'article intègre les dispositions spécifiques en lien et cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.
------------------	---------	--

<b>Article 6</b>	Précision	Sont précisées les règles d'implantation des exceptions pour s'inscrire de manière cohérente dans le tissu du centre bourg, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajout d'une implantation à 6 m minimum dans le cas d'une construction jouxtant une voie non ouverte à la circulation automobile ;</li> <li>- ajout d'une autorisation d'implantation à 1 m minimum de retrait pour l'exploitation et la gestion des voiries et des services publics conformément à la demande du Conseil Général.</li> </ul>
<b>Article 7</b>	Remaniement	L'article est réécrit pour la forme mais la règle de fond reste la même mais réduit la distance de 6 à 3 m afin d'optimiser l'espace. Est rajoutée la possibilité de s'implanter en limite séparative si un mur coupe-feu est réalisé.
<b>Article 8</b>	Simplification	Afin de permettre une certaine occupation dense des petites parcelles de la zone Ue, cet article n'est plus réglementé.
<b>Article 9</b>	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient d'Emprise au Sol est désormais imposé en zone Ue. Ces chiffres sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
<b>Article 11</b>	Suppression	Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd'hui problème puisque l'appréciation est subjective : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes »</li> <li>- « pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant »</li> </ul>
	Simplification	La règle des clôtures est simplifiée pour être en cohérence avec les activités accueillies (règle de mise en sécurité des sites notamment).
<b>Article 12</b>	Remplacement	La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».
	Mise à jour	La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher.
	Nouveau	Une distinction est faite pour les entrepôts pour mettre en place une règle moins contraignante.
<b>Article 13</b>	Mise à jour	Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.
	Suppression	Suppression des rideaux d'arbres qui sont contraire à l'effet vitrine souhaité par les entreprises.
	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé en zone Ue. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

## 5. La zone UI

La zone UI est destinée à recevoir des équipements publics ou collectifs, d'intérêt général, les activités culturelles, sportives et de loisirs. La commune est propriétaire de toutes les zones UI du bourg.

### ▪ Le zonage

Le périmètre des zones UI reprend celles de l'ancien PLU, notamment au niveau du terrain de cross à l'ouest du bourg et au niveau des boisements et équipements sportifs du cœur de bourg. Cependant, certaines évolutions ponctuelles sont réalisées :

La zone UI est réduite :

- en frange ouest du bourg au niveau de l'Espace Thalweg au niveau des zones humides (classées en zone Ns).

La zone UI est élargie :

- pour intégrer l'ensemble des équipements scolaires publics et privés, anciennement en zone Ua ;
- pour intégrer le cimetière, son extension et la zone d'espace vert face au supermarché, dans le prolongement des équipements sportifs et du projet de résidence pour personnes âgées ;
- sur l'arrière des fonds de lots de la rue des Myosotis et de la rue des Bérangeraies pour intégrer les EBC.

Les emplacements réservés :

L'ER8 du PLU en cours est supprimé car le projet d'équipements sportifs est abandonné.

### ▪ Le règlement

<b>Articles 1 et 2</b>	La rédaction est remaniée afin de permettre l'ensemble des constructions d'intérêt général et collectif ainsi que les activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs. Les habitations, les activités économiques et bâtiments agricoles y sont notamment interdits.	
------------------------	---	--

<b>Article 3</b>	Réduction	La largeur minimale d'emprise des voies est ramenée à 5 m au lieu de 8 m, par soucis d'économie d'espace.
	Précision	La palette de retournement n'est exigée pour des nouvelles voies en impasse que dès que la longueur de celle-ci est de 50 m minimum afin de permettre le demi-tour d'un camion de pompier. Pour les voies courtes, la commune souhaite inciter aux portages volontaires en entrée d'impasse.

<b>Article 4</b>	Nouveau	L'article intègre les dispositions spécifiques en lien et cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.
------------------	---------	--

<b>Article 6</b>	Précision	Sont précisées les règles d'implantation des exceptions pour s'inscrire de manière cohérente dans le tissu du centre bourg, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajout d'une autorisation d'implantation à 1 m minimum de retrait pour l'exploitation et la gestion des voiries et des services publics conformément à la demande du Conseil Général.</li> </ul>
------------------	-----------	--

<b>Article 12</b>	Remplacement	La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».
	Mise à jour	La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher.
	nouveau	La règle sur les établissements d'enseignement est rajoutée (identique à celle de la zone Ub).

<b>Article 13</b>	Mise à jour	Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.
	Suppression	Le paragraphe est simplifié pour limiter les contraintes des futurs projets communaux. De plus, la zone UL comprend une majorité de zones boisées qui sont déjà protégées par les trames EBC et EBR identifiées au zonage.
	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé en zone Ue. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

## **II. LES ZONES A URBANISER**

La commune de MALVILLE compte quatre zones à urbaniser :

- La zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ;
- La zone 1AUe : zone à urbaniser à vocation économique ;
- La zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat ;
- La zone 2AUe : zone fermée à l'urbanisation à vocation dominante économique.

Conformément au SCoT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire, les extensions d'urbanisation à destination d'habitat sont prévues en continuité du centre-bourg et des équipements.

### **1. La zone 1AU**

Cette zone est réservée à l'urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Le PLU compte deux secteurs 1AU, chacun faisant l'objet d'une OAP :

- Le Pressoir : à vocation dominante d'habitat ;
- Kerwall 2 : à destination des personnes âgées.

▪ **Le zonage**

Les zones 1AU du PLU en cours ayant été aménagées et construites, elles sont devenues des zones Ub dont le règlement est cohérent avec la forme urbaine de ces secteurs ; il s'agissait des zones 1AU situées le long de la rue de la Croix Blanche et de la rue de la Couperie.

Les deux zones 1AU du PLU en projet sont :

- Le Pressoir : il s'agit de la zone 2AU du PLU en cours réduit de la parcelle de jardin de la maison voisine qui passe en Ub ;
- Kerwall 2 : une portion de la zone UI située le long de la rue des Musiciens fait l'objet d'un projet de logements pour personnes âgées. Le dimensionnement s'appuie sur des limites parcellaires, l'utilisation des sols alentours et une taille optimum pour réaliser un tel projet (surface et nombre de logements possibles).

▪ **Le règlement**

<b>Article 1</b>	Suppression.	Les entrepôts sont interdits car leur place est dans les zones Ue et 1AUe.
------------------	--------------	--

<b>Article 2</b>	Suppression	Il n'est plus fait référence aux périmètres de réciprocités agricoles car il n'y plus de bâtiments agricoles en zones Ub ni à proximité immédiate.
------------------	-------------	--

<b>Article 3</b>	Réduction	La largeur minimale d'emprise des voies est ramenée à 5 m au lieu de 8 m, par soucis d'économie d'espace.
	Précision	La palette de retournement n'est exigée pour des nouvelles voies en impasse que dès que la longueur de celle-ci est de 50 m minimum afin de permettre le demi-tour d'un camion de pompier. Pour les voies courtes, la commune souhaite inciter aux portages volontaires en entrée d'impasse.

<b>Article 4</b>	Adaptations	La rédaction de l'ensemble des paragraphes est revue pour correspondre à la réglementation en vigueur.
------------------	-------------	--

<b>Article 6</b>	Simplification	La règle d'implantation est moins contraignante pour permettre des aménagements plus denses.
	Précision	Sont précisées les règles d'implantation des exceptions pour s'inscrire de manière cohérente dans le tissu urbain, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante ;</li> <li>- Ajout d'une autorisation d'implantation à 1 m minimum de retrait pour l'exploitation et la gestion des voiries et des services publics conformément à la demande du Conseil Général.</li> </ul>

<b>Article 7</b>	Evolution	Afin de permettre les abris de jardin proche des limites, l'article est revu pour que les annexes inférieures ou égal à 15m <sup>2</sup> puissent se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Par contre, les annexes plus importantes supérieures à 15m <sup>2</sup> se situeront sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum afin d'éviter la présence de petits espaces résiduels où s'entassent les « choses »
------------------	-----------	---

		derrière une grande annexe.
<b>Article 9</b>	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient d'Emprise au Sol est désormais imposé en zone Ue. Ces chiffres sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
<b>Article 10</b>	Précision	Il est précisé que la hauteur donnée se compte à l'égout du toit ou à l'acrotère.
<b>Article 11</b>	Suppression	Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd'hui problème puisque l'appréciation est subjective : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes » ;</li> <li>- « pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant ».</li> </ul>
	Refonte	Comme en Ua et Ub, l'article sur les toitures est simplifié et remanié car il est difficile d'application et trop contraignant dans certains cas. Il garde la notion de construction à deux versants en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Par contre, il n'est plus fait référence à la notion de construction à usage d'habitation mais à la notion de construction principale. La rédaction du paragraphe sur les toitures est simplifiée et uniformisée sur l'ensemble des zones. La zone 1AU autorise les constructions traditionnelles, contemporaines et les toitures terrasses. En cas de construction contemporaine il n'est pas fixé de règles de toitures. Les toitures des annexes réalisées en pente devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.
	Simplification	Les clôtures sur la marge de recul doivent simplement être de 1.50 m de hauteur afin d'éviter le cloisonnement sur une hauteur importante. Est rajouté que la hauteur ou l'aspect des clôtures pourront être modifiés afin d'assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.
<b>Article 12</b>	Remplacement	La surface minimum pour les places de stationnement est remplacée par le texte suivant afin d'être plus pertinent notamment en terme d'aménagement et de gestion économe des surfaces : « les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. ».
	Mise à jour	La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher
	Nouveau	Pour le secteur de Kerwall, les règles de stationnement sont moins exigeantes car la vocation de la zone montre qu'il y aura peu de véhicules. Le règlement est donc en faveur du stationnement mutualisé.
<b>Article 13</b>	Mise à jour	Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l'Urbanisme.



	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé en zone 1AU. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
--	---------	---

## 2. La zone 1AUe

Cette zone est réservée à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques (artisanat, industries, bureaux, services,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements, mais ces derniers passent à proximité, en capacité suffisante pour permettre l'accueil des constructions futures. Il convient d'y interdire les habitations et de commerces (pour ne pas concurrencer le commerces du centre bourg) et les constructions anarchiques et d'y rendre obligatoire la création d'opération d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

### ▪ Le zonage

La zone 1AUe se situe en extension de la zone de la Croix Rouge. Elle reprend le périmètre de la zone 1AUe du PLU en cours mais est réduite au l'est et au sud par l'emprise des zones humides classées en zone Ns.

### ▪ Le règlement

Les modifications du règlement sont faites de telle sorte que la rédaction soit identique à celle de la zone Ue. Les règles de l'article 9 et 13 sont adaptées à la zone en fonction des tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

## 3. La zone 2AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Les réseaux existent à la périphérie immédiate de ces zones, mais en capacité encore insuffisante. C'est pourquoi ces zones sont « fermées à l'urbanisation » et pourront à l'avenir être « ouvertes » par le biais d'une révision ou d'une modification du PLU.

La zone 2AU comprend :

- deux zones 2AU à vocation future dominante d'habitat : une à Sainte Catherine faisant l'objet d'une OAP et une à l'Est de la rue Centrale ; leur dimensionnement est fonction des contraintes du site (présence de zone humide, des zones construites autour, et de la taille cohérente par rapport à la capacité d'accueil global de la commune et d'une densité de 20log/ha) ;
- deux zones 2AUe à vocation future dominante économique : une à la Croix Blanche et une aux Epinettes ; cette dernière est en extension d'urbanisation pour compenser la perte de surface de la zone 2AUe de la Croix Blanche du PLU en cours qui est tronquée presque de moitié par la présence de zones humides. Ainsi, la surface cumulée de ces deux zones reste équivalent à celle du PLU en cours (autour de 20ha au PLU en cours et 17ha pour le projet de PLU).

### ▪ Le zonage

La zone **2AU** à vocation d'habitat de **Sainte Catherine** reprend la zone 2AU du PLU en cours, augmentée de la zone Ua non construite le long de la rue Sainte Catherine et réduite au nord des zones humides ; à l'est, elle est réduite afin de se situer hors du périmètre de protection de la STEP et surtout avoir une surface en conformité avec la capacité d'accueil affichée dans le PASS. A été privilégiée la partie la plus proche du cœur de bourg. Cette zone intègre des anciens bâtiments agricoles (l'exploitation a été relocalisée hors du bourg) qu'il est intéressant de démonter pour aménager un espace cohérent en cœur de bourg.

La zone **2AU de la rue Centrale** est identique à la zone 2AU du PLU en cours plus une petite portion de parcelle afin de s'appuyer sur les fonds de jardin voisins.

La zone **2AUe de la Croix Blanche** reprend la zone 1AUe du PLU en cours réduite des parcelles classées en zones humides. Au sud elle est étendue un peu vers l'ouest pour s'appuyer sur l'espace boisé classé voisin.

La zone **2AUe des Epinettes** reprend la zone Ab du PLU en cours réduite des parcelles en zones humides classées en Ns et de l'enclave Ab qui se situe entre les zones humides. Ainsi est préservée à vocation agricole une unité cohérente (une partie en Ns, une partie en Ab) ; la zone 2AUe a une surface et une forme optimum en terme d'exploitation future à vocation économique.

### ▪ Le règlement

Le règlement remet en ordre les articles 1 et 2 sur la forme car il y avait eu inversion des 2 articles suite à une erreur de rédaction.

L'article 6 est mis à jour car l'ensemble des zones 2AU sont en agglomération, le Schéma Départemental ne s'applique pas.

## **III. LA ZONE AGRICOLE**

La commune de MALVILLE compte deux secteurs à vocation agricole :

- La zone A qui comprend deux sous-secteurs : Ab et Ax ;
- Le secteur Ah et Ahp.

### **1. La zone agricole stricte**

La zone agricole comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 2 types de secteurs :

- Ab, zone agricole non constructible, espace tampon entre la zone naturelle qui ceinture le bourg et les zones urbaines et à urbaniser. La zone Ab compte des zones agricoles pérennes, zones qui doivent garantir la vocation agricole des terres à 20 ans. Cependant rien ne dit que ces zones doivent être constructibles à vocation agricole. Les zones Ab sont des espaces tampon où l'implantation des bâtiments à usage agricole n'est pas autorisée mais l'exploitation des terres y est garantie à 20 ans.

- Ax, zone agricole non constructible, des espaces dédiés à long terme, à l'accueil d'activités liées à la dynamique aéroportuaire. Dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, la commune de MALVILLE prévoit une surface d'une quarantaine d'hectares dans le secteur de Gazette de la RN 165, au nord de l'échangeur de la Croix Rouge. Le positionnement de cette zone et sa mention dans le PADD ont été définis lors des échanges avec notamment la DDTM, le SCoT, la Chambre d'Agriculture, l'AURAN et la DREAL au cours de deux réunions (le 21 janvier 2013 et le 25 mars 2013) en Commune de Malville.

Comme le stipule le SCoT Nantes Saint Nazaire dans son courrier du 21 juin 2013, la mention du PADD et le zonage spécifique Ax sont de nature à répondre favorablement aux exigences de compatibilité avec les orientations du SCoT. D'autre part si l'aménagement de ce secteur devait se faire, ce ne serait pas avant 20 ans, et ce dans le respect du PADD et en compatibilité avec la notion de zones agricoles pérennes.

▪ **Le zonage**

Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les hameaux non agricoles ;
- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en Ns) ;
- Les zones urbaines et à urbaniser.

Elle comprend les zones humides cultivées et les constructions isolées non comprises en Ah ou en Uc.

Le périmètre de la zone Ab reprend la zone Ab du PLU en cours mais elle connaît plusieurs variations :

- Au nord, elle intègre une partie de la zone 2AU du PLU (cf. paragraphe de la zone 2AU) et s'étend jusqu'à la limite des zones humides et de la STEP ;
- A l'est, de la rue des Erables, elle est réduite de l'emprise des zones humides ;
- Au sud des Epinettes, elle est réduite pour ne comprendre que ce qui est hors zones humides et en espace tampon avec les zones Ub, 2AU, Ue ;
- A l'ouest, elle est agrandie jusqu'à la limite de la zone humide ;
- Au sud du bourg, est conservée en Ab la langue de terrain située entre les deux zones humides et la zone 2AUe.

La zone Ax est un périmètre de 40ha environ :

- Compris entre la RN 165, la limite de la commune en continuité de la zone Ax de Fay de Bretagne ;
- Excluant l'ER 14 lié à la RN 165, les deux zones humides, les constructions non agricoles en Ah.

Les emplacements réservés :

L'ER 3 est créé en zone Ab derrière le lotissement de la rue des Erables. Il fait le lien entre 2 chemins existants au Nord le long du bois, et au Sud vers la rue de la Merlerie

L'ER 2 du PLU en cours est maintenu dans sa vocation et est prolongé pour faire le lien avec l'ancien ER4.

▪ **Le règlement**

Le règlement de la zone agricole est revu pour correspondre aux dispositions de la charte agricole et de la loi ALUR et prendre en compte la présence de certaines zones humides. Les zones Ab et Ax sont inconstructibles.

L'article 11 concernant les logements de fonction est identique à la zone Uc.

<b>Article 2</b>	Nouveau	Conformément aux dispositions incluses par la Loi ALUR, le règlement permet les évolutions des éléments à vocation non agricole.
------------------	---------	--

<b>Article 6</b>	Précision	L'article 6 précise bien que les reculs sont des minimums.
------------------	-----------	--

<b>Article 10</b>	Précision	Il est précisé que la hauteur donnée se compte à l'égout du toit ou à l'acrotère.
-------------------	-----------	---

<b>Article 11</b>	Suppression	Les textes suivants sont supprimés car la notion pose aujourd’hui problème puisque l’appréciation est subjective : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les annexes autorisées doivent s’harmoniser avec l’ensemble des constructions existantes » ;</li> <li>- « pour les autres constructions, l’emploi d’autres matériaux doit respecter l’environnement existant ».</li> </ul>
	Refonte	Comme en Ua et Ub, l’article sur les toitures est simplifié et remanié car il est difficile d’application et trop contraignant dans certains cas. Il garde la notion de construction à deux versants en ardoises ou matériaux d’aspect similaire. Par contre, il n’est plus fait référence à la notion de construction à usage d’habitation mais à la notion de construction principale. La rédaction du paragraphe sur les toitures est simplifiée et uniformisée sur l’ensemble des zones. La zone autorise les constructions traditionnelles, contemporaines et les toitures terrasses. En cas de construction contemporaine il n’est pas fixé de règles de toitures. Les toitures des annexes réalisées en pente devront être réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d’aspect identique à l’ardoise. Les annexes pourront avoir une toiture terrasse.
	Simplification	Les clôtures sur la marge de recul doivent simplement être de 1.50 m de hauteur afin d’éviter le cloisonnement sur une hauteur importante. Est rajouté que la hauteur ou l’aspect des clôtures pourront être modifiés afin d’assurer une bonne visibilité sur les voies de circulation, notamment au niveau des carrefours ou virages.

<b>Article 13</b>	Mise à jour	Il est demandé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations équivalentes. Est mis à jour la référence aux articles du Code de l’Urbanisme.
	Nouveau	Afin de limiter les problèmes de gestion des eaux pluviales, un Coefficient de pleine terre est désormais imposé. Les tailles de parcelles et les coefficients sont issus de l’étude du zonage d’assainissement des eaux pluviales.

## 2. Le secteur Ah

Le secteur Ah est nouvellement créé pour correspondre aux nouvelles dispositions du Code de l’Urbanisme et aux préconisations de la nouvelle Charte Agricole. Il correspond aux hameaux et écarts de la commune situés dans les grandes entités agricoles permettant l’aménagement, l’extension et la réfection de bâtiments existants. Le sous-secteur Ahp identifie les secteurs patrimoniaux.

Conformément à la loi ALUR publiée en mars 2014, les zones Ah constituent la deuxième catégorie de Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL) du PLU de Malville.

Les zones Ah sont des STECAL de par leur taille limitée : comme en effet le dessin des zones Ah intègre les constructions existantes des hameaux ainsi que la partie des parcelles utilisées par les habitations attenantes : jardins, potagers, piscine, dispositifs d’assainissement autonome... La limite de la zone Ah est au plus près des limites du hameau constitué. La surface des zones Ah représente à peine 3% de la surface communale totale.

D’autre part, les zones Ah sont aussi des espaces de capacité très limitée : le potentiel d’accueil de ces espaces se situe uniquement dans les changements de destinations des constructions identifiées au plan de zonage par une étoile, et dans les extensions des constructions existantes. Ces dernières sont très limitées car encadrées par le règlement de la zone.

En raison de leur valeur patrimoniale et/ou de leur importance, trois espaces sont classés en zones Ah. Il s'agit de Bellalie, du Château de Kerlan et de la Haute Rabinais. Ces secteurs comprennent un nombre important de dépendances en faveur de leur vocation et particularité patrimoniale que la commune veut préserver. Ainsi, le zonage identifie ce qui mérite d'être valorisé au titre du patrimoine. Le dessin de la zone Ah s'appuie sur l'unité parcellaire d'usage mais en exclut les boisements.

#### ▪ **Le zonage**

Les secteurs Ah correspondent aux anciennes zones Nh du PLU comprises dans les grandes unités agricoles classées en A. Certains périmètres ont été élargis pour permettre l'extension du bâti existant, la construction d'annexes ou la mise en place d'un assainissement autonome. D'autres ont été réduits du fait de la présence de zones humides ou périmètres de protections naturelles.

Enfin, et en accord avec la loi ALUR, les constructions isolées ont été exclues des zones Ah et classés en zone A ou Ns car non constitutives de hameaux. Il en est de même lorsqu'il ne s'agit que de 1 à 3 constructions, détachées de toutes autres. Souvent elles ne présentent pas d'organisation urbaine au niveau d'une voie, mais offrent juste un développement linéaire de l'urbanisation.

Les emplacements réservés :

L'ER 15 est créé pour permettre un aménagement de voirie à la Quénaudais ;

L'ER 17 est créé pour rectifier un carrefour au hameau de la Cochinois.

#### ▪ **Le règlement**

Le règlement du secteur Ah est nouvellement créé. Il s'appuie sur le règlement de la zone Uc. Cependant, aucun nouveau logement n'y est autorisé et les extensions y sont limitées. L'article 2 précise en plus que les changements de destination ne sont autorisés que pour les éléments repérés au plan de zonage. Il encadre également la surface et la distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal, comme demandé par la CDCEA.

### ***IV. LES ZONES NATURELLES***

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent aussi les terrains inondables identifiés par l'Atlas des Zones Inondables des affluents de l'Isac et par l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire.

La zone N est composée de 2 types de secteurs :

- Ns de protection des paysages et milieux naturels de qualité ;
- Nn de protection de la zone Natura 2000.

#### ▪ **Le zonage**

La zone Ns intègre :

- les espaces faisant l'objet d'une protection environnementale à l'exclusion des espaces compris dans la zone Nn ;
- l'ensemble des zones humides non cultivées et des boisements humides ;

- les constructions isolées. En accord avec la loi ALUR, les constructions isolées sont non constitutives de hameaux. Il en est de même lorsqu'il ne s'agit que de 1 à 3 constructions, détachées de toutes autres. Souvent elles ne présentent pas d'organisation urbaine au niveau d'une voie, mais offrent juste un développement linéaire de l'urbanisation.

**La zone Nn** intègre l'ensemble des espaces compris dans Natura 2000 ainsi que les habitats d'intérêt d'habitat communautaire du DOCOB et les espaces protégés de la DTA.

Les emplacements réservés :

L'**ER 1** du PLU en cours est maintenu dans son emplacement et sa vocation.

L'**ER4** devient l'**ER 2**. Il est rectifié et prolongé par rapport à l'ancien PLU pour se connecter à l'ancien ER2 et permettre la réalisation de continuités piétonnes et deux roues reliant le Bois Renard à Savenay.

L'**ER4** est créé en limite Sud-Ouest de la commune pour permettre de créer la connexion entre 2 cheminements piétons.

L'**ER6** devient l'**ER 5** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU et permettre la réalisation des continuités piétonnes et deux roues.

L'**ER19** devient l'**ER 13** et est maintenu par rapport à l'ancien PLU et permettre la réalisation des continuités piétonnes et deux roues.

L'**ER 16** est créé pour permettre la réalisation d'ouvrage hydraulique et aménagement naturel de compensation.

▪ **Le règlement**

Les articles 1 et 2 sont revus pour intégrer les dispositions propres à la DTA, aux zones humides et au site Natura 2000.

L'article 6 est corrigé ponctuellement pour être cohérent avec les autres zones.

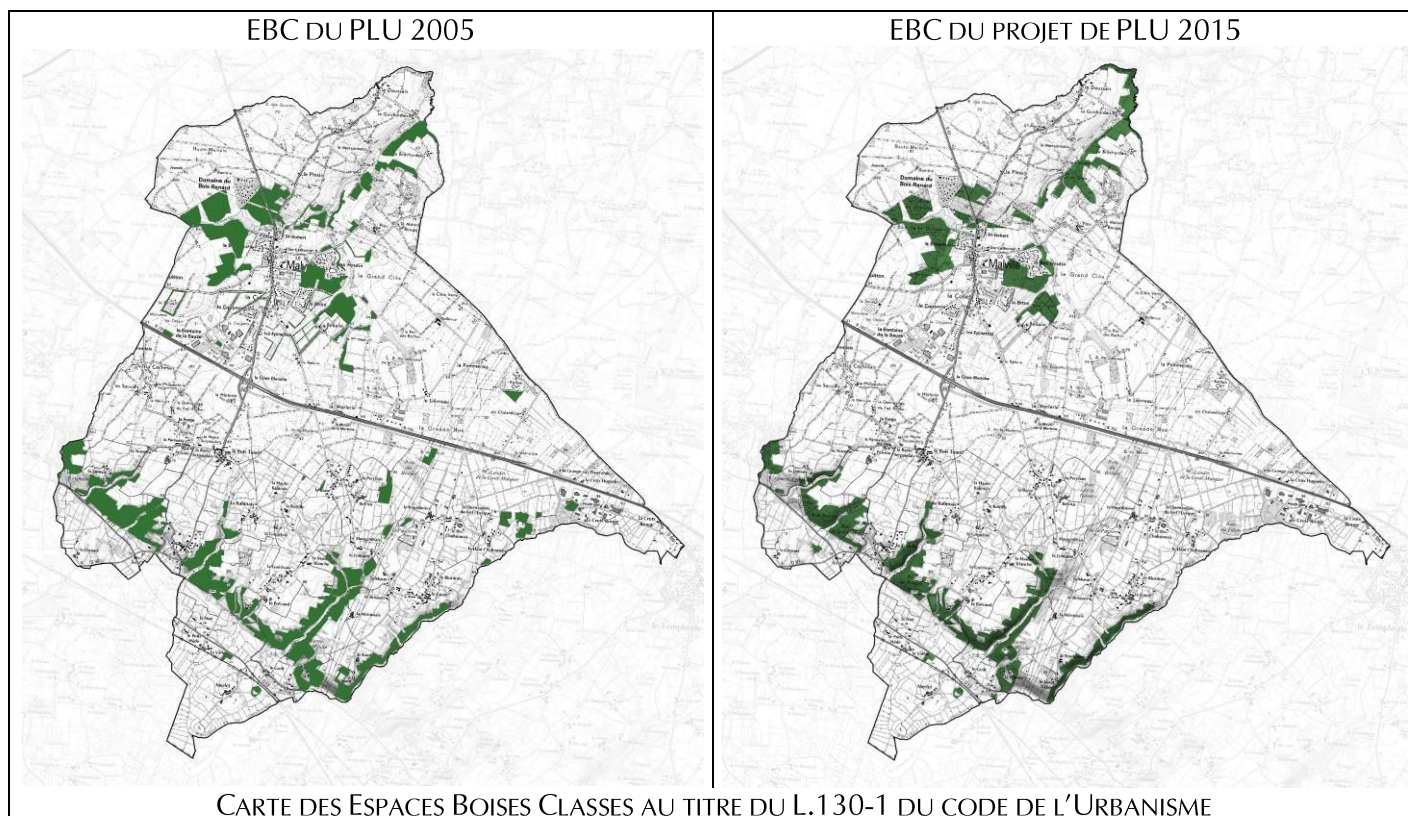
L'article 11 est simplifié puisque non constructible à vocation d'habitation.

L'**ER 2** du PLU en cours est maintenu dans sa vocation et est prolongé pour faire le lien avec l'ancien ER4.

## V. LES BOISEMENTS

### ▪ Les Espaces Boisés Classés

Dans le cadre de la révision, le PLU classe en Espaces Boisés Classés des boisements remarquables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.



La plupart des Espaces Boisés Classés au précédent PLU sont maintenus car ils représentent une valeur dans le paysage malvillois et une assise de la trame verte communale. Ce sont également des éléments de valeur écologique et parfois liés à la gestion hydraulique des territoires. Certains ont toutefois été réajustés pour tenir compte de la réalité de terrain : recalage cartographique des EBC du précédent PLU, absence de boisement (ou de haie) et occupation du sol non forestière, passage de lignes électriques haute tension, ...

Sont ainsi classés en EBC : les boisements non linéaires (bois, massifs, zones humides boisées) formant la ceinture verte autour du bourg, ceux de la coulée verte de l'affluent vers l'Isac et ceux des coulées du Sillon (DTA).

La surface totale des Espaces Boisés Classés représente 229 ha. Ils sont identifiés au zonage par un quadrillage et des ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

- 1) Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2) Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;

3) Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4) Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

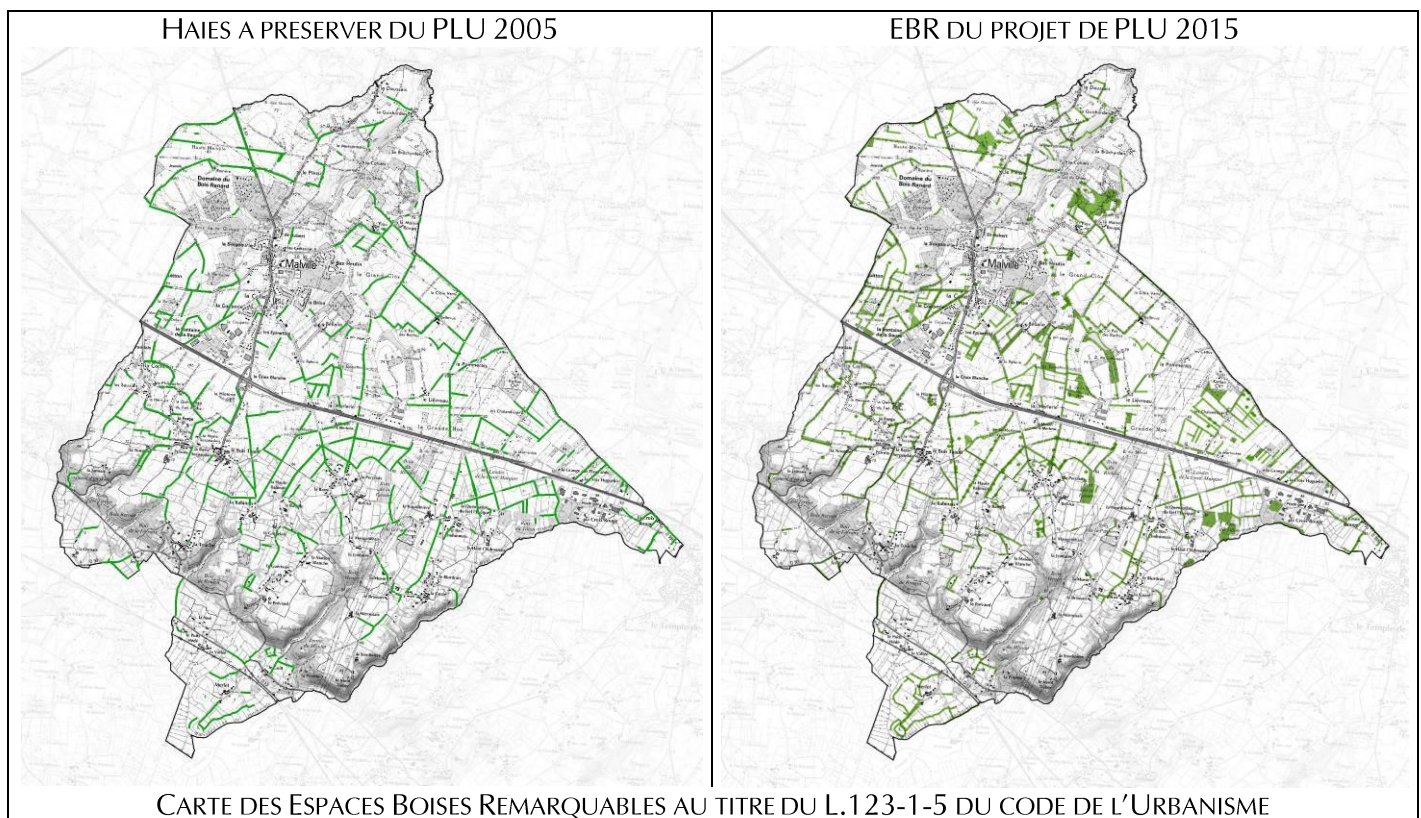
5) Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

De plus, sont dispensées de déclaration préalable les coupes énumérées par l'arrêté n°2009/DDEA/ du 10 novembre 2009 et joint en annexe du présent PLU.

▪ **Les Espaces Boisés Remarquables**

Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.



Les Espaces Boisés Remarquables ont tous été réajustés pour tenir compte de la réalité du terrain. Certaines haies ont un rôle important dans le paysage et l'accompagnement des continuités douces participant aux corridors écologiques. A la suite de l'inventaire communal des haies et des boisements, de nombreux EBR ont été créés car ils représentent tous une valeur dans le paysage malvillois : arbre isolé, haies, bosquets, bois.

Sont ainsi classés en EBR : les arbres ponctuels, les haies (en secteurs urbains et ruraux), les zones humides boisées (hors ceinture du bourg, affluent de l'Isac et espaces de la DTA).



La surface des Espaces Boisés Remarquables représente 67,4 ha et 87 km (*contre 70 km au précédent PLU*). Ils sont repérés au plan de zonage par un semis de ronds. En outre, 143 arbres remarquables sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 ; ils sont identifiés au zonage par des étoiles vertes.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devra faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégiée. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

- **Remarque**

L'inventaire des boisements a permis de recenser lors de l'état initial de l'environnement 347 ha de boisements groupés, 98 km de boisements linéaires et d'identifier 161 arbres remarquables sur l'ensemble du territoire malvillois.

Bien que la commune souhaite protéger dans le PLU tous ces boisements, la présence sur le territoire de lignes électriques (servitudes I4) impose une absence de classement en EBC ou EBR des boisements sous ces mêmes lignes.

Par conséquent, seuls 296,4 ha de boisements groupés sont classés en EBC et en EBR (229+67,4), et 87 km de boisements linéaires et 143 arbres remarquables sont classés en EBR.

**VI. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES SERVITUDES URBAINES**

▪ **Les emplacements réservés**

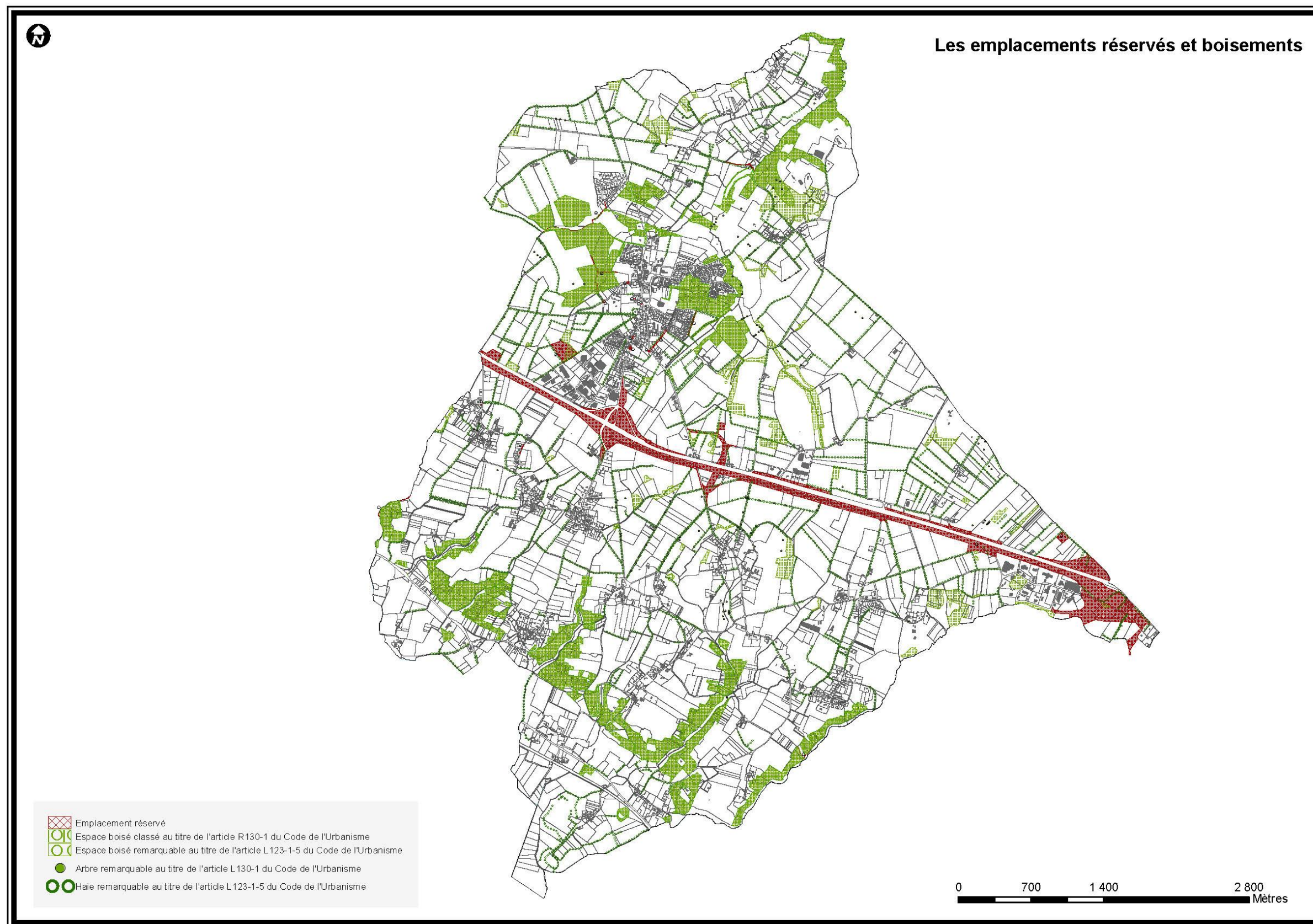
L'article L.123-1-5-V du Code de l'urbanisme permet de fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général (équipements, installations satisfaisant à un besoin collectif : édifice culturel, camping municipal, aire d'accueil pour les nomades, stationnement destiné à l'accueil des gens du voyage), ainsi qu'aux espaces verts sur des terrains bâtis ou non bâtis.

La justification de leur existence a été développée dans chaque zone décrite ci-avant.

Les emplacements réservés de l'ancien PLU N° 3, et 20 ont été levés car les projets ont été réalisés. Les emplacements réservés de l'ancien PLU N° 8, 12, et 17 ont été levés car les projets ont été abandonnés.

Nouveau numéro au PLU	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ZONAGE
1	Continuité piétonne et deux roues et aménagement du chemin	Commune	1 529 m <sup>2</sup>	Ns
2	Continuité piétonne et deux roues	Commune	2 386 m <sup>2</sup>	Ah et Ns
3	Continuité piétonne et deux roues	Commune	2 065 m <sup>2</sup>	Ab
4	Continuité piétonne et deux roues	Commune	686 m <sup>2</sup>	Ns
5	Continuité piétonne et deux roues	Commune	5 711 m <sup>2</sup>	Ns
6	Continuité piétonne et deux roues	Commune	87 m <sup>2</sup>	Ub
7	Aménagement de voirie	Commune	155 m <sup>2</sup>	Ub
8	Continuité piétonne et deux roues	Commune	90 m <sup>2</sup>	Ub
9	Aménagement de voirie	Commune	307 m <sup>2</sup>	Ub
10	Aménagement de voirie	Commune	2 395 m <sup>2</sup>	Ub et Ab
11	Aménagement de voirie	Commune	713 m <sup>2</sup>	Ub
12	Aménagement de voirie	Commune	325 m <sup>2</sup>	Ub
13	Continuité piétonne et deux roues	Commune	843 m <sup>2</sup>	Ns
14	Aménagement de la RN 165	Etat	76 9449 m <sup>2</sup>	Ue, 1AUe, 2AUe, A et Ns
15	Aménagement de voirie à la Quénaudais	Commune	295 m <sup>2</sup>	Ah
16	Réalisation d'ouvrage hydraulique et aménagement naturel de compensation	Communauté de Communes	28 278 m <sup>2</sup>	Ns
17	Rectification de carrefour	Commune	69 m <sup>2</sup>	Ah

Nouveau numéro au PLU	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ZONAGE
18	Aménagement de voirie : création d'un rond-point		390 m <sup>2</sup>	Ub



## **VII. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES**

### **▪ Les Entités Archéologiques**

Présentes sur toute la commune, elles sont figurées sur les documents graphiques par des hachures violettes. Ce secteur bénéficie de mesures de protection (cf. documents annexes et règlement écrit).

### **▪ Le patrimoine bâti à protéger**

Repéré par une étoile (avec un descriptif de l'inventaire annexé), tout projet qui portera atteinte aux bâtiments devra faire l'objet d'un permis de démolir. Le repérage de ces éléments (châteaux, maisons,...) a été réalisé par un recensement effectué en Commission PLU et lors de visites de terrain. Il s'agit de préserver le patrimoine architectural de la commune comme le recommande le Code de l'Urbanisme. Ceci se fait dans le respect de la loi ALUR, et conformément au PADD dans lequel la commune exprime son souhait de maintenir son patrimoine architectural en assurant sa valorisation et son maintien.

### **▪ Les ruines**

Conformément au PADD, la commune souhaite préserver son patrimoine architectural en évitant sa disparition complète. C'est pourquoi elle fait le choix d'assurer la reconstruction de ruines ayant un intérêt identitaire de par leur situation dans un hameau ou de par leur valeur intrinsèque. Celles-ci sont comprises dans l'inventaire aux bâtiments patrimoniaux joint en annexe du PLU. Repérées au zonage par un triangle au titre de l'article L.123-1-5, ces constructions en ruine peuvent faire l'objet d'une reconstruction.

### **▪ Les zones humides**

Elles sont identifiées sous forme de trame bleue et font l'objet d'un zonage naturel. Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu de l'inventaire des zones humides réalisé par la Société EF Etudes.

### **▪ Les cours d'eau à préserver**

Ces cours d'eau ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par EF Etudes. Ils doivent également être préservés.

### **▪ Les fonds de jardin à préserver**

Ils sont repérés par des petits « V » de couleur verte au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet de « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le règlement autorise l'implantation d'annexes aux constructions existantes.

Dans un souci de maintien du paysage identitaire des hameaux d'une part, et du maintien du traitement paysager de certaines interfaces avec la zone agricole d'autre part, certains espaces cultivés sont à préserver. L'objectif est de garantir le maintien de ces espaces quand il y a un risque de voir se développer de l'urbanisation au niveau de ces espaces identitaires ou garant de la qualité du traitement de franges avec l'espace agricole ou naturel voisin.

### **▪ Zone restrictive des stations d'épuration et du centre de traitement des déchets**

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures bleues.

Cette protection de 100 mètres autour des stations d'épuration et de 200 mètres autour du centre de traitement des déchets ménagers et assimilés de Savenay permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

Il est demandé par le Syndicat mixte que sur les parcelles ou parties de parcelles de la zone restrictive du centre de traitement des déchets ménagers et assimilés soient interdites certaines occupations et utilisations du sol. En revanche, peuvent par défaut être autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets ...).

#### ▪ **Les cônes de vue**

Les plans de zonage identifient les cônes de vue à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de préserver et qualifier les rues identitaires du territoire de Malville.

### ***VIII. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN***

Le Conseil Municipal a instauré par délibération un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables délimitées au Plan Local de l'Urbanisme de l'agglomération. Le périmètre sur lequel ce D.P.U s'applique, intéresse le Plan Local de l'Urbanisme actuellement opposable.

Cette disposition permet à la commune d'avoir connaissance des mutations foncières et si nécessaire, de se porter acquéreur du bien mis en vente dans le but de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations définies à l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de l'intérêt de cette disposition, la Commune de MALVILLE réitère ce Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones U et AU, lorsque le PLU sera rendu opposable et ceci par une délibération du Conseil Municipal.

**IX. TABLEAU DES SUPERFICIES APPROXIMATIVES DES ZONES DU PLU**

PLU en cours	ha	Projet de PLU	ha	%	Différence
Ua	14,5	Ua	1,8	0,06	
Ub	57,2	Ub	66,63	2,14	
Uc	65,1	Uc	26,59	0,85	
		Ucp	2,8	0,09	
Ue	69,5	Ue	71,3	2,29	
UI	23,7	UI	25,73	0,83	
<b>total zone U</b>	<b>230</b>	<b>total zone U</b>	<b>194,85</b>	<b>6,26</b>	<b>-35,15</b>
1AU	2,2	1AU	3,53	0,11	
1AUa	3,3		0	0	
1AUe	13,9	1AUe	9,13	0,29	
2AU	16	2AU	7,29	0,23	
2AUe	20,1	2AUe	12,33	0,40	
<b>total zone AU</b>	<b>55,5</b>	<b>total zone AU</b>	<b>32,28</b>	<b>1,04</b>	<b>-23,22</b>
A	1905,3	A	1841,87	59,30	
Aa		Ab	38,57	1,24	
		Ah	83,10	2,67	
		Ahp	23,00	0,74	
		Ax	38,24	1,23	
<b>total zone A</b>	<b>1905,3</b>	<b>total zone A</b>	<b>2024,78</b>	<b>65,1</b>	<b>+119,5</b>
N	921,1	Nn	62,35	2,00	
Nd					
Nh		Ns	799,00	25,67	
Nr					
<b>total zone N</b>	<b>921,1</b>	<b>total N</b>	<b>861,35</b>	<b>27,67</b>	<b>-60,4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3111,9</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3113,3</b>	<b>100</b>	
EBC	271	EBC	229		<b>-42</b>
EBR	70 km	EBR	67,4 ha 87 km 143 arbres		<b>+ 67,4 ha + 17 km + 143 arbres</b>

La différence de surface totale entre le PLU en cours et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeur exacte.

## ***EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU : IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PLAN***

---

### ***I. PREAMBULE***

#### ***1. Un cadre réglementaire enrichi concernant l'évaluation environnementale des documents de planification urbaine.***

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme prévoit que doivent faire l'objet d'une telle évaluation « les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. »

Le contenu du rapport de présentation du PLU se trouve donc modifié et enrichi, pour tenir compte des exigences d'une évaluation environnementale renforcée. Le législateur a inséré, après l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, un article R.123-2-1 qui précise, qu'en matière d'environnement, le PLU dans son rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

2° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R.414-3 à R. 414-7 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

3° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace.

#### ***2. Méthode développée pour évaluer les incidences environnementales du projet d'aménagement***

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Les différents volets de l'évaluation environnementale viennent alimenter directement la réflexion sur les outils de traduction réglementaire du projet ; ils viennent pleinement s'intégrer dans les différentes pièces du dossier du PLU dont ils constituent un complément.

##### **▪ Le diagnostic environnemental**

En complément du diagnostic "classique" du PLU, l'analyse de l'état initial de l'environnement a été menée en s'appuyant sur les éléments du Porter à connaissance, sur les bases de données internet des services de l'Etat, sur les documents et études existantes (études d'impact de projets divers portés sur le territoire communal), sur des reconnaissances de terrain et des rencontres avec différents acteurs.

La première partie de ce rapport constitue ainsi une présentation générale de l'environnement communal, qui décrit la géographie des milieux, identifie et hiérarchise les paramètres environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale, et définit les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines. Chaque thématique a été traitée de façon



adaptée et proportionnée au territoire communal permettant ainsi de spatialiser les atouts et les contraintes de la commune en matière d'environnement.

Dans le cadre spécifique de l'évaluation environnementale, des compléments ciblés ont été portés à cette analyse environnementale :

- localisation et présentation des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire présents sur la commune, dont les statuts de protection et les enjeux de conservation ont justifié la désignation des sites Natura 2000 en application des directives "Habitats" et "Oiseaux". Les enjeux de préservation et orientations de gestion de ces milieux naturels sont exposés d'après les données du Document d'Objectifs Natura 2000.
- prise en compte par le PLU des documents supracommunaux sur les questions environnementales (SDAGE, SAGE, DTA, SCoT, Schéma de Secteur...) et des derniers textes législatifs entrés en vigueur (Lois Grenelle : préservation de la biodiversité, maîtrise de la consommation des espaces, gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie...)
- approfondissement de certaines analyses techniques sur la biodiversité (zones humides, trame verte et bleue), les pollutions, risques et nuisances, l'impact de l'agriculture (élevages, plans d'épandage), les rejets d'eaux pluviales, les zones inondables, ...

L'outil SIG a été largement employé lors de la phase diagnostic afin de localiser, mais surtout croiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal sous la forme de gradients de couleur thématiques (voir trames verte et bleue, trame jaune, trame orange et gradient environnemental). Véritable outil d'aide à la décision, le SIG a permis de visualiser et d'analyser les perspectives d'évolution de l'environnement en ciblant, notamment, les caractéristiques des zones sensibles susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du plan.

Au terme de cette première phase, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion, constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de MALVILLE : « *développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal* ».

#### ▪ **L'évaluation environnementale du projet**

Sur la base du PADD débattu en conseil municipal le 11 décembre 2012 et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et OAP), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement (voir paragraphes suivants).

L'analyse des impacts (positifs et négatifs) du projet a permis de préciser les pressions additionnelles sur les milieux et les ressources naturelles, tout particulièrement au regard des objectifs de conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire fixés pour les sites Natura 2000 ("but premier" de l'évaluation environnementale), mais également au regard des orientations définies par la loi d'engagement national pour l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Ce dernier a donc fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

L'évaluation environnementale a été menée sur une version provisoire du projet d'août 2013. Quelques ajustements et changements de nom de zones sont intervenus :

- à la demande de la commission PLU entre la version provisoire analysée de 2013 et la version arrêtée du projet (2014),
- entre l'instruction par les PPA, l'enquête publique et la présente version approuvée.

Toutes les modifications ont systématiquement été analysées du point de vue environnemental, de sorte que le projet communal arrêté est rendu compatible, tant dans sa spatialité que dans ses orientations, avec les objectifs de développement durable du territoire.

**II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

L'urbanisation croissante place aujourd'hui les Pays de la Loire au 6<sup>ème</sup> rang des régions métropolitaines les plus artificialisées. La croissance démographique, par le biais du logement, et la croissance économique, par celui des bâtiments non résidentiels sont les deux principaux moteurs de l'extension urbaine actuelle. Cette dernière consomme essentiellement des terres agricoles. Les communes littorales et périurbaines sont aujourd'hui les plus gourmandes en foncier. Une gestion durable du sol, passant notamment par une densification des formes urbaines, permettra d'amoindrir tensions foncières et conflits d'usage entre activités agricoles, habitat et développement économique.

Pour lutter contre le problème de l'étalement urbain, la loi Grenelle I a inscrit dans les objectifs du droit de l'urbanisme la lutte contre la régression des surfaces agricoles et des espaces naturels. Ainsi, cette réglementation prend en compte la préservation de la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de corridors de continuités écologiques. La loi Grenelle II prévoit que les rapports de présentation des PLU intégreront une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers pendant les 10 dernières années. Ils justifieront également des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des zones sur la commune de Malville depuis le PLU approuvé en 2005.

Zones	PLU de 2005	%	Projet de PLU	%	Evolutions des surfaces
Urbaines	230 ha	7,4 %	195 ha	6,3 %	- 35 ha
A Urbaniser	55 ha	1,8 %	32 ha	1,0 %	- 23 ha
Agricoles	1905 ha	61,2 %	1919 ha	61,6 %	+ 14 ha
Naturelles	800 ha	25,7 %	861 ha	27,7 %	+ 61 ha
Hameaux	121 ha	3,9 %	106 ha	3,4 %	- 15 ha
<b>TOTAL</b>	<b>3112 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>3113 ha</b>	<b>100 %</b>	
EBC	271 ha		229 ha		+25,4 ha
EBC	70 km		67,4 ha 87 km 143 arbres		+ 17 km + 143 arbres
Fonds de jardin à préserver	-	-	7,2 ha		+ 7,2 ha

Les cartes suivantes mettent en évidence la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passée (depuis 1999), en cours et future.

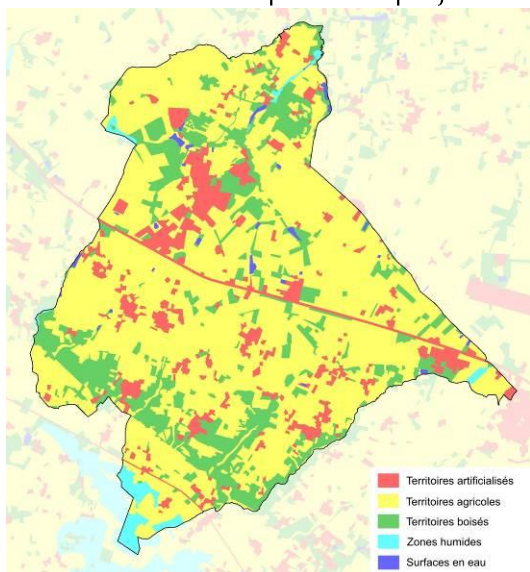
Les terres agricoles sont identifiées en jaune. Les territoires boisés sont identifiés en vert : de nouveaux boisements protégés apparaissent sur la carte de 2014. Les zones humides identifiées en bleu clair apparaissent sur la carte de 2014 avec l'inventaire des zones humides. Les étangs sont identifiés en bleu foncé.

Les territoires artificialisés sont identifiés en rouge :

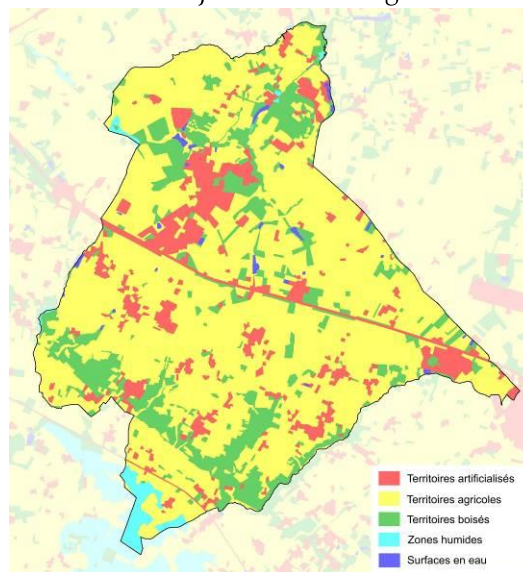
- 1999 et 2009 : zones bâties (bourg, zones d'activités, hameaux et constructions isolées)
- 2014 : zones bâties et secteurs identifiés en **zone urbaine et en hameaux** au projet de PLU
- 2020 : zones bâties et secteurs identifiés en zone urbaine, **1AU, et en hameaux** au projet de PLU

- 2024/2027 : zones bâties et secteurs identifiés en zone urbaine, **1AU, 2AU, et en hameaux** au projet de PLU.

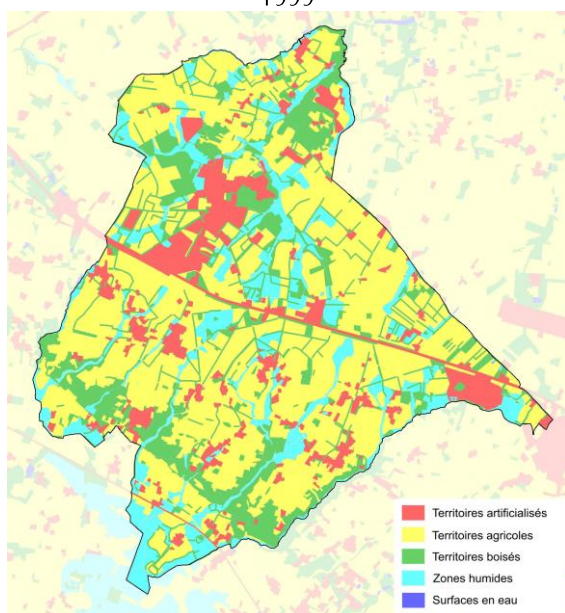
La dernière carte correspond aux projections à terme du PLU de 2005 aujourd’hui en vigueur.



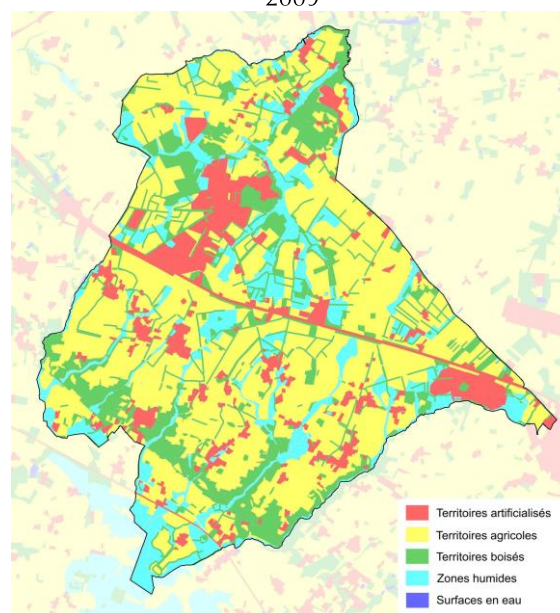
1999



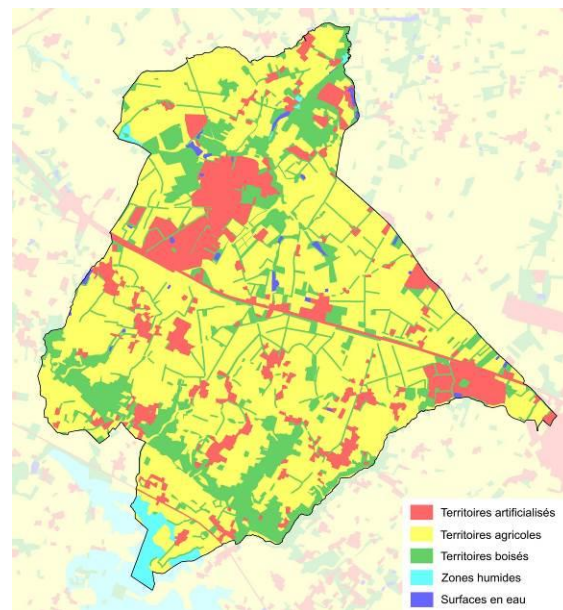
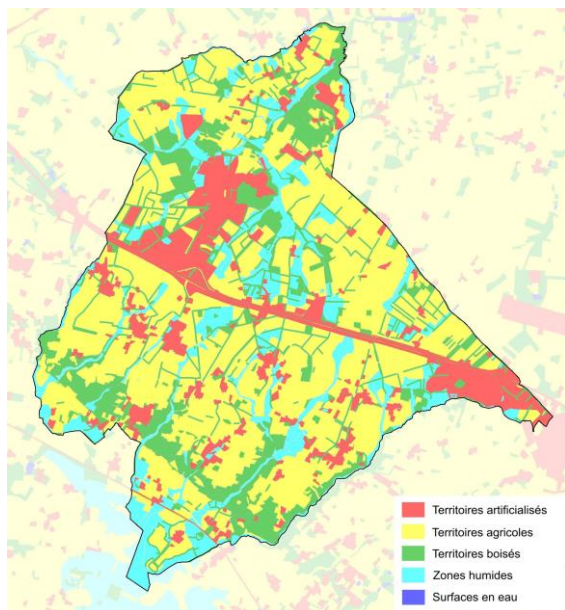
2009



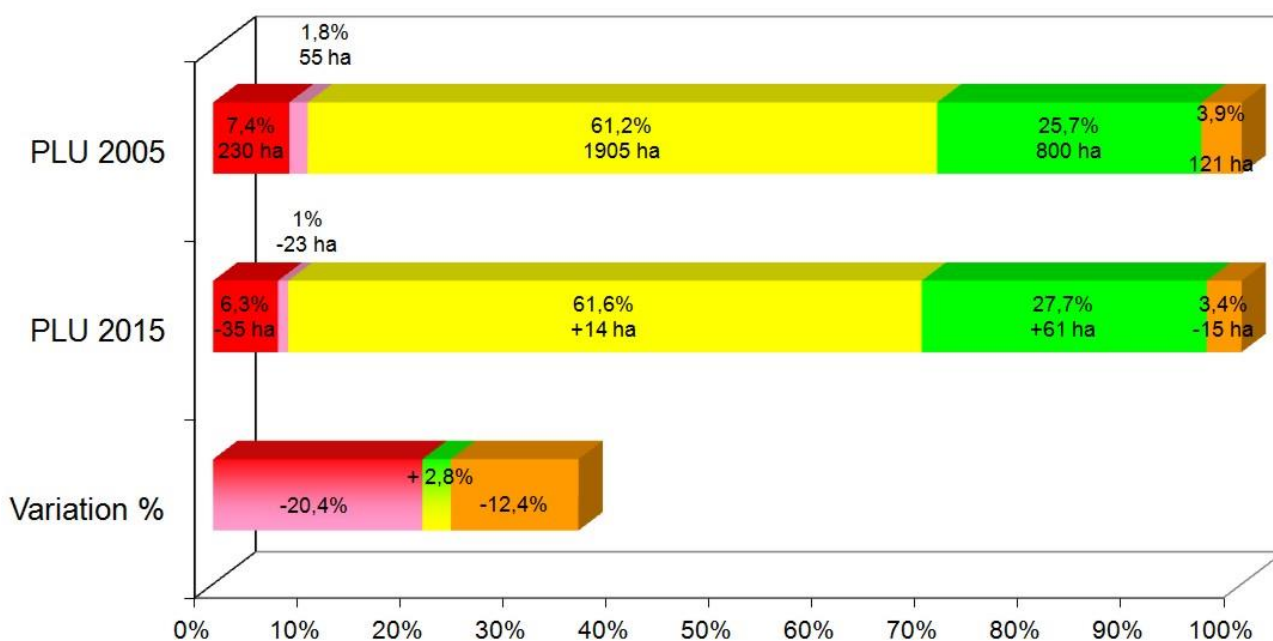
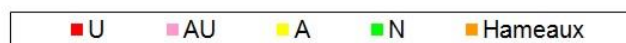
2014 – PROJET DE PLU (ETAT ACTUEL)



2020 - PROJET DE PLU (COURT-MOYEN TERME)



### Consommation de l'espace



Par rapport au PLU en vigueur, le projet de PLU 2015 diminue significativement la consommation en terres agricoles et naturelles en densifiant et en réduisant de 20,4% les zones urbaines existantes et futures.

La capacité d'accueil du projet prévoit une répartition des besoins en logements à l'échéance du PLU (horizon 2024-2027) à 85,5% dans le bourg de la commune et à 14,5% dans les villages (Uc) et hameaux (Ah). De ce fait, 35,7 ha de villages classés au PLU en vigueur en zone urbaine (Uc) repassent en zones de hameaux (Ah) et des constructions isolées repassent en secteurs agricole et naturel ; au global, le secteur de hameaux est réduit de 12,4%.

Les zones à vocation économique (Ue, 1AUe et 2AUe) sont réduites de 11 ha au profit des zones agricoles et naturelles, soit une diminution de près de 21% par rapport au PLU 2005.

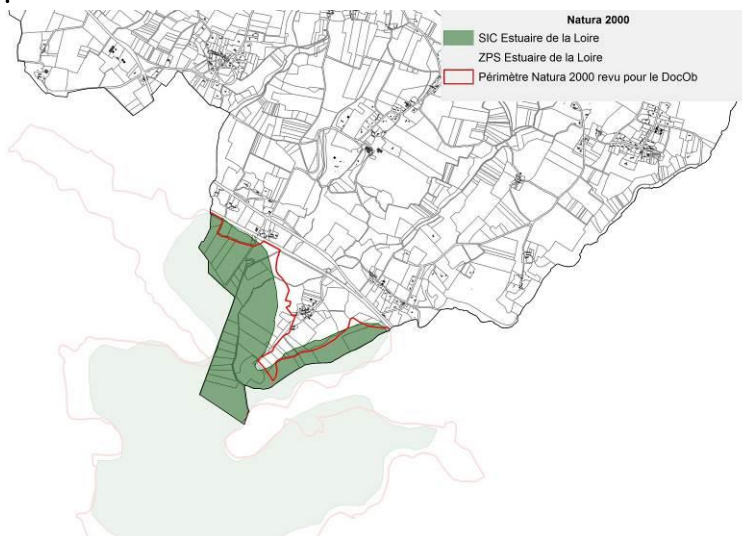
Les espaces agricoles et naturels évoluent peu (+2,8%): +2% au profit de la zone naturelle avec l'intégration des zones humides non cultivées au zonage naturel et +0,8% au profit du bâti isolé des hameaux.

De plus, environ 7 ha de fonds de jardin en zone urbaine et en village sont rendus inconstructibles aux nouvelles constructions par des outils réglementaires appropriés.

Enfin, le projet de PLU protège 25 ha de boisements et 17 km de haies en plus de ceux déjà protégés dans le PLU approuvé en 2005.

### III. NATURA 2000

Initialement défini pour prendre en compte les grands ensembles de milieux à l'échelle du territoire, le périmètre du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire" n'avait pas été défini avec précision en 1996 et ses limites n'avaient donc pas de logique apparente. Le périmètre a été rectifié en 2006 sur les extensions, l'ajustement du périmètre étant remis à une transmission ultérieure. Dans l'attente, un périmètre de travail défini au 1:25 000 a été utilisé pour l'élaboration du document d'objectifs. (source : DocOb). Le périmètre Natura 2000 transmis à la commune dans le P.A.C est le périmètre de 1996. Ainsi dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente révision du PLU, l'utilisation du périmètre "de travail" de 2006 du DocOb a conduit à délimiter une zone « Nn » au projet de zonage, ajustée au "bon" périmètre Natura 2000.

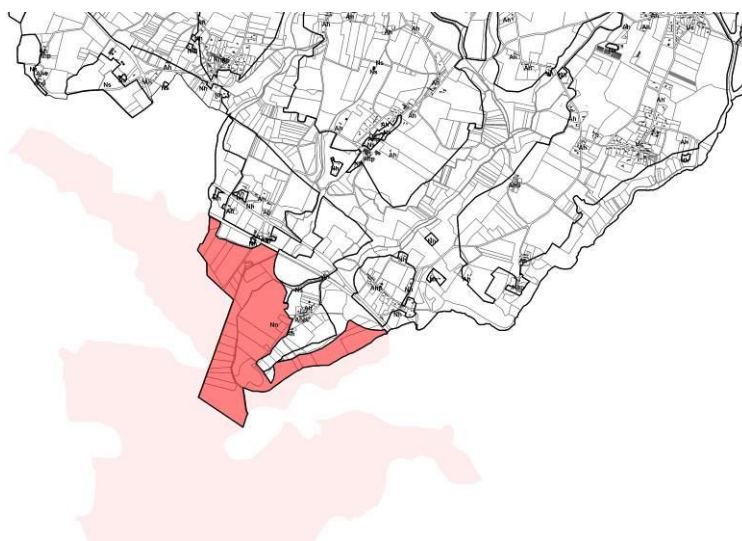


62 ha du territoire communal sont intégrés au périmètre Natura 2000 "Estuaire de la Loire" (Site d'Importance Communautaire FR5200621 et Zone de Protection Spéciale FR5210103).

La commune se doit de faire une évaluation des impacts de son projet de PLU sur les zones protégées du réseau Natura 2000. L'analyse environnementale du projet de PLU sur le site Natura 2000 a été réalisée sur la base des projets de zonage et de règlement d'août 2013.

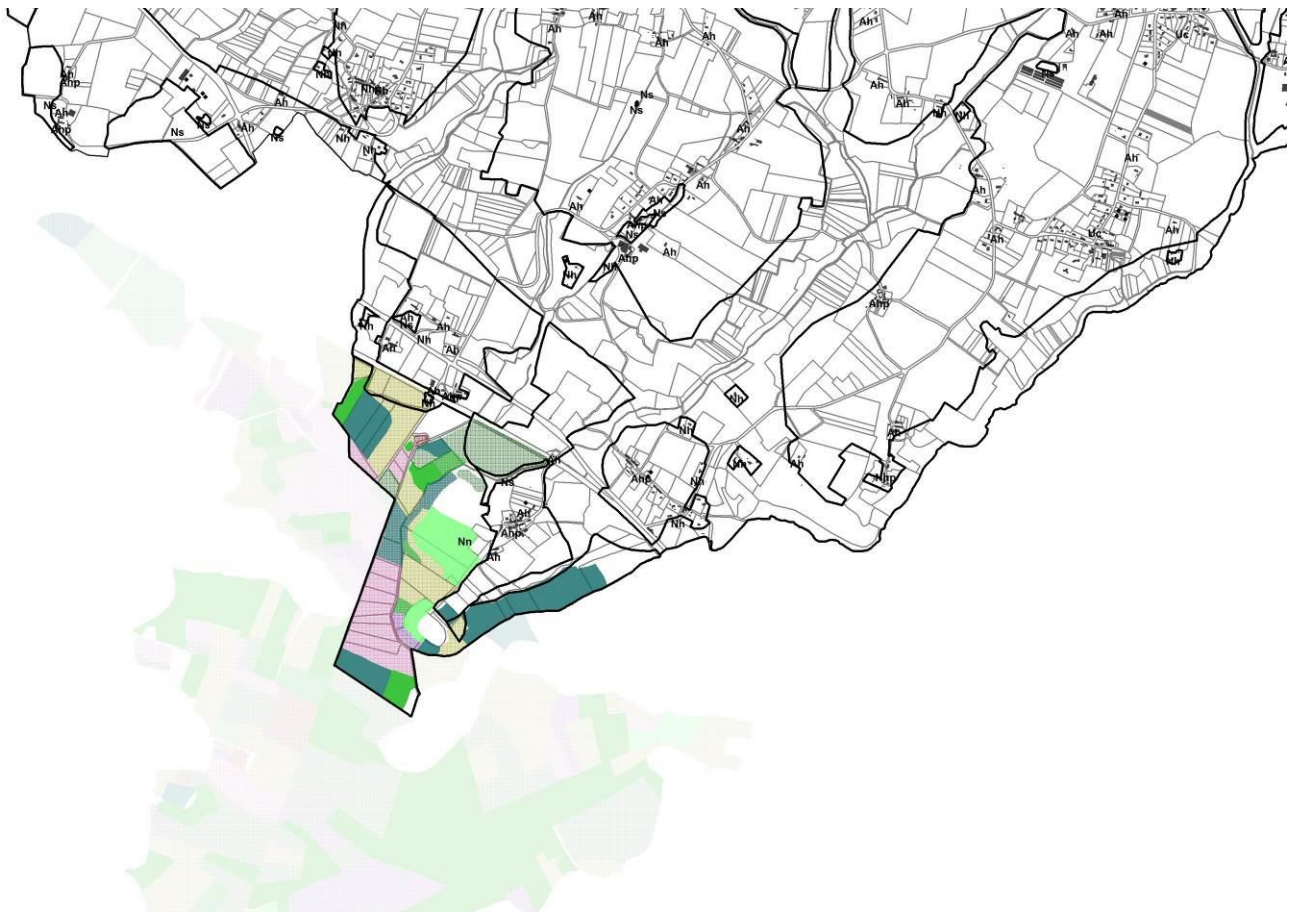
Les cartes suivantes, permettent de visualiser le PLU :

- associé au périmètre Natura 2000 ;
- associé aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire.



PLU ET PERIMETRE NATURA 2000

PLU ET HABITATS NATURA 2000



**Légende des habitats naturels de l'Annexe I**

- Fonds de sables et vases estuariens (CN 1130-1)
- Végétation halo-nitrophile contact haut de plage / dune (CN 1210-1x2110-2)
- Végétation pionnière à Salicornes annuelles (CN 1310-2)
- Prés à Spartines (CN 1320-1)
- Prés salés du schorre moyen (CN 1330-2)
- Prés salés du haut schorre (CN 1330-3)
- Prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée (CN 1330-5)
- Prairies humides subhalophiles thermo-atlantiques (CN 1410-3)
- Dunes mobiles à *Ammophila arenaria* (CN 2120-1)
- Dunes fixées à végétation herbacée (CN 2130\*)
- Sables, argiles et vases nues exondées en eau douce (CN 3130x2192)
- Eaux oligotrophes à *Chara* sp. (CN 3140)
- Groupements aquatiques à Lentilles d'eau ou *Hydrocharis* (CN 3150-4)
- Prairies humides oligotrophes ou acidophiles (CN 6410)
- Mégaphorbiaies nitrophiles à Liseron (CN 6430)
- Mégaphorbiaies oligohalines à Angélique des estuaires (CN 6430-5)
- Prairies maigres de fauche de basse altitude (CN 6510)
- Marais à *Cladium mariscus* (CN 7210\*)
- Bois galeries à Saules blancs (CN 91E0\*)
- Frénaies-ormaies inondables (CN 91F0)

**Légende des mosaïques avec habitats naturels Annexe I**

- Mosaïque avec végétation pionnière à Salicornes annuelles
- Mosaïque avec végétation des prés salés du schorre moyen
- Mosaïque avec végétation des prairies hautes du schorre
- Mosaïque avec végétation des prairies subhalophiles thermo-atlantiques
- Mosaïque avec végétation des dunes fixées
- Mosaïque avec végétation des sables, argiles et vases nues exondées en eau douce
- Mosaïque avec végétation des groupements aquatiques à Lentille d'eau
- Mosaïque avec végétation des prairies oligotrophes ou acidophiles
- Mosaïque avec végétation des bois galeries à Saules blancs

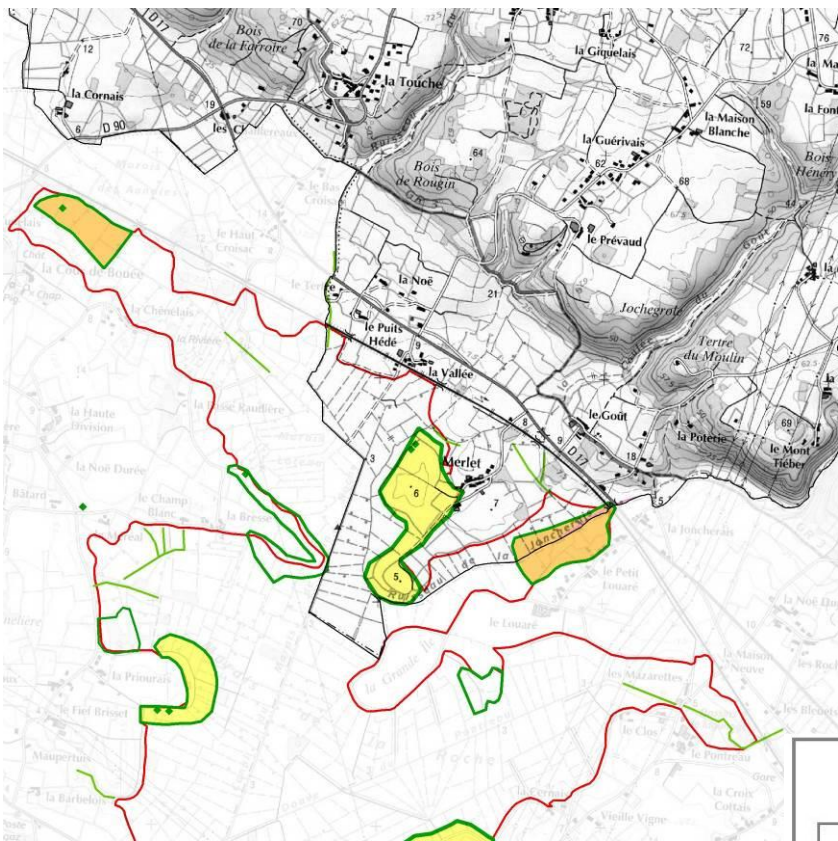
**Légende des habitats naturels Corine**

- Prairies humides atlantiques
- Fourrés
- Roselières / Phalaridaies
- Végétation aquatique d'eau douce
- Végétation aquatique d'eau saumâtre
- Végétation annuelle des vases
- Prairies mésophiles
- Boissements humides
- Cariçaies
- Plantations, milieux anthropisés

**Légende mosaïques d'habitats Corine**

- Mosaïque de prairie humide
- Mosaïque de prairie mésophile
- Mosaïque de milieux humides (roselières / mégaphorbiaies / cariçaies)
- Mosaïque d'autres habitats

PLU ET ESPECES NATURA 2000



**AGRION DE MERCURE**

**Habitats certifiés**  
Reproduction et développement de *C. mercuriale*

**Habitats probables**  
Potentialités très fortes et éventuellement, contact avec un ou quelques individus

**Habitats possibles**  
Potentialités faibles à moyennes

**Secteurs sans potentialités pour l'espèce**

**LOUTRE D'EUROPE**

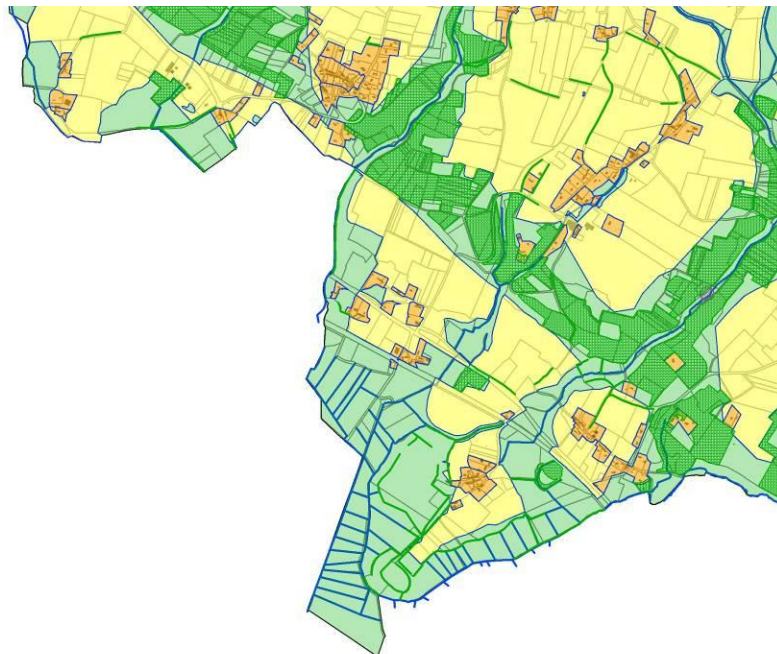
**Indices de présence / passage**

- ▲ Epreintes
- ▲ Reliefs de repas
- ▲ Empreintes
- ▲ Catiche probable

▲ Absence d'indices

▲ Indices cumulés

○ Risque élevé de mortalité routière par collisions automobiles



**RECENSEMENT DES COLÉOPTÈRES ET HABITATS DE DÉVELOPPEMENT LARVAIRE**

POTENTIALITÉS GLOBALES DU SITE POUR LES COLÉOPTÈRES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE

Valeur	<i>Osmoderma eremita</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>
Nulles ou très faibles		
Faibles		
Moyennes		
Bonnes		
Très bonnes		

HABITATS DE DÉVELOPPEMENT LARVAIRE

	<i>Osmoderma eremita</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>
Indices de présence d'un noyau de population apparemment vivant		
Indices de présence d'un noyau de population apparemment ancien		



### **1. Incidences sur le site Natura 2000, sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires**

**Rappel :** Le Code de l'Environnement (L.414-4) précise que « *les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site. Toutefois s'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que les mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La commission européenne en est tenue informée.* »

Ainsi, pour chaque zonage du PLU situé **dans** le périmètre du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire" : uniquement la zone Nn, le projet de règlement a été étudié afin de définir si les utilisations et occupations des sols admises avaient une (des) incidences sur le site au regard de :

- la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des SIC et ZPS Natura 2000 susceptibles d'être impactés,
- les préconisations du Document d'Objectifs des SIC et ZPS Natura 2000,
- la réglementation applicable aux occupations et utilisations du sol. Il convient de définir si certaines sont susceptibles d'être soumises à un régime d'autorisation et ou d'approbation administrative (notice ou étude d'impact) et, par conséquent, susceptibles de faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le site Natura 2000.

#### ▪ **Zone Nn**

##### ○ **Règlement du PLU**

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend aussi les terrains inondables identifiés par les Atlas des Zones Inondables des affluents de l'Isac et de l'Estuaire de la Loire. La zone N est composée de 2 types de secteurs, dont le secteur Nn de protection de la zone Natura 2000.

Sur le secteur Nn :

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, sauf celles autorisées à l'article 2.

Article 2 :

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public.

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique et aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

o **Réglementation et inventaires Faune/Flore**

Natura 2000 (SIC, ZPS) et DOCOB : "Estuaire de la Loire" ;  
 ZNIEFF 2 : "Vallée de la Loire à l'aval de Nantes" ;  
 ZICO : "Estuaire de la Loire" ;  
 ZHIN : "Estuaire de la Loire" ;  
 ZH 44 (Zones humides de Loire-Atlantique) : "Prés-marais de Lavau et Bouée" ;  
 Zones humides locales (inventaire 2012) ;  
 Cours d'eau (inventaire 2012) ;  
 DTA : "Espaces naturels et paysages exceptionnels protégés".

o **Surface dans le périmètre Natura 2000**

62 hectares, soit 100% du site Natura 2000 sur la commune.

o **Habitats naturels et/ou Habitats Natura 2000**

Habitats CORINE Biotopes	Surface (ha)	Habitats Natura 2000	Surface (ha)
Prairies mésophiles mésotrophes à eutrophes	<b>29,6</b>	Prairies humides oligotrophes	14,65
Roselières à Glycérie et à Phalaris		Prairies mésoxérophiles	6,21
Prairies subhalophiles (+/- dessalées) hygrophiles à mésohygrophiles		Prairies subhalophiles (+/- dessalées) hygrophiles à mésohygrophiles	4,87
Magnocariçaies			<b>25,7</b>
<i>Non caractérisé</i>	<b>6,7</b>	Total	<b>62</b>

o **Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire et/ou patrimonial**

Espèces d'intérêt communautaire		Localisation et potentialités de présence de l'espèce et/ou de l'habitat	
INVERTEBRES	Agrion de Mercure	7 secteurs hydrographiques prospectés (1 280 ml) dont : 304 ml d'habitats possibles et 976 ml sans potentialité de présence pour l'espèce	
	Pique-prune <b>(espèce prioritaire)</b>	14,72 ha prospectés à potentialités de présence faibles 8,28 ha prospectés à potentialités de présence moyennes aucun site d'observation d'indices de présence de noyaux de population apparemment vivants (développements larvaires)	
	Grand capricorne	14,72 ha prospectés à potentialités de présence bonnes 8,28 ha prospectés à potentialités de présence moyennes 2 sites d'observation d'indices de présence de noyaux de population apparemment vivants (développements larvaires)	
MAMMIFERES	Loutre	1 site d'observation sans indice de présence sur le canal du marais de la Roche	
OISEAUX	Espèces de l'Annexe 1	Oiseaux des roselières	Roselières et cariçaies
	Espèces de l'Annexe 2	Oiseaux des prairies	Habitat prairial
	Espèces protégées en France	Oiseaux des cours d'eau, fossés	Douves, étiers et canaux de marais

### ○ Incidences

Le classement de ce secteur répond aux exigences du réseau Natura 2000. Le secteur Nn est défini dans le règlement le PLU comme étant des « espaces et milieux à protéger ». Les restrictions d'occupation des sols vont donc dans le sens d'une préservation complète des espaces classés Natura 2000, notamment l'interdiction des exhaussements et affouillements des sols, les habitats d'intérêt communautaire recensés sur Malville étant des zones humides.

Le règlement du secteur Nn prend des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec la préservation des zones humides (*rappel : le secteur Nn englobe aussi les zones humides locales inventoriées en 2012*) : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, création de plans d'eau y sont interdits (*articles 1 et 5 du Règlement du SAGE*), sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides (*art.2 du Règlement du SAGE*). Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux autorisés sur la zone Nn concernent l'entretien et le curage des cours d'eau et de fossés de marais ou les opérations présentant un caractère d'intérêt général.

Concernant les espèces animales et végétales et leurs habitats potentiels identifiés à l'intérieur du périmètre Natura 2000, les restrictions d'occupation et d'usage des sols vont dans le sens de leur préservation. Deux secteurs bocagers constituent des sites avérés et/ou potentiels pour le développement du Pique-Prune (espèce prioritaire) et du Grand Capricorne (espèce d'intérêt communautaire) (*voir délimitations des secteurs à coléoptères*). L'objectif n°7 et l'action B5 du DocOb prévoient pour "assurer l'entretien et la pérennité du bocage à insectes saproxylophages" de "favoriser l'entretien et le renouvellement d'un réseau de haies possédant des arbres matures, morts ou sénescents" en proposant ce secteur éligible à des mesures agro-environnementales territorialisées. Ces haies sont bien identifiées au zonage du PLU comme Espaces Boisés Remarquables (EBR) au titre de l'article L.123-1-5 du C.U.

Le règlement autorise des usages du sol en lien avec les équipements (réseaux divers, routes...), en lien avec la sécurité et la gestion ou l'ouverture au public, mais ne précise pas d'utilisation du sol en lien avec l'activité agricole du secteur, cette dernière étant essentielle en matière de préservation des milieux (fauche, pâturage extensif...).

### ○ Recommandations

Le zonage du PLU identifie les cours d'eau issu de l'inventaire de 2012 par une trame spécifique pour les protéger au titre de l'article L.123-1-5 du C.U. (*voir paragraphe incidences du projet sur les cours d'eau*), permettant ainsi de préserver les habitats de l'Agrion de Mercure et de la Loutre. Le règlement du secteur Nn prendra des dispositions plus précises aux articles N6 et N7 afin d'interdire toute construction à moins de 5m des rives des cours d'eau.

L'aménagement des chemins piétons devra se faire dans le respect des habitats, des stations d'espèces protégées et de la tranquillité des oiseaux. Des mesures compensatoires pourront être prévues.

Le DocOb préconise de préserver les grands milieux d'intérêt communautaire favorables aux différentes espèces tout en maintenant une agriculture respectueuse sur le site (pratiques agricoles favorables).

Les parcs de contention seront admis sous condition : *parcs servant à trier les animaux, soigner les bêtes (prophylaxie, soins), isoler les bêtes, préparer les animaux au transport, tout en à l'exploitant de travailler en toute sécurité*. Les parcs de contention sont des installations réalisées dans le cadre de l'activité agricole "normale". Ils devront être réversibles et donc non bétonné, ... Il faudra être attentif à leur impact visuel et leur intégration au paysage dans la mesure du possible. Le règlement précisera que les parcs de contention sont autorisés à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m<sup>2</sup>.

- **Modifications apportées au règlement**

#### Article N2

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique et aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

- Les parcs de contention agricoles à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m<sup>2</sup>, d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.

- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

#### Articles N6 et N7

- De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **2. Abords du site Natura 2000 pouvant éventuellement avoir des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires**

Rappel : Le Code de l'Environnement (L.414-4) précise que « *les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site. Toutefois s'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que les mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La commission européenne en est tenue informée.* »

Ainsi, pour chaque zonage du PLU situé **aux abords** du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire" : zone A, zone Ns et zones Ah et Ahp, le projet de règlement a été étudié afin de définir si les utilisations et occupations des sols admises avaient une (des) incidences sur le site au regard de :

- la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des SIC et ZPS Natura 2000 susceptibles d'être impactés,
- les préconisations du Document d'Objectifs des SIC et ZPS Natura 2000,

- la réglementation applicable aux occupations et utilisations du sol. Il convient de définir si certaines sont susceptibles d'être soumises à un régime d'autorisation et ou d'approbation administrative (notice ou étude d'impact) et, par conséquent, susceptibles de faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le site Natura 2000.

▪ **Zone A**

○ **Réglementation et inventaires Faune/Flore**

ZICO : "Estuaire de la Loire" ;

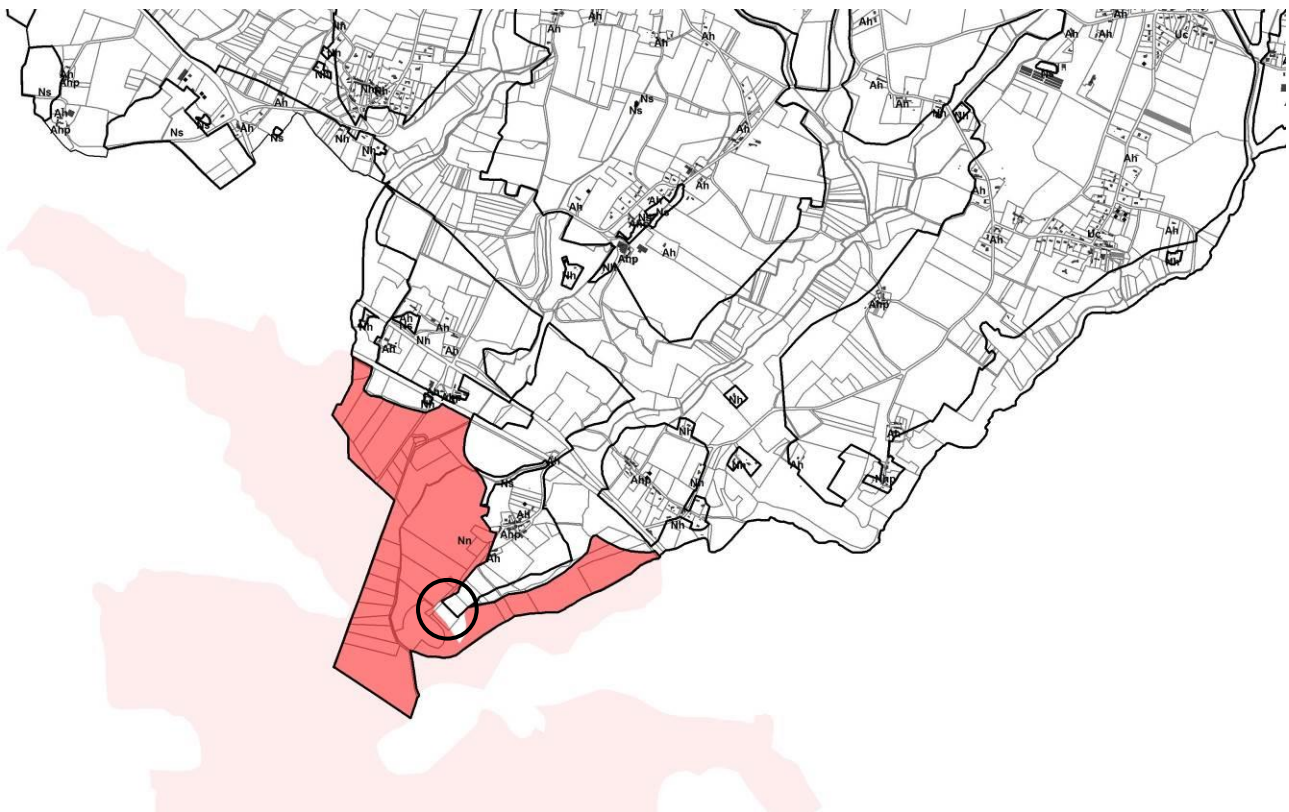
DTA : "Espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger".

○ **Milieus naturels**

Présence d'un habitat d'intérêt communautaire "Prairies humides oligotrophes" (6410) sur une parcelle de 4000 m<sup>2</sup> au sud du chemin de Merlet ; cet habitat est répertorié à l'extérieur du périmètre Natura 2000 du DocOb.

○ **Modifications apportées au zonage**

Afin d'intégrer cet habitat au zonage le plus protecteur du PLU dédié à la protection de Natura 2000, la parcelle concernée est passée de la zone A à la zone Nn.



○ **Règlement du PLU**

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, auquel sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classées d'élevage ou du règlement sanitaire départemental, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations de tiers ou de toute limite de zone U ou AU.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantés à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation lorsqu'il est implanté sur le siège d'exploitation ou dans la continuité d'un groupement bâti proche (village ou hameau, véritable noyau bâti) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir. Celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RN 165 et de la ligne ferroviaire n°515 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur.
- L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les annexes liées aux logements de fonction.
- En cas d'impossibilités techniques ou foncières, la réalisation de systèmes d'assainissement autonome liés aux habitations classées en Uc, Ah, Ahp est autorisée sur les fonds de parcelles classés en A.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

○ **Incidences**

Ces sites sont déjà exploités par des professionnels agricoles et n'ont pour vocation qu'à être à usage agricole.

Occupations et utilisations du sol pouvant avoir des incidences sur le site Natura 2000 :

- Constructions et installations agricoles dont les produits utilisés ou les déchets produits sont réglementés dans le code de l'environnement :
  - dans le cadre des ICPE : régime d'autorisation ou de déclaration,

- dans le cadre de la nomenclature Déchets : Déchets provenant de l'agriculture, de l'horticulture, de l'aquaculture, de la sylviculture, de la chasse et de la pêche.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés. A noter qu'à la pointe sud de la commune, toutes les zones humides inventoriées en 2012 sont classées en Ns ou en Nn.
- Certaines de ces opérations pourront être concernées les articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau) et nécessiter un dossier de déclaration ou d'autorisation en application de l'article R.214-1 du même code relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

Dans ces différents cas, une notice ou une étude d'impact sera requise et une étude d'incidence au titre de Natura 2000 sera réalisée. Si, lors de l'établissement de la notice ou de l'étude d'impact, des incidences, sur le site Natura 2000 situé à proximité, sont avérées, des mesures compensatoires pourront être envisagées.

Le règlement du PLU précise les obligations concernant ces installations pour limiter ou supprimer les impacts concernant en particulier la qualité des zones humides et donc des milieux d'intérêt communautaire. Ainsi, concernant l'assainissement :

- des eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif devra être réalisé conformément à la législation et faire l'objet d'une étude de filière.

- des eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques liées aux activités autorisées dans la zone est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

- des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou en cas d'absence les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

#### ○ **Modifications apportées au règlement**

Pas de modification apportée.

### ▪ **Zone Ns**

#### ○ **Règlement du PLU**

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend aussi les terrains inondables identifiés par les Atlas des Zones Inondables des affluents de l'Isac et de l'Estuaire de la Loire. La zone N est composée de 2 types de secteurs, dont le secteur Ns de protection des paysages et milieux naturels de qualité.

Sur le secteur Ns :

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, sauf celles autorisées à l'article 2.

Article 2 :

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries, des eaux pluviales et aux réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique et aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

o **Réglementation et inventaires Faune/Flore**

ZNIEFF 2 : "Vallée de la Loire à l'aval de Nantes" ;

ZICO : "Estuaire de la Loire" ;

Zones humides locales (inventaire 2012) ;

Cours d'eau (inventaire 2012) ;

DTA : "Espaces naturels et paysages exceptionnels protégés, à protéger et à fort intérêt patrimonial".

o **Habitats naturels**

Présence d'un habitat d'intérêt patrimonial mais pas d'intérêt européen "Prairies mésophiles mésotrophes à eutrophes" (38.1) au sud de la voie ferrée vers la Vallée ; cet habitat de 2,37 ha est répertorié à l'extérieur du périmètre Natura 2000 du DocOb.

o **Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire et/ou patrimonial**

Espèces d'intérêt communautaire	Localisation et potentialités de présence de l'espèce et/ou de l'habitat	
Agrion de Mercure	7 secteurs hydrographiques prospectés (1 280 ml) dont : 304 ml d'habitats possibles et 976 ml sans potentialité de présence pour l'espèce	
Espèces de l'Annexe 1 Espèces de l'Annexe 2 Espèces protégées en France	Oiseaux des prairies	Habitat prairial
	Oiseaux des cours d'eau, fossés	Douves, étiers et canaux de marais



### ○ Incidences

Il apparaît que le classement de ces secteurs en Ns dans le PLU va dans le sens d'une préservation des espaces naturels. Le secteur Ns est défini dans le règlement le PLU comme étant un secteur de « protection des paysages et milieux naturels de qualité ». Les restrictions d'occupation des sols vont donc dans le sens d'une préservation complète des espaces classés par la DTA et des zones humides, notamment par l'interdiction des exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (ceux-là même étant conditionnés dans le règlement par la règle « éviter-réduire-compenser »). Ce classement n'aura donc pas d'incidence ni sur le site Natura 2000 situé aux abords, ni sur les habitats naturels recensés en dehors du site Natura 2000.

Le règlement du secteur Ns prend des dispositions précises limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec la préservation des zones humides (*rappel : le secteur Ns englobe les zones humides locales inventoriées en 2012*) : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, création de plans d'eau y sont interdits (*articles 1 et 5 du Règlement du SAGE*), sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides (*art.2 du Règlement du SAGE*). Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux autorisés sur la zone Ns concernent l'entretien et le curage des cours d'eau et de fossés de marais, ou sont liées et nécessaires aux activités agricoles, ou les opérations présentant un caractère d'intérêt général.

Concernant les espèces animales et végétales et leurs habitats potentiels identifiés à l'extérieur du périmètre Natura 2000, les restrictions d'occupation et d'usage des sols vont dans le sens de leur préservation. Les secteurs bocagers contigus ou proches des sites avérés et/ou potentiels pour le développement du Pique-Prune (espèce prioritaire) et du Grand Capricorne (espèce d'intérêt communautaire) (*voir délimitations des secteurs à coléoptères*) ont été pris en compte dans l'inventaire des haies. L'objectif n°7 et l'action B5 du DocOb prévoient pour "assurer l'entretien et la pérennité du bocage à insectes saproxylophages" de "favoriser l'entretien et le renouvellement d'un réseau de haies possédant des arbres matures, morts ou sénescents" en proposant ce secteur éligible à des mesures agro-environnementales territorialisées. Ces haies sont bien identifiées au zonage du PLU comme Espaces Boisés Remarquables (EBR) au titre de l'article L.123-1-5 du C.U.

### ○ Recommandations

Le zonage du PLU identifie les cours d'eau issu de l'inventaire de 2012 par une trame spécifique pour les protéger au titre de l'article L.123-1-5 du C.U. (*voir paragraphe incidences du projet sur les cours d'eau*), permettant ainsi de préserver les habitats de l'Agrion de Mercure et de la Loutre. Le règlement du secteur Ns prendra des dispositions plus précises aux articles N6 et N7 afin d'interdire toute construction à moins de 5m des rives des cours d'eau.

L'aménagement des chemins piétons devra se faire dans le respect des habitats, des stations d'espèces protégées et de la tranquillité des oiseaux. Des mesures compensatoires pourront être prévues.

### ○ Modifications apportées au règlement

Articles N6 et N7

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.</li></ul> |
|--|

## ▪ Zones Ah et Ahp à Merlet, Hédé et La Vallée

### ○ Règlement du PLU

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone A est composée de plusieurs types de secteurs, dont les secteurs Ah correspondant aux hameaux et écarts de la commune situés dans les grandes entités agricoles permettant l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments, mais interdisant toutes nouvelles constructions. Elles comprennent également des secteurs Ahp correspondant aux hameaux patrimoniaux.

Les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions suivantes sont réglementées à l'article 2 du secteur Ah :

- Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments de caractère patrimonial et architectural à condition de respecter les périmètres de réciprocité.
- L'extension des constructions existantes seront autorisées sous réserve :
  - que la surface de plancher totale avant-projet soit de 35 m<sup>2</sup> minimum,
  - que la surface de plancher globale après projet ne soit pas supérieure à 250 m<sup>2</sup> et que l'extension ait une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> lorsque la surface de plancher avant-projet ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>, et que l'extension soit égale à 1/3 maximum de la surface de plancher avant-projet lorsque cette dernière dépasse les 150 m<sup>2</sup>.
- La rénovation ou l'aménagement des bâtiments existants,
- La rénovation-construction des ruines identifiées au zonage.
- Les annexes à condition d'être liée à la construction principale située sur la même unité foncière.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RN 165 et de la ligne ferroviaire n°515 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux.
- De plus, en secteur Ahp : les rénovations, les réhabilitations, les extensions et les changements de destination doivent s'intégrer au caractère patrimonial de la zone où elles se situent, en reprenant les codes de composition : volumétrie, façades tramées, matériaux de façades, entourage d'ouverture, couverture.

### ○ Réglementation et inventaires Faune/Flore

DTA : "Espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger".

### ○ Milieux naturels

Haies bocagères et cours d'eau, fossés et zone de marais bordant les zones de hameaux.

### ○ Incidences

Les occupations et utilisations du sol admises ainsi que les règles de constructibilité définies dans les secteurs de hameaux auront des incidences adaptées au paysage urbain à l'intérieur de la zone, mais n'auront pas d'incidences notables sur les habitats et les espèces Natura 2000 situés à proximité. Les

extensions et les aménagements autorisés sont limités. Toute nouvelle construction est interdite. Les articles 11 précisent que les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale.

Le règlement du PLU précise les obligations concernant ces installations pour limiter ou supprimer les impacts concernant en particulier la qualité des zones humides du marais. Ainsi, concernant l'assainissement :

- des eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite. Les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif devra être réalisé conformément à la législation et faire l'objet d'une étude de filière.

- des eaux résiduaires :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

- des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou en cas d'absence les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

- o **Modifications apportées au règlement**

Pas de modification apportée.

### ***3. Conclusion sur les incidences du projet de PLU sur Natura 2000***

La prise en compte des enjeux liés à la préservation des milieux naturels dès le diagnostic du PLU a permis de **minimiser les incidences du projet de PLU, tant dans les limites du zonage que dans le règlement.**

Le respect de l'ensemble des prescriptions édictées et apportées pour les zones Nn, Ns, A, et les secteurs de hameaux Ah et Ahp permettra de s'assurer que les **incidences résiduelles sur Natura 2000 sont nulles.**

Les incidences notables sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 sont globalement très **favorables à leur préservation, mais également à leur réhabilitation.**

### ***4. Autres secteurs du territoire communal pouvant éventuellement avoir des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000***

Les occupations ou utilisations du sol de tous les autres secteurs de la commune, non limitrophes du site Natura 2000, n'auront pas d'incidences directes notables sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire.

Elles pourraient en revanche avoir des **incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau ou par l'air** : on se référera aux paragraphes des parties suivantes dédiés aux incidences des modalités de gestion des eaux pluviales, de celles des eaux usées, et aux incidences sur l'air.

#### **IV. IMPACTS DU PROJET SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES**

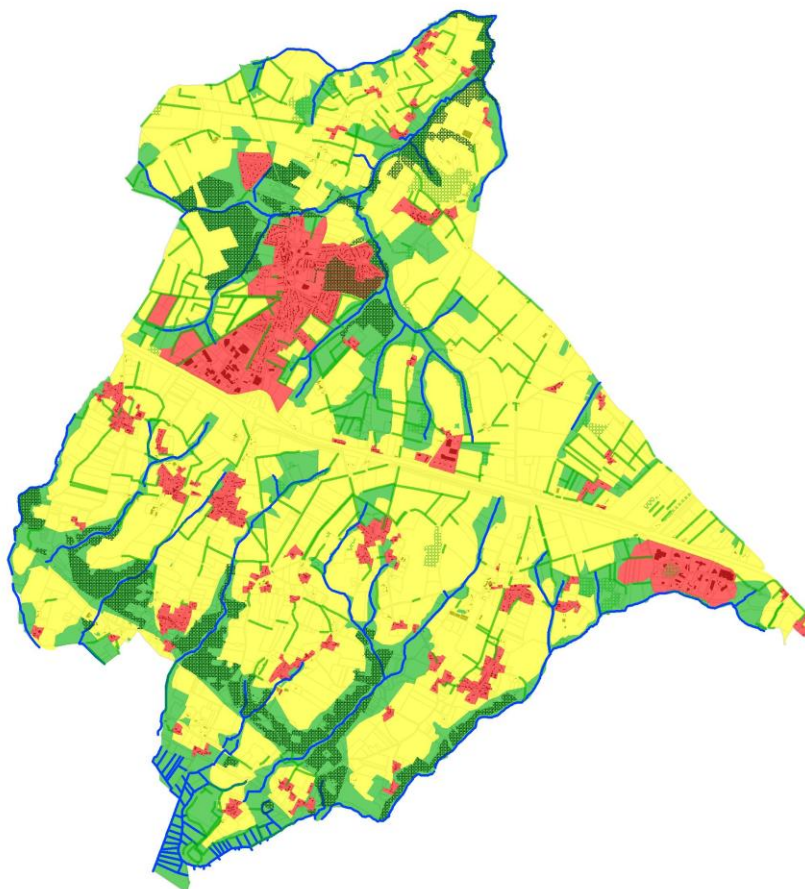
Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme : la protection physique et qualitative des cours d'eau et des zones humides, celle des périmètres de protection des captages d'eau potable, la lutte contre les risques d'inondation et la gestion des eaux pluviales, les rejets polluants dans les milieux aquatiques et la définition du zonage d'assainissement.

Malville est concernée par les grandes orientations de gestion du SDAGE "Loire-Bretagne", du SAGE "Estuaire de la Loire" et du SAGE de la "Vilaine" avec lesquelles le règlement du PLU doit être compatible, afin de respecter les composantes de la « trame bleue » telle que définie dans la 1<sup>ère</sup> partie du rapport. L'analyse d'incidences et les modifications apportées au PLU pour chaque thème de la trame bleue a pour objectif de le rendre compatible avec les orientations du SDAGE et des SAGE.

##### **1. Protection des cours d'eau**

###### **▪ Intégrité physique des cours d'eau**

Tout le réseau hydrographique du territoire malvillois cartographié par l'inventaire intercommunal des cours d'eau de 2012 (EF Etudes) est représenté par une trame spécifique aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. L'article 2 des différentes zones précise que « *Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine [...] paysager ([...], naturel) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.* ». Le règlement permet l'entretien et le curage des cours d'eau dans le respect de la loi sur l'eau (exemple : curage vieux fonds – vieux bords) : « *Les affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux seront autorisés pour l'entretien et le curage des cours d'eau.* ».



Les cours d'eau bénéficient pour l'essentiel d'un classement N ou A (secteur vert clair ou jaune sur la carte), mais certains sont zonés ou traversent les autres zones : Uc, Ul, Ue, 1AUe, 2AU, Ah. Le règlement de ces secteurs traversés ou bordés par les cours d'eau prendra donc des dispositions plus précises aux articles 6 et 7 afin d'interdire toute construction à moins de 5 m des rives des cours d'eau : « *De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.* » L'artificialisation des espaces libres sera limitée au maximum autour des cours d'eau.

Ces prescriptions permettront également :

- de préserver les divers ruisseaux des fonds de vallons de la DTA et des ZNIEFF de type 2 : "PENTES DES COTEAUX ET VALLONS BOISES AU LONG DU SILLON DE BRETAGNE" et "BOCAGE RELICTUEL ET LANDES DU SECTEUR DE MALVILLE" qui abritent une intéressante diversité d'odonates, dont certaines rares dans notre région ou protégées au niveau national.
- d'assurer la protection des habitats identifiés pour l'Agrion de Mercure, espèce d'intérêt communautaire Natura 2000.

### ▪ Qualité des cours d'eau

Afin de préserver ou d'améliorer la qualité des eaux du réseau hydrographique et de supprimer ou minimiser les incidences de tout type de rejet polluant, le règlement du PLU fixe aux articles 4 des modalités de gestion des eaux usées (assainissements collectif et individuel) et de gestion des eaux pluviales (rétention des polluants issus des secteurs urbains et routiers (voir paragraphes dédiés plus loin).

Ces mesures permettront également de préserver la qualité des marais en aval de la commune où se situent les habitats naturels et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire Natura 2000.

## 2. Protection des zones humides

### ▪ Zone Humide d'Importance Nationale

Les marais du sud du territoire sont classés comme **Zone Humide d'Importance Nationale** (ZHIN) par l'ONZH (*en bleu ciel sur la carte suivante*). A Malville, cette ZHIN est entièrement incluse dans le périmètre Natura 2000. Le zonage du PLU classe donc intégralement la ZHIN en zone Nn.



Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N :

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, sauf celles autorisées à l'article 2.

Article 2 :

A condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

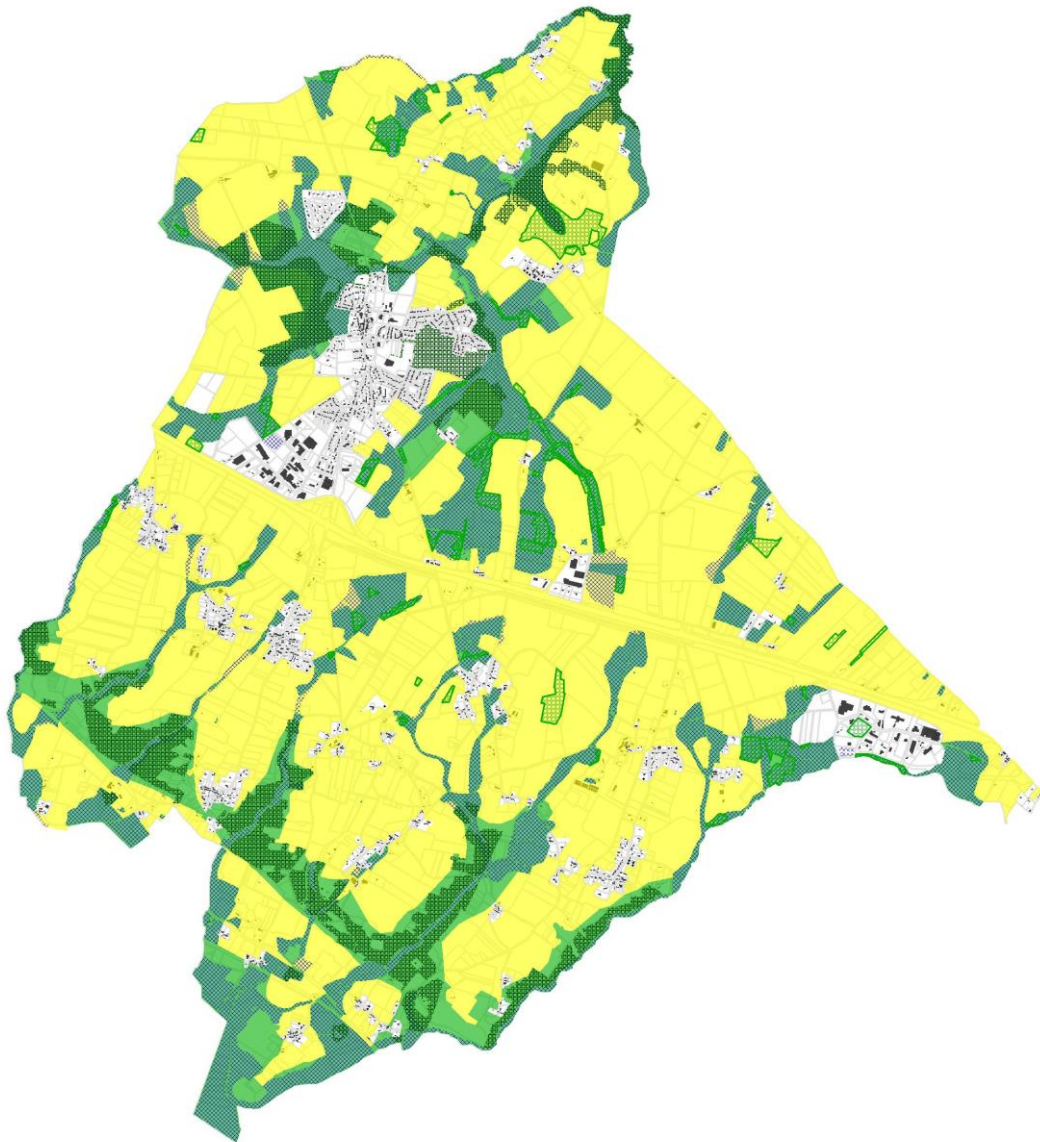
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique et aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

Le classement de ce secteur répond aux exigences de protection de la ZHIN. Le secteur Nn est défini dans le règlement le PLU comme étant des « espaces et milieux à protéger ». Les restrictions d'occupation des sols vont dans le sens d'une préservation complète des zones humides nationales.

Le règlement du secteur Nn prend en effet des dispositions précises limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec la préservation des zones humides : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, création de plans d'eau y sont interdits (*articles 1 et 5 du Règlement du SAGE*), sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides (*art.2 du Règlement du SAGE*). Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux autorisés sur la zone Nn concernent l'entretien et le curage des cours d'eau et de fossés de marais, et les actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides, ou les opérations présentant un caractère d'intérêt général.

### ▪ Zones humides locales

Toutes les **zones humides cartographiées par l'inventaire intercommunal de 2012** (EF Etudes) sont **couvertes par une trame spécifique** aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. L'article 2 des différentes zones précise que « *Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine [...] naturel [...] référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.* »



#### Les zones humides bénéficient d'un classement :

- en zone N (pour les zones humides non cultivées)
- et en zone A (pour les zones humides cultivées)

A l'exception de ceux existants sous les lignes électriques (servitude I4), tous les boisements humides ont également été classés :

- soit en EBC pour les zones humides boisées formant la ceinture verte autour du bourg, celles de la coulée verte de l'affluent vers l'Isac et ceux des coulées du Sillon (DTA),
- soit en EBR pour toutes les autres zones humides boisées.

Comme vu précédemment pour les milieux humides du site Natura 2000 et de la ZHIN, le classement en zone N (secteurs Nn et Ns) répond aux exigences de protection des zones humides. Les restrictions d'occupation des sols édictées par le règlement de la zone N du PLU vont dans le sens d'une préservation complète des zones humides du territoire malvillois.

En revanche, le projet de règlement de la zone A ne prévoit pas de prescription particulière de préservation et de protection des zones humides « cultivées » recensées par l'inventaire intercommunal. Les occupations et usages des sols autorisés en zone A peuvent donc avoir des incidences sur les zones humides.

○ **Modifications apportées au règlement**

Article A1

Dans toutes les zones A, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, , sauf celles autorisées à l'article 2.

Article A2

2.2 En secteur A concerné par la trame "zones humides" portée au document graphique :

A condition :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées,

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique, aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.

En ce sens, le règlement de la zone A a été ajusté dans un souci de préservation des zones humides (compatibilité du PLU avec les SDAGE et SAGE).

▪ **Etang et zones humides de la zone de la Croix Blanche**

La zone d'activités de la Croix Blanche localise en sa partie nord-ouest un étang existant depuis la création du parc d'activités. Identifié comme zone humide par l'inventaire intercommunal de 2012 (*plan d'eau artificiel (code Corine 89.23) bordé d'une prairie humide (code Corine 37.21)*), cet étang, classé en zone Ue, est également couvert au plan de zonage par la trame zones humides.

A l'heure de la rédaction du présent rapport, l'étang fait l'objet de discussions pour que la CCLS puisse y réaliser de futurs équipements de défense incendie et de régulation des eaux pluviales.



En zone Ue, sont interdites (*entre autres*) toutes occupations ou utilisations du sol, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées par la trame 'zones humides', sauf celles autorisées à l'article Ue2. L'article Ue2 conditionne les occupations et utilisations du sol admises dans la zone d'activités : « ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées. »

Une étude d'incidences Loi sur l'Eau a été réalisée en 2013-2014 par le cabinet Delta Environnement pour l'extension de l'entreprise Galeo. Reprenant les éléments d'un diagnostic environnemental mené en 2012 par le cabinet Atlam qui a identifié, autour du plan d'eau artificiel, des prairies et des boisements humides, le dossier Loi sur l'eau a déterminé des mesures de conservation de certaines zones humides et des mesures compensatoires de création de zones humides sur le site. Mené en concertation avec le porteur du projet, la CCLS, la commune et la DDTM, les services de l'Etat ont autorisé par arrêté le projet.

Le conditionnement de l'article Ue2 à la règle 'éviter-réduire-compenser' a été suivi lors de l'élaboration du projet ; dans un souci de compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le règlement du PLU permet donc réglementairement les conclusions de toute étude ad hoc : l'alinéa 6 de l'article Ue2 autorise en effet sous cette condition « les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées. »

En conséquence, la mise en place de futurs équipements de défense incendie et de régulation des eaux pluviales au droit du tramage 'zones humides' est rendu possible par le PLU.

▪ **Emplacements réservés et zones humides**

Certains emplacements réservés sont prévus sur des zones humides, susceptibles d'être impactées par les équipements qui pourraient y être aménagés.

Les emplacements réservés sont des secteurs réservés, entre autres, pour des ouvrages publics ou pour des installations d'intérêt général, traduisant l'engagement des collectivités (commune, communauté de communes, ...) ou de l'Etat relatif aux équipements publics projetés sur le territoire communal ; il s'agit « d'option » sur des terrains que les collectivités envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Aussi la délimitation de chaque emplacement réservé témoigne d'une localisation pour un futur projet d'intérêt dont seules les études techniques préalables et les études réglementaires permettront d'ajuster l'emprise réellement nécessaire.

Ces emplacements réservés à Malville concernent des aménagements d'intérêt général dédiés à des continuités douces, à l'aménagement de la RN 165 et à la gestion des eaux pluviales :

NUMERO AU PLU	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ZONAGE
1	Continuité piétonne et deux roues et aménagement du chemin	Commune	1 529 m <sup>2</sup>	Ns
2	Continuité piétonne et deux roues	Commune	2 386 m <sup>2</sup>	Ah et Ns
4	Continuité piétonne et deux roues	Commune	686 m <sup>2</sup>	Ns
5	Continuité piétonne et deux roues	Commune	5 711 m <sup>2</sup>	Ns
13	Continuité piétonne et deux roues	Commune	843 m <sup>2</sup>	Ns
14	Aménagement de la RN 165	Etat	76 9449 m <sup>2</sup>	Ue, 1AUe,

NUMERO AU PLU	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ZONAGE
				2AUe, A et Ns
16	Réalisation d'ouvrage hydraulique et aménagement naturel de compensation	Communauté de Communes	28 278 m <sup>2</sup>	Ns

Les emplacements réservés 1, 2, 4, 5 et 13 dédiés à des continuités piétonnes se superposent au plan de zonage du PLU à la trame hachurée des zones humides et font partie de la zone Ns. Comme vu précédemment, le règlement de la zone Ns répond aux exigences de protection des zones humides en fixant des restrictions d'occupation des sols favorables à la préservation des zones humides du territoire. Les aménagements de continuités douces sont autorisés par l'article N2 du règlement du PLU à condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

Le projet de PLU comprend également une orientation d'aménagement concernant les continuités douces du territoire. Son objectif est de compléter le maillage existant sur le territoire au travers du projet de développement de l'habitat et de permettre le développement des liaisons douces sur l'ensemble du territoire, y compris dans des secteurs déjà aménagés de l'agglomération ou au contraire dans des secteurs naturels. Quand bien même les surfaces de zones humides concernées sont faibles ou que les emplacements réservés ne concernent que les franges de certaines zones humides, afin de minimiser les incidences directes des aménagements liés aux continuités douces, la partie écrite de l'OAP a été complétée par les éléments suivants :

« Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ils ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées. »

L'emplacement réservé 14 dédié à l'aménagement par l'Etat de la RN 165 se superpose au plan de zonage du PLU à la trame hachurée des zones humides qui font ici partie de la zone Ns. La surface de zones humides concernées en emprise directe est d'environ 10,5 ha. Les incidences de ce projet, dont les composantes ne sont actuellement pas connues, seraient donc directes avec la disparition de ces dix hectares de zones humides et indirectes sur les coulées humides limitrophes de deux bassins versants sur lesquels se trouve la commune (Vilaine et Estuaire de Loire). Le règlement de la zone Ns répond aux exigences de protection des zones humides en fixant des restrictions d'occupation des sols favorables à

la préservation des zones humides du territoire. Les aménagements de voiries sont autorisés par l'article N2 du règlement du PLU à condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

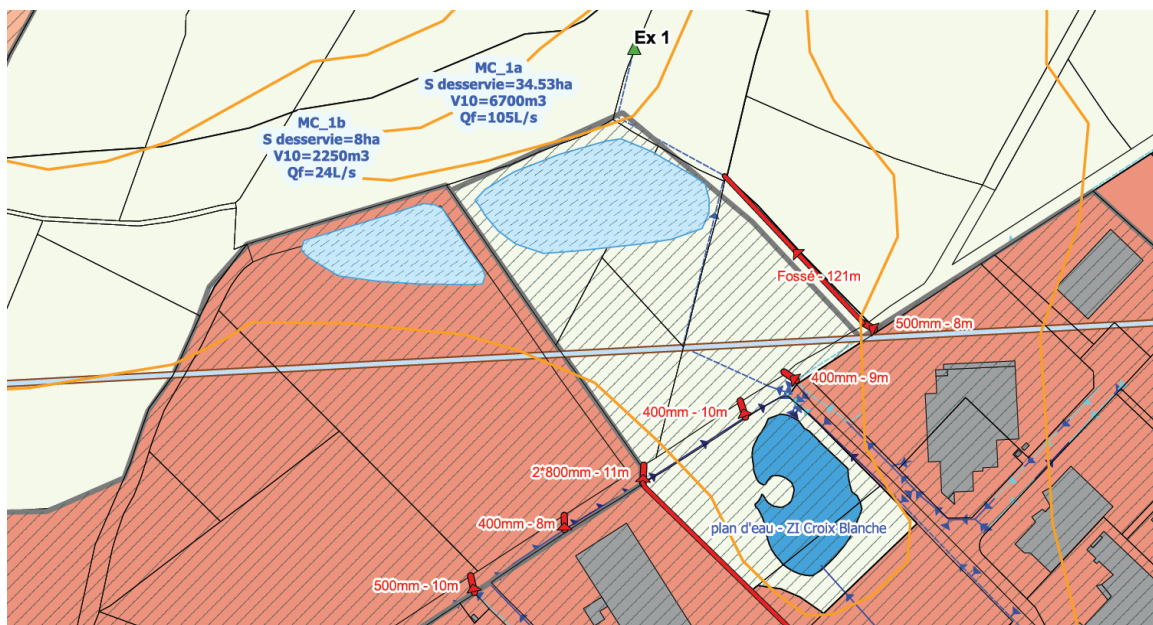
De la sorte, l'Etat bénéficiaire de cet emplacement réservé devra dès l'avant-projet d'aménagement de la RN 165 (déclaré d'utilité publique) intégrer la présence des zones humides sur l'emprise réservée et devra respecter la règle « éviter-réduire-compenser » les incidences du projet sur l'environnement et en particulier sur les zones humides.

L'emplacement réservé 16 dédié à la réalisation d'un ouvrage hydraulique et à un aménagement naturel de compensation se superpose sur 1,88 ha au plan de zonage du PLU à la trame hachurée des zones humides et fait partie de la zone Ns.

L'aménagement prévu à cet emplacement au profit de la communauté de communes est issu des conclusions de l'étude de schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) au niveau de la zone industrielle (ZI) de la Croix Blanche par le cabinet EF Etudes (*voir plus loin la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales*). A l'échelle de la ZI, des redimensionnements du réseau existant sont nécessaires pour éviter des dysfonctionnements mis en évidence par le SDAP en situation actuelle et future. La conséquence est une augmentation non acceptable pour le cours d'eau récepteur du débit de rejet en sortie de la ZI. EF Etudes a réalisé les simulations nécessaires pour la détermination du volume de rétention respectant un débit de fuite de 3L/s/ha et positionné au nord de la ZI. La surface desservie est de 34,5 ha et il s'avère que le volume nécessaire est d'environ 6700 m<sup>3</sup>, pour un débit de fuite maximal de 105 L/s.

Le règlement de la zone Ns répond aux exigences de protection des zones humides en fixant des restrictions d'occupation des sols favorables à la préservation des zones humides du territoire. Les équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés par l'article N2 du règlement du PLU à condition :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages,
- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques,
- et de présenter un « caractère d'utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, ou de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.



Pour ce projet de rétention de 6 700 m<sup>3</sup> situé sur des prairies humides (code Corine 37.1) au nord de la ZI, dont la nécessité de réalisation en termes de besoins de dimensionnement hydraulique, de topographie (seul site du sous-bassin versant en aval immédiat de la zone d'activités) et de foncier disponible, ressort des conclusions du SDAP, il est précisé qu'une digue en remblai pourra être élevée afin de minimiser les incidences liées aux affouillements des prairies humides et de permettre une rétention d'eau ayant pour emprise maximale les parcelles n°2, n°6 et la moitié nord de la parcelle n°7.

En contrepartie, la CCLS va lancer courant 2014 l'étude loi sur l'eau du projet (études hydraulique et écologique préalables, puis étude réglementaire) et le reste de la parcelle n°7 et la parcelle n°5 (fourrés humides – code Corine 31.8) feront l'objet de mesures de conservation des zones humides et de compensation pour améliorer leurs fonctionnalités. En ce sens, il a donc été créé un unique emplacement réservé n°16 pour la CCLS dédié à la réalisation du bassin de rétention et aux mesures de conservation et de compensation des zones humides (la création d'un seul emplacement réservé au lieu de deux permettra plus de souplesse en fonction de l'emprise réelle du bassin de rétention).

#### ▪ Conclusion

**Les modifications ainsi apportées au projet de règlement du PLU permettront d'imposer à ces projets, conformément au SDAGE et au SAGE, des objectifs de non-atteinte à l'intégrité des zones humides. Les projets qui seront portés devront intégrer cette contrainte de la législation sur l'eau et sur les milieux aquatiques et s'assurer du respect de ce la règle « éviter-corriger-compenser » lors de l'élaboration des dossiers réglementaires.**

### 3. Inondations et gestion des eaux pluviales

La préservation des zones humides et des cours d'eau à travers la réglementation du PLU permet de préserver les zones d'épandage des crues, inondations qui peuvent être de diverses origines sur le territoire communal.

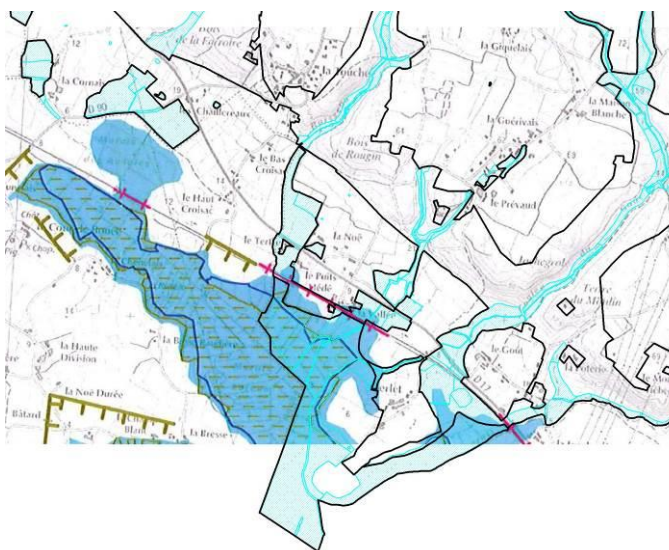
#### ▪ Atlas des zones inondables

Le territoire communal est concerné par deux atlas des zones inondables (AZI) : à l'extrémité nord de la commune, l'AZI de l'Isac (2006) et à l'extrémité sud, l'AZI de l'estuaire de la Loire (2013).

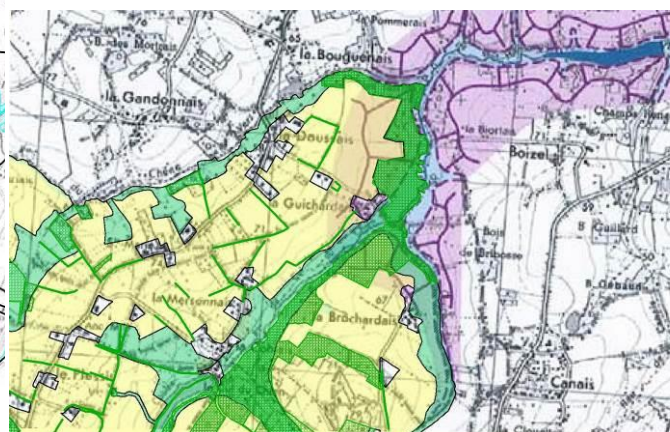
Il ressort du diagnostic environnemental du PLU (1<sup>ère</sup> partie) que les enveloppes de zones inondables cartographiées ne concernent à Malville que des terrains agricoles et naturels sans enjeu humain ou matériel.

Bien que ces zonages n'ont qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence d'un PPRI), le PLU a intégré ces éléments en classant en zones naturelles Nn et Ns l'ensemble des zones inondables.

- Le règlement précise que la zone N comprend aussi les terrains inondables identifiés par les Atlas des Zones Inondables des affluents de l'Isac et de l'Estuaire de la Loire.
- L'article N.1 interdit dans les secteurs inondables les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique, ainsi que les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque inondable.
- L'article N.11 stipule qu'en en secteurs inondables, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;



ZONAGE DU PLU ET AZI DE L'ESTUAIRE LOIRE



ZONAGE DU PLU ET AZI DE L'ISAC

#### ▪ Inondations par ruissellement des eaux pluviales

En raison de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation, la problématique du ruissellement des eaux pluviales est importante dans l'agglomération malvilloise. Les orientations d'urbanisation projetées par le PLU auront pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties.

Conformément aux dispositions générales du Code Civil, « *les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué* » (Art. 640). La gestion des eaux pluviales à prévoir sur les différents projets d'urbanisation devra permettre d'évacuer les eaux qui ruissellent sur la (les) parcelle(s) concernée(s). L'aménagement proposé ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement issues du bassin versant (conformité vis à vis du Code Civil).

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et l'aménagement de ces zones ne devrait pas entraîner de nivellements de terrain importants avec ainsi des conséquences atténuées sur les ruissellements le long des lignes de plus grande pente. Les remblais seront ainsi faibles, et idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Le projet de règlement du PLU des zones urbaines et à urbaniser prescrit aux articles 4 :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces règles ne sont toutefois pas suffisamment renseignées pour être conformes aux prescriptions des SAGE concernant la gestion des eaux pluviales.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones sera obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil du bassin versant à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sera également possible. Ces actions devraient profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité de l'eau, faune, flore).

Il s'agira également d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel (réseau) comme naturel (cours d'eau, fossés) et de garantir sur les sites et dans les zones aval une protection suffisante contre les inondations, quand bien même la préservation des zones humides et des cours d'eau par le PLU permet de préserver les zones d'épandage des crues. Il devra ainsi être tenu compte du règlement des SAGE qui prévoit des règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales : « *Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'Environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.* »

L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle. En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

A l'occasion de la présente révision de son PLU, la commune de Malville a souhaité disposer d'une étude hydraulique globale concernant la gestion des eaux pluviales. Cette étude de **Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales**, jointe en annexe du PLU, a été conduite par le cabinet EF Etudes. Elle met dans un premier temps en évidence les problèmes d'origine pluviale en situation actuelle et développe dans un deuxième temps, les possibilités d'aménagement pour la collecte, le stockage et le

traitement éventuel des eaux de ruissellement dans les zones urbanisées ou à urbaniser. Elle aboutit à la **mise en place d'un zonage d'assainissement pluvial et à son intégration dans le PLU**. L'objectif est notamment de définir et rendre opposable les contraintes hydrauliques à imposer de façon à limiter les incidences qualitatives et quantitatives de l'urbanisation. Cela passe par la **définition de coefficients d'imperméabilisation maximum, de volume de rétention et de débits de fuite à respecter**.

Le développement de l'urbanisation va entraîner des modifications du comportement hydraulique : hausse de l'imperméabilisation et donc du volume ruisselé, augmentation des vitesses d'écoulement du fait de la création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales pour chaque projet. Entre l'état actuel et l'état projet, les débits de pointe et les volumes ruisselés sur ces surfaces urbanisables vont être augmentés. Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation retenus en concertation pour chaque zone urbanisable au PLU.

Zonage PLU	Coefficient d'imperméabilisation actuel (% de la surface totale)	Taille des parcelles (m <sup>2</sup> )	Coefficient d'emprise au sol (% de la surface totale)	Coefficient pleine terre (% de la surface totale hors emprise au sol)	Coefficient d'imperméabilisation futur (% de la surface totale)
Ua - Habitat dense centre-ville	70%	-	100%	nul	100%
Ub - Habitat de quartier	40%	< 300	50%	30%	50%
		> 300	150 m <sup>2</sup> + 7%	70%	
Uc - Hameaux importatns en zone rurale	20%	< 500	35%	30%	36%
		> 500	175 m <sup>2</sup> + 10%	75%	
Ue - Zone d'activités économiques	59%	< 5000	80%	0%	88%
		> 5000	70%	40%	
Ul - Equipement public et loisirs	15% (dont Espaces Boisés Classés)	< 1000	90%	0%	81%
		> 1000	800 m <sup>2</sup> + 20%	40%	
1AU et 2AU - Habitat à court et moyen terme	-	< 300	50%	30%	50%
		> 300	150 m <sup>2</sup> + 7%	70%	
1AUe et 2AUe - Zone d'activités économiques à court et moyen terme	-	< 5000	80%	0%	88%
		> 5000	70%	40%	

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au maximum les coefficients d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre définis dans le règlement du PLU. Seules des **dérogations limitées** peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des **mesures compensatoires** à titre privé sous forme de « **régulation à la parcelle** » pour se conformer aux exigences retenues à savoir le débit de fuite des zones urbanisables imposé dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales.

Le tableau suivant dresse un récapitulatif du dimensionnement des mesures compensatoires pour toutes les secteurs potentiels d'urbanisation future. Pour toutes les futures zones urbanisables, le débit de fuite spécifique des mesures compensatoires respecte les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne.

Zones du PLU concernées	Surface (ha)	Coefficient d'imperméabilisation	Débit de fuite (l/s)	Volume de rétention décennal (m <sup>3</sup> ) et ratio (m <sup>3</sup> /ha imperméabilisé)
Ue, Ub et N	34,53	82%	105	6700 / 237
2AUe	8	87%	24	2250 / 323
Ub, Ul,	6,3	50%	19	600 / 190
1AU "Le Pressoir"	18,53	58%	164	1500 / 140
1AU "Kerwall2"	0,75	50%	2	120 / 320
2AU	4,76	50%	14	800 / 336
2AU	2,4	50%	7	350 / 292
2AUe, Ue, Ub	12,5	60%	38	4000 / 274
Ub, Ul, Ab	11	50%	33	1400 / 255
1AUe "La Croix Rouge"	9,13	88%	27	2600 / 324



### Modifications apportées au règlement, intégrant les conclusions du SDAP

Les définitions suivantes, spécifiques à la gestion des eaux pluviales, ont été ajoutées au glossaire du règlement du PLU, dans les dispositions générales :

#### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

#### DISPOSITIF DE RETENTION – REGULATION DES EAUX PLUVIALES :

Dispositif à aménager à titre privé à la parcelle, recueillant les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre. Le dispositif de rétention assure :

- La réception des eaux pluviales et leur introduction dans l'ouvrage de rétention, par un réseau de conduites ;
- Le stockage temporaire des eaux recueillies, dans un ouvrage de rétention ;
- L'évacuation des eaux stockées : elle s'effectue à un débit limité par un ouvrage de régulation en direction du réseau pluvial collectif.

Ce dispositif peut prendre les différentes formes suivantes : noue, cuve de rétention enterrée, tranchée/puits d'infiltration...)

#### ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

#### PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les articles 4 (volet "eaux pluviales") de chaque zone ont été modifiés ainsi :

#### Zones U, 1AU

Article 4 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Zones A, N

Article 4 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les articles 9 et 13 de chaque zone ont été modifiés ainsi :

<b>Zone Ua</b>	
Article 9	Emprise au sol non réglementée (coefficient d'emprise au sol maximal de 100%)
Article 13	Coefficient de pleine terre non réglementé
<b>Zone Ub</b>	
Article 9	Pour les terrains de moins de 300 m <sup>2</sup> , le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50%. Pour les terrains de plus de 300 m <sup>2</sup> , l'emprise au sol complémentaire sera de 7%. La formule à appliquer est : $300 + 7\% \times (\text{Surface du terrain} - 300)$ .
Article 13	Pour les terrains de moins de 300 m <sup>2</sup> , 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Pour les terrains de plus de 300 m <sup>2</sup> , 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre. Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.
<b>Zone Uc</b>	
Article 9	Pour les terrains de moins de 500 m <sup>2</sup> , le coefficient d'emprise au sol maximal est de 35%. Pour les terrains de plus de 500 m <sup>2</sup> , l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est : $500 + 10\% \times (\text{Surface du terrain} - 500)$ .
Article 13	Pour les terrains de moins de 500 m <sup>2</sup> , 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Pour les terrains de plus de 500 m <sup>2</sup> , 75% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre. Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.
<b>Zone Ue</b>	
Article 9	Pour les terrains de moins de 5000 m <sup>2</sup> , le coefficient d'emprise au sol maximal est de 80%. Pour les terrains de plus de 5000 m <sup>2</sup> , l'emprise au sol complémentaire sera de 70%.
Article 13	Pour les terrains de plus de 5000 m <sup>2</sup> , 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par

l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.  
 Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

**Zone UI**

Article 9 Pour les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 90%.  
 Pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol complémentaire sera de 20%.  
 La formule à appliquer est :  $800 + 20\% \times (\text{Surface du terrain} - 800)$ .

Article 13 Pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.  
 Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.  
 Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

**Zone 1AU**

Article 9 Pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50%.  
 Pour les terrains de plus de 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol complémentaire sera de 7%.  
 La formule à appliquer est :  $300 + 7\% \times (\text{Surface du terrain} - 300)$ .

Article 13 Pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup>, 30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.  
 Pour les terrains de plus de 300 m<sup>2</sup>, 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.  
 Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.  
 Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

**Zone 1AUe**

Article 9 Pour les terrains de moins de 5000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 80%.  
 Pour les terrains de plus de 5000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol complémentaire sera de 70%.

Article 13 Pour les terrains de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 40% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.  
 Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilées en surface de pleine terre.  
 Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les zones 2AU et 2AUe étant fermées à l'urbanisation, leurs articles 4, 9 et 13 ne sont pas réglementés. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les prescriptions du SDAP devront être intégrées au règlement.

**Autres prescriptions et orientations du PLU identifiant des éléments utiles à la gestion des eaux pluviales :**

- Le PLU prévoit un emplacement réservé pour un équipement hydraulique :

Numéro	Destination	Superficie	Collectivité bénéficiaire
<b>ER 16</b>	Réalisation d'ouvrage hydraulique et aménagement naturel de compensation	2,83 ha	CCLS

L'aménagement prévu à cet emplacement au profit de la communauté de communes est issu des conclusions du SDAP. A l'échelle de la zone industrielle (ZI) de la Croix Blanche, des redimensionnements du réseau existant sont nécessaires pour éviter des dysfonctionnements mis en évidence en situation actuelle et future. La conséquence est une augmentation non acceptable pour le cours d'eau récepteur du débit de rejet en sortie de la ZI. EF Etudes a réalisé les simulations nécessaires pour la détermination du volume de rétention respectant un débit de fuite de 3L/s/ha et positionné au nord de la ZI. La surface desservie est de 34,5 ha et il s'avère que le volume nécessaire est d'environ 6700 m<sup>3</sup>, pour un débit de fuite maximal de 105 L/s.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** des secteurs de Kerwall 2, du Pressoir, de Sainte Catherine et de La Croix Rouge intègrent également les mesures compensatoires prévues par le SDAP ; la partie écrite des OAP a été amendé avec les éléments suivants :

*« Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine : [...]*

OAP Kerwall 2

[...] : *prévoir un volume total de stockage de 120 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 2 l/s. »*

OAP Le Pressoir

[...] :

- *prévoir au sein de la zone 1AU un volume total de stockage de 600 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 19 l/s,*
- *prévoir la création d'un nouveau fossé longeant le lotissement de la Mésangère,*
- *prévoir le reprofilage du fossé traversant la zone Ub,*
- *prévoir au sein de la zone Ub un volume total de stockage de 1500 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 164 l/s (zone Ub). »*

OAP La Croix Rouge

[...] : *prévoir un volume total de stockage de 2 600 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 27 l/s. »*

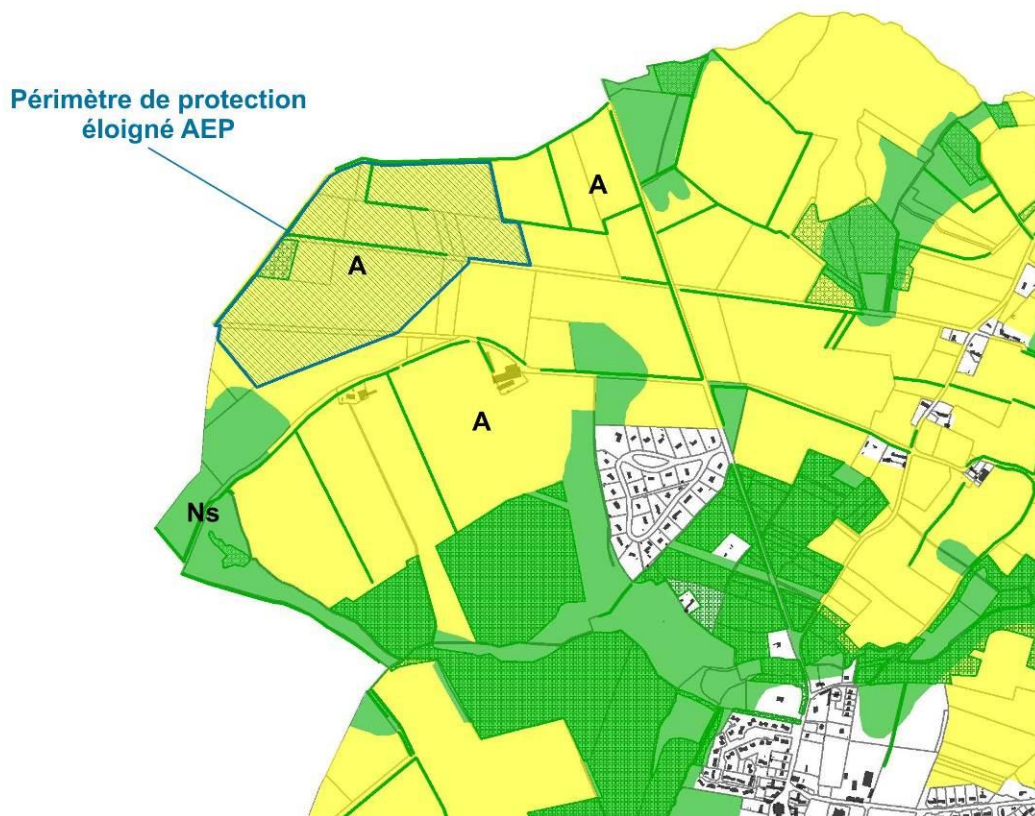
OAP Sainte Catherine

[...] : *prévoir un volume total de stockage de 800 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 14 l/s. »*

#### 4. Protection des ressources en eau potable

Une petite partie nord-ouest du territoire communal est concerné par le périmètre de protection "éloignée" (*détouré en bleu*) du captage aep de la nappe de Campbon, déclaré d'utilité publique par arrêté le 8 août 2000.

Le périmètre de protection éloignée bénéficie au PLU d'un classement en zone agricole.



L'arrêté de déclaration d'utilité publique des périmètres de captage fixe des prescriptions : tout projet localisé à l'intérieur des périmètres de protection éloignée devra présenter, dans le cadre des réglementations qui lui sont applicables, les mesures nécessaires à la protection des eaux captées pour l'alimentation des collectivités humaines.

Ces prescriptions n'intéressent pas directement le droit des sols (donc le PLU), mais relèvent de la législation (RSD, ICPE, loi sur l'eau, PMPOA, ...) concernant les types d'activités agricoles et les usages agricoles (épandages, ...) et de plusieurs réglementations selon les types de projet, dès lors que les dits-projets sont visés par la nomenclature de ces réglementations.

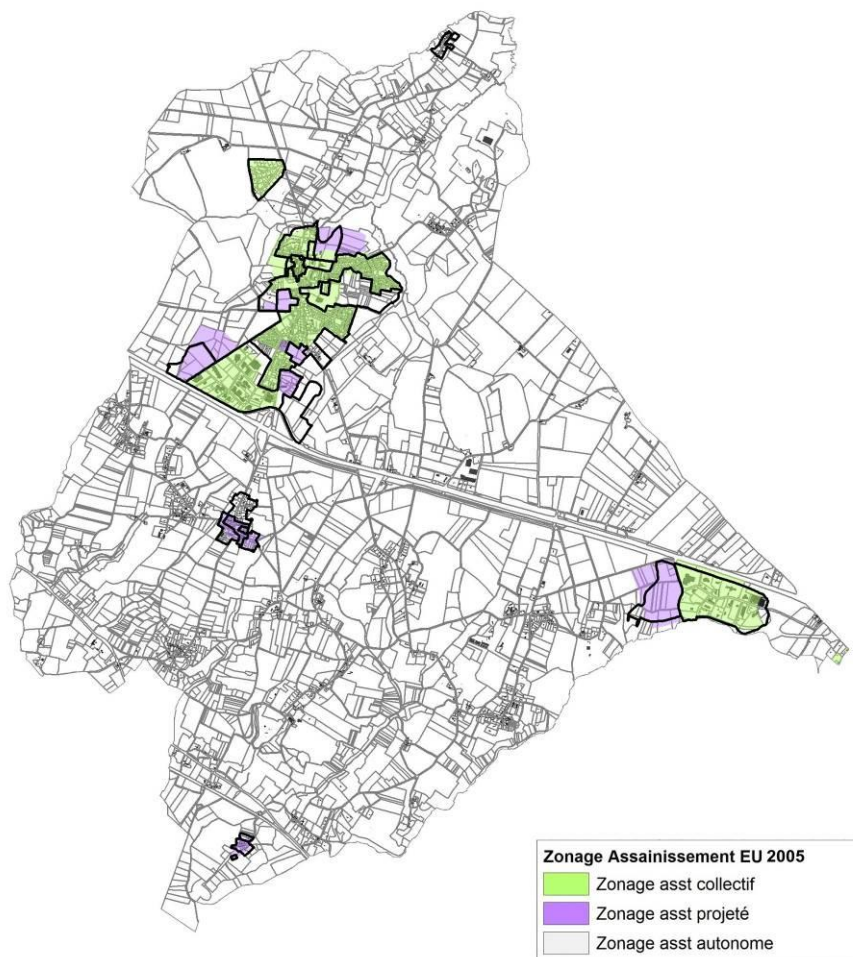
Le périmètre de captage de Malville est classé en zone agricole, dont le règlement au PLU garantit la protection. Les projets qui seront portés sur la zone devront, au moment de la réalisation des études de faisabilité et autres études d'impact (impact, loi sur l'eau, ...), présenter des mesures nécessaires à la protection de la nappe de Campbon, conformément aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

La protection des périmètres de captage de Campbon et le respect des prescriptions s'y appliquant bénéficiera à la qualité de l'eau et donc aux populations utilisatrices.

### 5. Gestion des eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement de 2005 et le projet de zonage du PLU ne sont plus en cohérence entre eux, car les nouveaux objectifs d'urbanisation de la présente révision du PLU ont conduit à modifier les périmètres et le classement des zones urbanisées, des hameaux et des zones à urbaniser.



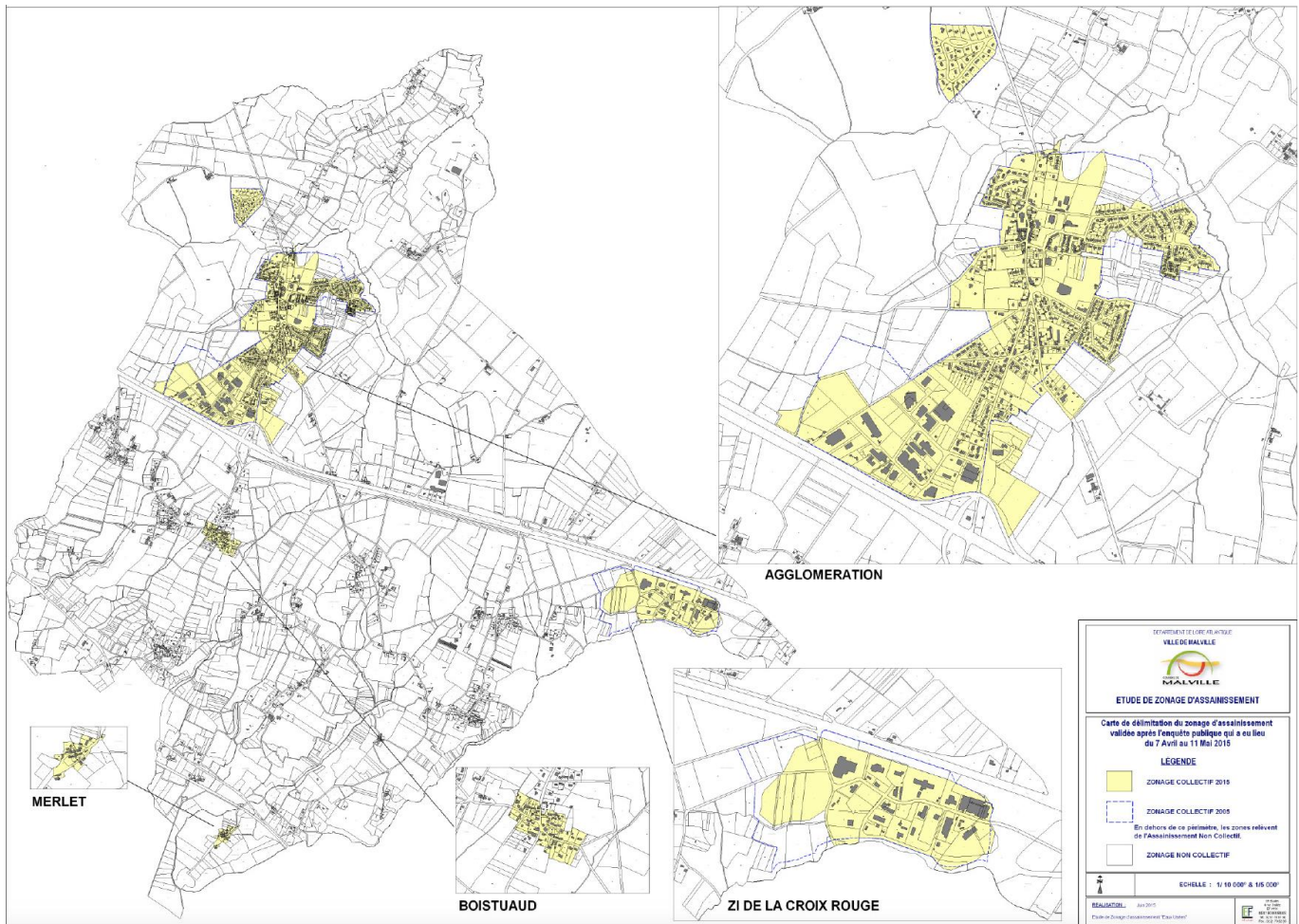
Les zones urbaines existantes et celles récentes du bourg (Ua, Ub, Ul et Ue), le hameau du Bois Renard (Ah), les hameaux du Bois Tuaud (Ah, Ahp) et de Merlet (Ah, Ahp) et la zone d'activité Ue de La Croix Rouge bénéficient déjà du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront donc raccordables dans des conditions satisfaisantes. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées dans la zone desservie devra être raccordée au réseau de collecte des eaux usées.

Dans les hameaux et villages non raccordés et dans les secteurs urbains où les terrains ne sont techniquement pas raccordables, toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel adapté et conforme à la législation en vigueur.

D'après le zonage d'assainissement en vigueur, certaines zones projetées à l'urbanisation du bourg et des zones d'activités économiques disposent déjà d'une desserte ou bien sont prévues pour être desservies dans le futur sur des périmètres ne cadrant pas avec le projet de zonage du PLU.

**L'actualisation du zonage d'assainissement a donc été effectuée en 2013-2015** parallèlement à la révision du PLU (*voir annexe sanitaire du PLU*) : toutes les zones urbaines desservies (Ua, Ub, Ul et Ue), les zones à urbaniser (1AU et 2AU) ainsi que les deux hameaux de Boistuaud et de Merlet, sont classés

en zone d'assainissement collectif, la délimitation de cette zone ayant été calée sur le zonage du PLU. L'urbanisation des zones fermées à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après extension du réseau d'assainissement collectif. Le reste de la commune est en zone d'assainissement autonome.



En fonction du nouveau zonage d'assainissement, le volet "eaux usées" des articles 4 de chaque zone du règlement du PLU a été réajusté afin de préciser soit les obligations de raccordement aux réseaux de collecte des eaux usées, soit les obligations de réalisation de filières d'épuration individuelles, soit les deux selon chaque situation pour les hameaux.

Les objectifs d'urbanisation de la commune ont tenus compte des capacités résiduelles des quatre stations d'épuration dont elle dispose sur son territoire.

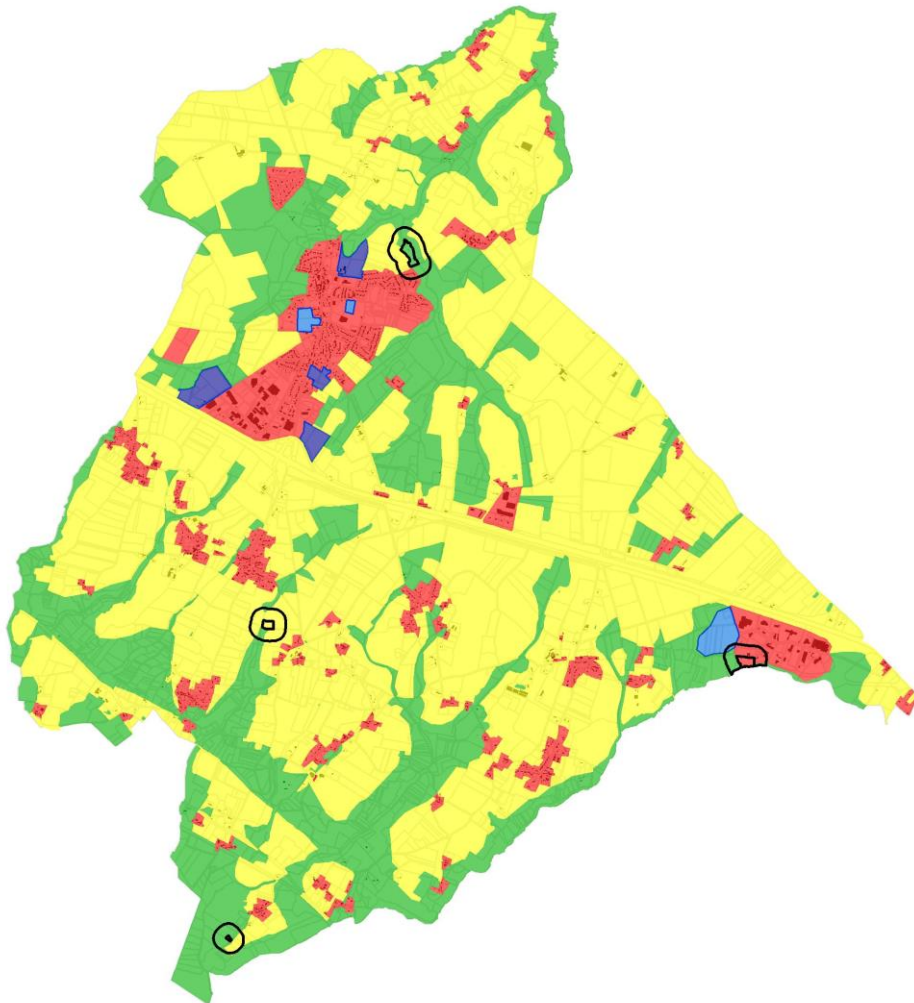
Station du Pas Heulin (bourg) : Les besoins futurs de la zone agglomérée en matière d'assainissement collectif portent à la fois sur les constructions existantes raccordées ou à raccorder, les dents creuses, ainsi que celles des zones futures d'habitat ou d'activités à desservir, essentiellement dans les zones 1AU et 2AU. Face à ces besoins, et selon les éléments du dossier d'actualisation du zonage EU, la filière va devoir à court terme être remplacée ou bien améliorée pour atteindre une capacité de traitement adaptée à la charge polluante future correspondant aux projets d'urbanisation envisagés par le PLU, mais également pour minimiser les incidences du rejet sur la qualité de l'eau et sur les milieux aquatiques. Ce sont pour ces motifs que le projet de PLU n'a inscrit que deux zones d'habitat à urbaniser à court-terme : zones 1AU de "Kerwall 2" et du "Pressoir", dont les charges polluantes futures sont acceptables pour la station d'épuration du bourg (cf. dossier d'actualisation du zonage EU). Les autres zones urbanisables de l'agglomération sont toutes fermées à l'urbanisation (2AU). Enfin, depuis octobre 2014 la commune a engagé des études techniques et environnementales pour aboutir vers 2017 à la construction, sur le

même site, d'un nouvel outil épuratoire de 4 000 EH permettant de traiter à long terme les charges prévisionnelles liées au développement communal.

La station de La Croix Rouge (500 EH) dispose d'une capacité résiduelle de traitement lui permettant d'accepter et traiter les effluents futurs de la zone 1AUe d'extension de la zone d'activités économiques. Néanmoins aujourd'hui selon la CCLS, l'acceptabilité des bassins de lagunage, en termes de rejets de type industriel, ne permet pas, de prévoir l'implantation nouvelle de certains types d'industries (agroalimentaire par exemple) et les activités qui viendront s'implanter sur la zone devront être compatibles avec la station. Ces prescriptions ont été ajoutées à la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUe de La Croix Rouge.

La station de Bois Tuaud (220 EH) et celle de Merlet (100 EH) ont été dimensionnées pour recevoir et traiter les eaux usées de ces deux hameaux dans les limites qui sont fixées par le schéma directeur d'assainissement et figurant au plan actualisé de zonage d'assainissement. Leurs fonctionnements et leurs charges actuelles sont satisfaisantes. Le projet de PLU classe ces deux lieux-dits en secteurs Ah et Ahp dont le règlement permet l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments, mais interdisant toutes nouvelles constructions.

A noter enfin que les périmètres de 100 mètres autour des quatre stations d'épuration, à l'intérieur desquels les nuisances sonores et olfactives des unités de traitement peuvent se faire ressentir, sont portés au plan de zonage à titre d'information et qu'ils ont été respectés par le projet de PLU qui n'y prévoit pas de développement de l'habitat.

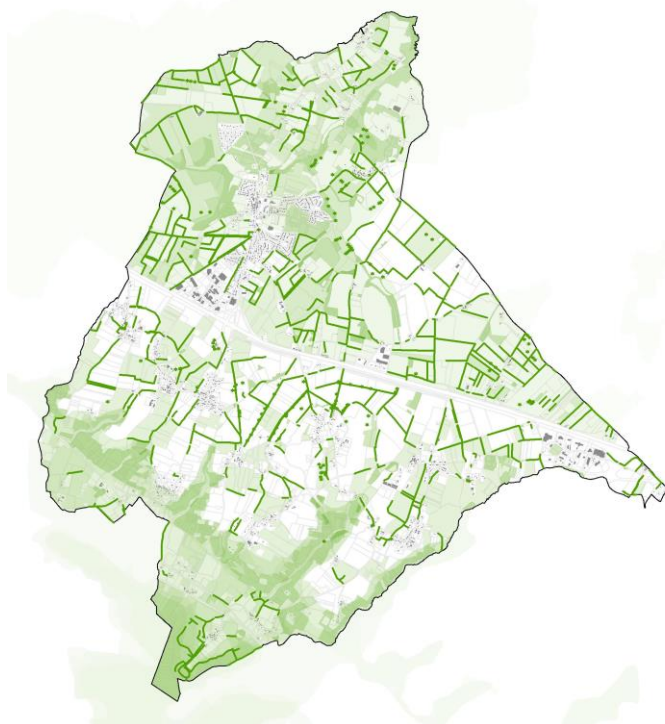




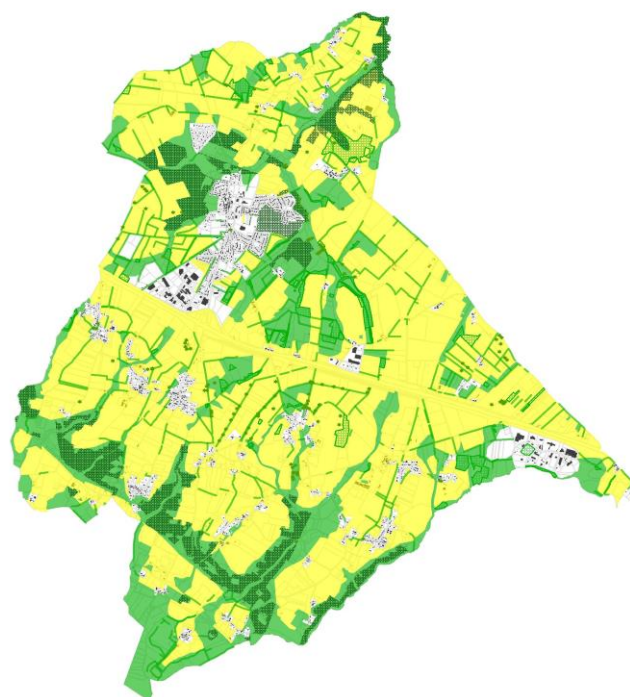
## V. IMPACTS DU PROJET SUR LA TRAME VERTE

Le PLU valorise les composantes de la « trame verte » telle que définie dans la première partie du rapport : écosystèmes bocagers variés, coteaux boisés et prairies humides du marais, décrits dans les ZNIEFF "BOCAGE RELICTUEL ET LANDES DU SECTEUR DE MALVILLE", "PENTES DES COTEAUX ET VALLONS BOISES AU LONG DU SILLON DE BRETAGNE" et "MARAIS DU FRESNIER". Rappelons que ces inventaires ont servi de base à la détermination des "paysages et espaces naturels à fort intérêt patrimonial", de ceux "remarquables à protéger/protégés" de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, ainsi qu'à la désignation du site Natura 2000. Les composantes des réservoirs de biodiversité du SRCE sont également prises en compte.

A l'exception des zones urbanisées, le zonage du PLU classe ces espaces en zones A et N.



TRAME VERTE DE MALVILLE



ZONES A ET N DU PLU – EBC ET EBR

La commission Patrimoine et Environnement a travaillé à l'inventaire de l'ensemble des boisements et des haies bocagères d'intérêt sur l'ensemble du territoire communal pour leur classement en EBC et en EBR. Les espaces boisés, les alignements et les plantations diverses, de qualité, seront donc conservés autant que faire se peut ; les documents graphiques et les orientations d'aménagement ont été élaborées en ce sens. Dans l'ensemble des sites à urbaniser, les plantations s'appuieront sur des espèces végétales locales emblématiques de ces lieux.

Le maintien de nombreux espaces boisés et de haies favorisera la préservation de la faune et de la flore et assurera la pérennité des réservoirs de biodiversité du SRCE. Ils constitueront autant de corridors écologiques avec les éléments de la trame bleue (cours d'eau, mares, zones humides). Les haies seront d'ailleurs renforcées en limite de zones AU. Dans la mesure du possible, les espaces verts seront positionnés sur des sites naturels de qualité (faune, flore...). La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers et hameaux.

Outre leurs fonctions paysagères et écologiques, les haies et boisements sont préservés par le PLU pour leur rôle dans la gestion hydraulique des ruissellements ou leur rôle d'écrans entre des secteurs d'habitat et des secteurs source de nuisances.

## ***VI. IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI***

Le territoire communal est marqué par de nombreuses haies et boisements qui fondent son paysage bocager. Comme exposé au paragraphe ci-dessus, ceux-ci sont protégés par le biais d'EBC et d'EBR. Ces dispositions sont de nature à garantir le maintien (par préservation ou remplacement) de cette composante du territoire malvillois.

La partie marais du paysage communal, se superpose en grande majorité avec les protections environnementales intégrées dans le zonage et le règlement du PLU. Là encore, ceci est de nature à préserver et maintenir ce type de paysage ligérien.

Au niveau du coteau, le maintien de la trame boisée en EBC et/ou en EBR, ainsi que la limitation de la constructibilité dans le secteur de la DTA, préservent ce paysage du Sillon de Bretagne.

Parallèlement, le travail de concentration de l'urbanisation dans la zone agglomérée et de densification conduisent à une réduction des surfaces urbaines et à urbaniser de près d'une dizaine d'hectares. De plus, les zones de développement urbain sont localisées en continuité ou en cœur de zones urbanisées. L'ensemble de ces dispositions va dans le sens de la préservation du profil urbain de la commune et en limite l'impact.

Les règles du PLU se situent dans le prolongement des formes urbaines et architecturales actuelles, tout en permettant des compositions en adéquation avec les prescriptions du Grenelle. Les règles de prospection et hauteurs autorisent des optimisations du foncier sans pour autant bouleverser les formes du tissu urbain.

Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11).

La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments identifiés comme étant de valeur, en logement, permettra de préserver ces constructions traditionnelles.

La protection des sites archéologiques participe également à la préservation du patrimoine local.

Les impacts sur le paysage des différents secteurs d'urbanisation future varient en fonction de leur localisation.

**Le secteur du Pressoir** fait l'objet d'une orientation d'aménagement dont le respect assurera la bonne insertion dans le paysage et une urbanisation créant des connexions avec l'environnement immédiat :

- Haies à préserver ;
- Organisation des accès véhicules et des continuités douces pour connecter le site au reste du centre bourg ;
- Connexions viaires par l'intermédiaire d'un carrefour sécurisé faisant l'objet d'un ER ;
- Prise en compte de l'existence d'une servitude sur le site ;
- Travail sur la limitation de l'imperméabilisation des sols.

**Le secteur du Kerwall 2** fait aussi l'objet d'une orientation d'aménagement dont le respect assurera la bonne insertion dans le paysage et l'environnement immédiat :

- Haies et boisements à préserver ;
- Espace tampon à aménager ;

- Organisation d'un accès viaire unique et de continuités douces pour connecter le site au reste du centre bourg ;
- Mise en place d'un projet à vocation de logements des séniors dans le cadre de la mixité intergénérationnelle.

**Le secteur de Sainte Catherine** est couvert par une orientation d'aménagement dont le respect assurera l'insertion dans le maillage viaire global et dans le paysage et l'environnement immédiat

- Connecter entre eux les différents accès viaires et piétons du site indiqués à l'OAP afin que les différentes phases du site soient connectées entre elle ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Préserver les éléments paysagers indiqués afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords ;
- Conserver les haies remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP.

Afin de préserver le patrimoine architectural, a été réalisé un inventaire du patrimoine bâti qui pourra changer de destination. Celui-ci est traduit sous forme d'étoile dans le zonage et associé à une obligation de permis de démolir pour tout projet portant atteinte au bâtiment. Les dispositions du PLU limitent ainsi l'impact des projets sur le patrimoine identitaire de la commune.

Ainsi, les différentes dispositions du PLU assurent la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti de la commune.

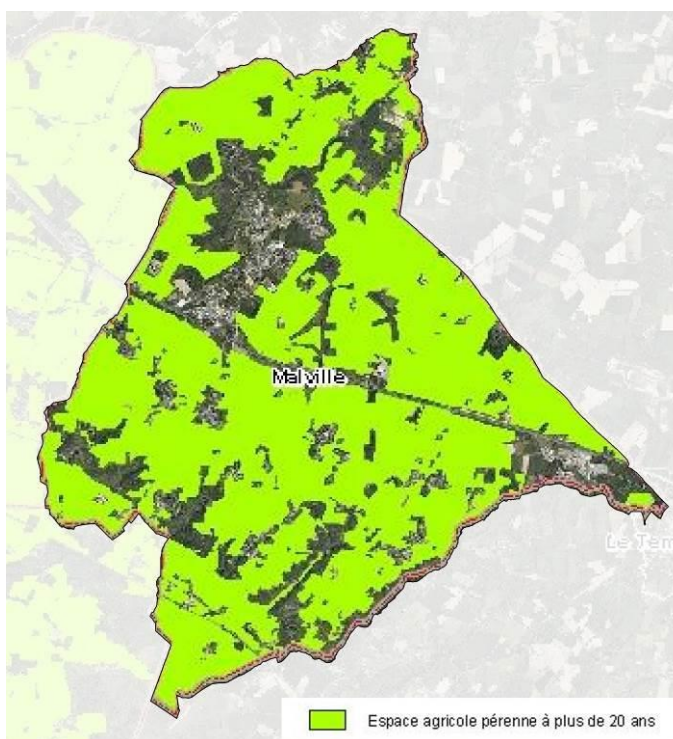
**VII. IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE**

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

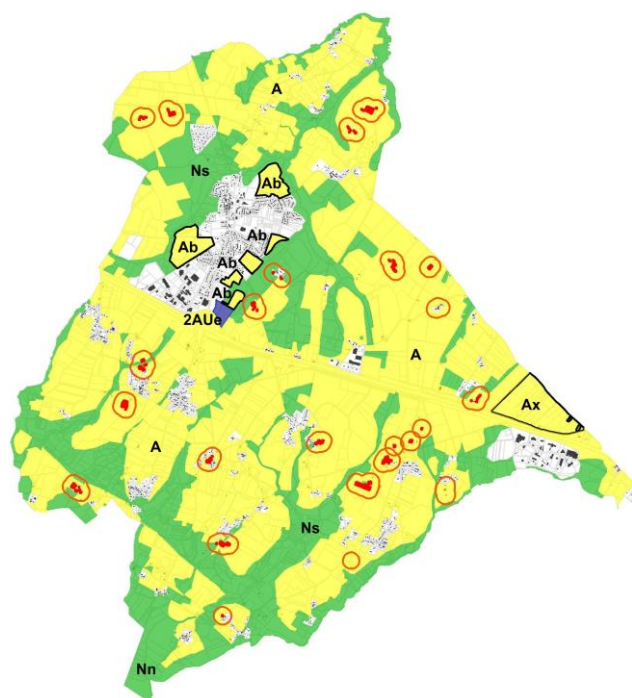
La zone A comprend 2 types de secteurs :

- les secteurs Ab, zone agricole non constructible, espace tampon entre la zone naturelle qui ceinture le bourg et les zones urbaines et à urbaniser ;
- le secteur Ax, zone agricole non constructible, des espaces dédiés à long terme, à l'accueil d'activités liées à la dynamique aéroportuaire.

Pour reconnaître l'identité agricole du territoire intercommunal et pérenniser les exploitations, le SCoT et le Schéma de Secteur ont défini sur la commune de Malville 2700 ha d'espaces agricoles pérennes (EAP) pour les vingt prochaines années. Le projet de PLU a intégré ces espaces à préserver afin de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés et afin de prévenir la diminution de l'espace agricole à l'occasion de la présente révision du PLU.



ESPACES AGRICOLES PERENNES DU SCOT



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU

Les EAP (carte de gauche) bénéficient au PLU (carte de droite) d'un classement en secteurs A (en jaune), Ab, Ax, en secteurs Nn et Ns (en vert) et en secteur 2AUe (en bleu).

Les surfaces au PLU des zones concernées sont précisées dans le tableau suivant :

Zones - Secteurs du PLU	Nn et Ns	A	Ab	Ax	2AUe
Superficie (ha)	861	1840	39	38	4,2

La zone N est une zone naturelle où l'implantation de bâtiments à usage agricole n'est pas autorisée. L'emprise du secteur Nn concerne une partie des espaces les plus sensibles repérés dans le cadre de l'inventaire européen Natura 2000. Ils sont complétés par les secteurs Ns couvrant les zones humides et la DTA.

Le secteur A est une zone à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles, excepté celles de valeur paysagère majeure. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles (respect des distances vis à vis des tiers).

Le secteur agricole Ab est un espace tampon autour du bourg où l'implantation de bâtiments à usage agricole n'est pas autorisée. L'exploitation des terres y est garantie à 20 ans.

Le secteur Ax est un espace agricole non constructible, dédié à long terme (au-delà de l'échéance du PLU), à l'accueil d'activités liées à la dynamique aéroportuaire. Dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, la commune de Malville prévoit donc une surface de 38 ha dans le secteur de Gazette, au nord de l'échangeur de la Croix Rouge sur la RN 165. L'aménagement de ce secteur est programmé sur le long terme (au-delà de 20 ans), ce qui ne remet pas en question la pérennité agricole de ces terres identifiées comme EAP pour leur potentiel agronomique.

Le positionnement de cette zone et sa mention dans le PADD ont été définis lors des échanges avec notamment la DDTM, le SCoT, la Chambre d'Agriculture, l'AURAN et la DREAL au cours de deux réunions (le 21 janvier 2013 et le 25 mars 2013) en Commune de Malville. Comme le stipule le SCoT Nantes Saint Nazaire dans son courrier du 21 juin 2013, la mention du PADD et le zonage spécifique Ax sont de nature à répondre favorablement aux exigences de compatibilité avec les orientations du SCoT. D'autre part si l'aménagement de ce secteur devait se faire, ce ne serait pas avant 20 ans, et ce dans le respect du PADD et en compatibilité avec la notion de zones agricoles pérennes.

La zone 2AUe des Epinettes est une zone fermée à l'urbanisation dont la vocation future est à dominante économique : cette zone est en extension d'urbanisation pour compenser la perte de surface de la zone 2AUe de la Croix Blanche du PLU en vigueur qui est tronquée presque de moitié par la présence de zones humides. Entre la version arrêtée du PLU et la présente version approuvée, cette zone 2AUe des Epinettes a été réduite de 1 ha environ à l'Est de la zone humide et au profit de la zone tampon Ab de transition entre espace urbain et espace naturel. L'aménagement de ces futures zones économiques du secteur de la Croix Blanche et de l'EpINETTE est programmé sur le long terme (à échéance du PLU), les priorités d'aménagement de la CCLS se portant à court-moyen terme sur le développement de la zone de la Croix Rouge (espace agricole non pérenne).

Le projet de PLU protège donc près de 2 800 hectares d'espaces agricoles en zones agricoles A "classique" et en zones N où la réglementation impose un classement naturel sans que cela n'entrave les activités agricoles. Le potentiel agronomique des terres agricoles visées par les EAP sera donc préservé.

Au niveau des villages et hameaux, l'activité agricole ne sera pas touchée par l'urbanisation de parcelles agricoles (dents creuses uniquement dans les seules zones Uc). Les constructions nouvelles et changements de destination devront respecter les reculs sanitaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Ainsi, toute parcelle incluse dans le périmètre de recul d'un bâtiment d'élevage ne pourra pas être bâtie pour une fonction non agricole. Dans ces périmètres, seules les parcelles bâties ont été maintenues en zones constructibles. Au niveau du bourg, aucune zone urbanisable à vocation d'habitat retenue dans le projet de PLU n'est concerné par ces périmètres agricoles. Pour faciliter les évolutions et mises aux normes des bâtiments d'élevage, les zones constructibles, ainsi que celles qui autorisent le changement de destination, ont été découpées en respectant un recul de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage, y compris ceux simplement soumis au règlement sanitaire départemental qui ne génèrent que 50 mètres de recul.

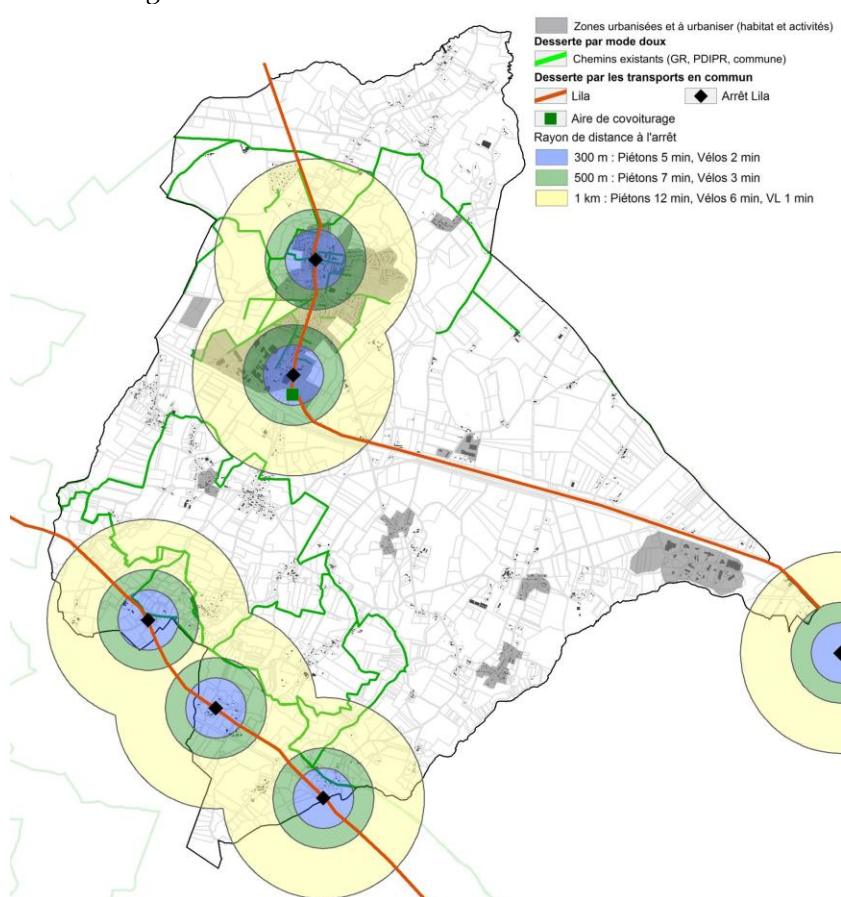
Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. La détermination des besoins d'ouverture à l'urbanisation a été réalisée au travers des orientations suivantes : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, une répartition des besoins en logements à 85,5% dans le bourg et à 14,5% dans les hameaux, des efforts de densification du bâti, l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations, le

recours à la zone 2AU. La plupart des surfaces d'urbanisation future se situent en continuité de la zone agglomérée. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

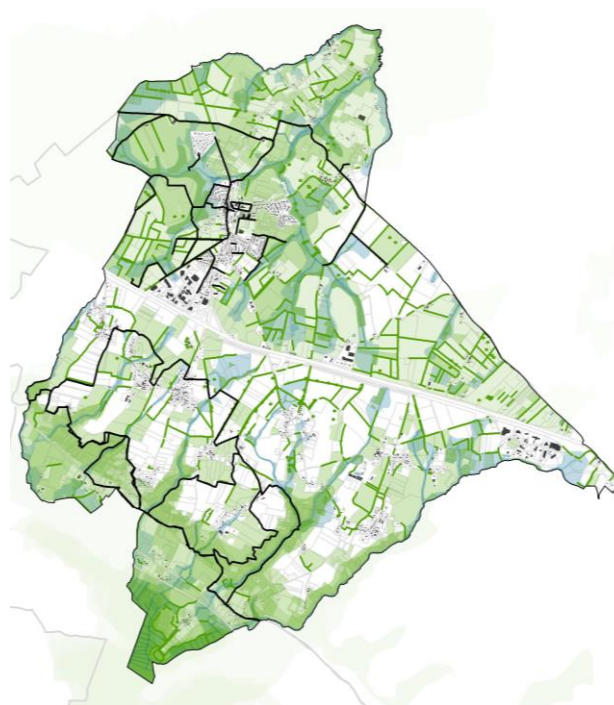
On pourra toutefois noter que la zone 1AUe de la Croix Rouge et que les zones 2AU et 2AUe autour du bourg auront des incidences sur des parcelles engagées dans des plans d'épandage d'effluents agricoles ou de boues de stations d'épuration (Malville, Nantes) : la révision des études de plans d'épandage sera nécessaire pour les exploitants concernés (diminution du parcellaire épandable, recul des distances réglementaires d'épandage appliquées aujourd'hui).

**VIII. IMPACTS DU PROJET SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES**

Sur les problématiques de l'énergie et de la qualité de l'air (SRCAE et PCED44), le PLU définit, au travers du PADD et de ses orientations d'aménagement, un principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent. Ce principe de développement urbain s'appuie sur une volonté d'enrayer l'étalement urbain, de privilégier le renouvellement urbain et la densification de l'habitat et d'inscrire les extensions urbaines en continuité de la zone agglomérée, tout en veillant à la cohérence entre l'urbanisation et les réseaux de transports en commun (*les arrêts de la ligne Lila desservent la totalité du bourg dans un rayon de moins d'un km*), en incitant à la mutualisation des stationnements dans les zones à urbaniser et en développant les circulations douces (*cheminements apaisés dans le bourg et sentiers sur le reste de la commune*).



DESSERTE DES ZONES URBANISEES ET A URBANISER PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN



LIAISONS DOUCES AU SEIN DU BOURG ET AU CŒUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE MALVILLE

Ces mesures, même si elles ne sont pas toujours facilement quantifiables, ne peuvent qu'engendrer des incidences positives en matière d'environnement : moindres dépenses énergétiques (diminution des temps de parcours, utilisation de transports collectifs, aire de covoiturage à la Croix Blanche...).

A l'échelle du Département et du SCoT, le développement des énergies renouvelables permet de valoriser et diversifier les ressources énergétiques : le solaire, l'éolien, la géothermie, la biomasse via la filière bois...

Les OAP incitent à implanter les nouvelles constructions en tenant compte de l'ensoleillement des parcelles. Le règlement du PLU favorise l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables. Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques), dispositifs de gestion des eaux pluviales, ...) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale satisfaisante.

Le développement des modes doux et des transports collectifs, le développement d'énergies renouvelables, la recherche d'une moindre consommation énergétique dans l'habitat ... sont autant d'éléments positifs pour la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

## ***IX. LE PROJET ET LES RISQUES ET NUISANCES***

Le PLU prend bien en compte les composantes de la " trame orange " des risques, nuisances et servitudes telle que définie dans la 1<sup>ère</sup> partie.

### ***1. Prise en compte des risques d'inondations***

On se référera au paragraphe 3. **Inondations et gestion des eaux pluviales.**

### ***2. Prise en compte des aléas liés aux mouvements de sols***

Malville étant classée en zone d'aléa sismique modéré, les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments.

Malville est peu concernée par les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible), à l'exception de la zone de marais au sud du territoire où l'aléa est moyen (argiles du marais). Ce secteur est classé au PLU uniquement en zone N, aucune habitation ou activité ne s'y trouve et le PLU n'y prévoit aucun secteur d'extension de l'urbanisation.

### ***3. Prise en compte des risques liés aux transports de matières dangereuses***

Le transport des matières dangereuses traverse la commune via l'axe routier principal (RN165) et la voie ferrée, et via une canalisation de transport d'hydrocarbures et deux gazoducs.

Les gazoducs sont préservés car le projet urbain ne s'en approche pas (zonages Ue, A et N). Ces gazoducs sont soumis à l'arrêté du 4 août 2006 réglementant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles ; préalablement à tout aménagement, le maître d'ouvrage devra consulter GRT Gaz dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs (35m de la conduite). En outre, GRT Gaz doit être consulté pour tout projet situé à moins de 100 m de l'ouvrage.

La canalisation de transport d'hydrocarbures traverse la zone agglomérée de Malville. La servitude qui s'applique consiste en une bande réduite de 5 m interdisant toute construction en dur et travaux à plus de 60 cm de profondeur et une bande de 15 m pour garantir l'accessibilité et l'entretien par l'exploitant. Préalablement à tout aménagement dans les zones Ub, 2AU et 2AUe, le maître d'ouvrage devra consulter le gestionnaire de l'ouvrage.

#### ***4. Prise en compte des risques et nuisances liés aux sites potentiellement pollués et aux installations classées***

Selon la base de données Basias, le territoire est concerné par plusieurs sites d'activités sensibles susceptibles d'être pollués (anciens sites ou sites en exploitation). Il doit être rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins doit être menée avant tout aménagement nouveau sur les secteurs concernés.

Il n'existe pas, sur la commune, d'entreprises classées SEVESO mais simplement des exploitations classées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) : activités agricoles, secondaires et tertiaires.

Dans les zones agricoles, les ICPE sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité agricole et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

Dans les zones d'activités, les ICPE sont autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

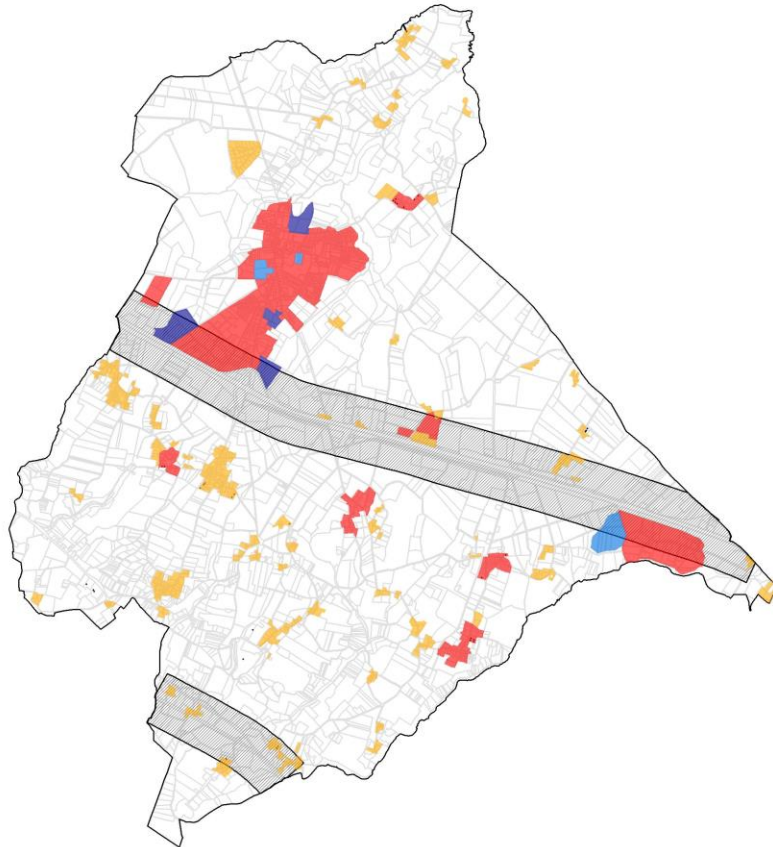
Dans les zones d'habitat, les ICPE sont systématiquement interdites à moins qu'elles ne participent aux besoins des quartiers. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de services, d'artisanat sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

#### ***5. Prise en compte des nuisances sonores***

Dans les zones agricoles, les ICPE sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité agricole et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future. Dans tous les cas, les distances de réciprocité vis à vis des tiers sont respectées. Dans les zones d'activités, les ICPE sont autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour permettre d'éviter les nuisances éventuelles. Des périmètres sanitaires cernent les 4 stations d'épuration (100 m) et le projet de CET (200 m). Dans les zones d'habitat, les ICPE seront presque systématiquement interdites à moins qu'elles ne participent aux besoins des quartiers. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de services, d'artisanat sont autorisées sous réserve que l'activité soit non bruyante pour le voisinage.

Aux abords des principaux axes de circulation, sources de nuisances sonores, les nouvelles habitations autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.





Le nombre d'automobiles et de poids lourds devrait continuer à s'amplifier progressivement, à moins d'un changement des modes de vie concernant l'utilisation des énergies fossiles. Toutefois, le trafic de transit est reporté en dehors de la zone agglomérée. Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables. L'amélioration des performances des véhicules viendra également accentuer la réduction des charges polluantes, dans l'eau et l'air, et des nuisances sonores. En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin : écrans antibruit, protections de façades, et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions.

## **INDICATEURS DE SUIVI DU PLU**

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de MALVILLE de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, cette partie du rapport de présentation du PLU présente :

- **huit indicateurs de suivi** choisis en concertation avec la municipalité,
- assortis de **précisions méthodologiques** (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un **état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU**,
- et, dans la mesure du possible, un **objectif quantifié à 6 ans** pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

Les indicateurs de suivi figurant dans le tableau suivant ont été choisis et validés par la commune lors de la réunion de travail du 9 septembre 2013 :

N°	Indicateur	Symbole indicateur	Unité indicateur	Intérêt de l'indicateur
1	Consommation foncière	CF	m <sup>2</sup> ou ha	Unités foncières bâties
2	Nombre d'habitants	POP	habitants	Suivi de l'évolution de la population communale
3	Capacité d'accueil	CAPAC	logements	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU
4	Logements sociaux	LOGSOC	%	Suivi de la part de logements sociaux
5	Nbre de raccordements aux réseaux EU Respect des normes de rejet des 4 stations d'épuration	R NSTEP	raccordements oui/non	Contrôle de la collecte et du traitement des eaux usées
6	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	-	Suivi des dégâts liés aux inondations
7	Ordures ménagères collectées Tri sélectif	OM TS	kg/hab/an	Evolution des quantités communales et Développement des filières de traitement
8	Surfaces de zones humides, d'EBC, d'EBR surfaciques et linéaires	ZH EBC EBR HAIES	ha ha ha km	Suivi des surfaces de zones humides et des boisements

N°	Indicateur	Symbole indicateur	Source des données Modalités de calcul	Etat zéro (2012)	Objectif prévisionnel à 3 ans (2017)	Objectif prévisionnel à 6 ans (2020)	Objectif prévisionnel à terme (2024/2027)
1	Consommation foncière	CF	Source : Permis de construire	0 m <sup>2</sup> ou ha	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	12,6 ha	19,6 ha
2	Nombre d'habitants	POP	Source : INSEE	3 250 habitants	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	env. 3 494 habitants	env. 3800 habitants
3	Capacité d'accueil	CAPAC	Source : Permis de construire	0 logement	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	env. 133 logements	347 à 371 logements
4	Logements sociaux	LOGSOC	Source : mairie	9 %	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	20 %
5	Nbre de raccordements aux réseaux EU Respect des normes de rejet des STEP	R NSTEP	Source : Exploitant et Service de l'Eau du Conseil Général	683 racc. oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i> oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i> oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i> oui
6	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Source : Mairie – Journal Officiel	CN = 3	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>
7	Ordures ménagères collectées Tri sélectif	OM TS	Source : Rapport d'activités annuel – Communauté de Communes Loire Sillon (CCLS)	165 kg/hab/an 93 kg/hab/an	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>
8	Surfaces de zones humides, d'EBC, d'EBR surfaciques et linéaires	ZH EBC EBR HAIES	Source : mairie	569 ha ZH 229 ha EBC 67,4 ha EBR 87 km Haies	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km

***4EME PARTIE : RESUME NON  
TECHNIQUE***

La commune de Malville s'est engagée depuis 2011 dans une démarche concertée de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.* »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables assure l'équilibre du territoire de la commune de Malville en poursuivant un développement dynamique et en maîtrisant sa croissance. Le projet s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- une commune à l'identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée ;
- une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles ;
- une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers le commerce, l'artisanat, l'industrie et l'agriculture.

La commune possède sur son territoire un ensemble d'espaces naturels remarquables. De nombreux inventaires et périmètres réglementaires permettent une meilleure connaissance de ces écosystèmes mais, apportent aussi des contraintes réglementaires qui doivent être prises en compte dans le projet de PLU. Le « Porter à connaissance » du 5 novembre 2012 rappelle les éléments qui doivent être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU tant en terme d'espaces naturels qu'en terme de patrimoine ou de monuments historiques, de servitudes ...

62 hectares du territoire communal sont intégrés au périmètre Natura 2000 « Estuaire de la Loire » : Site d'Importance Communautaire SIC FR5200621 et Zone de Protection Spéciale ZPS FR5210103. En application de la législation en vigueur, la commune se doit de faire une évaluation des impacts de son projet de PLU sur ces zones protégées du réseau Natura 2000. L'analyse environnementale du PLU sur le site Natura 2000 a été réalisée sur la base des cartes et du règlement du PLU avant son arrêt.

Cette démarche permet de s'assurer que les contraintes et les atouts environnementaux sont pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire de Malville pour les années à venir. Dans le respect des principes énoncés dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme et du Grenelle de l'environnement, l'*évaluation environnementale* permet de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. A défaut, des mesures de correction ou de compensation sont élaborées afin de minimiser les impacts.

## ***I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***

Afin d'identifier les enjeux environnementaux, une approche thématique, transversale et territoriale a été privilégiée sur la base de documents biblio- et cartographiques, de prospections sur le terrain et de rencontres : climatologie, topographie, géologie, nature des sols, hydrogéologie, hydrographie, gestion hydraulique, qualité, altérations et usages de l'eau, occupation des sols et agriculture, paysages communaux, inventaires et protections réglementaires des milieux naturels, zones humides, habitats naturels et espèces d'intérêt patrimonial du réseau Natura 2000, ... ont été pris en compte.

### ***1. Le territoire communal***

Située à 30 km au nord-ouest de Nantes et à 25 km à l'est de Saint-Nazaire sur le Sillon de Bretagne, la commune de MALVILLE se trouve à l'interface des deux agglomérations. Intégrée au SCoT métropole Nantes-Saint-Nazaire, MALVILLE est limitrophe de Savenay, pôle structurant du maillage métropolitain. L'amélioration des liaisons routières et ferroviaires, la création de nouvelles infrastructures telles que l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes ou le franchissement de la Loire sont autant d'innovations qui vont amplifier le phénomène de péri-urbanisation qui touche le territoire de MALVILLE.



Source : Loire-Atlantique département location map.svg

CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNE

Vaste de 3 112 hectares, le territoire communal est principalement occupé, outre son bourg et ses villages, par des zones agricoles sur le plateau (élevages et polyculture) et par des zones naturelles (coulées vertes et bleues drainant l'ensemble du plateau et zones de marais au sud). Ces marais, d'une grande qualité écologique, sont d'ailleurs reconnus au titre du programme européen Natura 2000.

## 2. La biodiversité et le patrimoine naturel

La position géographique de Malville, entre Loire, Sillon et plateau bocager, lui confère une grande richesse écologique :

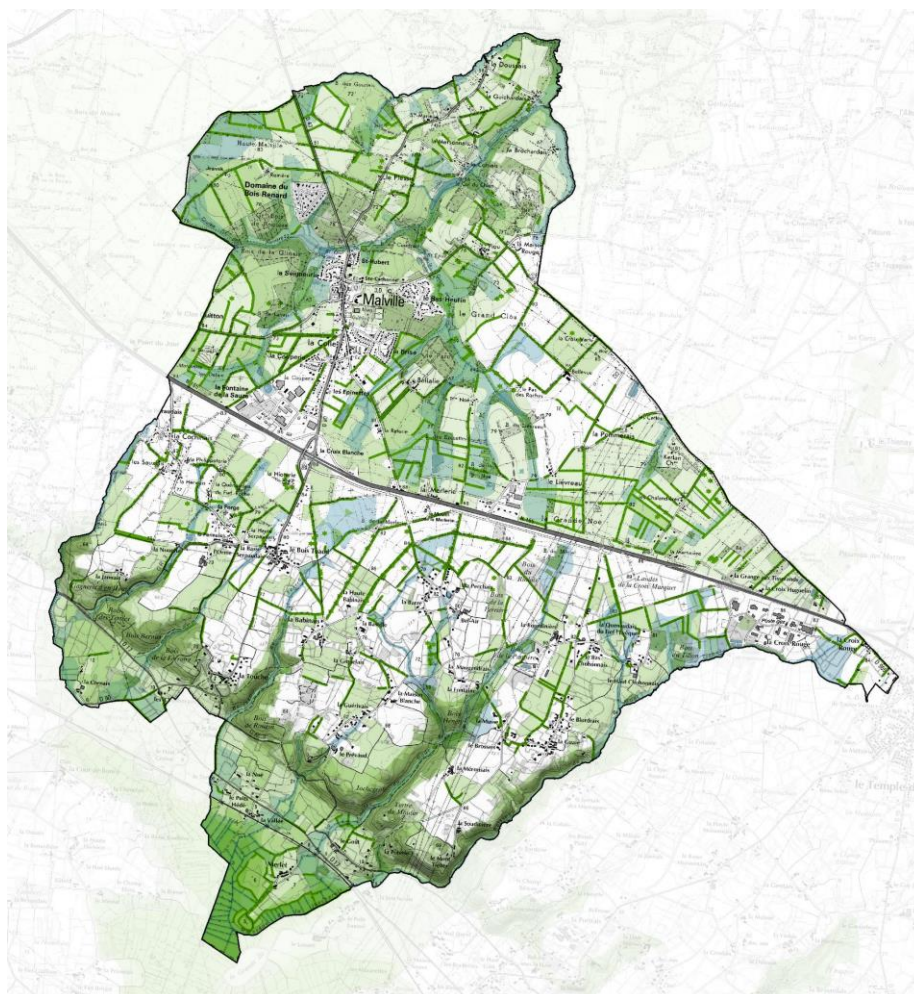
- au sud de la RN 165 : plateau agricole bocager et prés-marais de la vallée de la Loire sont connectés entre eux par sept talwegs boisés au niveau du Sillon ;
- au nord de la RN 165 : un plateau agricole bocager moyennement vallonné traversé par deux talwegs boisés ceinturant le bourg ;

Ces talwegs constituent autant de coupures vertes et de corridors écologiques.

Plusieurs périmètres de protection illustrent la sensibilité environnementale de ces sites :

- inventaires des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- zones humides nationales et inventaire communal des zones humides et des cours d'eau,
- habitats naturels et espèces protégées du réseau Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire et Zone de Protection Spéciale),
- espaces naturels et paysages d'intérêt protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA),
- coupures vertes du SCoT,
- périmètres de protection de captage d'eau potable (Campbon),

Complété par l'inventaire communal des boisements et des haies d'intérêt, l'ensemble de ces éléments composent la trame verte et bleue du territoire malvillois que le PLU doit intégrer afin de préserver au mieux ces ressources naturelles.



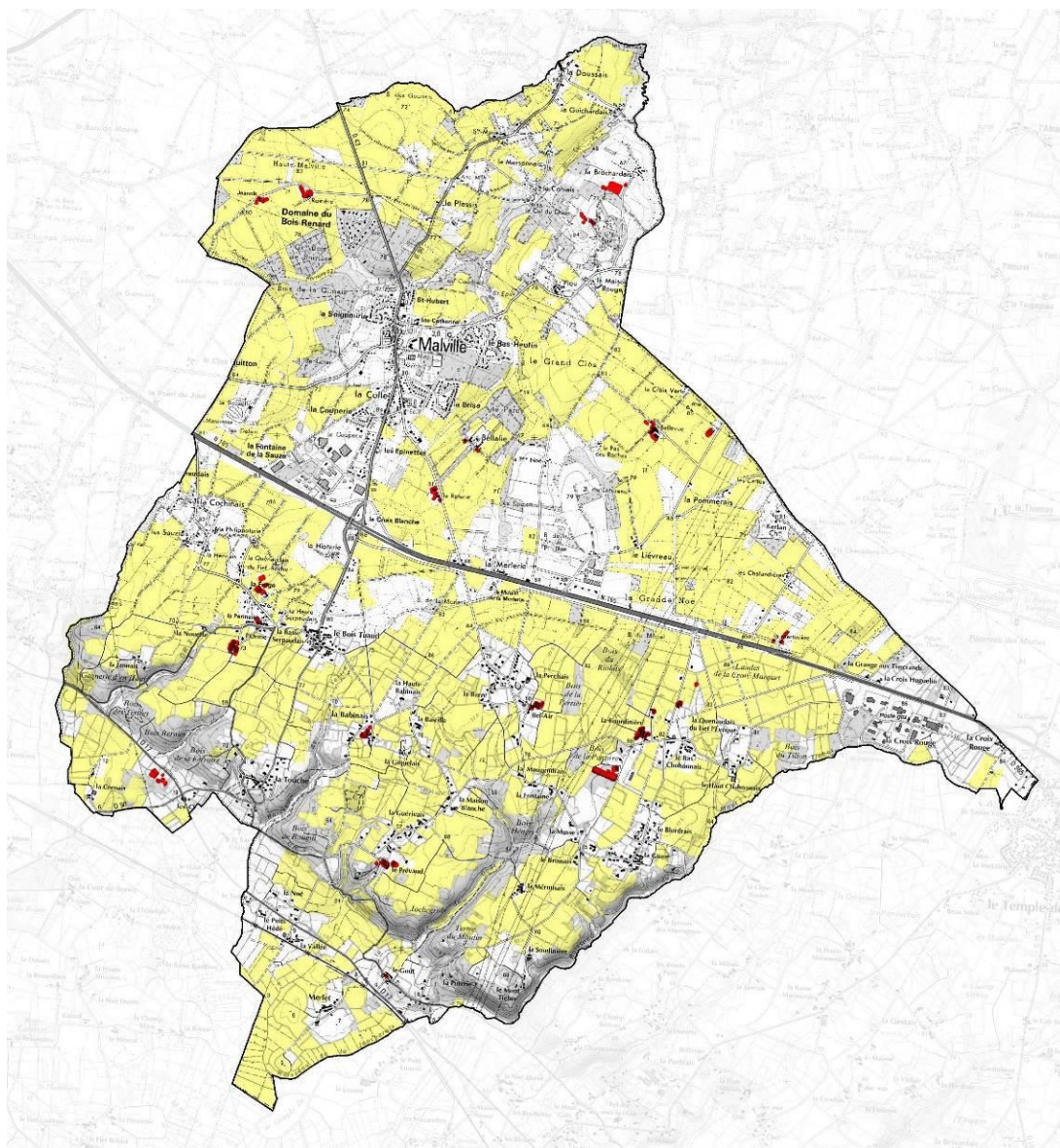
CARTE DE SYNTHÈSE DU PATRIMOINE NATUREL : LA TRAME VERTE ET BLEUE DE MALVILLE

### 3. L'agriculture communale

L'agriculture malvilloise compte 30 exploitations professionnelles, dont 19 ont leurs sièges situés sur la commune. L'activité agricole est majoritairement orientée vers l'élevage bovin (lait et viande). Le cheptel compte environ 1200 têtes de bétail au dernier recensement agricole de 2010. A noter l'existence d'un élevage de chiens et d'un pépiniériste.

Avec une superficie totale de 3 112 hectares, Malville possède plus de la moitié de son territoire en surface agricole, soit 1 643 ha en 2010, dont 45% est utilisé en superficie fourragère. Les principales cultures sont céréalières (blé et maïs). 227 ha sont en prairies permanentes.

Reconnue comme une composante essentielle du territoire, le SCoT de la métropole Nantes - St-Nazaire et le Schéma de Secteur Loire et Sillon ont défini les secteurs où l'activité agricole pourra s'implanter de façon pérenne, pour les 20 prochaines années. Ces Espaces Agricoles Pérennes ont une superficie de 2 700 ha sur la commune.



CARTE DES ZONES AGRICOLES: LA TRAME JAUNE DE MALVILLE

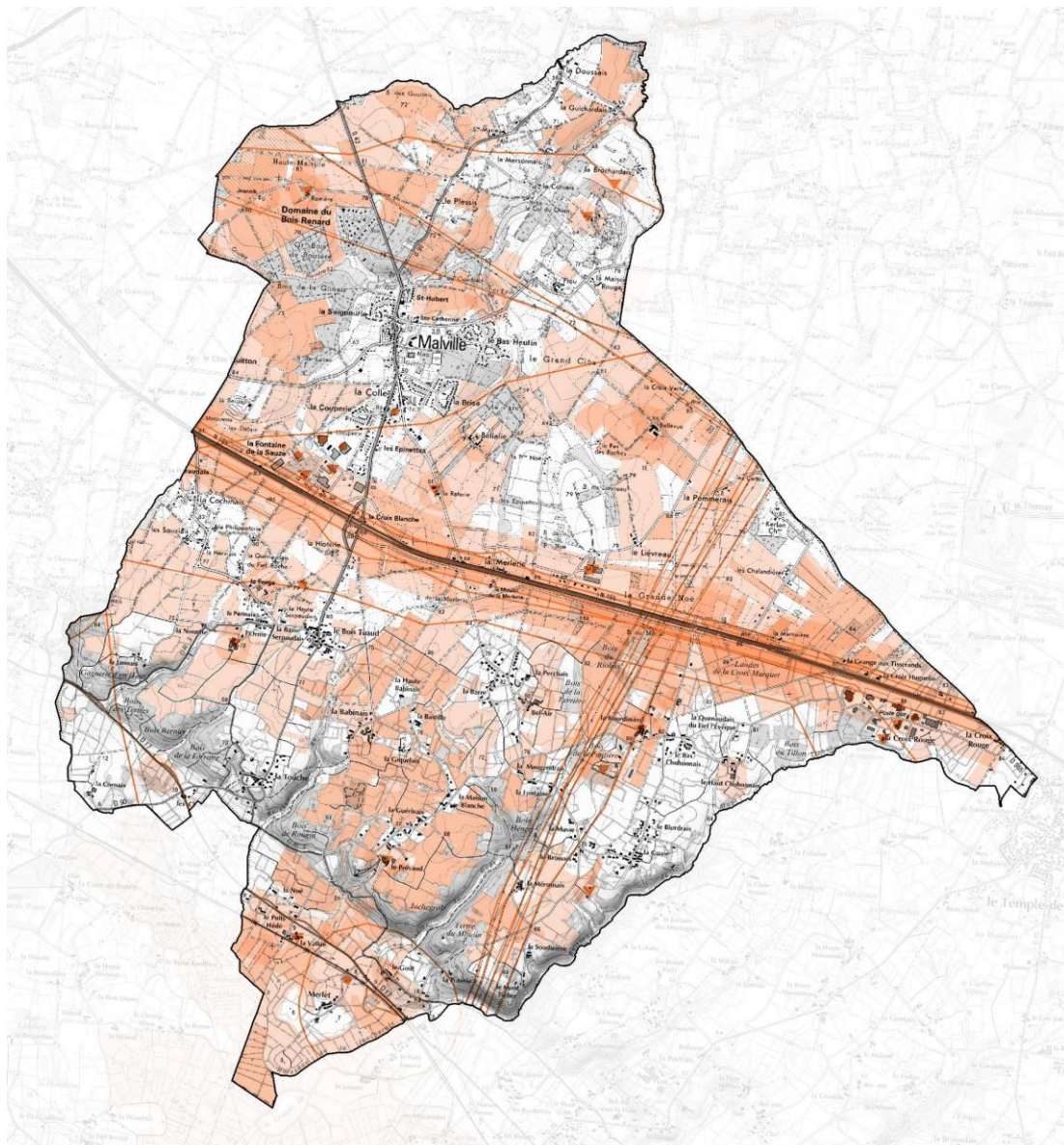


#### 4. Les risques et nuisances d'origine naturelle et technologique

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

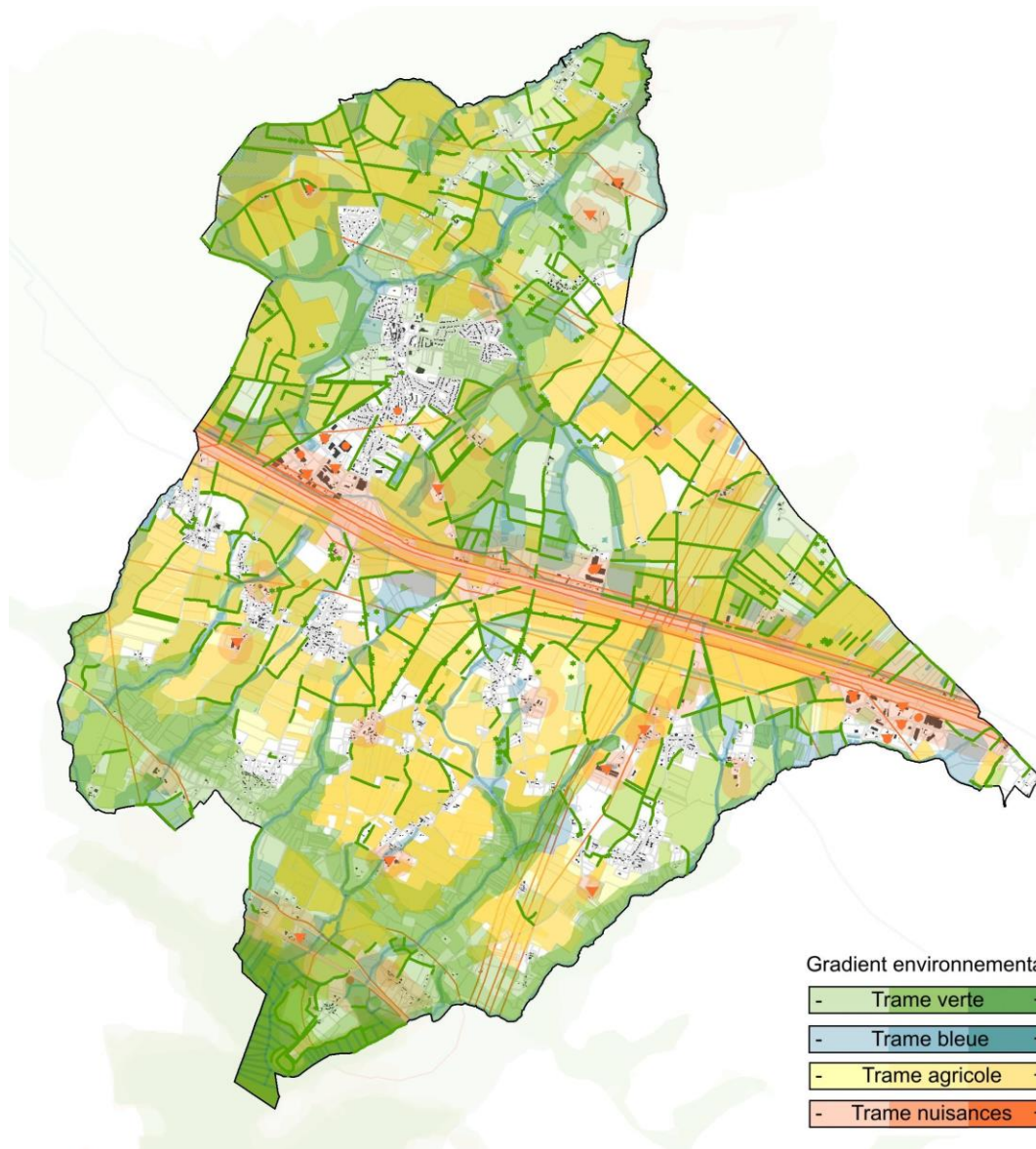
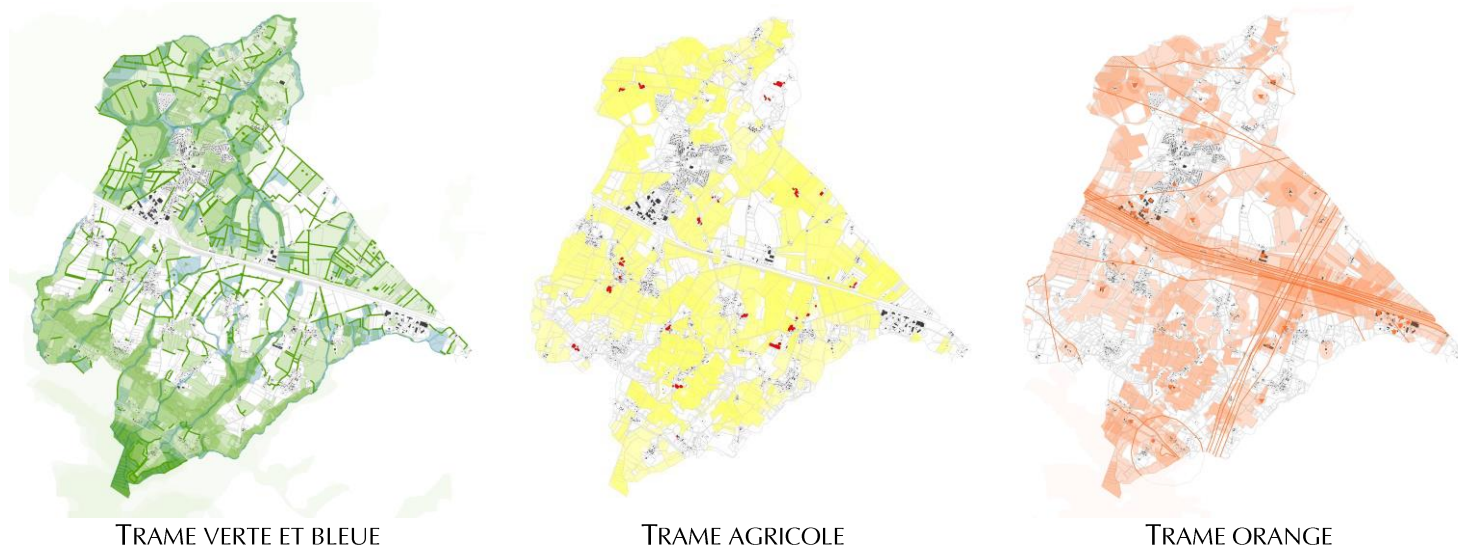
- inondations : risque d'inondation par ruissellement sur tout le territoire et par submersion marine dans le marais,
- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique modéré, aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- transports de matières dangereuses : le long des voies de communication routières et ferrées et par canalisations (gaz, hydrocarbures),
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués,
- nuisances sonores : le long des voies de communication routières et ferrées, et provenant de la circulation aéronautique,
- nuisances liées à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Malville.



CARTE DE SYNTHESE DES RISQUES ET NUISANCES : LA TRAME ORANGE DE MALVILLE

**5. Synthèse des enjeux environnementaux : le Gradient environnemental de la commune**



CARTE DU GRADIENT ENVIRONNEMENTAL DE MALVILLE

## **II. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

### **1. Les paramètres supracommunaux**

L'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal de Malville a été prescrite par délibération du Conseil Municipal. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune ont été définies au regard d'un diagnostic territorial, ainsi que des orientations et préconisations des documents supracommunaux.

#### **L'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme**

« Les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement [...]. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières [...] au littoral des articles [...] L. 146-1 et suivants ».

La **Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire** a été approuvée le 21 mars 2006 et publiée au journal officiel du 19 juillet 2006. Son périmètre intègre la commune de Malville (cf. 1<sup>ère</sup> partie : La Biodiversité et le patrimoine naturel, §10).

La DTA comprend trois volets : les objectifs que l'Etat souhaite poursuivre, les orientations fondées sur les objectifs, avec lesquelles le PLU devra être compatible, et les politiques d'accompagnement, souvent partenariales, permettant d'atteindre les objectifs.

Plusieurs orientations s'appliquent au territoire de la commune :

- Les espaces naturels, sites et paysages « d'intérêt exceptionnel protégés », « d'intérêt exceptionnel à protéger » et « à fort intérêt patrimonial » sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les plans locaux d'urbanisme à une échelle pertinente. Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité. L'affectation que donneront les documents locaux d'urbanisme aux espaces « à fort intérêt patrimonial » et les aménagements qui y seront autorisés tiendront compte de la vocation de ces espaces et des fonctions qu'ils assurent. Toutefois, les prescriptions de la DTA dans ces différents espaces sont similaires et demandent une protection au niveau des documents de rang inférieur. Vous trouverez en annexe I une cartographie localisant ces espaces sur votre commune.
- L'orientation relative au développement équilibré des territoires, s'appuyant sur la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et des paysages, concerne tous les secteurs sous influence urbaine. Le projet de PLU devra donc adopter les mesures appropriées de protection, de gestion et de mise en valeur de ces espaces.
- La hiérarchisation des communes permettant un développement harmonieux du territoire est également une orientation opposable à l'ensemble des communes.

**Le schéma de cohérence territoriale de la Métropole Nantes – Saint-Nazaire** fixe les principales orientations en termes d'aménagement et de protection qui sont déclinées dans le document d'orientations générales du SCoT. Ainsi, le PLU de Malville devra lui être compatible, notamment par rapport :

- Aux grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Aux objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
- Aux objectifs relatifs à la localisation préférentielle des activités économiques

- A la protection des espaces et des sites naturels
- Aux objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville

L'objectif du SCoT est de réduire de façon significative et d'au moins 10% la consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles par l'urbanisation. Il convient donc de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà bâties.

La construction de nouveaux logements doit répondre d'une part aux besoins des ménages actuels et d'autre part à l'accueil des nouvelles populations. Sur la base des projections de population à l'horizon 2020, ce sont 5 620 logements minimum qui devront être construits en moyenne chaque année pour l'ensemble du SCoT, dont 180 sur la Communauté de Communes Loire et Sillon.

Parallèlement à ces objectifs quantitatifs, une diversification de l'offre de logements sera recherchée. Ainsi, la production de logements locatifs sociaux sera à développer dans chacune des communes, prioritairement dans les centres bourgs desservis par les transports collectifs. La production est évaluée à 20 logements locatifs sociaux (hors PLS) par an sur le territoire de la Communauté de Communes Loire et Sillon. Le SCoT indique sa volonté de développer, optimiser et qualifier le foncier à destination économique. Il s'agira de garantir une cohérence des pôles de développement économique, de respecter des règles paysagères et d'aménagement qualitatif dans tout projet de parc d'activités et d'assurer une utilisation économe de l'espace.

Les orientations du SCoT visent à préserver la continuité du maillage des cours d'eau, plans d'eau et milieux humides et les continuités écologiques entre les zones humides, boisées, bocagères, et à garantir l'équilibre écologique des milieux et la protection de la biodiversité. Pour garantir le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux, il est nécessaire d'assurer la continuité de la protection par des moyens appropriés au milieu concerné et à son usage, renforcer la classement en zone naturelle des coulées vertes à l'intérieur du tissu urbain, appliquer le principe de l'extension limitée du bâti en continuité de l'existant et protéger les berges non construites, afin de préserver le lit des cours d'eau et les possibilités d'accès. De plus, le SCoT souhaite également sur l'ensemble du territoire limiter l'imperméabilisation des sols, ne pas aggraver le fonctionnement des bassins versants et améliorer la gestion des eaux usées conformément aux normes en vigueur.

De même, pour ne pas aboutir à la création de continuités urbaines, le SCoT identifie et localise les principales coupures vertes dans lesquelles toute nouvelle construction est interdite à l'exception des bâtiments agricoles nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Le SCoT préconise la protection des éléments remarquables du patrimoine urbain et bâti.

Le SCoT et le schéma de secteur Loire et Sillon donnent des orientations pour protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques, identifier et protéger les paysages quotidiens, valoriser les paysages et les entrées de ville et des grands axes routiers. A ce titre, ils prescrivent des coupures paysagères le long des grands axes routiers.

**Le schéma de secteur** reprend et précise éventuellement les orientations du SCoT. Il convient de :

- De mener des études préalables à l'urbanisation avant d'ouvrir des zones à urbaniser, de manière à bien définir les objectifs et intégrer les extensions urbaines dans le tissu urbain existant.
- De privilégier le renouvellement urbain (dans les centres) et de permettre de combler les dents creuses (dans les hameaux).
- De prévoir dans les opérations de construction de logements un minimum de 20% de logements sociaux.
- D'intégrer dans les opérations de plus de 20 logements des logements à loyer modéré et des petits terrains (400-600 m<sup>2</sup>) pour permettre l'accession sociale.

- D'identifier les secteurs de renouvellement urbain et les sites d'opérations de mixité de l'habitat de façon prioritaire aux extensions urbaines.
- De réaliser une densité moyenne de 18 logements/ha qui peut s'élever jusqu'à 23 logements/ha : dans les quartiers d'extension contemporaine et zones d'urbanisation future : une densité de 18 logements/ha qui peut être portée à 21 logements/ha en cas de construction de petits collectifs ; dans les hameaux ou villages : une densité de 15 à 18 logements/ha
- L'activité agricole est à conforter, et l'intercommunalité doit protéger 12 600 ha. La commune doit donc prévoir des zones agricoles pérennes sur son territoire.
- Les trames bocagères de qualité et les massifs boisés seront identifiés et feront l'objet de mesures de protection.
- Le PLU doit proposer un schéma des cheminements doux.

**Le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes Loire et Sillon** a été adopté le 23 juin 2005 pour six ans. Il s'est donc terminé en juin 2011, mais ses objectifs resteront applicables tant que le nouveau programme en cours d'élaboration ne sera pas élaboré.

Le bilan du PLH montre que, si les objectifs globaux de construction ont été atteints voire dépassés, les objectifs de réalisation de locatifs sociaux n'ont pas été atteints.

La production de logements sociaux à MALVILLE doit correspondre à 15% de la production de logements neufs. Le nouveau PLH a été approuvé en septembre 2014, après l'arrêt du PLU. Le projet de PLU est compatible avec ce nouveau PLH, notamment en terme de production de logements sociaux.

Parallèlement, le nouveau Plan Départemental de Habitat (PDH) a été approuvé par le Département le 24 juin 2014.

**Le SDAGE « Loire-Bretagne », le SAGE « Estuaire de la Loire » et le SAGE « Vilaine ».** Le SDAGE "Loire-Bretagne" étant approuvé (18 novembre 2009), le SAGE "Estuaire de la Loire" étant arrêté (9 septembre 2009) et le SAGE "Vilaine" étant arrêté (1er avril 2003, en cours de révision depuis 2008), le PLU de Malville doit prendre en compte les dispositions édictées par ces trois documents d'objectifs.

## ***2. Paysages naturels et urbains***

La quasi-totalité de la commune de MALVILLE fait partie du bocage suspendu du Sillon de Bretagne. La commune un plateau bocager, légèrement incliné vers le nord est où l'eau a sculpté de petits vallons fermés. Au nord, c'est un grand réservoir structuré par des fossés bocagers qui alimente le Brivet. Ce dernier s'échappe vers la Brière par le verrou de Pontchâteau. Sur le reste du plateau, la proximité des axes de circulation et de l'agglomération nantaise au sud a rendu plus complexe la lecture du paysage.

La RN 165 relie Nantes à Brest depuis les années 70 et le projet de désenclavement de la Bretagne. Elle assure la liaison entre les polarités économiques mais aussi entre le littoral touristique (côte Sauvage, Golfe du Morbihan...) et économique (port de Donges et de Saint Nazaire...) et l'intérieur du territoire. Elle supporte donc un trafic quotidien important (trajet domicile-travail notamment) et un flux touristique en fin de semaine et lors des grandes périodes de congés.

La commune compte de nombreux chemins ruraux dont des chemins d'exploitation. Ces chemins, qui prennent parfois la forme de chemins creux, traversent l'espace bocager et ne sont pas tous carrossables. Plusieurs sentiers de randonnée répertoriés sillonnent le territoire :

- Le GR 3, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres de Randonnée ;
- Trois itinéraires répertoriés par la Communauté de Communes Loire et Sillon, au départ de MALVILLE permettent de découvrir la commune : les sentiers du « Bois Renard », de la « Coulée du Goust », du « Tertre ».

Situé à l'extrémité sud-est du massif armoricain, le territoire de MALVILLE est caractérisé par l'implantation du Sillon de Bretagne, faille qui traverse le territoire selon un axe nord-ouest / sud-est, démarquant ainsi deux entités majeures :

- Au nord et couvrant la quasi-totalité de la superficie du territoire communal, un relief de plateau légèrement vallonné dans lequel s'encaissent des cours d'eau,
- Au sud, la plaine de la Vallée de la Loire.

Le relief et l'hydrographie sont des composantes de l'identité paysagère de la commune qui ont influencé le développement de l'activité humaine sur le territoire. Le paysage de la commune de MALVILLE se trouve pour partie façonné par l'homme.

En effet, le paysage local est témoin d'une activité agricole ancestrale qui transparaît à travers l'implantation de la végétation et dans l'architecture locale.

La zone agglomérée de MALVILLE présente un tissu urbain assez hétérogène, dans lequel se mêlent différentes époques de constructions, différentes formes et fonctions urbaines allant de la maison de ville, à la maison pavillonnaire en passant par le petit collectif. Ceci s'explique par la succession des phases de construction du bourg. Le développement de la zone agglomérée s'appuie sur deux types d'éléments :

- les axes de communication : le bourg s'est développé de manière très linéaire le long de l'axe nord-sud (rue Centrale puis rue de la Croix Blanche) et s'appuie sur la RN 165 comme limite sud.
- les espaces naturels et agricoles, avec la présence de boisements marquants au nord.

Cette limite naturelle ceinturant le bourg a incité la collectivité à valoriser les espaces attenants en aménageant des espaces verts qui permettent d'ouvrir la zone agglomérée sur ces espaces de respiration. Ainsi l'Espace Thalweg à l'ouest du cœur de bourg est aménagé sur un espace contraint d'un point de vue topographique. Cette contrainte a été valorisée par une mise en scène de la perspective offerte sur les zones naturelles grâce à un belvédère en platelage bois en lien avec un aménagement qualifiant le cœur de bourg.

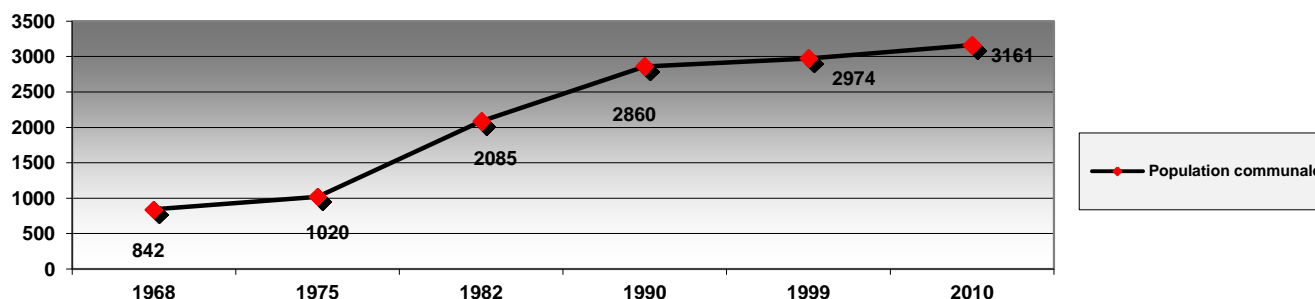
Il existe aussi des hameaux qui offrent une richesse identitaire au titre du patrimoine bâti de par leur composition intrinsèque (organisation urbaine traditionnelle, implantation des constructions par rapport à la voirie, orientation par rapport au soleil...) et de par la présence de constructions anciennes de valeur. Ce sont les hameaux de :

- |                 |                       |                   |
|-----------------|-----------------------|-------------------|
| - La Doussais   | - La Quenaudais       | - Merlet          |
| - La Cohiais    | - Bel Air La Perchais | - Le Goust        |
| - Piou          | - Le Boistaud         | - Le Mont Tiebert |
| - Bellalie      | - La Cornais          | - Le Prévaud      |
| - La Petite Noë | - La Touche           | - La Mérousais    |
| - Kerlan        | - La Vallée           |                   |
| - Les Sauziais  |                       |                   |

Parallèlement, existent sur le territoire plusieurs constructions isolées non constitutives de hameaux.

### 3. Analyse socio-démographique

Au dernier recensement de 2010, la population totale de MALVILLE atteint 3161 habitants, poursuivant ainsi sa progression constante depuis plusieurs décennies. Au 1er janvier, la population malvilloise était de 3250 habitants, confirmant ainsi la tendance des dernières années.



Source : INSEE

Cette croissance est plus régulière sur la commune (+0.5 à +0.6% depuis 1990) que sur le canton ou la commune de Savenay, pôle d'équilibre, qui connaissent une accélération de leur progression démographique.

Cette croissance est d'une part exogène, liée au phénomène de périurbanisation de Nantes et Saint-Nazaire vers les communes comme MALVILLE.

D'autre part, la croissance est endogène grâce notamment au développement économique local communal et des services et équipements communaux et intercommunaux. De plus la desserte routière dont bénéficie la commune permet de relier ces deux agglomérations en une demi-heure.

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).

Entre 1975 et 1982, la progression démographique a été essentiellement portée par l'arrivée de population. Ce sont alors développées les constructions au niveau du bourg, de façon linéaire le long des voies et en opérations de lotissements refermés sur eux même, les deux schémas participant à étirer la zone agglomérée du bourg. Ces nouvelles constructions ont été occupées par une population migratoire, expliquant ainsi le fort pourcentage de ce taux.

Celui-ci commence à décliner à partir de 1982 pour devenir négatif depuis 1990 alors même que la commune offre un nombre d'emplois important. Les communes voisines sont alors sans doute plus attractives, comme Savenay ou Prinquiau où les conditions de construction et l'acquisition de terrains est peut-être plus facile.

La baisse du solde migratoire se poursuit jusqu'en 2010 en parallèle de la baisse du nombre de permis de construire pour logements neufs. Il y eu ainsi de nombreux départs de ménages avec enfants. Mais ces 3 dernières années ont montré que le nombre de constructions neuves ré-augmentait suite à des opérations de permis d'aménager privés, réalimentant ainsi les équipements scolaires.

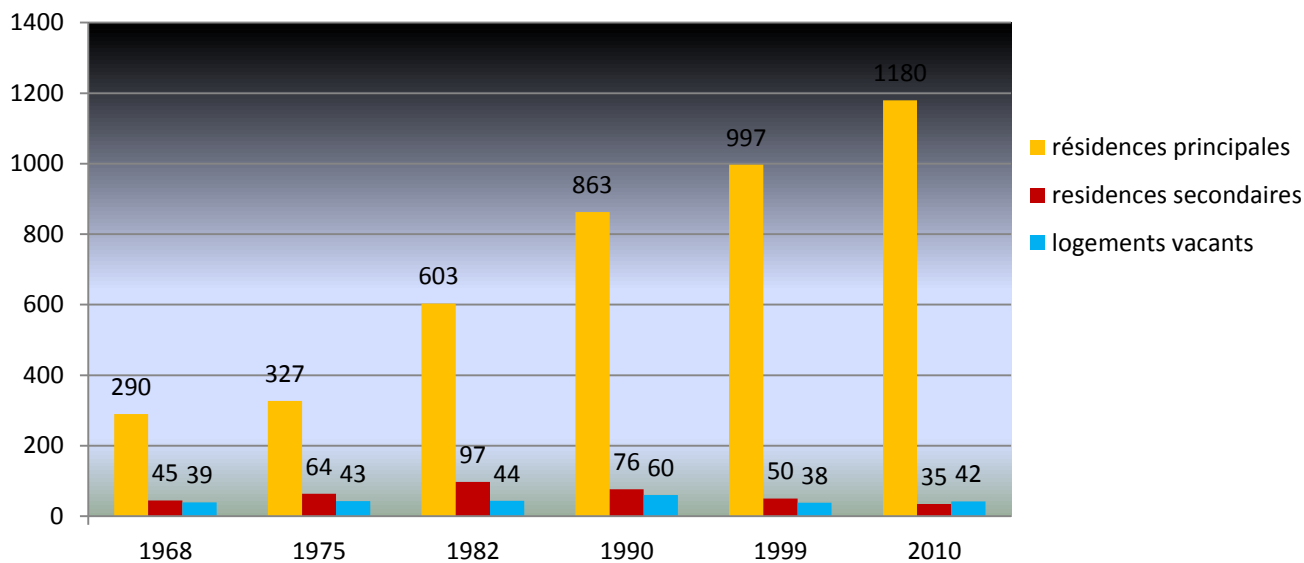
Le solde naturel est assez constant depuis 1975. Alimenté par le solde migratoire, il assure depuis 1990 la progression démographique. Sa progression depuis 1999 est due à une stabilité du nombre de décès et à une augmentation du nombre de naissance, comme l'illustre le graphique suivant :

L'évolution de l'âge de population reflète l'important potentiel de renouvellement démographique dont la commune fait preuve, et confirme que l'attractivité du territoire repose sur l'accueil de jeunes ménages avec enfants et participe au rajeunissement de sa population.

Le rééquilibrage de la composition démographique de MALVILLE passe par l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ce qui implique notamment de mener une certaine réflexion en termes de diversification du parc de logements, d'évaluation de sa réceptivité, et de création de services à la population.

Parallèlement le nombre des résidences principales ne cesse de croître sur la commune depuis 1990. A l'inverse, les résidences secondaires diminuent.

Ainsi, en 2010, la commune dispose de 1180 résidences principales, avec une part un peu plus forte que celle du canton depuis plusieurs années.



Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999 et 2008

Les résidences principales sont essentiellement occupées par des propriétaires.

Le parc locatif, surtout privé, joue son rôle de renouvellement de population. Ceci est un avantage car il assure le renouvellement des effectifs scolaires et permet aux ménages de découvrir la commune avant de s'y installer par le biais de l'acquisition d'un logement.

#### 4. Besoins communaux

Si le taux moyen d'évolution annuelle de la commune est de l'ordre de **0.5 %** entre **1999** et **2008**, il atteint **1.0 %** entre **2008** et **2012**. En effet, la commune de MALVILLE qui avait le taux d'évolution le plus faible du canton entre 1999 et 2008, se redynamise et reprend une progression plus importante que précédemment. D'autre part, le PLH en vigueur prévoyait **140 logements** sur **6 ans** ce qui correspond à une évolution de la population de **1.9 %**. L'OPAH, l'AURAN et le CDH estiment une évolution moyenne de la population de **20 % (2% annuel)** pour la CCLS d'ici 2020.

Avec une population estimée à près de **3250 habitants en 2012** (recensement provisoire de l'INSEE), les estimations communales laissent présager une poursuite de la croissance démographique si la tendance observée entre 2008 et 2012 se poursuit.

Ainsi, les malvillois devraient être **près de 3750 à 3800 en 2024-2027**. Cette estimation est établie en prolongeant les tendances de ces dernières années, accompagnée d'une poursuite de la baisse du nombre de personnes moyen par ménage. L'accroissement démographique atteindrait alors près de 500 à 560 habitants supplémentaires pour la période 2012 – 2024/2027.

Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne nationale. Ceci concourra également à limiter le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs de population précités et à rationaliser l'occupation des écoles grâce à des effectifs scolaires stables.



A raison d'un taux d'occupation des logements en 2024-2027 de 2,4 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi pour les 12 à 15 prochaines années, est basé sur un rythme moyen de 26 à 28 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 347 à 370 logements supplémentaires en 2024-2027.

Près d'un cinquième d'entre eux servirait à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.

Il est également possible que MALVILLE connaisse une certaine rétention foncière, phénomène observé sur tout le département. Celle-ci a plusieurs origines : absence d'accord entre propriétaires pour vendre à un aménageur, occupation agricole du site, attente des propriétaires fonciers que les terrains prennent davantage de valeur, vacance prolongée de certains logements, absence d'intérêt pour les investisseurs potentiels en raison des prix demandés trop élevés, refus de la part de propriétaires habitant à proximité de ces zones d'avoir un nouveau lotissement « derrière chez eux »... Aussi, les capacités d'accueil devront être amplifiées afin que le foncier disponible ne se trouve pas insuffisant dans quelques années.

Dans le respect des grands principes des Lois SRU et Grenelle, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée et dans son prolongement, et éviter le développement linéaire de l'urbanisation.

Une diversité de l'offre de logement sera également favorisée. Consciente de la nécessité de maintenir une certaine mixité sociale et urbaine, MALVILLE se dote d'outils pour prévenir une urbanisation galopante qui entraîne souvent une multiplication des lotissements pavillonnaires, forts consommateurs d'espaces naturels et agricoles.

Une mixité urbaine permet de mettre en place des densités plus élevées (maison groupées ou logements intermédiaires) permettrait ainsi d'accueillir une population diversifiée.

Enfin, des logements sociaux devront être programmés dans le bourg, à proximité des services variés et divers.

Le bâti traditionnel est à préserver, tant dans son architecture que dans son implantation, sans toutefois fermer la porte à des projets d'architecture contemporaine de qualité. La densité devra être recherchée dans la zone agglomérée, particulièrement en son centre.

En outre, le bourg doit conserver son rôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie.

Dans les hameaux, l'urbanisation nouvelle doit demeurer limitée.

Plus ponctuellement, les monuments historiques, les sites archéologiques et le patrimoine bâti devront bénéficier d'une protection efficace.

#### ▪ **Volet économique**

Grâce notamment à sa localisation au cœur d'un réseau d'infrastructures routières de grande qualité, la commune de MALVILLE a l'avantage de pouvoir développer des activités sur le plan endogène (activités générées par son propre bassin de population) et exogène (activités générées par des besoins externes). Elle peut ainsi développer un spectre d'activités large : production industrielle et artisanale, tertiaire et agricole, répartis sur l'ensemble de son territoire.

La commune compte plusieurs sites d'activités économiques :

- La zone industrielle de la Croix Rouge située à l'extrême Est de la commune en bordure de la nationale 165 ;

- La zone industrielle de la Croix Blanche et le parc artisanal des Epinettes se situent entre la nationale 165 et le bourg au niveau de l'échangeur de la Croix Blanche en entrée de bourg. Cette zone comporte 3 entreprises agroalimentaires. Elle présente un bon niveau de desserte, l'échangeur de la Croix Blanche permet en effet, un accès rapide à la RN165. Les travaux programmés dans le cadre du passage à la 2X3 voies prévoient une amélioration de cet échangeur.

Ces trois sites mêlent activités artisanales et activités industrielles, leur taux de remplissage avoisine les 100% ;

- La zone industrielle des Cypres de Leyland, située au Liévreau borde la nationale au nord. Ce secteur moins accessible que les précédents n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Il existe par ailleurs, une entreprise industrielle isolée, située au lieu-dit La Martinière et installée en zone agricole. Ce secteur isolé situé à l'écart du réseau d'assainissement collectif, présente par ailleurs un accès difficile.

Les activités artisanales sont présentes sur le bourg, dans les villages et dans les zones d'activités de la Croix Rouge, de la Croix Blanche et des Epinettes.

En tout, les zones économiques représentent 71ha30 en zone Ue et 21ha46 en zone Au dont 9ha13 de zones ouvertes.

L'objectif est de conforter ce rayonnement économique en visant à la fois à proposer des possibilités d'implantation sur place pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises, accroître le nombre d'emplois pour résorber le chômage, limiter ainsi les migrations vers l'agglomération nantaise, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale et préserver les paysages grâce à une agriculture raisonnée.

C'est pourquoi le Plan Local d'Urbanisme devra préserver et créer de nouveaux espaces pour le développement de ces activités, particulièrement dans les secteurs de la Croix Blanche et de la Croix Rouge, tout en veillant à préserver au mieux les espaces naturels et agricoles et à respecter les principes du SCoT : La Croix Blanche/Les Epinettes et La Croix Rouge de compétence communautaire, sont inscrites dans le plan de développement économique de la CCLS. Le site du Liévreau n'est pas inscrit dans le schéma de secteur, notamment à cause d'une desserte peu aisée. D'autre part, le développement du site de la Croix Rouge avait été entériné par le SCoT, lors de la dernière révision du PLU, à condition que le site du Liévreau ne se développe pas. En effet, il était important pour le SCoT, de concentrer les sites d'activités afin d'éviter leur développement anarchique le long de la RN 165 et limiter le mitage de l'espace agricole.

Ainsi, seule la Croix Blanche et la Croix Rouge ont vocation à s'étoffer pour poursuivre l'accueil de grosses à moyennes unités.

#### ▪ Equipements, infrastructures et réseaux

Les modes de déplacement alternatifs à l'automobile devront être mis en avant, qu'il s'agisse des circulations douces, pour les loisirs comme pour les déplacements « fonctionnels », ou des transports collectifs (routiers et ferroviaires en lien avec la gare de Savenay).

Concernant les continuités douces, les connexions seront à rechercher, dans le bourg comme dans le milieu rural, pour assurer une continuité des chemins.

Le réseau de voirie doit aussi être pris en compte dans le projet d'aménagement sous plusieurs angles principaux :

- d'abord le nécessaire respect des reculs réglementaires et des prescriptions en matière de nuisances sonores,
- ensuite l'adaptation à la circulation actuelle et future, notamment en termes d'accessibilité et de sécurité pour les déplacements en liaison avec l'agglomération nantaise, et la configuration et dimensionnement des voies futures de desserte.

Le transport de matières dangereuses via la RN 165 et les nuisances sonores impliquent de limiter les extensions urbaines le long de ces axes.

Le réseau d'assainissement eaux usées – eaux pluviales devra être étendu conformément au zonage d'assainissement et au plan de zonage pluvial.

Les canalisations de gaz et les lignes électriques devront également être considérées dans la définition des futures zones d'urbanisation.

Certains équipements doivent pouvoir évoluer au regard de l'apport de population, notamment en matière de sports, loisirs, culture, services à la population....

Ainsi, la collectivité a-t-elle en projet de mettre en place et développer les équipements suivants :

- Hébergements pour personnes âgées à Kerwall 2
- Accueil petite enfance à proximité de l'école de l'Orange Bleue (compétence CCLS)
- Pôle médical rue Centrale
- Salle polyvalente à l'Espace Thalweg
- Local associatif à proximité des équipements sportifs

#### ▪ Secteurs naturels

Les secteurs naturels sensibles du territoire doivent continuer à être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des défrichements de bois, des affouillements et exhaussements, de la pollution des eaux et des sols.

La préservation du bocage doit se poursuivre pour assurer les continuités écologiques, maintenir l'identité malvilloise et assurer l'insertion de certains secteurs urbanisés.

Les cours d'eau et zones humides doivent être protégés par des mesures adéquates en termes d'urbanisation, comme de qualité de l'eau. L'assainissement collectif doit être développé vers les nouvelles zones d'urbanisation future et les eaux pluviales nécessitent une gestion adaptée conforme au plan d'assainissement pluvial.

Les accès aux sites naturels les plus intéressants devront être facilités sans excès et les itinéraires de promenade être lisibles.

BILAN ET REPARTITION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL :

Hameaux	Nombre de logements
Réhabilitation	20
Ruine	3
Potentiel constructif en zone Uc	27
Sous total hameaux :	50 soit environ 14,5% de la capacité d'accueil total
Bourg	
Dents creuses	35
Extensions urbaines	
Kerwall 2	18
Le Pressoir	80
Au Nord du Clos des Epinettes	42
Sainte Catherine	120
Sous total Bourg :	295 soit environ 85,5% de la capacité d'accueil total Soit 10ha72 de zone AU
TOTAL :	345

**III. LE PROJET DE PLU**

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS	
<p><b>INTRODUCTION</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune présentant une diversité de milieux (Marais, Sillon de Bretagne, bocage, boisements, prairies), ayant des richesses écologiques associées</li> <li>• Commune voulant conserver ses racines, son histoire locale</li> <li>• Commune voulant développer les actions en faveur de l’Intergénérationnel, la convivialité</li> <li>• Commune bénéficiant d’une bonne desserte liée à son implantation géographique, mais souffrant d’un effet de coupure lié à la RN 165 qui limite les liaisons entre le Nord/Sud du territoire</li> </ul>		
<p><i>Une commune à l’identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...)</i></p>	<p><i>Préserver l’identité et le caractère agricole du territoire</i></p>	<p>Protéger les espaces agricoles en limitant le mitage de l’espace par l’urbanisation et en favorisant la densification et l’épaississement du tissu urbain</p> <p>Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu’ils ont un lien avec l’activité agricole</p>	
	<p><i>Valoriser des paysages qui façonnent cette identité rurale</i></p>	<p>Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces mettant en valeur des espaces naturels, de loisirs, le patrimoine historique sur l’ensemble de la commune</p> <p>Préserver les vues significatives depuis la zone agglomérée sur l’espace bocager et les vallons qui la ceignent</p>	
	<p><i>Sauvegarder le patrimoine bâti, traduction de l’histoire locale, qui forge cette identité</i></p>	<p>Protéger le patrimoine historique de grande importance (ruines du château du Goût) comme le patrimoine rural (maisons, granges...)</p> <p>Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments répertoriés comme étant de qualité reconnue, dès lors qu’il n’y a pas de gêne pour l’activité agricole</p> <p>Pérenniser le bâti existant dans les hameaux par la possibilité d’extension mesurée et de constructions d’annexes ; permettre la réhabilitation de ruines et le changement de destination de certains bâtiments</p>	
	<p><i>Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie (préservation de l’identité rurale) et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité</i></p>	<p>Protéger le réseau hydrographique et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leur fonctionnalité pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique</p> <p>Valoriser les éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, boisements, et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager</p> <p>Limiter les franges urbaines disqualifiantes : assurer une maîtrise du traitement des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles : aménagement des entrées de Bourg (Sud)</p>	

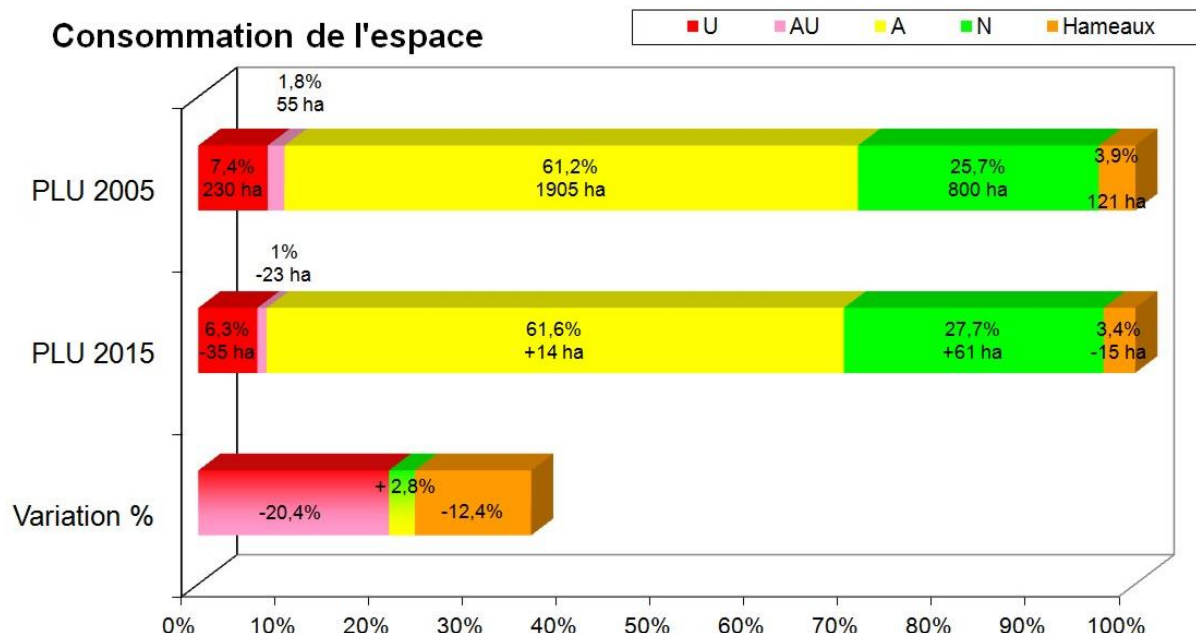
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<p><i>Une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles</i></p>	<p><i>Favoriser l'épaississement du tissu urbain du bourg, pour lui donner une forme concentrique nichée au cœur d'une ceinture verte de qualité. Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine linéaire afin d'éviter l'empiétement sur l'espace agricole et naturel</i></p>	<p>Développer l'urbanisation (secteur d'habitat) de quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le site du <b>Pressoir</b> : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien à l'ouest du centre bourg ;</li> <li>• le site de <b>Kerwall 2</b> : dans le prolongement du groupe de logements pour personnes âgées existant, ce secteur conforte la liaison entre les polarités du bourg et les équipements sportifs</li> <li>• le secteur au nord du <b>Clos des Epinettes</b> : ce secteur vient rattacher deux secteurs d'urbanisation linéaire et épaissir le tissu aggloméré en entrée de bourg ;</li> <li>• le secteur <b>Sainte-Catherine</b> : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien au nord du centre bourg, en lien direct avec la nouvelle polarité du bourg.</li> </ul>
	<p><i>Organiser des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés, en cohérence avec les préconisations du SCoT en termes de densités urbaines et de surfaces ouvertes à l'urbanisation</i></p>	<p>Etablir une typologie d'habitat variée par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non</p>
		<p>Conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logement adapté aux personnes âgées...) et des services associés (maison médicale, écoles...)</p> <p>Assurer une mixité sociale de l'habitat, par</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,</li> <li>• la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et les hameaux,</li> <li>• la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,</li> <li>• la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire</li> </ul>
	<p><i>Limiter la consommation des zones naturelles et agricoles en assurant la préservation des terres agricoles</i></p>	<p>Interdire les constructions nouvelles en dehors de la zone agglomérée du bourg et des dents creuses dans les hameaux constructibles au PLU actuel à condition : de ne pas avoir pour seul accès une RD, être une dent creuse, ne pas être en extension de hameau, ne pas constituer un second rideau, ne pas être en zone humide</p> <p>Concentrer l'urbanisation du bourg au cœur de la ceinture verte</p>

	<p><i>Développer la qualité et la lisibilité des espaces publics et des connexions douces</i></p>	<p>Améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcer les connexions des espaces urbains : affirmer le lien entre les différents pôles de vie du Bourg</p> <p>Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" en centre Bourg</p> <p>Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics (terrains de sport)</p> <p>Limiter l'impact visuel de l'automobile : aménagement secteur Sainte-Catherine (réorganisation des stationnements)</p> <p>Valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des places publiques et des bâtiments anciens du centre bourg</p>	
<p><i>Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, et l'agriculture</i></p>	<p><i>Redynamiser le centre-bourg par une amélioration de son offre en commerces de proximité</i></p> <p><i>Conforter l'activité agricole majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages</i></p> <p><i>Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel. Inscrire la commune dans le schéma de développement économique intercommunal</i></p>	<p>Permettre l'activité commerciale, artisanale et de service en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat</p> <p>Maintenir des secteurs à vocation agricole et Interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles hors le bourg</p> <p>Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes</p> <p>Conforter les zones d'activités existantes de la « <b>Croix Rouge</b> », de la « <b>Croix Blanche</b> » et des « <b>Epinettes</b> » en permettant leur extension</p>	

**IV. IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PLAN**

Le tableau suivant présente la répartition des zones sur la commune de Malville depuis le PLU de 2005.

Zones	PLU de 2005	%	Projet de PLU	%	Evolutions des surfaces
Urbaines	230 ha	7,4 %	195 ha	6,3 %	- 35 ha
A Urbaniser	55 ha	1,8 %	32 ha	1,0 %	- 23 ha
Agricoles	1905 ha	61,2 %	1919 ha	61,6 %	+ 14 ha
Naturelles	800 ha	25,7 %	861 ha	27,7 %	+ 61 ha
Hameaux	121 ha	3,9 %	106 ha	3,4 %	- 15 ha
<b>TOTAL</b>	<b>3112 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>3113 ha</b>	<b>100 %</b>	
Espaces boisés classés	271 ha		229 ha		+25,4 ha
Espaces boisés remarquables	70 km		67,4 ha 87 km 143 arbres		+ 17 km + 143 arbres
Fonds de jardin à préserver	-	-	7,2 ha	-	+ 7,2 ha



Par rapport au PLU en vigueur, le projet de PLU 2015 diminue significativement la consommation en terres agricoles et naturelles en densifiant et en réduisant de 20,4% les zones urbaines existantes et futures.

La capacité d'accueil du projet prévoit une répartition des besoins en logements à l'échéance du PLU (horizon 2024-2027) à 85,5% dans le bourg de la commune et à 14,5% dans les villages (Uc) et hameaux (Ah). De ce fait, 35,7 ha de villages classés au PLU en vigueur en zone urbaine (Uc) repassent en zones de hameaux (Ah) et des constructions isolées repassent en secteurs agricole et naturel ; au global, le secteur de hameaux est réduit de 12,4%.

Les zones à vocation économique (Ue, 1AUe et 2AUe) sont réduites de 11 ha au profit des zones agricoles et naturelles, soit une diminution de près de 21% par rapport au PLU 2005.

Les espaces agricoles et naturels évoluent peu (+2,8%) : +2% au profit de la zone naturelle avec l'intégration des zones humides non cultivées au zonage naturel et +0,8% au profit du bâti isolé des hameaux.

De plus, environ 7 ha de fonds de jardin en zone urbaine et en village sont rendus inconstructibles aux nouvelles constructions par des outils réglementaires appropriés.



Enfin, le projet de PLU protège 25 ha de boisements et 17 km de haies en plus de ceux déjà protégés dans le PLU approuvé en 2005.

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
<b>Natura 2000</b>			
<b>Habitats et espèces dans le site</b>	Protection des milieux naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire	-	<p>Classement en zone Nn (secteur de protection Natura 2000)</p> <p>Prescriptions pour interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides</p> <p>Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides</p> <p>Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contention, abris pour animaux, ...) sous réserve d'être intégrés et réversibles</p> <p>Protection des cours d'eau (habitats pour l'agrion de mercure, la loutre) : trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. et éloignement de toute installation à au moins 5 m des rives</p> <p>Protection de secteurs bocagers constituant des sites avérés pour le développement du Pique-Prune et du Grand Capricorne (espèce d'intérêt communautaire) par une trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5</p>
<b>Abords du site Natura 2000</b>	Protection des milieux naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire et d'intérêt local (estuaire)	Risques de nuisances et pollutions	<p>Classement en zone Ns (secteur de protection des paysages et milieux naturels de qualité et des zones humides) et en secteur A</p> <p>Prescriptions pour interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides</p> <p>Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides</p> <p>Protection des cours d'eau (habitats pour l'agrion de mercure) : trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. et éloignement de toute installation à au moins 5 m des rives</p> <p>Protection de secteurs bocagers proches des sites avérés pour le développement du Pique-Prune et du Grand Capricorne (espèce d'intérêt communautaire) par une trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5</p> <p>Développement des zones agricoles limitrophes soumis aux autres réglementations (ICPE, déchets, loi sur l'eau)</p> <p>Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contention, abris pour animaux, ...) sous réserve d'être intégrés et réversibles</p> <p>Prescriptions pour la gestion des eaux usées et pluviales issues des zones agricoles et hameaux ou écarts limitrophes</p>
<b>Autres secteurs du territoire communal</b>	-	Incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau	<p>Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p> <p>Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement)</p> <p>Contrôle et suivi des installations individuelles par le SPANC</p>

PARAMETRES		BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE <b>AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU</b>
		IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
<b>La Trame Bleue</b>				
<b>Réseau hydrographique</b>	Protection des cours d'eau	-	Trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. Eloignement de toute construction à au moins 5m des rives Affouillements, exhaussements autorisés pour l'entretien des cours d'eau	
	Lutte contre les pollutions		Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales	
<b>Zones humides</b>	Protection des zones humides nationales et locales	-	Classement en zones Nn, Ns et A Trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. Prescriptions pour interdire, conformément au SDAGE et aux SAGE, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides	
<b>Inondations</b>	<i>atlas des zones inondables</i>	Zones inondables sans enjeu humain ou matériel	- Classement en zone N des secteurs repérés comme inondables Protection de plusieurs haies sur talus pour leur rôle d'écran physique contre les inondations au titre du L.123-1-5 du C.U.	
	<i>ruissellements</i>	Réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) en parallèle du PLU	Imperméabilisation liée à l'urbanisation et risque d'aggravation des inondations par ruissellement des eaux pluviales Consommation modérée de l'espace et étalée dans le temps (1AU, 2AU) Modification des modelés de terrain si la topographie l'exige Prescriptions liées au respect de l'article 640 du code civil Prescriptions de recherche de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (rétention/infiltration/récupération) Prescriptions sur les coefficients d'emprise au sol et mise en place de coefficient de pleine terre, conformément au SDAP Prescriptions de débits de fuite maximum en aval, conformément au SDAP Emplacements réservés au zonage pour des aménagements hydrauliques Cours d'eau, zones humides, linéaires de haies préservés par une trame spécifique dans les Orientations d'Aménagement et au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U.	
<b>Ressources en eau potable</b>	Protection des périmètres de captage de la nappe de Campbon	-	Classement en zone A Règlement compatible avec les prescriptions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique des périmètres de captage du 8 août 2000 Tout projet localisé à l'intérieur des périmètres de protection doit présenter dans le cadre des réglementations qui lui sont applicables les mesures nécessaires à la protection des eaux captées pour l'alimentation humaine	
<b>Eaux usées</b>	Lutte contre les pollutions (aspects sanitaires et environnementaux)	-	Interdiction de rejet d'eaux non traités dans les milieux naturels Actualisation du zonage d'assainissement en parallèle du PLU Selon les zones, obligation de raccordement au réseau ou obligation de filière individuelle en fonction des orientations du schéma directeur <b>Réflexions engagées pour une nouvelle station d'épuration du bourg dimensionnée pour pouvoir traiter les effluents collectés dans le futur et rejeter une eau conforme</b> <b>Contrôle et suivi des installations individuelles par le SPANC</b>	

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
<b>La Trame Verte</b>			
<b>Espaces naturels et agricoles</b>	Limitation de l'atteinte aux prairies du bocage et du marais reconnus dans les Znieif et le SRCE et protégés par Natura 2000 et par la DTA	-	Consommation modérée de l'espace : Classement en zones A et N à l'exception des zones déjà urbanisées Prescriptions et trame spécifique des zones humides au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U.
<b>Bois et haies</b>	Préservation des fonctions paysagère, récréative, écologique, hydraulique ... des boisements et haies	-	Trames spécifiques dans les Orientations d'Aménagement et au zonage comme Espaces Boisés Classés au titre du L.130-1 du C.U. et comme Espaces Boisés Remarquables au titre du L.123-1-5 du C.U.
<b>L'agriculture</b>			
<b>La Trame Jaune</b>	Limitation des atteintes à l'agriculture Préservation du potentiel agronomique des terres agricoles	Impact à long terme sur le secteur Ax de la Gazette et secteur 2AUe des Epinettes	Consommation modérée de l'espace, en continuité de la zone agglomérée et étalée dans le temps (1AU, 2AU) n'empêchant pas l'usage agricole Classement en zones agricoles et naturels des espaces agricoles pérennes à 20 ans permettant le développement des exploitations Classement en zones Ax non constructible et 2AUe fermée à l'urbanisation pour des secteurs aménageables au-delà de l'échéance du PLU <i>Respect des reculs sanitaires entre les bâtiments d'élevage et les tiers</i> <i>Révision nécessaire des plans d'épandage (effluents d'élevage et boues de Malville) pour les exploitants des secteurs de développement urbain</i>
<b>Le climat, l'air et les énergies</b>			
	Principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent pour favoriser de moindres dépenses énergétiques et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre	-	Renouvellement urbain privilégié et densification de l'habitat Extensions urbaines, en continuité de la zone agglomérée Cohérence entre l'urbanisation et les réseaux de transports (diminution des temps de parcours, utilisation des transports collectifs, covoiturage) Développement des liaisons douces) Prescriptions favorables au développement des énergies renouvelables
<b>Les risques et les nuisances (la Trame Orange)</b>			
<b>Mouvements de sols</b>	-	Aléa sismique modéré Aléa de retrait-gonflement des argiles	<i>Respect des prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments</i> Pas de développement urbain sur les secteurs soumis à aléa argiles moyen
<b>Transport de matières dangereuses</b>	Pas de développement de l'habitat le long de la RN165 ou de la voie ferrée	Oléoduc traversant la zone agglomérée	Règles des servitudes à appliquer – Contacter les gestionnaires avant tout projet
<b>Installations classées</b>	-	Risques, nuisances et pollutions	ICPE autorisée : agricole à plus de 100m des tiers ; zone d'activité compatibles avec l'environnement en évitant les risques et les nuisances ; près des habitations si nécessaire aux besoins de quartier et si non polluantes. Projet de CET à Savenay, cerné d'une zone non aedificandi de 200 m
<b>Bruits</b>	Limitation de l'exposition aux nuisances sonores	-	ICPE autorisées avec dispositions pour éviter les nuisances sonores Protection de haies pour leur rôle d'écran au titre du L.123-1-5 du C.U. Isolement acoustique mini. dans les secteurs affectés (arrêté du 11 oct. 99)

**V. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU**

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de MALVILLE de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti. A ce titre,

- **huit indicateurs de suivi** ont été choisis en concertation par la municipalité,
- assortis de **précisions méthodologiques** (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un **état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU**,
- et, dans la mesure du possible, un **objectif quantifié à 6 ans** pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

N°	Indicateur	Symbole indicateur	Intérêt de l'indicateur	Source des données Modalités de calcul	Etat zéro (2012)	Objectif prévisionnel à 3 ans (2017)	Objectif prévisionnel à 6 ans (2020)	Objectif prévisionnel à terme (2024/2027)
1	Consommation foncière	CF	Unités foncières bâties	Source : Permis de construire	0 m <sup>2</sup> ou ha	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	12,6 ha	19,6 ha
2	Nombre d'habitants	POP	Suivi de l'évolution de la population communale	Source : INSEE	3 250 habitants	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	env. 3 494 habitants	env. 3 800 habitants
3	Capacité d'accueil	CAPAC	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU	Source : Permis de construire	0 logement	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	env. 133 logements	347 à 371 logements
4	Logements sociaux	LOGSOC	Suivi de la part de logements sociaux	Source : mairie	9 %	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	20 %
5	Nbre de raccordements aux réseaux EU Respect des normes de rejet des STEP	R NSTEP	Contrôle de la collecte et du traitement des eaux usées	Source : Exploitant et Service de l'Eau du Conseil Général	683 racc.  oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>  oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>  oui	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>  oui
6	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Suivi des dégâts liés aux inondations	Source : Mairie – Journal Officiel	CN = 3	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>
7	Ordures ménagères collectées  Tri sélectif	OM  TS	Evolution des quantités communales et Développement des filières de traitement	Source : Rapport d'activités annuel – Communauté de Communes Loire Sillon (CCLS)	165 kg/hab/an  93 kg/hab/an	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>	<i>non quantifiable "ex-ante"</i>
8	Surfaces de zones humides, d'EBC, d'EBR surfaciques et linéaires	ZH EBC EBR HAIES	Suivi des surfaces de zones humides et des boisements	Source : mairie	569 ha ZH 229 ha EBC 67,4 ha EBR 87 km Haies	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km	569 ha 229 ha 67,4 ha 87 km

## **VI. METHODE UTILISEE POUR EVALUER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET D'AMENAGEMENT**

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Les différents volets de l'évaluation environnementale viennent alimenter directement la réflexion sur les outils de traduction réglementaire du projet ; ils viennent pleinement s'intégrer dans les différentes pièces du dossier du PLU dont ils constituent un complément.

### **▪ Le diagnostic environnemental**

En complément du diagnostic "classique" du PLU, l'analyse de l'état initial de l'environnement a été menée en s'appuyant sur les éléments du Porter à connaissance, sur les bases de données internet des services de l'Etat, sur les documents et études existantes (études d'impact de projets divers portés sur le territoire communal), sur des reconnaissances de terrain et des rencontres avec différents acteurs.

La première partie constitue ainsi une présentation générale de l'environnement communal, qui décrit la géographie des milieux, identifie et hiérarchise les paramètres environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale, et définit les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines. Chaque thématique est traitée de façon adaptée et proportionnée au territoire communal permettant ainsi de spatialiser les atouts et les contraintes de la commune en matière d'environnement.

Dans le cadre spécifique de l'évaluation environnementale, des compléments ciblés ont été portés à cette analyse environnementale :

- localisation et présentation des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire présents sur la commune, dont les statuts de protection et les enjeux de conservation ont justifié la désignation des sites Natura 2000 en application des directives "Habitats" et "Oiseaux". Les enjeux de préservation et orientations de gestion de ces milieux naturels sont exposés d'après les données du Document d'Objectifs Natura 2000.
- prise en compte par le PLU des documents supracommunaux sur les questions environnementales (SDAGE, SAGE, DTA, SCoT, Schéma de Secteur...) et des derniers textes législatifs entrés en vigueur (Lois Grenelle : préservation de la biodiversité, maîtrise de la consommation des espaces, gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie...)
- approfondissement de certaines analyses techniques sur la biodiversité (zones humides, trame verte et bleue), les pollutions, risques et nuisances, l'impact de l'agriculture (élevages, plans d'épandage), les rejets d'eaux pluviales, les zones inondables, ...

L'outil SIG a été largement employé lors de la phase diagnostic afin de localiser, mais surtout croiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal sous la forme de gradients de couleur thématiques : trames verte et bleue, trame jaune, trame orange et gradient environnemental. Véritable outil d'aide à la décision, le SIG a permis de visualiser et d'analyser les perspectives d'évolution de l'environnement en ciblant, notamment, les caractéristiques des zones sensibles susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du plan.

Au terme de cette première phase, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion, constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de Malville : « *développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal* ».

## ▪ L'évaluation environnementale du projet

Sur la base du PADD débattu en conseil municipal le 11 décembre 2012 présenté en réunion publique le 22 janvier 2013 et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement.

L'analyse des impacts (positifs et négatifs) du projet a permis de préciser les pressions additionnelles sur les milieux et les ressources naturelles, tout particulièrement au regard des objectifs de conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire fixés pour les sites Natura 2000 ("but premier" de l'évaluation environnementale), mais également au regard des orientations définies par la loi d'engagement national pour l'environnement.

L'évaluation environnementale a été menée sur une version provisoire du projet d'août 2013. Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Quelques ajustements du projet sont intervenus :

- à la demande de la commission PLU entre la version provisoire analysée de 2013 et la version arrêtée du projet (2014),
- entre l'instruction par les PPA, l'enquête publique et la présente version approuvée.

Le PLU donc a fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

De la sorte, le projet communal est rendu compatible, tant dans sa spatialité que dans ses orientations, avec les objectifs de développement durable du territoire.