

## ***2<sup>EME</sup> PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE***

---

## ***LES PARAMETRES SUPRA COMMUNAUX***

---

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 ».

### ***1. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire***

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).

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les directives territoriales d'aménagement fixent « les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ».

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, telles qu'elles ressortent des tableaux n°3, 4 et 5 de la DTA (page 35 à 37). Toutefois, les prescriptions de la DTA dans ces différents espaces sont similaires et demandent une protection au niveau des documents de rang inférieur.*
- *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. » PAC de novembre 2012.*

## **2. Le SCoT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire**

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**

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.

### **- Aux objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux**

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.

### **- Aux objectifs relatifs à la localisation préférentielle des activités économiques**

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.

En matière de développement commercial, il est précisé qu'aucune nouvelle zone de périphérie ne sera créée afin de conforter la vocation commerciale des centres-villes.

Enfin, le SCoT affirme la nécessité de développer le tourisme rural et de découverte.

### **- A la protection des espaces et des sites naturels**

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.

Enfin, le SCoT préconise la protection des éléments remarquables du patrimoine urbain et bâti.

### **- Aux objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville**

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.

### **3. Le Schéma de Secteur de la Communauté de Communes Loire et Sillon**

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

- En matière de gestion économe de l'espace :
  - 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 15% de logements sociaux ;
  - De réaliser de petites opérations alternant toutes les gammes de taille de terrains de façon progressive afin de permettre la mise à niveau des équipements et des services ;
  - 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 des opérations de densité minimale :
  - Dans le centre bourg : 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.
  
- En matière de protection des espaces naturels et agricoles :
  - L'activité agricole est à conforter, et l'intercommunalité doit protéger 12 600 ha dont 2700 ha sur la commune de MALVILLE. 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.
  
- En matière de déplacements :
  - Le développement de transports à la demande doit être privilégié de façon à permettre l'accès de tous à Savenay (ville centre) et de rejoindre sa gare qui dessert les deux pôles d'emplois principaux : Nantes et Saint Nazaire. Une adaptation aux besoins de la population doit être recherchée. En outre, le PLU doit proposer un schéma des cheminements doux.

#### ***4. Le Programme Local de l'Habitat de Loire et Sillon***

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 logements 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. Mais comme le souligne le Préfet dans son avis sur le PLU arrêté, 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.

#### ***5. 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 (1<sup>er</sup> 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 (*l'ensemble de ces éléments a été présenté dans la Première Partie du présent rapport au paragraphe « L'eau et les milieux aquatiques » pages 14 à 17*).

---

## LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

---

### *I. LES ASSOCIATIONS ET LES SERVICES*

#### *1. Les associations*

La commune de MALVILLE compte prêt d'une quarantaine d'associations à vocations sportives, culturelles, ou sociales. Ainsi, le tissu associatif malvillois couvre plusieurs domaines d'activités. La commune encourage notamment la pratique du sport pour tous exercé dès le plus jeune âge, ce qui est rendu possible grâce à la qualité des clubs, des associations et des équipements communaux et intercommunaux.

Parallèlement, de nombreuses manifestations ponctuent à l'année la vie de la commune : Journée des Collectionneurs, tournois sportifs, feux d'artifice, Fête de la musique, concours équestres, Festival du Sillon de Bretagne...

#### *2. Les services*

MALVILLE comprend plusieurs services de diverses fonctions :

- La mairie et ses différents services
- Un relais assistantes maternelles
- 3 écoles : Bleu de Ciel (5 classes) l'Orange Bleue (8 classes) et Sainte Marie (4 classes)
- Un accueil périscolaire
- Le restaurant scolaire Paul Cézanne (280 repas servis chaque jour)
- Accueil de loisirs pour les 3 à 12 ans pendant les vacances scolaires
- Des salles :
  - Espace Thalweg qui accueille le Café-Théâtre, l'Atelier culturel et qui compte 3 salles de réunion : salle du Tilleul, salle du Noisetier et salle du Figuier (25 personnes)
  - Complexe Serge Plée qui compte 4 salles : Salle Athéna (250 personnes), Salle Pénélope : salle polyvalente à dominante sportive (650 personnes), Salle Agora : salle réservée aux activités sportives, Salle Municipale (80 personnes)
- Le CCAS
- Le village retraite : "Les Jardins de Kerwall" qui accueille les personnes âgées autonomes dans 16 logements adaptés, à proximité des commerces et services.

La commune compte également plusieurs services dans le domaine médical et paramédical :

- 1 médecin
- 1 dentiste
- 1 cabinet d'infirmières
- 1 masseur kinésithérapeute
- 1 ostéopathe
- 1 podologue
- 1 pharmacie

## II. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

### 1. La gestion des déchets

La Communauté de Communes Loire et Sillon (CCLS) assure à 80% en régie (6 communes dont MALVILLE) et 20% par prestataire privé, la **collecte des déchets** sur le territoire des communes qui la composent. L'organisation de la collecte est identique sur l'ensemble du territoire intercommunal. On distingue ainsi :

- la collecte des déchets humides (ou ordures ménagères),
- la collecte sélective des matériaux recyclables au niveau de points de recyclage,
- la collecte des encombrants et autres matériaux recyclables en déchetterie.

Le **traitement des déchets** a été transféré au Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique.

Les deux structures intercommunales assurant la collecte et le traitement des déchets sont soumises aux prescriptions du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (**PDEDMA**), qui a été adopté par le Conseil Général de Loire-Atlantique en juin 2009. Le PDEDMA met en particulier l'accent sur les objectifs de

- réduction à la source et de prévention des déchets ;
- non délocalisation du traitement des déchets produits ;

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de valorisation des déchets ;
- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

La Directive Cadre sur les Déchets du 19 nov. 2008 et la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 préconisent la mise en place de Plans de Prévention de la Production de Déchets sur l'ensemble du territoire français. Véritable enjeu environnemental, social et économique, la prévention a pour but de diminuer la production de déchets. Par délibération du 29 avril 2010, la CCLS a décidé de signer avec l'ADEME un accord cadre de partenariat relatif au **Programme Local de Prévention des Déchets**. Sur une période de 5 ans, pendant laquelle doit être atteint l'objectif de réduction minimale de 7% du flux des ordures ménagères résiduelles et de la collecte sélective, l'ADEME apporte ainsi aux signataires de l'accord un soutien technique et financier portant sur le fonctionnement, la communication et la mise en œuvre d'outils. En 2010, une convention avec le Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique a permis de débiter le diagnostic de territoire.

#### ▪ Les ordures ménagères

A MALVILLE, la collecte des ordures ménagères est assurée et gérée par la Communauté de Communes. Le ramassage se fait plusieurs fois par semaine.

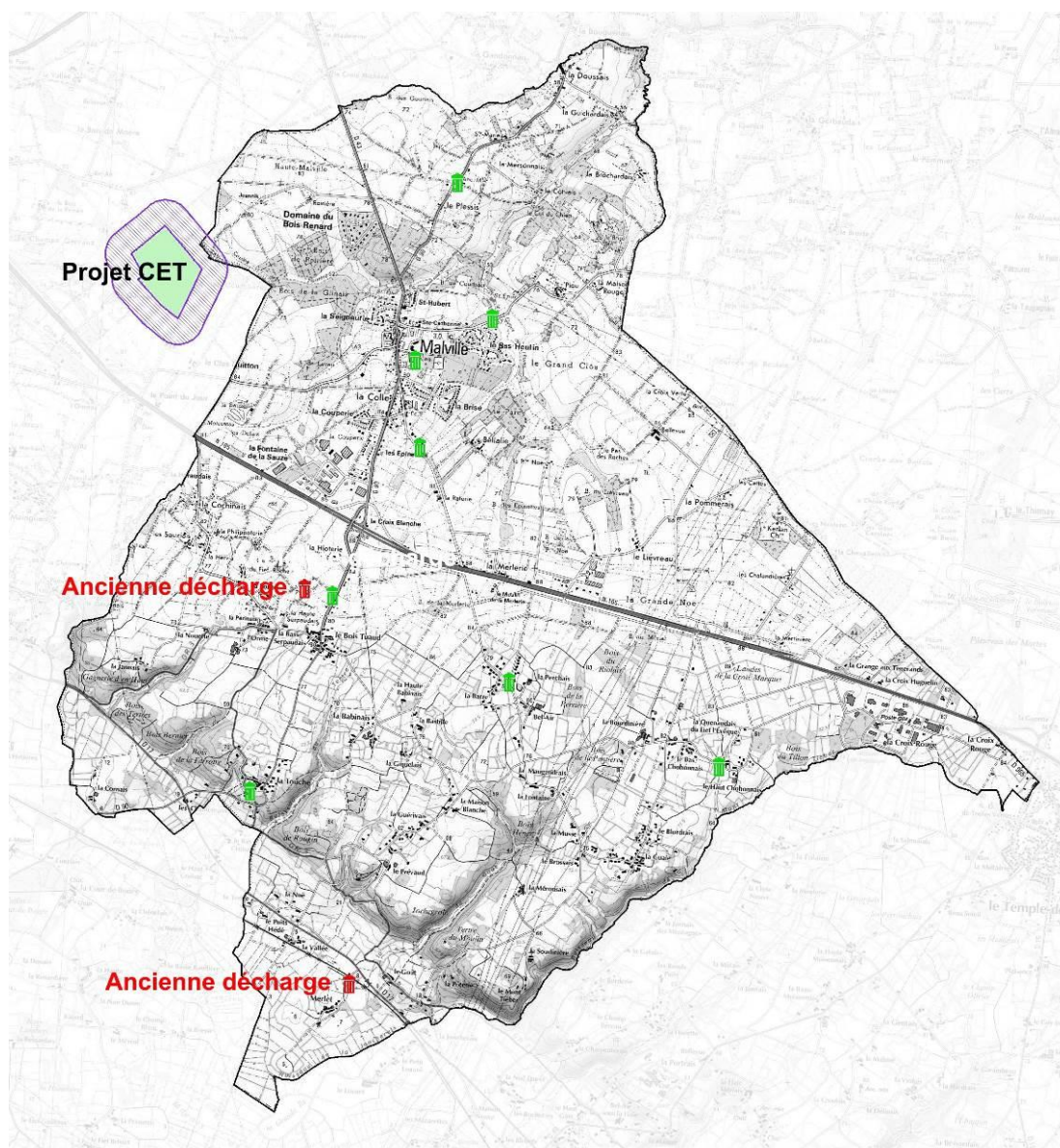
D'après le rapport d'activités 2010 de la CCLS (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), ce sont 3 685 tonnes d'ordures ménagères qui ont été traitées en 2010 (88 tonnes de moins qu'en 2009) pour une population totale d'environ 22 500 personnes (territoire intercommunal), soit une moyenne de 165 kg/hab/an d'ordures ménagères (- 5 kg par rapport à 2009).

tonnage d'ordures ménagères par habitant	Résultats 2010			Objectifs
	CCLS	SMCNA	France	PDEDMA 2013
	165	197	316	220

Les ordures ménagères sont ensuite envoyées à la station de transfert de Guérande. Puis, elles sont acheminées à l'usine de Briouilles à Treffieux (44) pour y être enfouies. Cette situation est très coûteuse en terme financier et génère des nuisances en termes d'émission de polluant, d'où l'ambition de créer un centre de traitement des déchets ménagers et assimilés sur le territoire de Savenay.

La Communauté de Communes Loire et Sillon, en partenariat avec six autres Communautés de Communes voisines, s'est engagée dans la recherche d'une solution pérenne et locale pour le traitement des ordures ménagères. Cette solution consiste à ouvrir un **Centre de traitement des déchets ménagers et assimilés**. Sa localisation est envisagée à Savenay au lieu-dit « les Landes de Courtilières », à 1,5 km à l'ouest du bourg de Malville.

Un Centre de traitement des déchets ménagers et assimilés est une installation classée pour la protection de l'environnement, destinée à recevoir les ordures ménagères. Il ne s'agit pas d'une décharge d'ordures ménagères car sa structure et son fonctionnement sont soumis à des règles strictes concernant notamment la protection des sols et la récupération et le traitement des jus. Ainsi durant toute la durée du fonctionnement (environ 20 ans) et 30 ans après sa fermeture, le site est suivi et traité. L'objectif est double : maîtriser les coûts (en évitant le transport sur 120 km) et responsabiliser chacun à l'élimination de ses déchets, et présente de nombreux avantages : pas de pollution, un contrôle optimum des eaux, pas d'odeur, pas de papier volant, et le respect du paysage environnant. Un périmètre sanitaire de 200 m s'appliquera autour du site.



A noter enfin d'après la base de données BASIAS, l'existence de **deux anciennes décharges** situées entre "La Forge" et "La Hioterie" et au nord de "Merlet".



▪ **La collecte sélective**

Huit éco-points situés sur le territoire communal permettent aux habitants de déposer leurs déchets recyclables. Ces points d'apport volontaire sont en général composés d'une colonne pour le verre, une colonne pour le papier et une colonne pour les emballages.

La collecte des colonnes de tri est déléguée à Veolia Grandjouan qui dirige les déchets recyclables vers le centre de tri de Treffieux, avant que ceux-ci ne soient envoyés vers les sites de recyclage.

D'après le rapport d'activités 2010 de la CCLS (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), ce sont 2 129 tonnes de verre, journaux et emballages légers qui ont été collectés en 2010 (-5% par rapport à 2009) sur le territoire intercommunal, soit une moyenne de 93 kg/hab/an.

tonnage collecte sélective par habitant	Résultats 2010			Objectifs
	CCLS	SMCNA	France	PDEDMA 2013
	93	84	65	98

▪ **La déchetterie**

Deux déchetteries avec collecte sélective des déchets apportés, ouvertes au public, sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes. L'une est à Campbon et la deuxième à Savenay, dans la zone des Acacias.

D'après le rapport d'activités 2010 de la CCLS (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), ce sont près de 7200 tonnes de tout-venant, gravats, déchets verts, déchets toxiques, bois et huile qui ont été collectés en 2010 sur le territoire intercommunal, soit une moyenne de 313 kg/hab/an.

Les déchets verts sont envoyés vers la plate-forme de compostage de Campbon, puis à La Chapelle Basse Mer pour y être traités.

En conclusion, un habitant de la CCLS a produit en 2010 : 571 kg de déchets, dont 165 kg d'ordures ménagères, 93 kg de déchets recyclables et 313 kg de déchets divers. Cela représente en moyenne 1,56 kg/habitant/jour dont un peu plus de la moitié est valorisée.

Les infrastructures sont largement en capacité d'accueillir les déchets des nouveaux arrivants sur l'Intercommunalité.

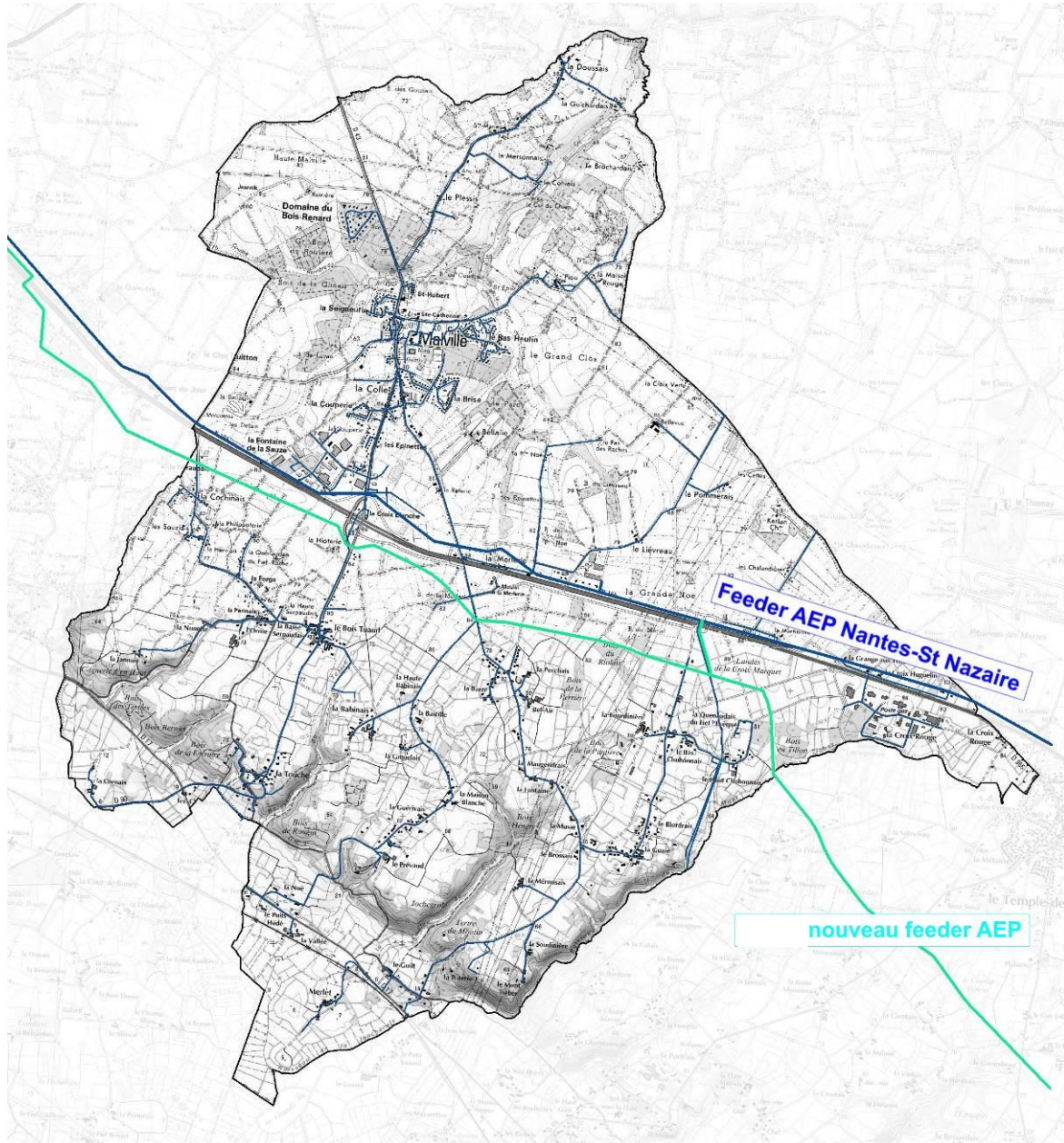
**2. L'eau potable**

La distribution publique de l'eau potable est assurée par le SIAEP du Sillon de Bretagne, et gérée par la Veolia dans le cadre d'une délégation de service public, qui s'occupe du fonctionnement, de la surveillance et de l'entretien des ouvrages du réseau. Elle se charge aussi de la mise en service des branchements des particuliers.

Les nappes exploitables sur le département de la Loire-Atlantique sont peu nombreuses et situées essentiellement dans les formations sédimentaires sableuses ou calcaires. Dans le secteur de MALVILLE, il existe une zone de captage d'eau potable : le captage de Campbon. Il alimente la ville de Saint-Nazaire et génère des périmètres de protection approuvés par arrêté préfectoral le 8 août 2000 (*voir en annexe du PLU*). Une petite partie nord-ouest de la commune (secteur de "Haute-Malville") est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Campbon.

L'eau distribuée provient de l'usine de la Roche à Nantes (à 95%) et des usines de Campbon et de Férel.

MALVILLE est alimentée par le biais de compteurs appartenant à la CARENE situés sur le feeder Ø500 Nantes / Saint-Nazaire (*canalisation affectée d'une servitude A5*). A noter l'existence d'un nouveau feeder par la CARENE presque parallèle à celui existant. La longueur du réseau de distribution d'eau potable est de 65 km en 2010 et dessert 3191 habitants à Malville.



PLAN DU RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Le nombre d'abonnés au réseau communal est de 1 354 en 2010. **La consommation moyenne par abonné s'établit à 98 m<sup>3</sup>/an en 2010** (stable par rapport à 2009).

La qualité de l'eau distribuée est contrôlée régulièrement par des prélèvements officiels de l'A.R.S. En 2010, 100% des analyses d'eau étaient conformes aux normes sanitaires en vigueur.

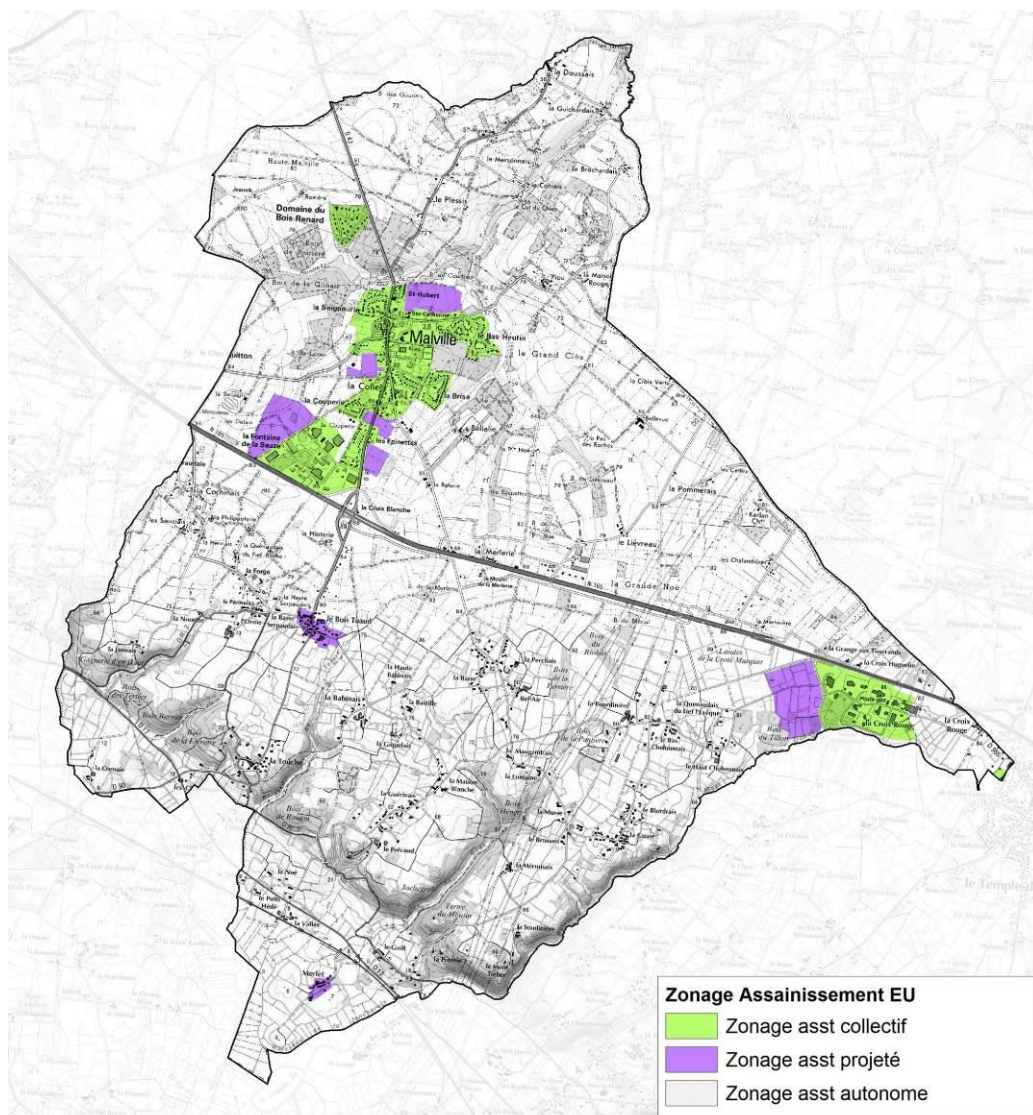
Selon les dispositions de la loi 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, l'ensemble du territoire français a été classé zone à risque d'exposition au plomb. Le plomb est un élément toxique pour l'organisme. Le saturnisme est une intoxication de l'organisme provoquée par des

poussières et des écailles de plomb. Le plomb est présent dans les peintures fabriquées avant 1948 et se retrouve sur les murs ou les menuiseries peints. Les poussières de peintures, à l’occasion de travaux, ou les écailles sur des murs peu entretenus, humides sont encore présentes dans l’habitat ancien. Le plomb a été utilisé pour la fabrication de certaines canalisations d’eau potable. La législation abaisse progressivement la valeur limite de plomb dans l’eau. A la fin 2010, toutes les canalisations d’eau potable en plomb de la commune de MALVILLE ont été remplacées.

### 3. La gestion des eaux usées

#### ▪ Le zonage d’assainissement

Suite à la mise à jour en 2005 du schéma directeur d’assainissement des eaux usées, le zonage d’assainissement retenu par la commune intègre au périmètre collectif la zone agglomérée (du Bois Renard à la Croix Blanche), la Croix Rouge, Le Boistuaud et Merlet. Figure ci-après en couleur la carte de délimitation de la zone d’assainissement collectif de MALVILLE. Tous les autres secteurs de la commune figurés en blanc (villages ou maisons isolées) relèvent de l’assainissement individuel. Ces choix sont issus de l’état des lieux portant sur l’analyse des contraintes de l’habitat, du fonctionnement des assainissements autonomes en place et de l’aptitude des sols à l’épandage ainsi que de l’étude technico-économique comparative. En fonction des objectifs d’urbanisation prévus par la révision du PLU, le zonage d’assainissement devra être actualisé.



ZONAGE D’ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE 2005

▪ **L'assainissement individuel actuel du territoire**

Tous les secteurs de la commune figurés en blanc sur la carte précédente (villages ou maisons isolées), relèvent de l'assainissement individuel.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), chargé de contrôler l'existence et la conformité de toutes les filières individuelles, a été mis en place au sein de la Communauté de Communes Loire et Sillon en mars 2005.

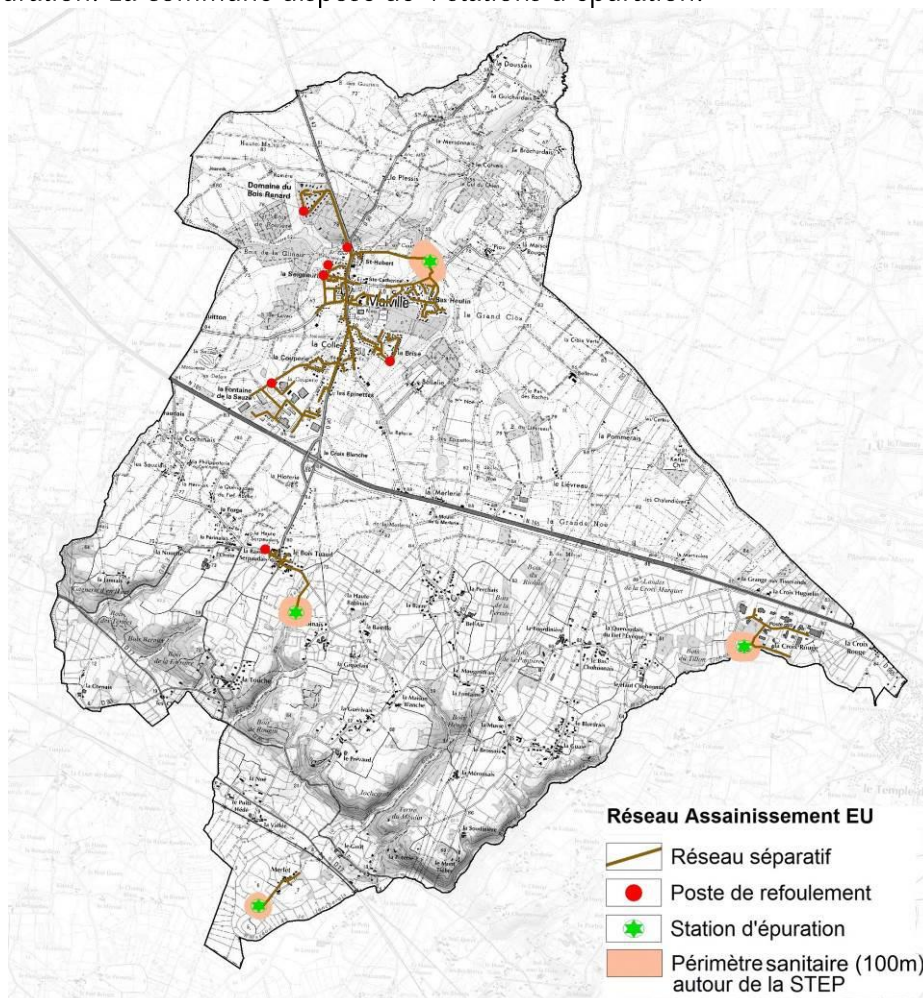
Le SPANC n'impose pas de travaux à réaliser mais rappelle la réglementation sur les obligations de réhabilitation, et informe les usagers sur les aides techniques et financières auxquelles ils peuvent prétendre (voir *Annexe Sanitaire du PLU*).

Depuis 2007-2008, les résultats généraux des diagnostics menés par le SPANC sont les suivants :

- 76 dispositifs autonomes sont conformes à la réglementation.
- 265 dispositifs présentent un fonctionnement qualifié d'insuffisant (dont 4 posent des problèmes d'ordre sanitaire et 10 des problèmes de pollution des milieux aquatiques).
- 132 dispositifs autonomes présentent un fonctionnement qualifié d'inacceptable, près de la moitié d'entre eux posent des problèmes d'ordre sanitaire, tous posent des problèmes de pollution des milieux aquatiques et doivent être réhabilités en priorité.

▪ **L'assainissement collectif actuel du territoire**

L'assainissement collectif a pour objet la collecte des eaux usées, leur transfert par réseau sur le domaine public, leur épuration, l'évacuation des effluents traités vers le milieu naturel et la gestion des sous-produits de l'épuration. La commune dispose de 4 stations d'épuration.



RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES EN 2010

Le **bourg de Malville, la zone de la Croix Blanche et le Bois Renard** sont desservis par un réseau de collecte des eaux usées d'une longueur totale de 7,88 km, de type séparatif. Le réseau compte 6 postes de refoulement et 621 raccordements ; il concerne 2005 habitants ainsi que les activités de la zone d'activités de la Croix Blanche. Certaines activités ont une convention signée de rejet vers la **station d'épuration** du bourg.

Située route de Fay au lieu-dit "**Le Pas Heulin**", la station d'épuration mise en service en 1992 est de type « **boues activées** » ; elle dispose d'une capacité de **3 200 équivalent-habitants** (192 kg/j DBO5 et 960 m<sup>3</sup>/j). Son exutoire est le ruisseau du Cul du Chien, affluent de l'Isac. En moyenne en 2010 (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), le débit journalier de la station était de 596 m<sup>3</sup> et une charge organique de 63% de sa capacité nominale. En 2010, l'ouvrage a traité une charge variant de 447 à 975 m<sup>3</sup>/j (moyenne mensuelle) avec des pics de surcharge hydraulique liés pour partie à des rejets industriels non prétraités et pour partie liés au parasitisme du réseau.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de 2010 a établi :

- la nécessité d'établir des conventions avec les industriels n'ayant pas de prétraitement de leurs eaux résiduaires non domestiques et de conduire un important programme de travaux de réhabilitation des réseaux : infiltrations, mauvais branchements, ... (réalisés entre 2010 et 2013)
- et a permis à la commune de choisir en octobre 2014 d'engager **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 zone de la Croix Rouge** est desservie par un réseau de collecte en gravitaire des eaux usées d'une longueur totale de 1,29 km, de type séparatif. Le réseau compte 29 raccordements et concerne uniquement les activités de la zone d'activités de la Croix Rouge. Située au sud-ouest de la zone, la **station d'épuration** mise en service en 2008 est de type « **lagunage naturel** » ; elle dispose d'une capacité de **500 équivalent-habitants** (27 kg/j DBO5 et 75 m<sup>3</sup>/j). Son exutoire est le ruisseau du Mont Tiéber, affluent du marais sud. En 2010 (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), l'équipement fonctionne de façon satisfaisante. Néanmoins aujourd'hui selon la CCLS, l'acceptabilité de la station 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.

Le hameau de **Merlet** au sud de la commune est desservi par un réseau de collecte en gravitaire des eaux usées d'une longueur totale de 540 m, de type séparatif. Le réseau compte 12 raccordements et concerne l'ensemble des habitations du hameau. Située vers le marais, la station d'épuration mise en service en 2006 est de type « **fosse toutes eaux + filtre à sable** » ; elle dispose d'une capacité de **100 équivalent-habitants** (7,5 m<sup>3</sup>/j). Son exutoire est le marais. En 2010 (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), l'équipement fonctionne de façon satisfaisante.

Le village de **Boistuaud** est desservi par un réseau de collecte des eaux usées d'une longueur totale de 600 m, de type séparatif. Le réseau compte un poste de refoulement et 21 raccordements ; il concerne uniquement les habitants d'une partie du village. Située au sud du village, la station d'épuration mise en service en 2008 est de type « **filtres plantés de macrophytes** » ; elle dispose d'une capacité de **220 équivalent-habitants**. Son exutoire est le ruisseau du Tertre, affluent du marais sud. En 2010 (*voir Annexe Sanitaire du PLU*), l'équipement fonctionne de façon satisfaisante.

#### **4. Les voies de circulation**

##### **▪ La Loi Barnier**

La Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 précise que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion, sont d'intérêt général ».

La route nationale 165 est un axe majeur de la commune de MALVILLE. Elle est concernée par l'application de la Loi Barnier, c'est à dire l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier vise à promouvoir une urbanisation de qualité le long des principaux axes routiers en incitant les communes à engager une réflexion globale qualitative sur le développement et à la traduire en un projet urbain dans le document d'urbanisme. En l'absence de cette réflexion, les constructions et installations situées en dehors des espaces urbanisés devront observer, au droit immédiat de ces axes des retraits inconstructibles de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'alignement de la voie. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes.

##### **▪ Le Schéma Routier**

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversifications des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil Général de Loire-Atlantique a révisé en 2006 son Schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Celui-ci répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- Assurer la desserte des grands équipements ;
- Assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département ;
- Favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des estuaires et la réalisation d'axes est-ouest ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- S'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable ;
- Inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

Les orientations du schéma routier actualisé en 2012, prévoient une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, détaillées ci-après et visibles sur la carte du Schéma routier :

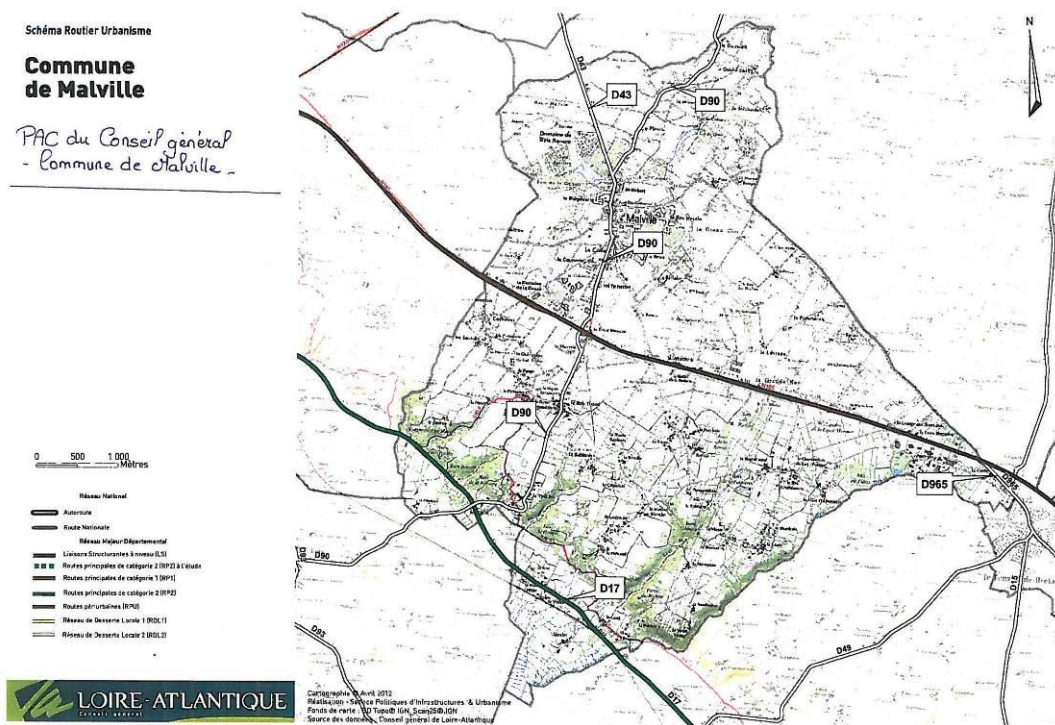
- En vert, la RD est classée dans le Réseau Principal de catégorie 2 (R.P.2). Ce réseau assure le transit de moyennes et courtes distances. Afin de préserver le niveau de service des routes concernées, aucune création d'accès n'y est autorisée en dehors des agglomérations ;

- En jaune, les 3 autres routes départementales traversant MALVILLE (RD 43, 90 et 965) appartiennent au Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Elles assurent une desserte de proximité à partir du réseau structurant. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les accès y seront éventuellement autorisés, mais il est souhaitable de limiter l'urbanisation autour de ses routes, notamment en linéaire. Pour la RD 90, les créations d'accès sont interdites pour des raisons de sécurité des usagers de la route dans les sections suivantes : village de la Touche, secteur entre la limite nord du bourg et la limite nord de la commune.

Par rapport à ces voies, le Conseil Général prescrit des reculs d'implantation des constructions. Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que celle-ci peut générer (bruit, pollution) vis-à-vis des riverains, par la protection de son environnement et par l'intérêt de préserver la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

Ce recul dépend de la hiérarchie de la voie au Schéma routier :

- Pour les R.P.2 (RD 17) : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Pour le Réseau de Desserte Locale (RD 43, 90 et 965), hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe.



▪ **Le Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**

Par délibération du 26 juin 2008, la commune de MALVILLE a inscrit ses circuits au PDIPR.

« Selon l'article 56 de la loi N° 83-663 du 22 juillet 1983, le Département établit, après avis des Communes intéressées, un plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret N°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise :

Les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au PDIPR susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

Le PDIPR poursuit deux objectifs principaux :

- La protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps ;
- La valorisation touristique des chemins.

Pour satisfaire à ces deux objectifs, le Conseil Général a défini une politique de soutien financier pour l'aménagement et la gestion des chemins, en application d'une démarche qualité.



Carte des itinéraires de randonnées PDIPR

- Les modes de déplacement alternatifs à la voiture

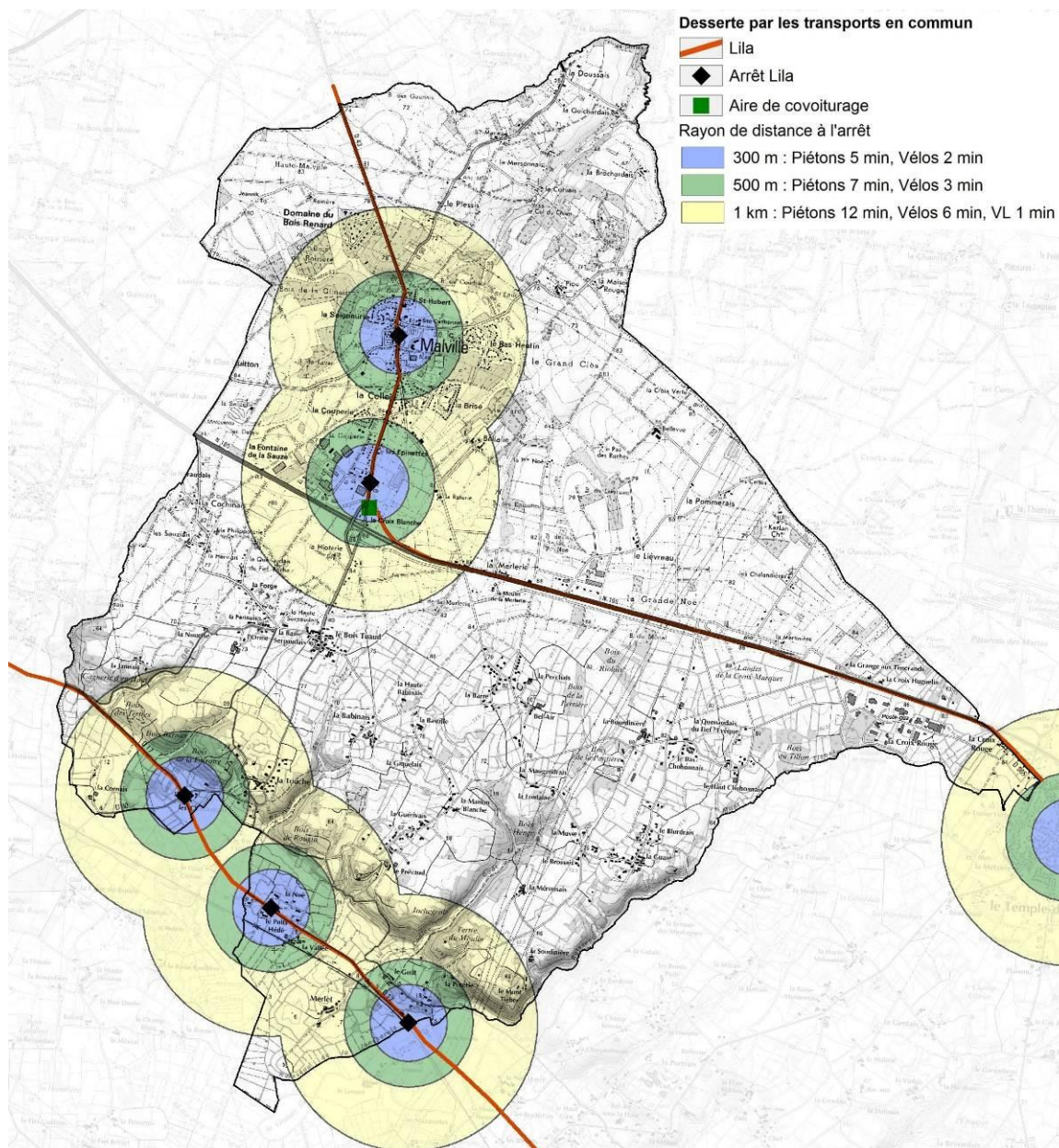
**Les transports collectifs :**

En matière de transports en commun, MALVILLE est desservie par le réseau Lila du Conseil Général. Trois lignes font halte à MALVILLE : la ligne Nantes-Orvault-Sautron-Savenay (ligne 20), et la ligne Nantes-Saint-Étienne-de-Montluc-Savenay (ligne 50/59). Parfois, le réseau Lila fournit également un service de transport à la demande sur un périmètre prédéfini.



La voie ferrée parcourt le bas du Sillon de Bretagne, sur la ligne de faille. MALVILLE n'est pas directement desservie par une gare de voyageurs. Il faut se rendre à la gare de Savenay desservie par le réseau TER Pays de la Loire. En gare, les principales destinations sont Saint-Nazaire et Le Croisic (ligne 01), Nantes, Redon et Rennes (ligne 02) et Nantes et Quimper (ligne 02bis). De plus en plus de personnes travaillant à Nantes prennent le train à Savenay, en témoigne l'agrandissement du parking en début 2010.

Les cars scolaires desservent la commune et ses environs.



**Les modes de circulation douce :**

Les circuits piétons et cyclables sont en développement, notamment dans l'espace rural avoisinant. Le GR 3 traverse la commune d'est en ouest. Profitant du dénivelé, il offre de grandes ouvertures paysagères sur la Loire notamment. Plusieurs circuits constituent des liaisons pédestres inventoriées au Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Loire Atlantique au niveau du Sillon de Bretagne au sud du territoire.

D'autres circuits pédestres communaux sillonnent le bourg et le territoire communal et se raccordent notamment au PDIPR et aux autres continuités des communes voisines.

▪ **Le stationnement :**

La commune recense aujourd'hui une offre de stationnement public satisfaisante, notamment aux abords des équipements et services. Elle se présente sous forme de parkings ou places de stationnement matérialisées ou non : école de l'Orange Bleue, salle des Sports, place de la Liberté...

Une aire de covoiturage « spontané » existe au niveau de la sortie de la RN 165 en entrée de bourg ; il s'agit d'un délaissé de l'Etat qui va disparaître lors des travaux de passage en 2X3 voies mais qui sera réaménagé pour covoiturage d'ici quelques temps.

▪ **Aménagement numérique du territoire**

Le développement des usages et services liés à l'internet constitue désormais un enjeu incontournable de l'aménagement du territoire. Afin d'éviter le développement de la fracture numérique et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises, le Département de Loire-Atlantique a adopté en mars 2012 le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN).

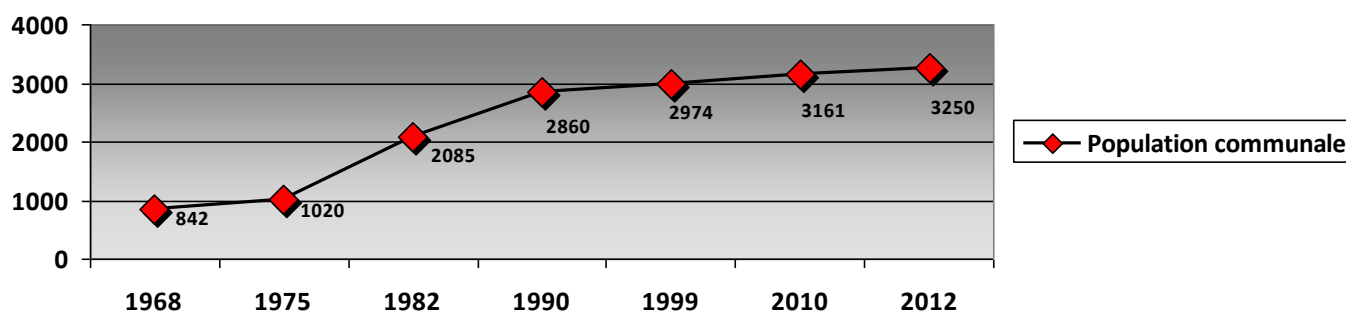
## ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### I. LA POPULATION COMMUNALE

#### 1. Evolution de la population communale

Population	1975	1982	1990	1999	2010
<b>MALVILLE</b>	1020	2085	2860	2974	<b>3161</b>
Evolution annuelle	+2.8	+10.7	+4.0	+0.4	<b>+0.6%</b>
<b>Savenay</b> évolution annuelle	-	+1,7%	-0,8%	+1,1%	<b>+2.3%</b>
<b>CCLS</b>	13 219	16 278	17 630	18 253	<b>23 310</b>
Evolution annuelle		+2.9%	+1%	+0.4%	<b>+2.5%</b>
<b>% commune/canton</b>	7.7%	12.8%	16.2%	16.3%	<b>13.5%</b>

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



Source : INSEE

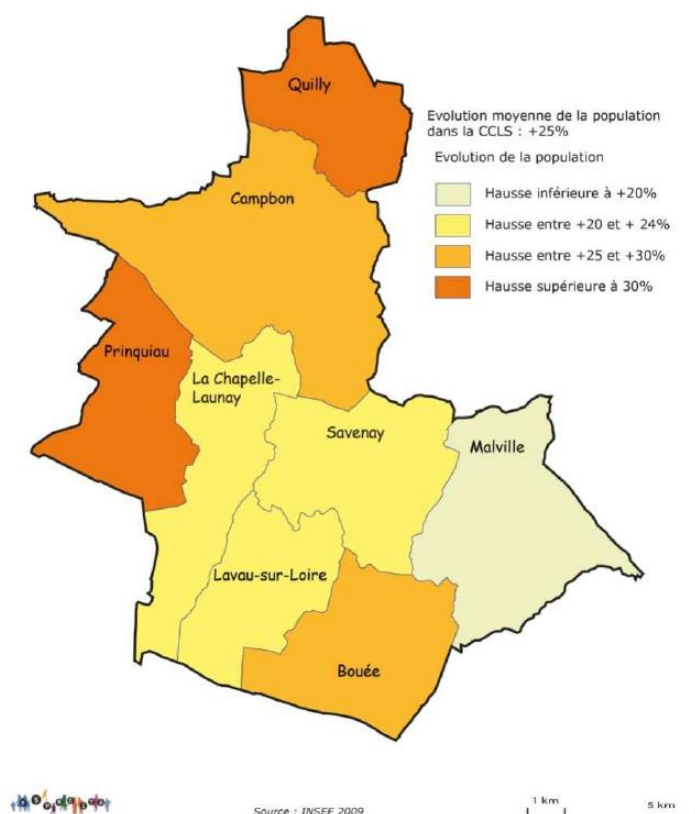
Cette croissance est plus régulière sur la commune (+0.5 à +0.6% depuis 1990) que sur le canton ou la commune de Savenay, pôle d'équilibre, qui connaissent une accélération de leur progression démographique.

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.

Ainsi, jusqu'en 1982, le fort développement de la commune s'explique par un positionnement privilégié le long de la RN 165, ce qui lui a permis de bénéficier de la dynamique et de la croissance des grandes agglomérations voisines. Mais la commune connaît un premier ralentissement de croissance entre 1982 et 1990, puis un deuxième en 1990 et 1999. Entre 1999 et 2010, MALVILLE est une des communes qui progresse le moins sur le canton, alors que jusqu'en 1990, son développement était supérieur à celui du canton. Ceci est sans doute la conséquence d'un faible nombre d'opérations d'aménagement. Les dernières années montrent une reprise d'arrivée de population accompagnée d'une augmentation du nombre de permis de construire sur la commune.

Evolution de la population dans la communauté de communes  
Loire et Sillon entre 1999 et 2009



**2. Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires**

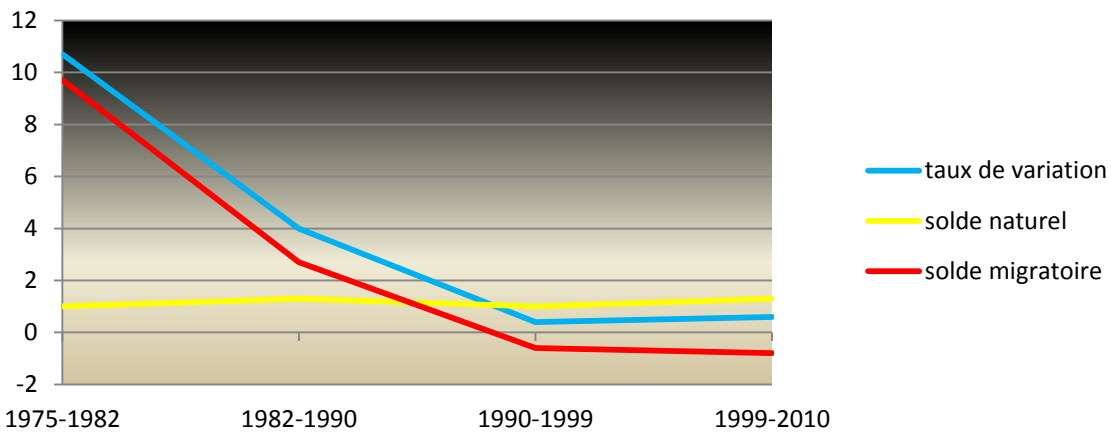
La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2010
<b>Taux de variation annuel</b>	<b>+10.7</b>	<b>+4.0</b>	<b>+0.4</b>	<b>+0.6%</b>
<i>due au mouvement naturel</i>	+1.0	+1.3	+1.0	+1.3%
<i>due au solde migratoire</i>	+9.7	+2.7	-0.6	-0.8%

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.

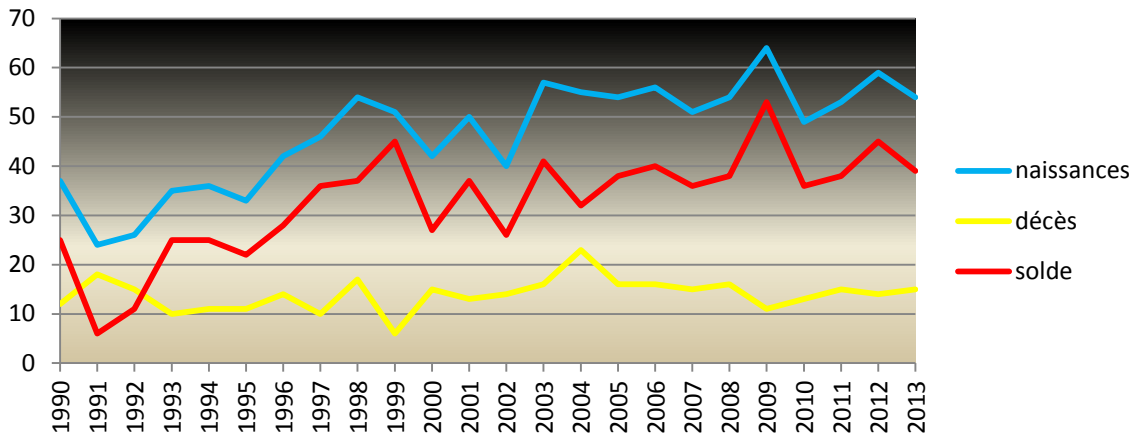
La baisse du solde migratoire se poursuit jusqu'en 2010 en parallèle de la baisse du nombre de permis de construire pour logements neufs. Il y eu ainsi de nombreux départs de ménages avec enfants. Mais ces 3 dernières années ont montré que le nombre de constructions neuves ré-augmentait suite à des opérations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



Source : INSEE

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 :

### Solde naturel

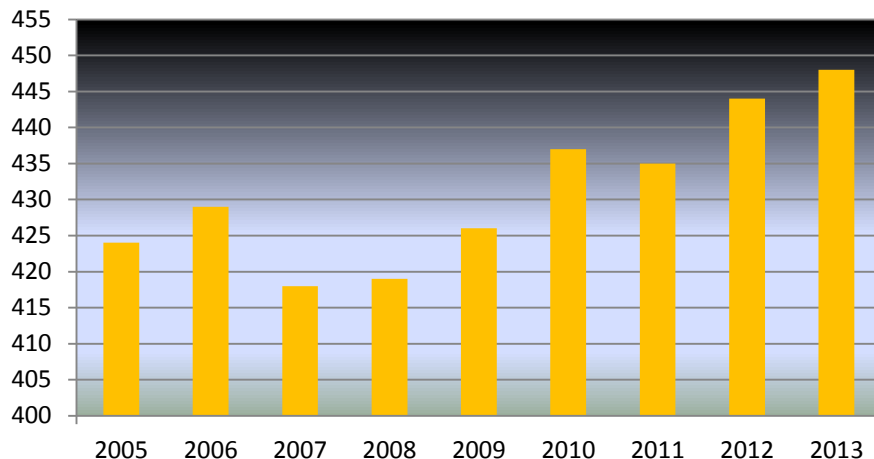


Source : commune

### 3. Les effectifs scolaires

La progression des naissances depuis 2003 et 2006 est à mettre en corrélation avec la progression des effectifs scolaires depuis 2010 (+ 3 ans pour les élèves de maternelle, + 7 ans pour les élèves du primaire).

### Les effectifs scolaires de 1999 à 2013 – maternelles et primaires



Les effectifs scolaires de MALVILLE sont :

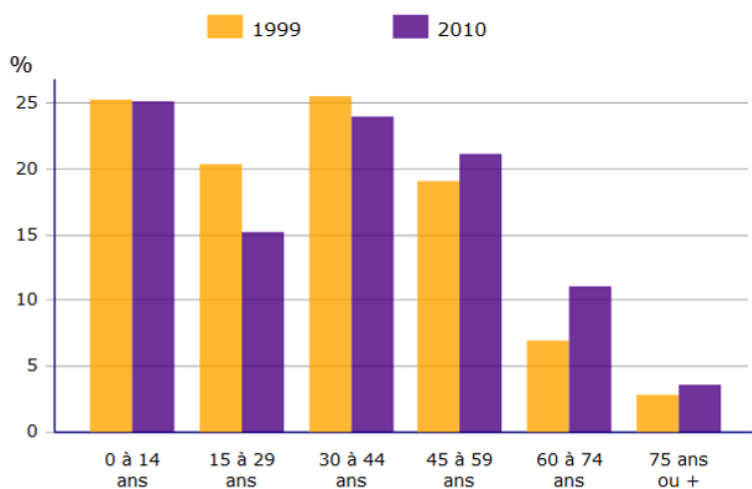
- A l'école maternelle Bleu de Ciel : 155 élèves répartis sur 5 classes.
- A l'école élémentaire de l'Orange Bleue : 205 élèves répartis sur 8 classes.
- A l'école Sainte Marie : 88 élèves répartis en 4 classes sur 2 sites

#### 4. Les effectifs par tranche d'âge à l'échelle communale

La répartition de la population par tranche d'âge à l'échelle communale montre qu'un quart de la population communale a moins de 14 ans, ce qui est une proportion importante pour une commune comme MALVILLE.

		0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
1999	%	25	20.5	25.5	19	7	2.5
2010	%	25	15	24	21	11	4
Evolution	%	0%	-5.5%	1.5%	+2	+3	+1.5
Canton en 2010	%	24	16	24	19	11	6

Source : INSEE, Recensement Général de la population



Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Ainsi le profil de la commune se caractérise par une population jeune, à l'image du canton.

Depuis le dernier recensement, la part des 15-29 ans a baissé de 5% alors que celle des plus de 45 ans progresse. La diminution des ménages de 30 à 44 ans et de celle des 15-29 ans s'explique par le départ des jeunes ménages qui recherchent par exemple, d'autres services que ceux offerts par MALVILLE. Ceci pose la question des services à offrir à la population pour fidéliser celle-ci sur le territoire.

### 5. L'évolution de l'indice jeunesse

L'indice de jeunesse qui est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est un ratio simple qui permet de mesurer globalement ce phénomène de vieillissement. Lorsque cet indice est supérieur à 1, cela signifie que la population des moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans. Pour la commune de MALVILLE, il connaît une baisse mais faible qui, à l'inverse du canton, semble se stabiliser. Par rapport au canton, la population malvilloise reste jeune car le canton a un indice jeunesse de 1.7 et Savenay de 1.19 en 2010, contre 2.06 pour MALVILLE. Parallèlement, la part des 60 ans et plus est un peu plus faible que celle de la CCLS et nettement inférieure au département.

Indice jeunesse	MALVILLE
1999	2.63
2010	2.06

Source : INSEE

	Part de 60 ans et plus
MALVILLE	14.6%
CCLS	17%
Département	21.4%

Ces évolutions reflètent 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.

### 6. La composition et la taille des ménages

Ainsi le nombre d'enfant par ménage diminue. Il y a en effet plus de ménages sans enfant en 2008 qu'en 1999.

Nombre d'enfants par famille		0	1	2	3	4 et +	Total
Nombre de ménages	En 1999	276	200	216	124	20	836
	En 2008	368	236	212	94	15	926

La part des ménages d'une personne progresse (14.5% en 1999 et 18% en 2008) ainsi que celle des ménages sans enfants (25% en 1999 et 29% en 2008).

#### La composition des ménages

	1999	2008
<b>Ensemble</b>	<b>992</b>	<b>1149</b>
Ménages d'une personne	144	207
Couples sans enfant	248	335
Couples avec enfant(s)	520	509
Famille monoparentale	68	82

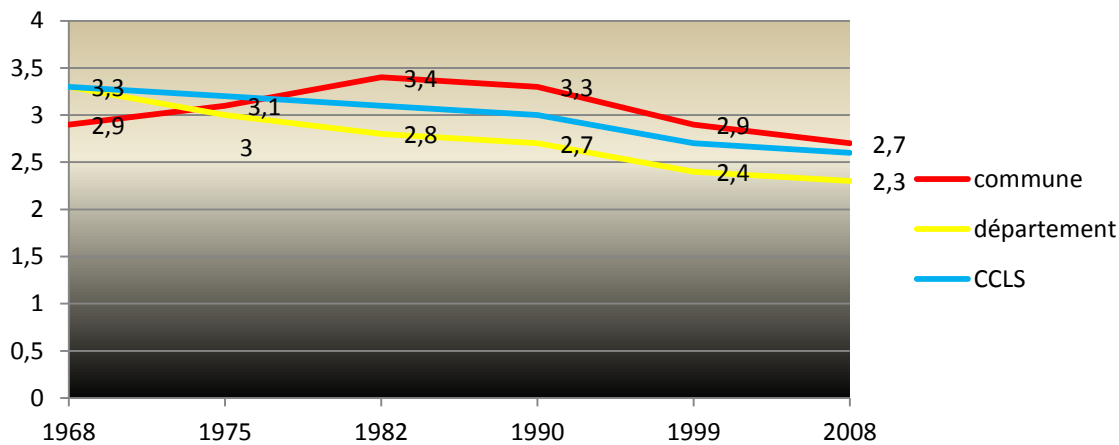
Source : INSEE, Recensement Général de la population

En 2008, 1149 ménages habitent MALVILLE, soit 157 ménages supplémentaires par rapport à 1999. L'évolution du nombre de ménages est supérieure à l'évolution de la population (+1.75% annuelle pour les ménages contre +0.6% annuelle pour la population). Ceci témoigne de la tendance au desserrement des ménages.

Les petits ménages d'une à deux personnes constituent près de la moitié des ménages de la commune. Il s'agit notamment des ménages de personnes âgées et les jeunes couples.

Phénomène général, la taille moyenne des ménages a diminué pour atteindre 2,70 personnes en 2008, contre 3,30 en 1968. Cependant, la moyenne reste supérieure au canton et au département.

**Taille moyenne des ménages**

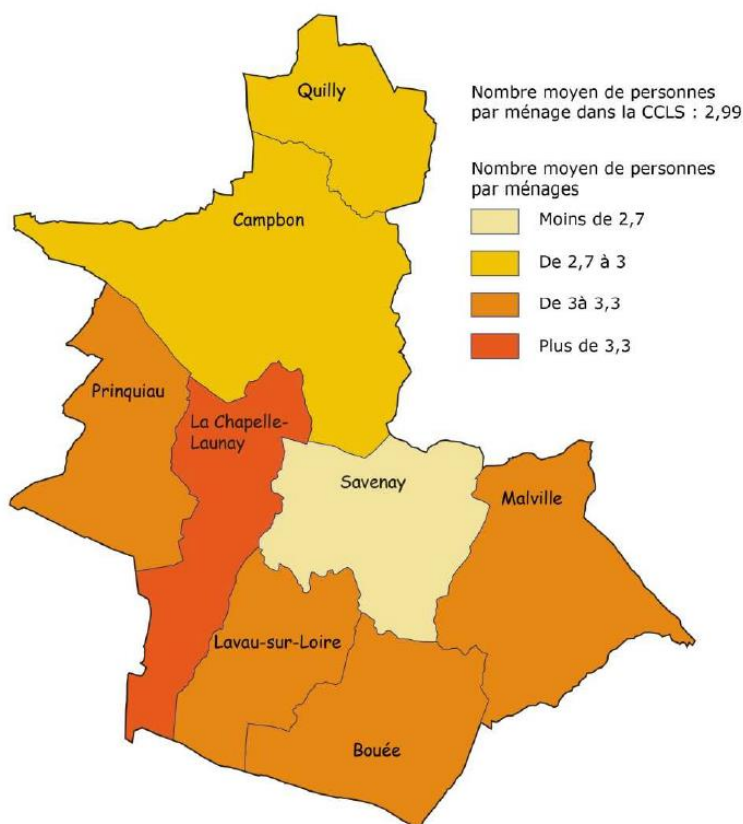


L'évolution de la composition des ménages implique une adaptation des types de logements afin que les malvillois puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins.

La décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, la baisse du nombre de familles nombreuses et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.



Nombre moyen de personnes par ménage dans la communauté de communes Loire et Sillon en 2008



## II. LE PARC DE LOGEMENT

### 1. Le volume et le type de logement

	MALVILLE						CCLS
	1990	%	1999	%	2010	%	2010
Résidences principales	863	86.4%	996	91.8%	1180	93.8%	<b>92.7</b>
Résidences secondaires	76	7.6%	51	4.7%	35	2.8%	<b>2.4</b>
Logements vacants	60	6.0%	38	3.5%	42	3.4%	<b>4.9</b>
<b>Total</b>	999	100%	1085	100%	1258	100%	<b>+22%</b>

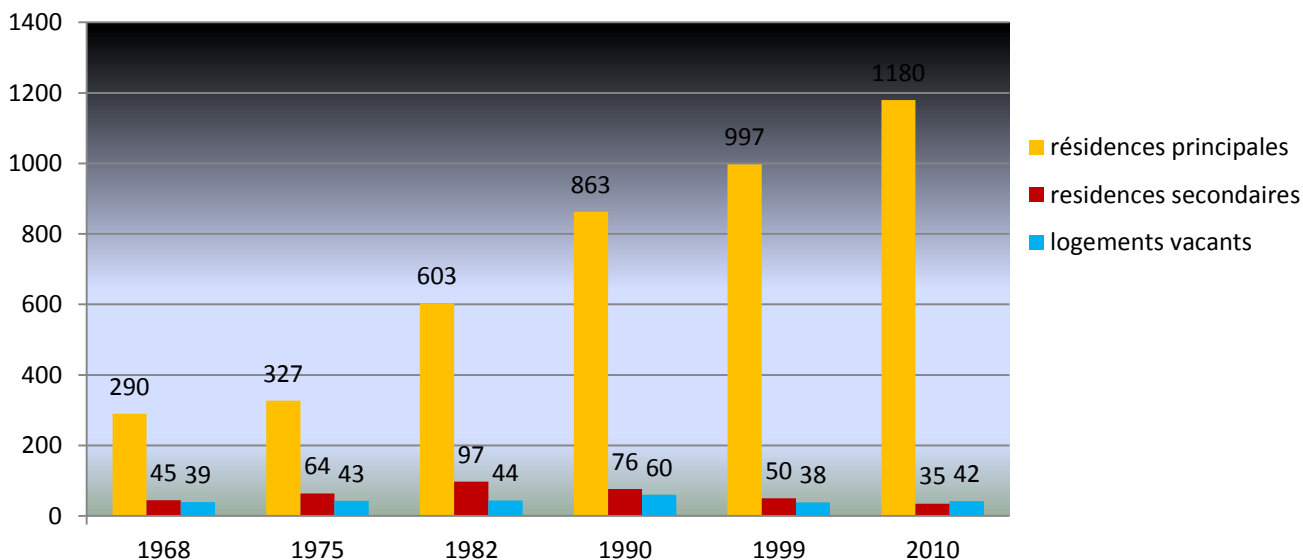
Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999 et 2010

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.

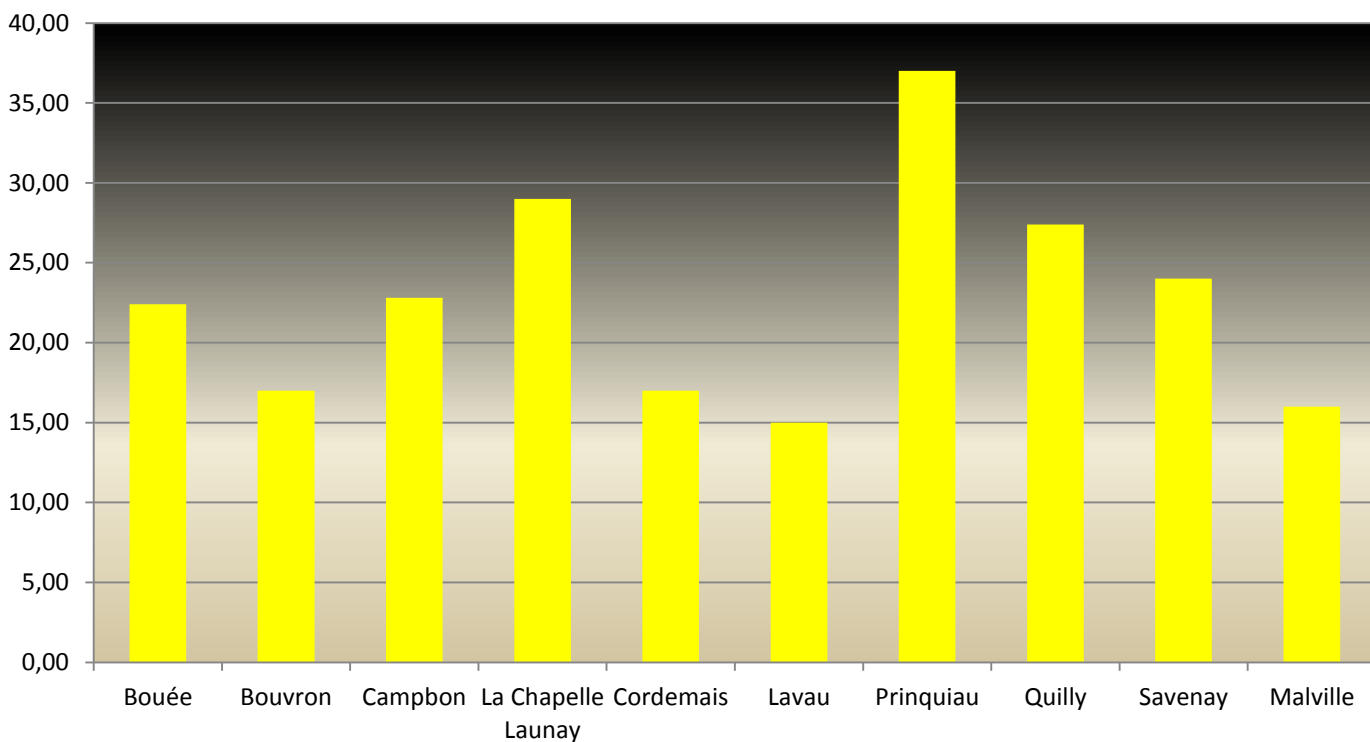
En valeur absolue, le nombre total de résidences principales a augmenté de 133 unités entre 1990 et 1999, soit un rythme moyen de 15 par an, puis à nouveau de 184 unités entre 1999 et 2010, soit une accélération à 16.5 par an. Cette évolution souligne le processus d'augmentation du potentiel résidentiel

de la commune qui suit la croissance démographique et le phénomène de décohabitation observés depuis plusieurs années.



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

### Pourcentage d'évolution du nombre de logements entre 1999 et 2009



Le parc de logements vacants reste en dessous de la moyenne départementale et cantonale, conséquence d'un fort taux d'occupation du parc de logement. Ces logements vacants sont dans le bourg et dans certains hameaux.

La diminution du nombre des résidences secondaires et la stagnation du nombre de logements vacants laisse supposer qu'une grande partie d'entre eux ont été transformés en résidences principales.

D'autre part, les efforts réalisés par la CCLS en matière de réhabilitation dans le cadre des différentes OPAH (opérations menées à l'échelle du canton) expliquent en grande partie ce constat. En effet, bon

nombre de bénéficiaires étaient les propriétaires occupants de leur logement et l'autre objectif était de réhabiliter des logements vacants. D'autre part certaines personnes ont transformé leur logement en gîte, ce qui participe à la non progression des logements vacants et à la diminution des résidences secondaires.

### 2. La répartition des résidences principales par catégorie de logements

	1999	%	2010	%
Maisons	1061	97.8%	1200	95.4%
Appartements	13	1.2%	55	4.4%

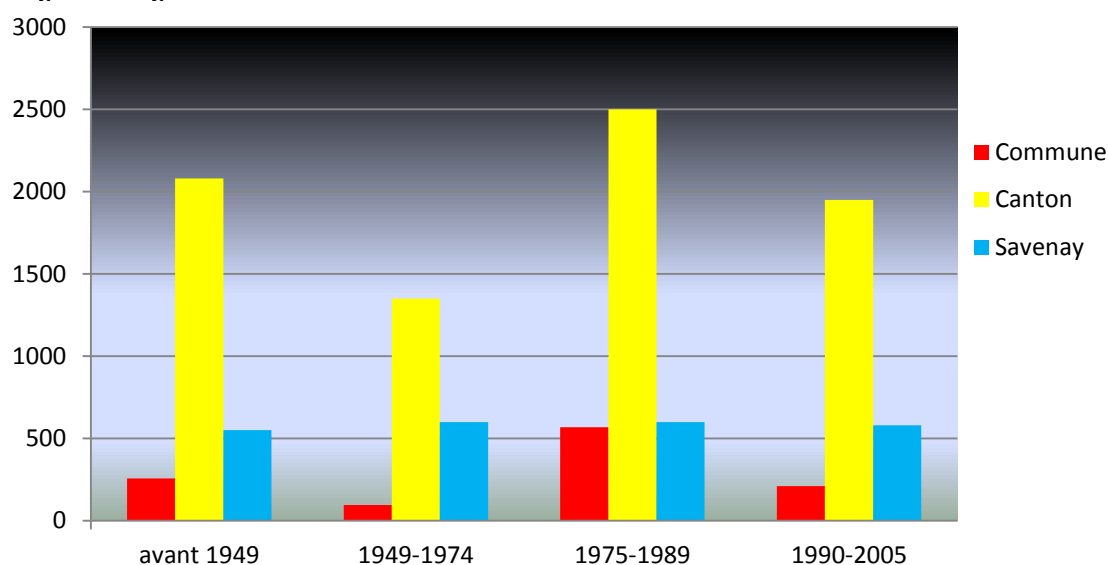
A l'instar du département, le parc de résidences principales est majoritairement composé de maisons individuelles (95% en 2010).

Néanmoins, le nombre d'appartements a progressé de près de 42 logements depuis 1999. Cette croissance des collectifs est liée à la réhabilitation de bâtiments dans le centre bourg (au-dessus de la Poste et du coiffeur, à côté de la boulangerie, rue de l'Abattoir).

### 3. L'âge des logements en 2008

Le parc des résidences principales est relativement récent puisque que quasiment 50% des logements parc ont moins de 30 ans. Ceci reflète la forte construction de logements connue dans les années 1975-1999, en lien avec le fort solde migratoire.

#### L'âge des logements en 2005

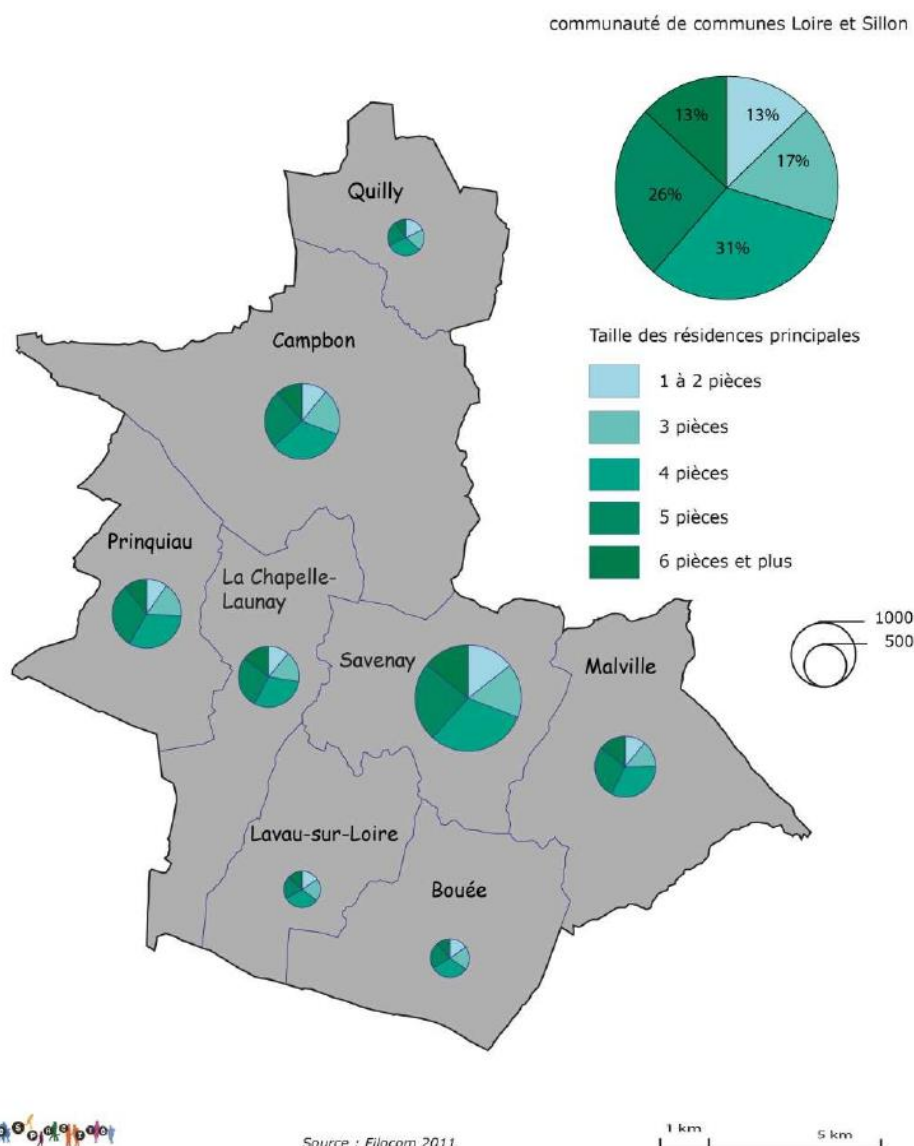


Source : INSEE

#### 4. La taille des résidences principales en 2008

La taille moyenne des résidences principales est légèrement supérieure à l'ensemble du département de Loire-Atlantique. En 2010, elles sont composées en moyenne de 4,9 pièces par logement sur MALVILLE, 4,7 pièces par logement sur la CCLS et de 4,1 pièces par logement sur le Département. Sur la commune comme sur la CCLS, la taille moyenne progresse depuis plusieurs années

Taille des résidences principales dans la communauté de communes Loire et Sillon en 2011



Contrairement à la taille des ménages qui diminue, les évolutions du parc de logements se sont produites au bénéfice des grands logements. Les petits logements (1 à 2 pièces) connaissent une diminution de leur part et nombre depuis 1990 : respectivement 7.4% en 1990, 6.2% en 1999 et 5.2% en 2010 pour les logements de 1 et 2 pièces.

La composition des logements n'est donc pas corrélée à la composition des ménages. Alors que les petits ménages d'une et deux personnes représentent presque la moitié des ménages (47% environ), la

commune ne dispose que de 15.5% de logements de 3 pièces et moins. A l'inverse, les grands logements de 4 pièces et plus représentent 84.5% du parc alors qu'un peu plus de 50% des ménages comptent 3 personnes et plus. Ce décalage s'était accentué depuis 1999 : tandis que la taille des ménages se réduit, celle des logements augmente.

On peut expliquer ces tendances par l'accroissement des normes de confort (pièce dédiée pour le bureau, matériel informatique,...) et des ménages avec enfants séparés (divorce ou études, les chambres ne sont occupées que le Week-end).

### La taille des résidences principales en 2010

	2010	%	1999	%
Ensemble	1 180	100,0	997	100,0
1 pièce	7	0,6	12	1,2
2 pièces	54	4,6	50	5,0
3 pièces	122	10,3	124	12,4
4 pièces	290	24,5	313	31,4
5 pièces ou plus	708	60,0	498	49,

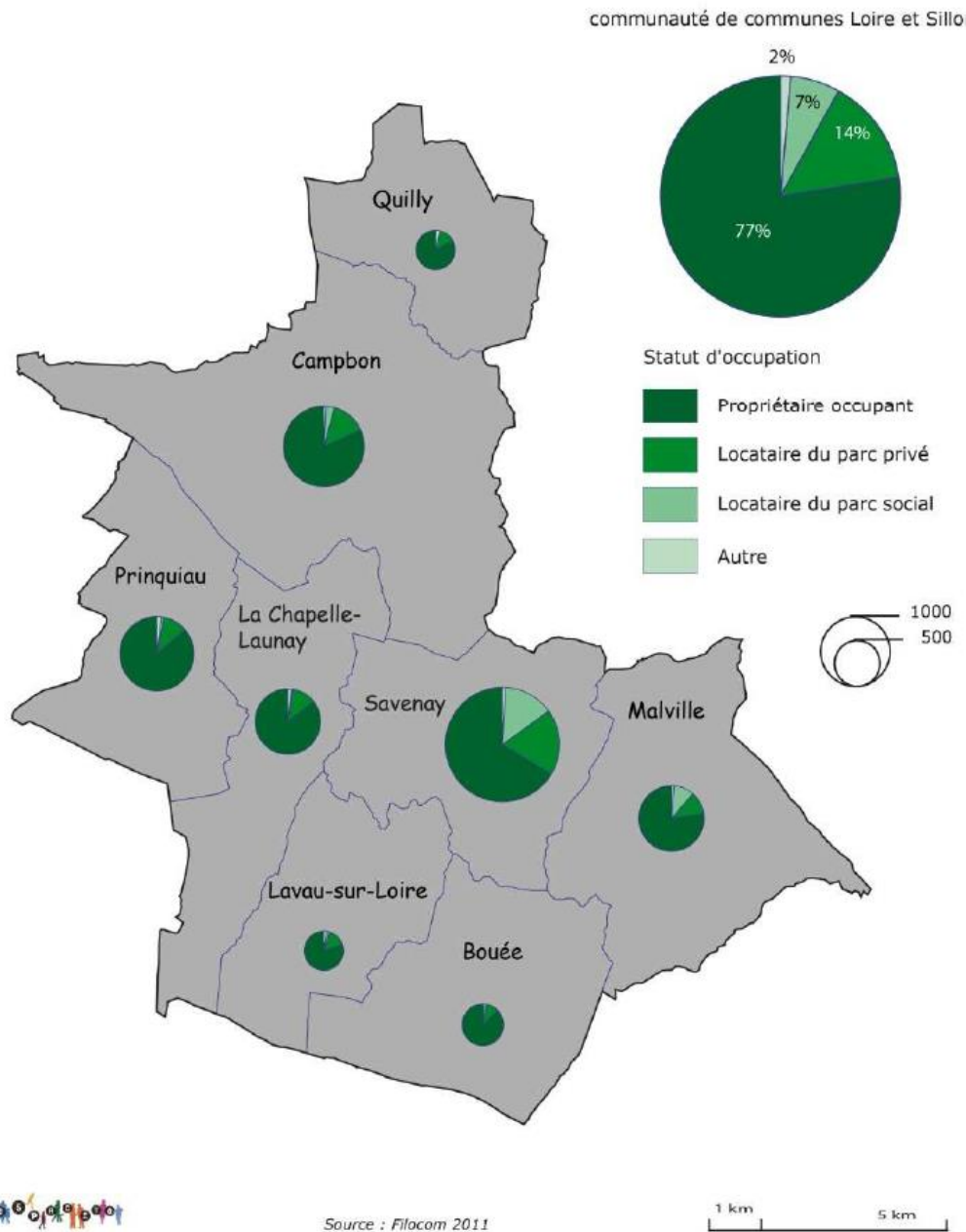
	moyen pers/logement		moyen pièces/logement	
	MALVILLE	CCLS	MALVILLE	CCLS
1999	2.93	2.66	4.6	4.4
2010	2.67	2.6	4.9	4.7

### 5. Le statut d'occupation par ménage

La commune de MALVILLE est à l'image de la Communauté de Communes :

- La structure globale du parc montre qu'il y a peu de diversité dans le statut d'occupation des logements, celui-ci étant principalement constitué de propriétaires occupants ;
- Un marché locatif privé, limité et peu développé :
  - Il se situe principalement à Savenay (environ 600 logements), Campbon et MALVILLE (respectivement 200 et 135 logements en locatif privé)
- Le logement locatif social est peu développé :
  - Le parc social représente 5% du parc de logement (13% au niveau régional)
  - Ce dernier est majoritairement concentré à Savenay et dans une moindre mesure à MALVILLE et Campbon.

Statut d'occupation des résidences principales  
de la communauté de communes Loire et Sillon en 2011



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.

	2010				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 180	100,0	3 161	15,1	997	100,0
Propriétaire	897	76,0	2 484	17,9	727	72,9
Locataire	271	23,0	658	5,8	255	25,6
dont d'un logement HLM loué vide	114	9,6	292	7,4	56	5,6
Logé gratuitement	12	1,0	19	11,5	15	1,5

Caractéristique des communes périurbaines, les habitants propriétaires de leurs résidences principales sont majoritaires. Ils représentent à MALVILLE près de 76% des ménages en 2010 (40% à Nantes, 50% à Saint-Nazaire). Cette proportion plus élevée que la moyenne départementale (63%), est proche de celle du canton en 2010 (77%).

Le parc locatif est peu élevé sur la commune de MALVILLE puisqu'il représente près de 9.6% des résidences principales, contre 14% au niveau cantonal. Cependant MALVILLE, avec Campbon, reste une des communes après Savenay qui présente une offre significative en logements sociaux. Le parc locatif privé, quant à lui, représente 23% du parc des résidences principales. Le parc a en effet connu une légère baisse par rapport à 1999 (34,6%).

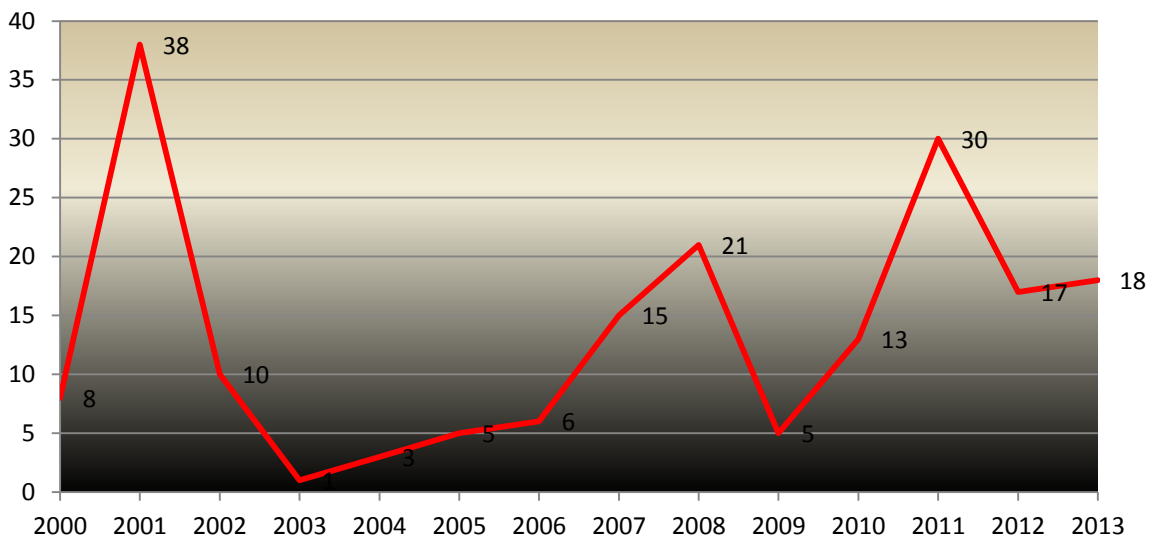
Cette répartition permet d'offrir un parcours résidentiel progressif aux malvillois (locatif social, locatif privé, propriétaire).

## 6. Le rythme de construction

A l'exception des opérations d'habitat social, la construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâtie en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace. Alors que le centre bourg malvillois présente une typologie de maisons de ville (R+1+combles, voire R+2+combles) mitoyennes, les nouvelles opérations présentent un caractère beaucoup plus diffus.

Un relevé fin des permis de construire en mairie a permis de dresser le « portrait » des pétitionnaires de permis de construire ainsi que les caractéristiques de ces constructions. Sur ces 7 dernières années, un tiers des permis de construire ont été réalisés par des personnes résidant déjà sur la commune. Plus de la moitié ont été demandés par des pétitionnaires n'habitant ni la commune, ni des communes limitrophes. La demande des permis de construire en lotissement n'est que de 24% du fait de l'absence de grosse opération. En moyenne, les terrains construits ont une surface de 800 m<sup>2</sup> avec une réalisation de 118 m<sup>2</sup> de SHON. Contrairement à la situation communale qui n'offre que 23% de logements locatifs, 9% des permis de construire de ces 7 dernières années ont été déposés pour réaliser du locatif, essentiellement par des propriétaires investisseurs. Les logements sont constitués d'une moyenne de 4.7 pièces par logement, proportion cohérente avec la situation de l'ensemble du parc en 2008.

**Evolution du nombre de PC pour construction neuve**



Le pic des demandes de permis sont en lien direct avec les opérations de lotissements. Ainsi, l'action privée influence fortement la construction sur le territoire.

	Nom du lotissement	Superficie	Nombre de lots	Nombre de locatifs
2010	Green Parc	1ha4	20	4
2007	Hameau des Aubépines	0ha6	8	
2000	Les Jardins de Sainte Catherine		24+6	

**Origine des ménages faisant construire sur MALVILLE**

CCLS	35.7%
Agglomération nantaise	42.8%
Agglomération nazairienne	2.1%
Autres communes de Loire Atlantique	18.3%
Hors Loire Atlantique	1.1%

En 2008, 98% des logements sont équipés des éléments standards de confort (chauffage central, salle de bains avec baignoire ou douche). Cependant, 54.6% de ces résidences principales possèdent un chauffage individuel tout électrique. Cette part a augmenté de 3 points depuis 1999. Toujours en 2008, 83% des ménages possèdent un emplacement pour le stationnement de leurs véhicules sur leur parcelle soit 7% de plus qu'en 1999. 96% des ménages possèdent au moins une voiture, cette proportion n'a que peu progressé puisqu'en 1999, elle était également de 94.5% avec une part plus faible de ménages ayant deux voitures (56%). Cette situation d'équipements des ménages est ainsi stable.



### III. LA POPULATION ACTIVE

#### 1. Evolution de la population active

	1999	2008	Evolution 1999-2008
Population active totale	72.6%	77.3%	+4.7
Actifs ayant un emploi	64.9%	72.1%	+7.2
Chômeurs	7.4%	5.2%	-2.2

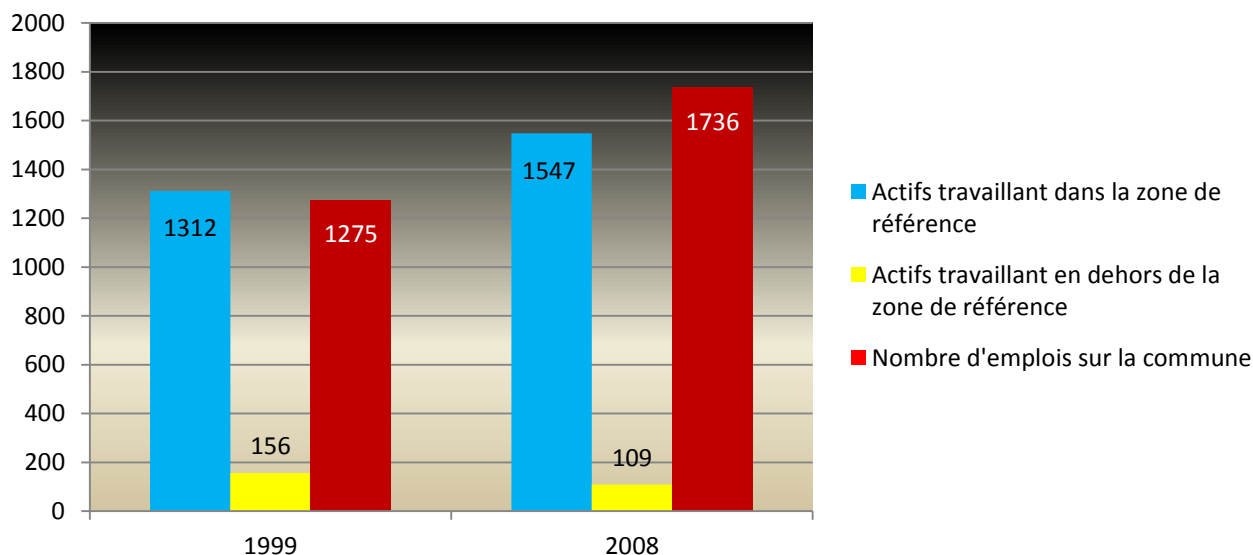
Source : INSEE, Recensement Général de la population

La progression de la population active entre 1999 et 2008 (+4.7%) est moins forte qu'entre 1990 et 1999(+13%). Ceci est en lien avec le solde migratoire négatif.

Le nombre d'actifs ayant un emploi progresse également (+7.2%) mais moins vite qu'entre 1990 et 1999 (+24%)

Parallèlement, le nombre d'emplois existant sur la commune continue de progresser (1736 en 2008).

Evolution et migration de la population active ayant un emploi



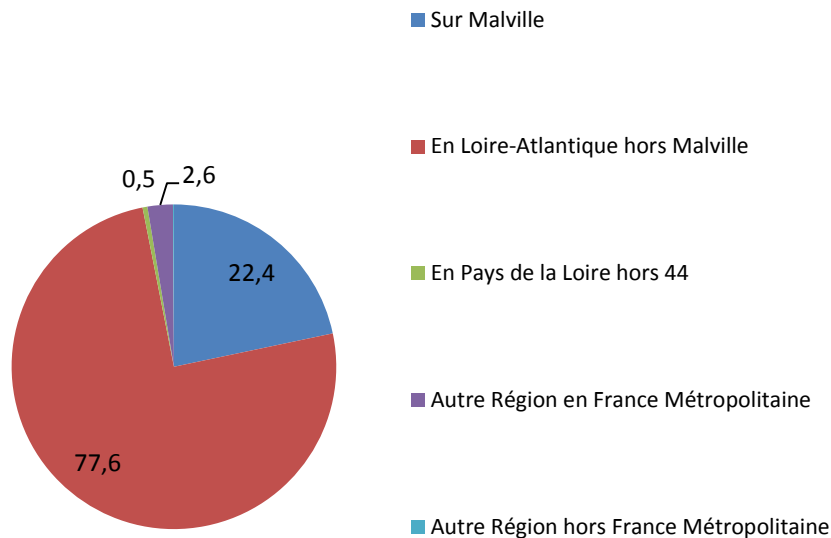
Source : INSEE, Recensement Général de la population

Avec 1736 emplois sur le territoire communal, MALVILLE emploie pourtant plus d'actifs de l'extérieur (1421), qu'elle n'en diffuse hors de la commune (1237).

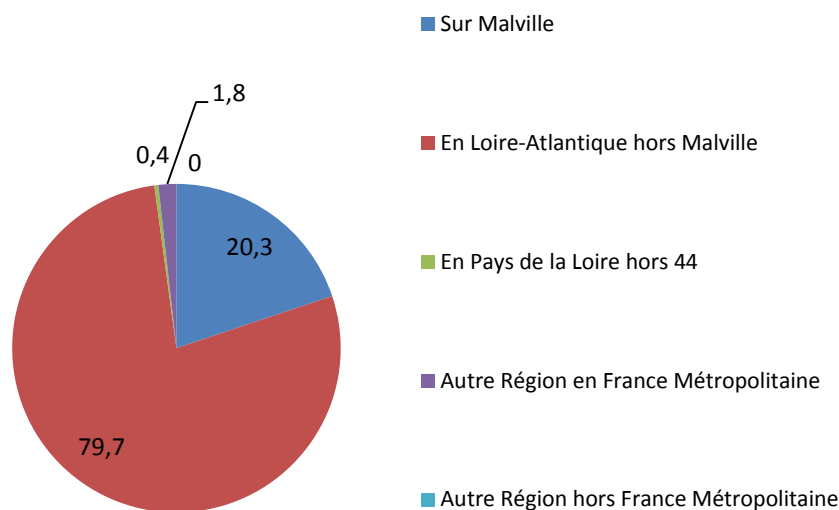
La proportion des actifs ayant un emploi sur la commune diminue (22.4% en 1999 contre 20.3% en 2008), ce qui correspond à une tendance générale pour toutes les communes rurales françaises.

La majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune ont leur emploi sur les agglomérations nantaises et nazairiennes, ce qui semble logique puisque ce sont les deux principaux bassins accessibles depuis MALVILLE et les secteurs supportant la plus forte évolution de l'offre d'emplois.

## 1999



## 2008



Mais MALVILLE subit également plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national. D'une part, la spécialisation accrue des activités indique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail (la double activité croissante des ménages renforce ce schéma). Enfin, en secteur périurbain, les prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes favorisent l'installation des ménages.

Cette augmentation de la mobilité des ménages s'accompagne du développement de leur taux de motorisation.

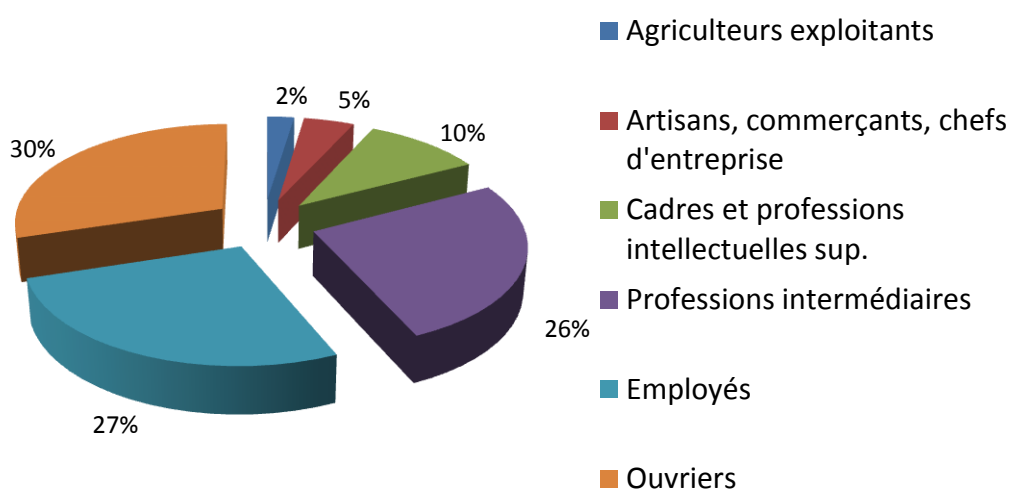
Le nombre de ménages ne disposant pas de voiture est en régression. La proportion de ménages disposant d'au moins deux voitures est, elle, en augmentation.

## 2. L'occupation de la population active

A l'image de la répartition des catégories socioprofessionnelles à l'échelle du canton et du département, plus d'un tiers des actifs ayant un emploi et habitant MALVILLE sont employés, moins d'un quart sont ouvriers. Les professions intermédiaires concernent un actif sur quatre. Enfin, seuls 2% des actifs sont agriculteurs – exploitants, alors qu'ils représentent 3% des actifs à l'échelle du canton.

### L'occupation de la population active

Répartition de la population par CSP en 2008



Source : INSEE, Recensement Général de la population

L'évolution de l'emploi profite davantage aux cadres et professions intermédiaires. La baisse du nombre d'agriculteurs sur MALVILLE est importante mais moins que sur le Canton et le Département. A l'inverse, l'évolution du nombre des professions intermédiaires est largement supérieure au Département mais reste en dessous de ce qui se passe sur le Canton. Les retraités ont nettement progressé sur MALVILLE pour atteindre 20.6%, posant la question de l'isolement des personnes âgées par rapport aux services. Les artisans et commerçants ont nettement régressé contrairement aux cadres qui ont fortement progressé sur MALVILLE comme sur le Canton.

### L'évolution des catégories socioprofessionnelles

	Entre 1999 et 2008		
	MALVILLE	Canton	Département
Agriculteurs	-9%	-16%	-22%
Artisans-commerçants	-12%	+11%	+4%
Cadres	+85.9%	+129%	+56%
Professions intermédiaires	+38.6%	+57%	+29%
Employés	-3.5%	+20%	+9,6%
Ouvriers	+2.5%	+18%	+4%

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations complémentaires

	2010	%	1999	%
Ensemble	2 364	100,0	2 172	100,0
Agriculteurs exploitants	8	0,3	44	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	89	3,8	84	3,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	191	8,1	92	4,2
Professions intermédiaires	474	20,1	308	14,2
Employés	428	18,1	456	21,0
Ouvriers	408	17,3	476	21,9
Retraités	486	20,6	284	13,1
Autres personnes sans activité professionnelle	280	11,8	428	19,7

La part du nombre de salariés est identique en 1999 et 2010 (91.5%) avec une part égale de temps partiel et de salariées de sexe féminin en 1999 et 2010.

12% de la population travaillant (17% en 1999), occupe un emploi précaire : 5.9% sont en CDD, 1.7% en intérim, 1.1% en emploi aidé et 1.7% en apprentissage.

La courbe d'évolution des demandeurs d'emplois inscrits à l'ASSEDIC est en baisse contrairement à l'évolution générale de la France.

Force est de constater que depuis 1999 le nombre d'emplois et d'exploitations dans le milieu agricole a largement chuté. La situation est d'autant plus difficile à appréhender qu'il y a une forte distorsion entre les résultats INSEE, le RGA 2010, le RGP 2010 et la situation réelle de la commune en 2012. Cependant il peut être affirmé que la population agricole a fortement chuté de part des départs en retraite et que cette diminution risque de se poursuivre. Cependant, l'étude terrain menée dans le cadre de l'évaluation environnementale montre que la commune ne connaît pas de déprise ou de friches agricoles grâce à l'augmentation des tailles d'exploitation. La commune espère que la situation agricole globale va se maintenir.

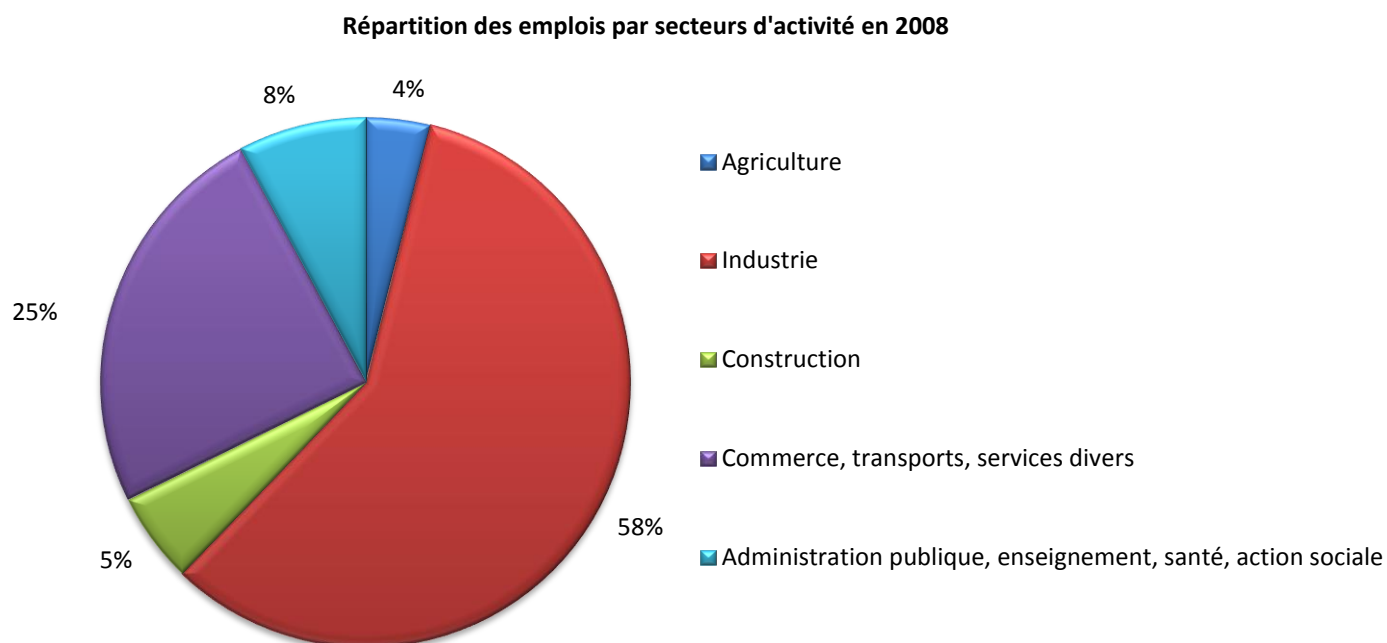
### 3. Les emplois par secteurs d'activités

La majorité des emplois est dans le domaine secondaire : ce dernier compte 63% des emplois en 2008. Ceci s'explique notamment par la présence de nombreuses industries agroalimentaires sur les zones de la Croix Blanche.

Le secteur tertiaire concerne 33% des emplois alors que le secteur primaire 8%.

Notons cependant que, par rapport à 1999, il y a :

- Une Progression de +5.6% pour commerces transports
- Diminution de -3.4% pour l'industrie



Ceci est en corrélation avec le nombre d'entreprises par secteur sur la commune où les entreprises de transport/commerce/services progressent fortement. Certes, les entreprises industrielles ne sont pas nombreuses (17%) mais ce sont de grosses unités comme Tipiak. En effet, l'activité industrielle de la commune est marquée par la présence d'entreprises du secteur agroalimentaire et de hautes technologies (aéronautique, composants électroniques). Plusieurs de ces entreprises relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Nombre d'établissements en 2010	total	%
<b>Ensemble</b>	<b>198</b>	<b>100%</b>
Industrie	34	17.2%
Construction	29	14.6%
<b>Commerces, transports, services</b>	<b>122</b>	<b>61.6%</b>
Dont commerces et réparation auto	59	29.8%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13	6.6%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Pour les créations d'entreprises en 2010, là encore les commerces, transports et services sont les plus dynamiques. Le domaine de la construction est également porteur.

Une politique est menée depuis quelques années par la municipalité pour favoriser le commerce au centre bourg. Un supermarché et une station-service se sont notamment implantés au cœur du bourg. La construction de locaux commerciaux a, par ailleurs permis l'installation et le recentrage de certains commerces, notamment place de la Liberté.

Ainsi, le bourg regroupe la majorité des commerces de proximité et services mis à disposition sur la commune. Des terrains ont été réservés pour un agrandissement éventuel du supermarché, d'autres installations commerciales pourraient y être envisagées.

Les autres activités de services, plutôt à destination des entreprises, sont situées dans les zones d'activités de la Croix Rouge et de la Croix Blanche.

La population bénéficie également de services de santé. Un cabinet médical et une pharmacie sont situés sur le bourg.

<b>Création d'établissements en 2010</b>	<b>total</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>
Industrie	1	3.4%
Construction	7	24.1%
<b>Commerces, transports, services</b>	<b>19</b>	<b>65.5%</b>
Dont commerces et réparation automobiles	6	20.7%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	6.9%

## **BESOINS COMMUNAUX**

---

### **1. Principes généraux**

#### **▪ Capacité d'accueil**

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, s'étend sur environ 32.5 ha ;
- 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. Sa surface est d'environ 29 ha. 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 Cyprès de Leyland, située au Liévreau borde la nationale au nord. Cette zone de gestion privée s'étend sur 8 ha. 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.

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, les canalisations de transport d'hydrocarbures 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.

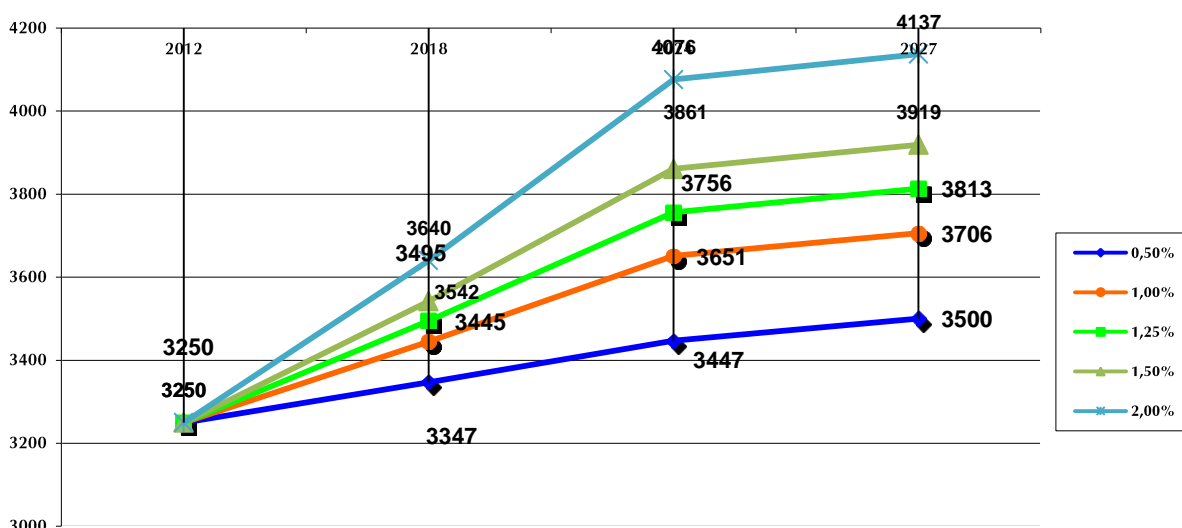
La préservation du bocage doit se poursuivre pour assurer les continuités écologiques, maintenir l'identité malvilloise et assurer l'insertion de certains secteurs urbanisés.

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.

**2. Projections sociodémographiques**

▪ **Evolution tendancielle de la population en nombre d'habitants**



Evolution démographique		0,50%	1,00%	1,25%	1,50%	2,00%
Années	n+	Nombre d'habitants				
1999		2974	2974	<b>2974</b>	2974	2974
2010		3161	3161	<b>3161</b>	3161	3161
2012	n	3250	3250	<b>3251</b>	3250	3250
2018	6	3347	3445	<b>3494</b>	3542	3640
2024	12	3447	3651	<b>3756</b>	3861	4076
2027	15	3500	3706	<b>3813</b>	3919	4137

En fonction d'un taux de croissance plus ou moins élevé, la population de MALVILLE peut être estimée pour 2027 à :

- 3447 à 3500 habitants avec une croissance de **0.5%**, soit une **augmentation de 197 à 250 habitants** en 12 à 15 ans.
- 3651 à 3706 habitants avec une croissance de **1 %**, soit une **augmentation de 401 à 456 habitants** en 12 à 15 ans.
- 3756 à 3813 habitants avec une croissance de **1.25 %**, soit une **augmentation de 505 à 562 habitants** en 12 à 15 ans.
- 3861 à 3919 habitants avec une croissance de **1.5 %**, soit une **augmentation de 611 à 669 habitants** en 12 à 15 ans.
- 4076 à 4137 à habitants avec une croissance de **2 %**, soit une **augmentation de 826 à 887 habitants** en 12 à 15 ans.

Afin de rester dans la dynamique actuelle et rattraper un certain retard de développement par rapport au canton, comme souligné par le PLH et L'AURAN, la commune souhaite accueillir entre 345 et 370 nouveaux logements d'ici 2024-2027. Cet objectif permet à la commune de rattraper son retard de développement tout en gardant son identité et en encourageant le parcours résidentiel en adéquation avec sa capacité d'investissement en termes de création d'équipements et de services à la population.

### 3. Besoins en espace

#### ▪ Evaluation du besoin en logement

L'évaluation du besoin en logement part d'une diminution modérée du nombre moyen de personnes par logement : 2.67 personnes par logement en 2012 à 2.4 en 2024-2027.

Taux d'évolution	Nbre logements en 2012 (2.67)	Nbre logements supplémentaires en 2024 (2.4)	Nbre logements supplémentaires en 2027 (2.4)
0.5%	1217	219	240
1%	1217	304	327
1.25%	1217	347	371
1.5%	1217	391	415
2%	1217	481	506

Avec une volonté d'autoriser environ 27 permis de construire par an, la commune de MALVILLE devra pourvoir environ 312 à 371 nouveaux logements sur 12 à 15 ans soit une croissance d'un peu moins de 1.25 %. Ceci correspond à un développement maîtrisé de la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCoT, de la dynamique cantonale, de la position à proximité de pôles d'emplois importants (zone industrielle malvilloise, secteur économique de Cœur d'Estuaire et futur aéroport). Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et savenaisienne ainsi qu'à la capacité d'accueil des logements communaux.

Afin de participer aux objectifs nationaux de modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain, MALVILLE a souhaité limiter la consommation des terres naturelles et agricoles, et n'augmente pas la surface globale des zones constructibles du PLU ; au contraire, elle réduit cette consommation urbanisable ou à urbaniser de près de dix hectares grâce à l'augmentation de la densité construite : il s'agit du passage d'une densité de 12 logements / ha (pratiqué dans les années 2000) à une densité de 21 logements / ha, ce qui permet une réduction de la consommation d'espace d'une dizaine d'hectares.

Pour cela, la commune favorise la construction en dents creuses et concentre son développement dans la zone agglomérée du bourg en augmentant la densité.

▪ **Organisation de la capacité d'accueil**

La capacité d'accueil de la commune s'organise sur l'ensemble du territoire dans le bourg et dans les hameaux. La commune souhaite concentrer l'urbanisation autour du bourg afin de renforcer son dynamisme et son rôle de centralité. Au titre du développement durable, ceci permet également de limiter les distances pour les cars scolaires, le ramassage des ordures et pour les déplacements entre les habitations et les différents services et commerces.

**LES HAMEAUX**

Afin d'encadrer le développement des hameaux, avoir une règle équitable pour tous et respecter le PADD du PLU dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et le schéma de secteur, la commune a choisi de ne pas ouvrir de nouveaux droits à construire dans les hameaux par rapport au PLU en vigueur. Ainsi, les hameaux sont de trois types :

- Hameaux constructibles au PLU actuel dont toutes les dents creuses ont été construites :
  - Il n'y a plus de potentiel résiduel en dents creuses
  - Les zones qui constituent une extension du hameau sont supprimées
  - ⇒ Ce sont donc des hameaux où les constructions neuves sont interdites mais où il est possible de faire des extensions des constructions existantes et des annexes
  
- Hameaux constructibles au PLU actuel où il reste des dents creuses ayant pour seul accès une RD :
  - ⇒ Hameaux où les constructions neuves sont interdites mais où il est possible de faire des extensions des constructions existantes
  
- Hameaux où il reste du potentiel en dents creuses en cœur de hameaux :
  - ⇒ Sont exclus les terrains en extension de hameau
  - ⇒ Le reste du hameau peut accueillir des constructions en dents creuses

Ainsi, les hameaux précédemment constructibles au PLU le restent à condition que les terrains se situant en dehors des zones humides, n'aient pas comme seuls accès les voies départementales, soient des dents creuses et non des extensions de hameaux.

D'autre part, pour préserver la qualité identitaire de certains jardins et espaces plantés, des secteurs de culture à préserver sont positionnés. De même pour préserver la qualité et l'identité architecturale des hameaux, seuls les bâtiments patrimoniaux repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ce repérage est un inventaire exhaustif des constructions de valeur qui ne sont pas actuellement des logements mais qui mériteraient de changer de destination pour assurer leur préservation et leur existence. L'inventaire est en annexe du présent PLU (pièces 5.C). Enfin, quelques ruines ont été repérées comme pouvant être reconstruites. Elles sont repérées au plan de zonage comme les changements de destination possible.

Parallèlement, la réhabilitation et les extensions des constructions existantes sont possibles sous certaines conditions dans l'ensemble des hameaux.

<b>Villages et hameaux</b>	Nombre de logements
Réhabilitation	20
Ruine	3
Potentiel constructif en zone Uc	27
<b>Sous total villages et hameaux :</b>	<b>50 soit environ 14.5% de la capacité d'accueil total</b>

## LE BOURG

La commune souhaite organiser de manière cohérente le développement de son bourg. Afin de contrecarrer la tendance des dernières années (étirement nord sud du bourg de part et d'autre de la RD 43), elle organise les extensions d'urbanisation du bourg :

- dans des espaces compris entre des zones déjà construites,
- en continuité du cœur de bourg et proximité du centre et de ses services
- en fonction de la présence de zones humides,
- en fonction de la capacité d'accueil globale du territoire
- de manière à épaissir le tissu urbain pour lui redonner une forme concentrique en évitant l'existence d'espace non bâti entre zone construite actuelle et extension future.

Ces sites tiennent compte :

- de la desserte par les réseaux (voirie, assainissement, eau potable),
- de la préservation de la qualité des paysages et des sites naturels sensibles (zones humides, DTA, périmètre Natura 2000),
- de la limitation des impacts sur l'activité agricole.

Dans cette logique, 4 secteurs d'extension ont été privilégiés :

- Kerwall : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 0ha74 permettant d'accueillir une opération de 18 logements environ résolument destinés au logement des personnes âgées : logements de plein pied avec services attenants éventuels (paramédical, salle commune...); avec une densité moyenne de 21 logements/hectare,
- Le Pressoir : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 2ha78 permettant d'accueillir une opération de 80 logements environ résolument orientée vers la mixité sociale avec une densité moyenne de 21 logements/hectare et échelonné dans le temps afin de réaliser 2 à 3 phases successives avec 25 à 45 logements environ par tranche,
- Sainte Catherine : secteur fermé à l'urbanisation (2AU) de 4ha93 permettant d'accueillir une opération de 120 logements environ,
- Au nord des Epinettes : secteur fermé à l'urbanisation (2AU) de 2ha35 permettant d'accueillir une opération de 42 logements environ.

Parallèlement le bourg compte quelques dents creuses, qui offrent un potentiel de 32 logements environ.

## 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

Dans le respect de ses obligations, la commune prévoit la réalisation à court terme de 46 logements sociaux :

- 12 en cours de réalisation derrière la mairie sur l'opération Clairefontaine
- 16 logements prévus au niveau du Pressoir (OAP de la zone 1AU)
- 18 logements à Kerwall 2 (OAP de la zone 1AU)

D'autres seront réalisés dans les zones 2AU à vocation d'habitat. Leur part sera précisée dans les OAP réalisées au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

▪ Besoins en zones d'activités économiques

- La Communauté de Communes Loire et Sillon est compétente en zone d'activités économiques. C'est donc la CCLS qui a en charge la réalisation d'une nouvelle zone d'activités à vocation industrielle et artisanale en extension de la zone actuelle de la Croix Rouge. D'une superficie de 9ha13, elle devra accueillir des PME, PMI et services. Les activités devront être compatibles avec la capacité de la station de lagunage en termes de rejets industriels ; de ce fait il ne peut y avoir d'activité agroalimentaire. Le plan de composition du site organisera les surfaces moyennes de parcelles de 1000m<sup>2</sup> à 4ha avec des surfaces maximum de 4ha ;
- La CCLS souhaite maintenir l'extension possible de la Croix Blanche et des Epinettes. Cependant, en l'absence de projet précis, les sites sont classés en zone fermée à l'urbanisation 2AUe. Ces zones représentent respectivement 8ha17 pour la Croix Blanche (côté ouest de la RD 43) et 9ha46 pour les Epinettes (côté ouest de la RD 43) ;
- Conformément à la demande du SCoT, la zone du Liévreau n'est pas étendue.

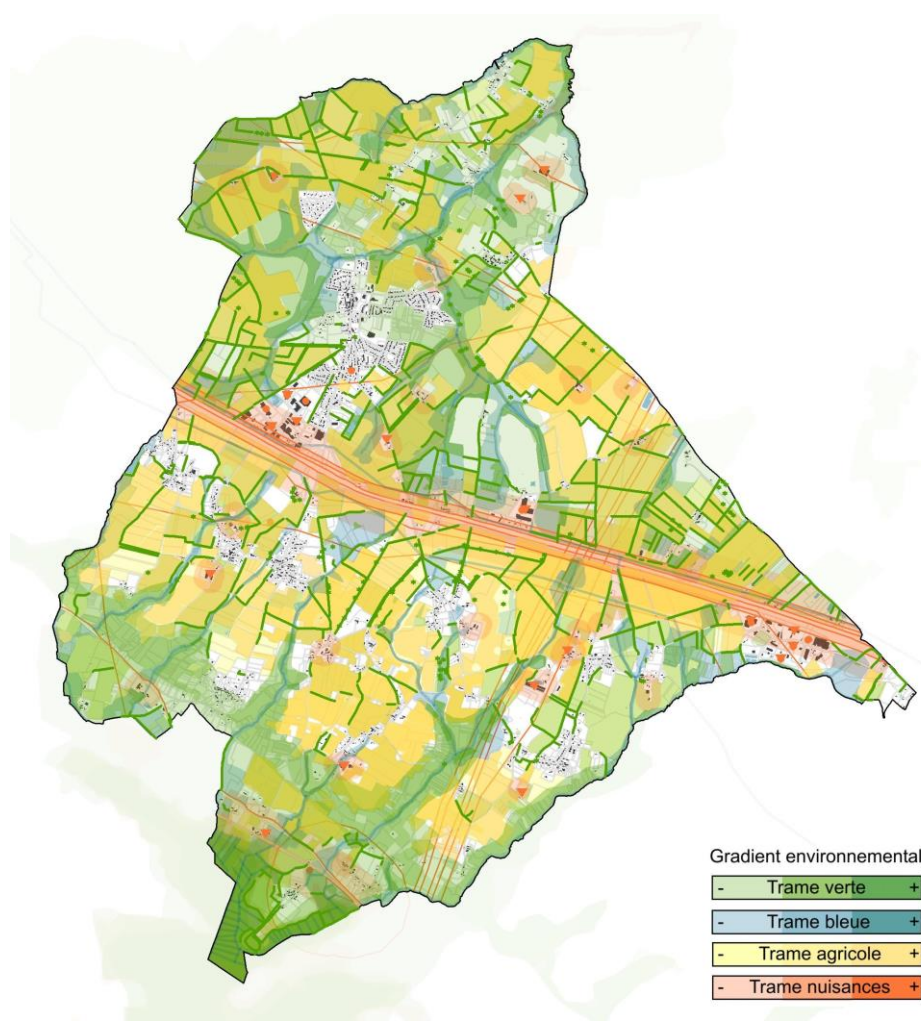
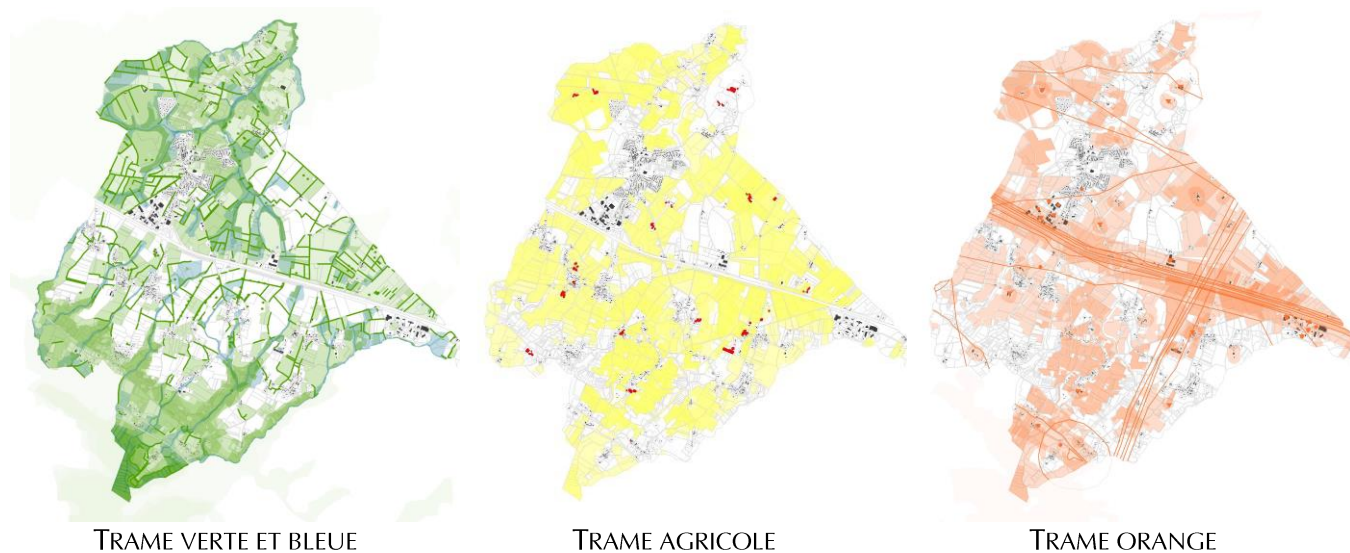
Au total, la commune organise 21ha46 de zone AU à vocation économique dont 9ha13 ouverts.

▪ Besoins en loisirs et équipements

- La commune n'organise pas de zones spécifiques à vocation d'extension d'urbanisation pour équipements. Par contre, les projets envisagés vont se développer en continuité des équipements actuels dans un zonage spécifique pour équipements (UI : Accueil petite enfance, Salle polyvalente à l'Espace Thalweg, Local associatif) ou en zone mixte du bourg (Ub : Pôle médical).

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### 1. Synthèse cartographique des enjeux environnementaux de la commune



CARTE DU GRADIENT ENVIRONNEMENTAL DE MALVILLE

## ***2. Enjeux sur les secteurs de développement urbain***

### **▪ Les enjeux sur le secteur du Pressoir, de Kerwall 2 et de Sainte Catherine**

Le secteur du Pressoir doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

- La préservation de certaines haies et arbres remarquables (secteur de Znieff) ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration du bourg).

Le secteur de Kerwall 2 doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

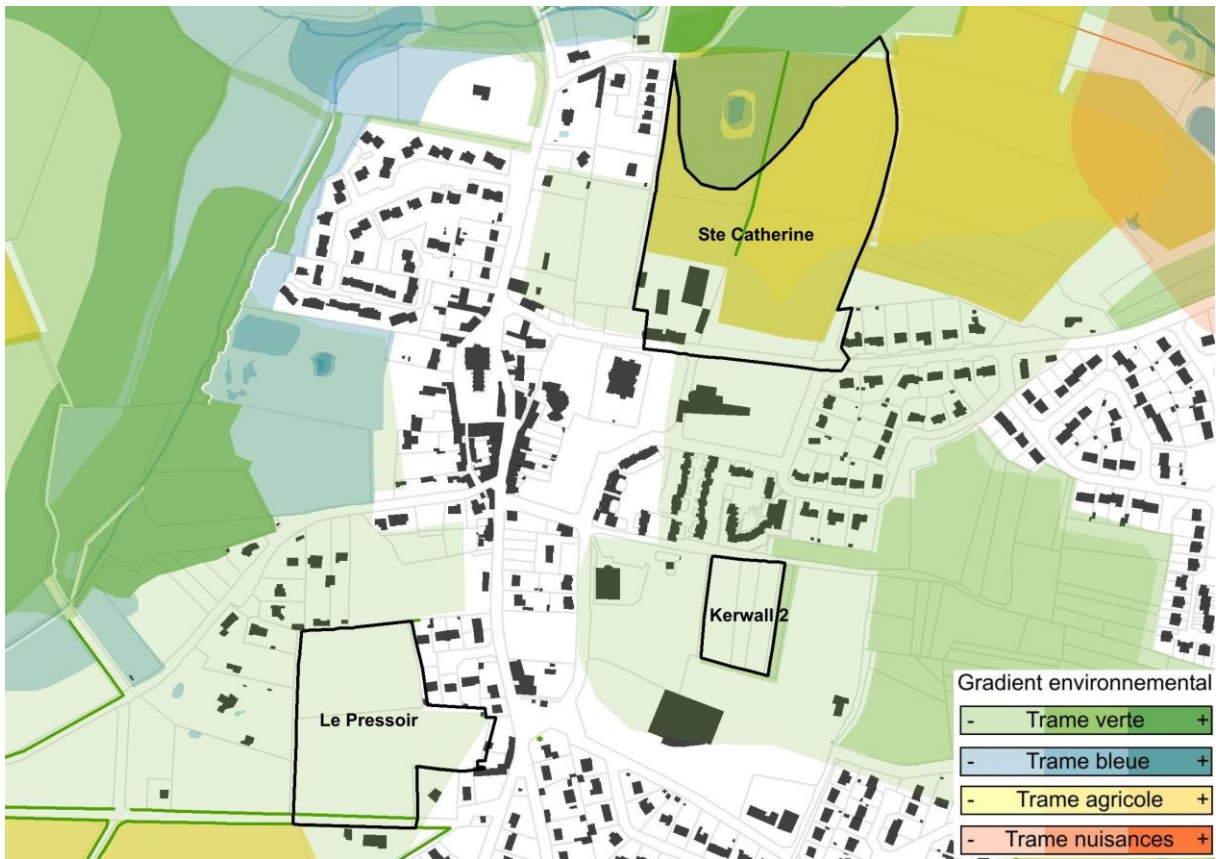
- La préservation d'un écran boisé au sud et à l'est (secteur de Znieff) ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration du bourg).

Les secteurs du Pressoir et de Kerwall 2 ne sont concernés par aucun autre élément constitutif du gradient environnemental de la commune (absence de cours d'eau et de zone humide, secteur non agricole, absence de risque et nuisance).

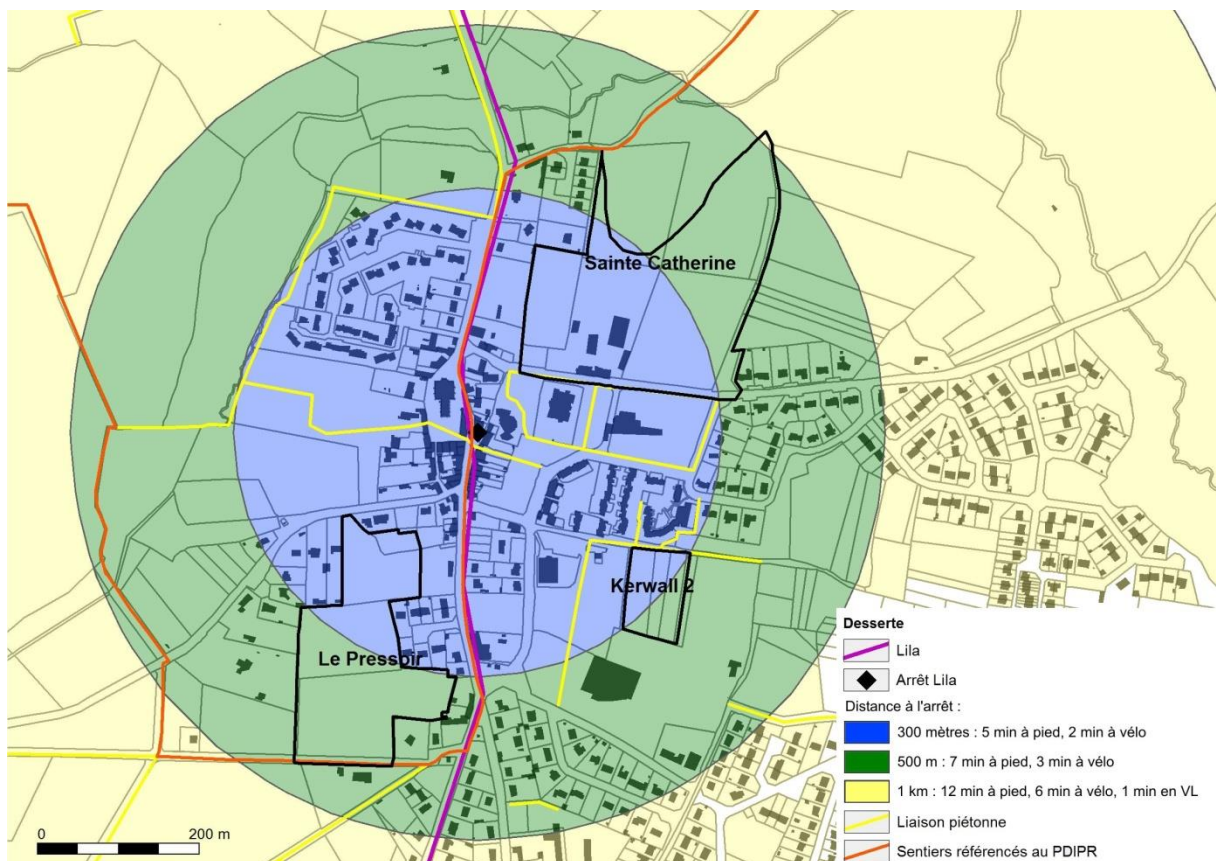
Le secteur de Sainte Catherine doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

- La préservation de certaines haies remarquables (secteur de Znieff) ;
- La protection des zones humides situées en aval, exclues de la zone urbanisable ;
- La prise en compte d'un secteur cultivé engagé dans des plans d'épandages, mais exclu des espaces agricoles pérennes à 20 ans du SCoT ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration du bourg).





Les trois secteurs sont également implantés à proximité immédiate (300-400m) de l'arrêt de bus Lila (à l'église) et immédiatement desservis par des liaisons douces (bourg et sentiers du PDIPR) :



Le diagnostic des sites a donné lieu à la définition d'enjeux de composition, tant urbains que paysagers et fonctionnels, exprimée dans les OAP de ces trois secteurs. Au Pressoir et à Sainte Catherine, le phasage de l'aménagement permettra à la commune de maîtriser dans le temps son développement par un accueil de population régulé assurant une bonne intégration des nouveaux arrivants.

- **Le Pressoir**

Le site est occupé par une prairie cultivée. Elle est bordée de haies dont seules celles remarquées à l'OAP sont de valeur pour la composition et intégration du site.

Le site est accessible depuis la rue du Pressoir au nord et le Chemin de la Colle au sud. La présence de cet espace en épaisseur du tissu urbain de la rue Centrale explique pourquoi l'OAP demande des connexions vers la rue Centrale : ceci permet de mettre le site en lien avec le centre bourg.

Parallèlement, la commune souhaite avoir un aménagement qui met en lien le nord et le sud du site et évite des conceptions en impasse.

La programmation du site correspond au besoin évoqué dans la capacité d'accueil et en respect du PLH.

- **Kerwall 2**

Le site est situé dans le cœur de bourg. C'est pourquoi la commune y fait le choix de projeter un programme à destination des personnes âgées afin que ceux-ci soient proches des services et commerces.

Le programmation de l'OAP répond ainsi à cette volonté.

La localisation de ce projet se fait sur un site propriété de la commune qui est le dernier terrain non occupé par les équipements sportifs. Le terrain à l'ouest est encore libre mais trop proche du supermarché. Les arbres de cette parcelle seront mis en valeur dans le projet à venir afin d'assurer son insertion.

Les abords devront également préserver ces plantations pour assurer des espaces tampon de transition avec les parcelles voisines.

- **Sainte Catherine**

Le secteur Sainte Catherine est partiellement occupé par des bâtiments agricoles en cours de déprise agricole. L'exploitation s'est relocalisée hors du bourg, en secteur plus agricole. La position de ce site en cœur de bourg, à proximité directe des écoles, des équipements du centre bourg et hors périmètre de protection de la STEP en font un site privilégié de développement urbain.

L'enjeu se situe dans la nécessaire connexion du périmètre à une desserte traversante, permettant ainsi de connecter le futur aménagement à la rue Sainte Catherine en 2 points. Ce schéma assure une répartition des flux et évite la réalisation de voie principale en impasse.

- **Les enjeux sur les secteurs de la Croix Blanche et des Epinettes**

Le secteur de la Croix Blanche doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

- Un parcellaire agricole de cultures et prairies, engagé dans des plans d'épandage d'effluents d'élevage, mais exclu partiellement des espaces agricoles pérennes à 20 ans du SCoT ;
- La préservation de certaines haies (secteur de Znieff) ;
- La présence du feeder d'eau potable et celle de la canalisation d'hydrocarbures ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration du bourg).

Le secteur des Epinettes doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

- Un parcellaire agricole de cultures et prairies, engagé dans des plans d'épandage d'effluents d'élevage, et inclus dans les espaces agricoles pérennes à 20 ans du SCoT ;

- La présence du feeder d'eau potable ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration du bourg).

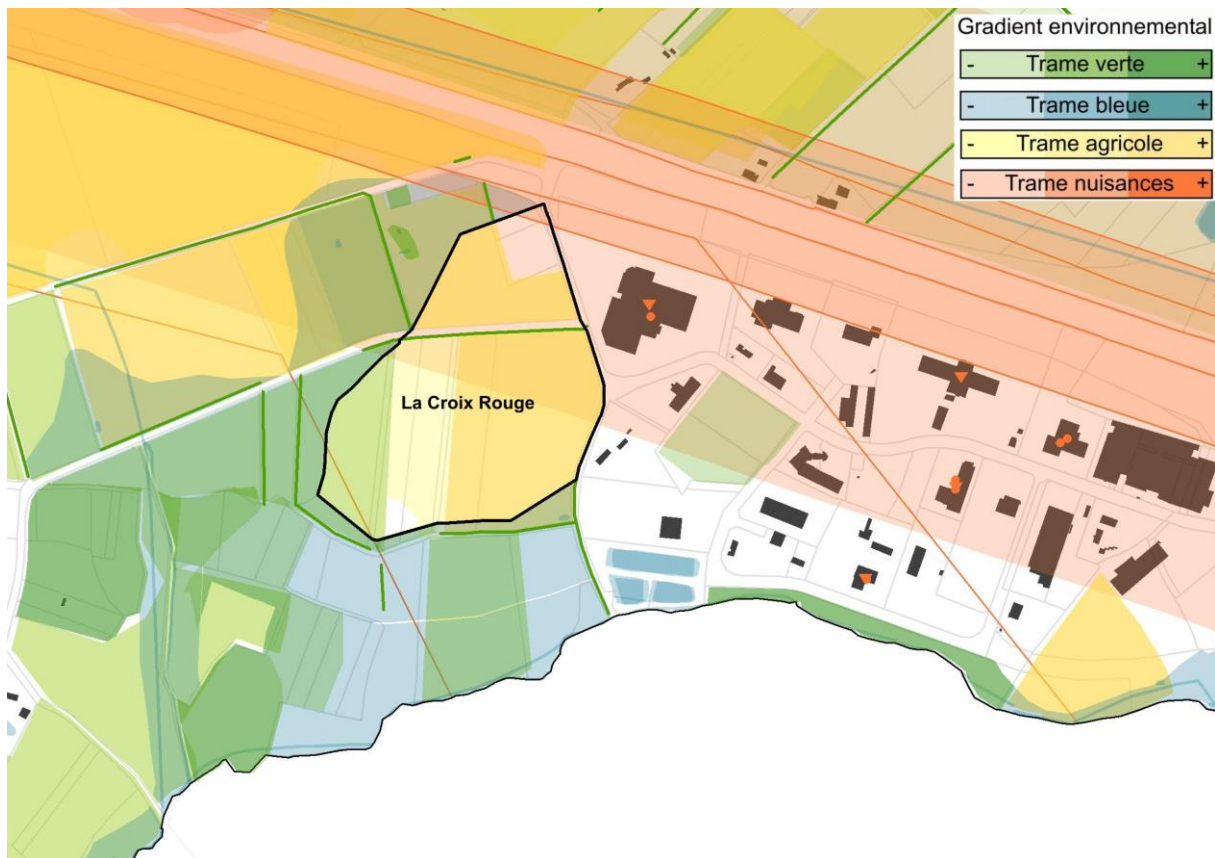
Les secteurs de la Croix Blanche et des Epinettes sont tous les deux concernés par les nuisances sonores liées à la RN165 et par l'application de la Loi Barnier. Ils ne sont concernés par aucun autre élément constitutif du gradient environnemental de la commune (absence de cours d'eau et de zone humide notamment).



▪ **Les enjeux sur le secteur de la Croix Rouge**

Le secteur à vocation économique de la Croix Rouge doit tenir compte des enjeux environnementaux suivants :

- La préservation de certaines haies remarquables et du Bois du Tillon ;
- Des zones humides à préserver en bordures nord-ouest et sud du secteur ;
- Un parcellaire agricole de cultures et prairies, engagé dans des plans d'épandage d'effluents d'élevage, mais exclu des espaces agricoles pérennes à 20 ans du SCoT ;
- La traversée du secteur par un gazoduc en limite nord et par une liaison télécom au sud-ouest (servitudes d'utilité publique) ;
- Les nuisances sonores liées à la RN 165 et l'application de la Loi Barnier (L.111-1-4 du C.U.) ;
- La prise en compte du projet d'aéroport : zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB non opposable à la date de rédaction du présent rapport) ;
- Le maintien des axes d'écoulements naturels vers le sud vers le ruisseau du Mont Tiéber et le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (débit de fuite, volume de rétention) ;
- Le respect des prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement sous condition selon le type d'activités aux lagunes d'épuration de la zone).



Les éléments diagnostics de cet espace sont développés dans les documents joints en annexe, réalisé lors de la dernière modification du PLU et lors des études de faisabilité. In fine le périmètre est réduit des zones humides présentes aux abords du site et intègre la localisation de système d'assainissement en limite sud.

### **3. Traduction des enjeux urbains et environnementaux sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

Ces orientations ont un caractère obligatoire sur les zones ouvertes à l'urbanisation mais les tracés et périmètres étant figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

Le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, mise en relation entre les différentes tranches de l'OAP, avec les quartiers environnants afin d'éviter les dessertes en impasse, rationalisation de la desserte interne... D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principe, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes.

Les chemins piétons à préserver ou à créer : ils permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou vers les chemins existants, dans le but d'améliorer le cadre de vie et la sécurité et participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable. Ces liaisons douces peuvent également être aménagées en voies cyclables. Chemins et voies cyclables pourront bien entendu être complétés par des itinéraires supplémentaires même s'ils ne figurent pas sur les schémas.

Les bassins de rétention : ils permettront d'écarter les crues et de restreindre les rejets d'eau polluée ; leur positionnement a parfois pu être conçu ; dans ce cas, cela s'est fait au regard de la topographie des lieux et de la proximité des cours d'eau aval et en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.

Les haies et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.

## ▪ OAP de Kerwall 2

**Situation :** au cœur de la zone agglomérée à proximité immédiate des équipements et commerces

### Principales caractéristiques urbaines attendues :

- Participer au maillage piéton générant des liens entre les différents lieux : vers le centre bourg et les commerces voisins ;
- Avoir pour seul accès celui sur la rue des Musiciens ;
- Valoriser les espaces plantés alentour ;
- Maintenir un écran boisé en EBC au sud et à l'est, entre la zone 1AU et les équipements sportifs voisins ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées afin d'apporter un certain confort aux logements destinés aux personnes âgées ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères en accord avec les abords du site ;
- Inciter à l'organisation de petites zones de stationnement mutualisées.

### Principales caractéristiques environnementales attendues :

- Conserver les arbres remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- 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 selon les prescriptions du SDAP, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine : « Secteur Kerwall : un volume total de stockage de 125 m<sup>3</sup>, pour un débit de fuite maximal de 3l/s, le rejet de la zone 1AU s'effectuera dans le réseau pluvial de la rue des musiciens ou vers l'actuel bassin de rétention rue des Sculpteurs »

## ▪ OAP du Pressoir

**Situation :** en frange ouest la zone agglomérée entre des espaces déjà urbanisés

### Principales caractéristiques urbaines attendues :

- 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 :
  - Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (vers la rue Centrale, la rue du Pressoir et la rue de la Croix Blanche) ;
  - Organiser une transversalité des accès nord/sud afin de connecter les différentes tranches du site entre elles ;
  - Avoir un éventuel accès secondaire depuis la rue Centrale en fonction de la composition des lieux.
- Pour des raisons de sécurité en accord avec le Conseil Général 44 :
  - Accès à sens unique entrant par le nord depuis Savenay mais pas d'accès en tourne à gauche en venant du bourg
  - Accès à double sens vers le cœur de bourg
  - Accès à double sens depuis Savenay vers la rue Centrale par la rue de la Croix Blanche
- Avoir une règle de hauteur de 9 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère qui permet d'optimiser le foncier et de densifier un peu l'urbanisation dans ce cœur de bourg ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées ;
- 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 ;
- Inciter à l'organisation de petites zones de stationnements mutualisées.

#### **Principales caractéristiques environnementales attendues :**

- Conserver les arbres remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- 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 :
  - 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 de Sainte Catherine**

**Situation :** en frange nord du cœur de bourg

#### **Principales caractéristiques urbaines attendues :**

- 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 :
  - Organiser un maillage piéton générant des liens entre les différentes parties du futur quartier et vers la rue Sainte Catherine ;
  - Organiser la connexion de continuités piétonnes entre l'école et le lotissement du Bois de la Vigne ;
  - Organiser une transversalité des accès afin de connecter les différentes tranches du site entre elles et organiser deux débouchés minimum sur la rue Sainte Catherine afin de ne pas avoir d'impasse pour la voirie primaire ;
- Avoir une règle de hauteur de 9 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère qui permet d'optimiser le foncier et de densifier un peu l'urbanisation dans cette partie de bourg ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées ;
- 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 ;
- Inciter à l'organisation de petites zones de stationnements mutualisées.

#### **Principales caractéristiques environnementales attendues :**

- Conserver les haies remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- 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, en prévoyant un volume total de stockage de 800 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 14 l/s.

## ▪ OAP de la Croix Rouge

**Situation :** en limite Est de la commune

### Principales caractéristiques urbaines attendues :

- Assurer une continuité urbaine avec la zone économique déjà existante ;
- Organiser la desserte de la zone en interdisant à terme l'accès à la RN165 et en sécurisant le carrefour d'accès à la zone ;
- Valoriser les espaces plantés du site et alentours ;
- Maintenir une zone paysagère le long de la RN 165 ;
- Réaliser des bassins d'ouvrages de gestions des eaux pluviales, en cohérence avec le zonage pluvial.

### Principales caractéristiques environnementales attendues :

- Conserver les éléments paysagers remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- 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 Estuaire de la Loire : prévoir un volume total de stockage de 4100 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 42 l/s.

(Les zones 2AU de la Croix Blanche et des Epinettes étant fermées à l'urbanisation, elles ne font pas l'objet d'OAP).

## ▪ OAP des continuités douces

L'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 bourg et de la partie rurale du territoire, y compris dans des secteurs déjà aménagés ou au contraire plutôt naturels.

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.

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.