

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014
Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Date de la convocation : 20 novembre 2014
Nombre de membres du Bureau Syndical : 25

Président de séance : Monsieur David SAMZUN

Présents : 16 élus

Bertrand AFFILE, Martin ARNOUT, Sylvie CAUCHIE, Denis MARC, Gérard DRENO, Joël GEFFROY, Franck HERVY, Sylvain LEFEUVRE, Yvon LERAT, Alain MICHELOT, Rémy NICOLEAU, Pascal PRAS, Fabrice ROUSSEL, David SAMZUN, Jean-Louis THAUVIN, Marcel VERGER

Absents et représentés : 2 élus

Christian COUTURIER donne pouvoir à Pascal PRAS, Philippe EUZENAT, donne pouvoir à Sylvain LEFEUVRE,

Absents et excusés : 7 élus

Alain CHAUVEAU, Hervé GELLARD, Pascale HAMEAU, Mireille PERNOT, Alain ROBERT, Johanna ROLLAND, Alain VEY

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014

Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Par délibération en date du 7 février 2012 la commune de Malville a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal de Malville a arrêté le projet de PLU le 10 juillet 2014 et l'a transmis pour avis au titre de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme au Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire le 28 juillet 2014.

En application de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Malville doit être compatible avec le SCOT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire.

L'avis du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire doit donc apprécier la compatibilité du PLU de Malville au regard des 10 chapitres du Document d'Orientations Générales.

Orientations Générales de l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés

Le SCOT rappelle que toutes les communes doivent assurer les conditions permettant leur développement démographique et économique et donc prévoir les espaces urbanisables nécessaires.

Commune de 3 250 habitants en 2012 (recensement provisoire de l'INSEE) répartis sur un territoire de 3 112 hectares, Malville connaît un triplement de sa population depuis 1975 mais sa croissance démographique, de +0,6% par an entre 1999 et 2010, est inférieure à celle de Loire et Sillon (+2,5%/an). La croissance de la population est uniquement portée par le solde naturel, le solde migratoire étant négatif depuis 1990.

Malgré la baisse des 15-29 ans et des 30-44 ans et la hausse des plus de 45 ans, Malville reste une commune au profil de population jeune : 25% de la population a moins de 15 ans en 1999 et 2010, l'indice jeunesse est stable (2,06 en 2010) et la part des plus de 60 ans est plus faible sur Malville (14,6%) que sur Loire et Sillon (17%) et dans le département (21,4%).

La construction de logements a été en moyenne de 16,5 logements par an entre 1999 et 2010 ; le nombre d'occupants par logement a baissé. Alors que la taille des logements augmente (en moyenne 4,9 pièces par personnes en 2010 à Malville), celle des ménages

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014

Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

des zones Ua (centre bourg ancien) et Uc (hameaux constitués constructibles) par rapport au précédent PLU et par la suppression de certaines zones à urbaniser. Les espaces agricoles ont connu une évolution positive de 5% alors que les espaces naturels ont connu une évolution négative de 5% du fait de l'intégration de constructions isolées en secteurs agricole et naturel.

L'objectif est d'organiser la reprise de la progression démographique, avec une croissance d'environ 1,25% par an, ce qui représente près de 500 à 560 habitants supplémentaires d'ici 12 à 15 ans et la construction de plus de **347 à 370 logements**. Elle se fixe comme objectif la construction **de 26 à 28 nouveaux logements par an entre 2012 et 2024-2027**.

Le développement se concentrera sur la zone agglomérée au cœur de la ceinture verte et renforcera la polarité du bourg en favorisant l'épaississement de son tissu urbain. Le **potentiel estimé dans le bourg est de 295 logements** soit 85,5% du développement (dont 35 logements en dents creuses soit 10% du développement et 260 logements en extensions urbaines soit 75,6% du développement).

Au total, le **potentiel estimé en renouvellement urbain est de 85 logements** (50 logements dans les hameaux et 35 logements dans les dents creuses du bourg) **soit 35% du développement**.

Le **potentiel estimé dans les hameaux est de 50 logements soit environ 14,4% de la capacité d'accueil globale**. Parmi ce potentiel, celui des zones Uc, qui constituent la première catégorie de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée du PLU de Malville, est de 27 logements environ soit 7,8% de la capacité d'accueil total.

Par rapport au précédent PLU, le développement des hameaux sera réduit de 11,6%. En effet, 25 hectares de villages classés en zone urbaine (Uc) au précédent PLU repassent en zones de hameaux (Ah) et 41 ha de constructions isolées repassent en secteurs agricole et naturel. Dans les zones Ah, les nouvelles constructions sont interdites, seuls l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments existants sont autorisés.

« Pour être constructibles, les hameaux doivent comprendre des dents creuses et ne pas comporter d'extension, comprendre des dents creuses qui n'ont pas comme seul accès une route départementale et qui se situent en dehors de périmètres de réciprocity agricole et non concernés par des protections environnementales ; aucun nouveaux droits à construire ne sera délivré en dehors des hameaux déjà constructibles au PLU. Seuls les hameaux de Piou, Le Chonhonnais, La Barre, l'Orme, La Guiaie/Le Blordrais restent constructibles » (extrait du PLU)

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014

Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Certains hameaux sont classés en hameaux constructibles à caractère patrimonial qui présentent en leur cœur un patrimoine bâti traditionnel (Ucp) comme la Barre et l'Orme.

Au total (quelle que soit la destination), les zones urbanisables immédiatement représentent environ 18,8 hectares, et les zones d'urbanisation à plus long terme représentent 24,9 hectares.

Malville souhaite développer l'urbanisation de 4 secteurs : le site du Pressoir, celui de Kerwall 2, le secteur Sainte-Catherine et le secteur au nord du Clos des Epinettes.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat comptabilisent environ **260 logements soit 75,6% du développement en 1AU et 2AU**. Deux zones 1AU à vocation d'habitat sont en projet (3,53 hectares au total) et sont en continuité du centre-bourg et des équipements, comme demandé par le SCOT. Elles font chacune l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : Le Pressoir (2ha78, 80 logements) et Kerwall 2, à destination des personnes âgées (0ha74, 18 logements). Deux zones d'urbanisation à plus long terme 2AU à vocation future dominante d'habitat (7,29 hectares) ont été délimitées. Les **besoins totaux estimés en foncier pour l'habitat sont de 11 hectares à raison de 21 logements / hectare** environ (contre une densité pratiquée dans les années 2000 de 12 logements / ha), permettant une réduction de la consommation d'espace de 10 ha.

La commune souhaite également établir une typologie d'habitat variée par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée : en dents creuses, en renouvellement urbain, sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non.

La commune organise 32h94 de zone AU à vocation économique dont 15ha31 urbanisables immédiatement. La zone 1AUe à vocation économique correspondant à une zone d'activités a été délimitée. Située en extension de la zone de la Croix Rouge, cette zone a augmenté de 1,41 hectares par rapport au précédent PLU. Deux zones d'urbanisation à plus long terme 2AUe à vocation future dominante économique ont également été délimitées (8ha47 pour la Croix Blanche et 9h46 pour les Epinettes soit au total 17,63 hectares).

La commune n'organise pas de zones spécifiques à vocation d'extension d'urbanisation pour équipements.

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014

Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Les objectifs relatifs à la prévention des risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques :

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

Les dispositions du PLU de Malville sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Les objectifs relatifs à la maîtrise des consommations d'énergie et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

La Communauté de Communes Loire et Sillon, en partenariat avec six autres Communautés de Communes voisines, s'est engagée à ouvrir un centre de traitement des déchets ménagers et assimilés sur le territoire de Savenay, à 1,5 km à l'ouest du bourg de Malville.

Le règlement ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable.

Les dispositions du PLU de Malville sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Délibération

Réunion du bureau du 5 décembre 2014

Délibération n°2014 - 04

Commune de Malville

Communauté de communes Loire et Sillon

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

En conclusion,

Le bureau délibère et :

- émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Malville, en recommandant d'apporter les éléments de précisions suivants :

- *supprimer la destination commerciale du règlement des zones d'activités existantes et futures.*
- *proposer un traitement paysager relatif aux zones d'activités économiques existantes Ue et être vigilant quant au traitement paysager appliqué aux futures zones d'activités 2AUe.*
 - *d'apporter des précisions sur le nombre d'espaces agricoles pérennes.*

- autorise Madame la Présidente ou Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

A l'unanimité,

Saint-Nazaire, le 9 décembre 2014

Le Vice-Président du Pôle métropolitain
Nantes / Saint-Nazaire

David SAMZUN.

