



**DERVAL**  
En Loire-Atlantique

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## de Derval

**Modification n°1**

**Dossier de demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale**

**Annexe 3 : auto-évaluation**



## Sommaire

<b>I. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document.....</b>	<b>3</b>
Contexte de la procédure.....	3
<b>II. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLU .....</b>	<b>4</b>
Évolution du secteur AUh2 rue de Nantes.....	4
Modification du zonage AUh2 et UEc et de l'OAP associée.....	4
Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A.....	6
Mise à jour et inscription du périmètre de protection des abords d'un monument historique.....	6
Renforcement des règles d'insertion paysagère, architecturale et gestion des eaux pluviales.....	7
Modification des règles relatives à la construction en second rideau en zone Ua.....	9
<b>III. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement .....</b>	<b>10</b>

# I. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document

## Contexte de la procédure

Le plan local d'urbanisme de Derval a été approuvé le 03 juin 2022. Après 2 ans d'application, une première modification du PLU est souhaitée par la commune afin d'ajuster le règlement écrit et graphique. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de projets dans les zones urbaines et ajouter des protections patrimoniales.

La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun qui porte sur divers points :

- Clarifier et faciliter la lisibilité de quelques points règlementaires (Possibilité de réaliser des toitures-terrasses)
- Préciser et/ou faciliter les divisions parcellaires (constructibilité en second rideau en centre-bourg)
- Simplifier des règles jugées non nécessaires (suppression des reculs des annexes)
- Effectuer quelques modifications et compléments (Modification zonage rue de Nantes (Ue > AUh2) / Local poubelle pour les collectifs / Périmètre ABF / Ajouts changements de destination (et noms des lieux-dits))

### Impacts sur le document graphique et le plan des Servitudes d'Utilités Publiques :

- Ajout et mise à jour du périmètre ABF
- Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A
- Modification des périmètres des zones Uec et AUh

### Impacts sur les orientations d'aménagement et de programmation :

- Modification de l'OAP Secteur des Echos

### Impacts sur le règlement :

- -Modification apportée aux zones urbaines Ua, Ub, Uc, UL, AUh, AUe, A et N
- L'ensemble de ces points est repris dans la notice de présentation.
- Mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A.

## II. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des modifications apportées au PLU

### Évolution du secteur AUh2 rue de Nantes

#### Modification du zonage AUh2 et UEc et de l'OAP associée

La zone UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. Le secteur UEc correspond à la zone commerciale d'entrée de ville sur la route de Châteaubriant qui accueille déjà un supermarché et des fonctions de commerces / services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie ainsi qu'à la zone artisanale mixte du Champ Jubin.

Les parcelles F212/264/182/786/836/787 sont incluses dans la zone UEc à vocation d'activités mais sont occupées par des habitations. Ces secteurs ne sont pas voués à muter en secteur d'activité et l'habitat a vocation à perdurer.

La modification consiste en un élargissement de la zone AUh2 afin de permettre l'évolution des habitations existantes en vocation d'habitat. Le choix du zonage en AUh2 permet de maintenir une continuité cohérente des zones et d'éviter les micro-zonages.







L'OAP initiale évolue en conséquence du nouveau périmètre de la zone AUh2.

	Avant modification	Après modification
AUh2	6,67 ha	7,94 ha
UEc	30,15 ha	28,89 ha




Cette modification s'inscrit dans des objectifs de densification et de limitation de la consommation d'espace : elle permet la construction de nouveaux logements, sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, elle a une **incidence positive sur l'environnement**.





#### Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu » depuis les axes routiers
-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative
-  Permettre l'évolution de l'existant tout en conservant le caractère patrimonial
-  Préserver des espaces paysagers et arborés

#### Accès et desserte de l'opération

-  Permettre une traversée des différents sous-secteurs entre eux
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics
-  Anticiper les connexions viaires des différentes opérations

#### Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver des espaces paysagers assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu

L'OAP de la zone AUh2 évolue avec le nouveau périmètre. En plus des vocations d'habitat pour les nouveaux secteurs, des prescriptions de protection de haie et arbres et du parc de la longère sont ajoutées pour préserver l'écrin végétal qui permet de faire une zone tampon entre les logements et les zones d'activité mais aussi de limiter la création de nouveaux tiers à proximité de la zone d'activité.

L'OAP favorise l'implantation des nouveaux logements en densification et non en extension. Elle protège également des haies et arbres. Elle a ainsi une **incidence positive sur l'environnement**.

## Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A

5 bâtiments patrimoniaux à vocation agricole ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments présentent un caractère patrimonial. En rendant possible leur changement de destination à vocation d'habitat, de nouveaux logements pourront être créés sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers mais également avec un usage de matériaux de construction fortement réduit. De plus ces bâtiments rénovés permettront de valoriser le patrimoine architectural et les paysages ruraux de la commune.

Ainsi, l'identification des ces bâtiments agricoles comme pouvant changer de destination, a une **incidence positive sur l'environnement**.

## Mise à jour et inscription du périmètre de protection des abords d'un monument historique.

Le 4 novembre 2021, l'arrêté d'extension de protection du château de Derval a été approuvé. Le périmètre est différent de celui affiché dans le PLU en vigueur.

Cela ne présente **aucune incidence sur l'environnement**.

## Ajout de prescriptions dans l'OAP secteur des Échos et modification du règlement AUe

La zone AUe correspond à des espaces à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Elle vise à assurer le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.

La MRAE a donné un avis dans le cadre du projet de parc d'activité des Vignes et février 2023 Elle recommande à la collectivité de compléter les dispositions du PLU par des règles opposables visant à assurer l'insertion paysagère des aménagements futurs sur ce secteur. Le règlement a été renforcé ainsi que l'OAP sectorielle.

### Renforcement de l'OAP sectorielle

Le travail du modelé des terrains et la construction de bâtiments d'activités auront un impact sur le paysage notamment depuis la route nationale 137 et la route départementale 537 qui joue le rôle de porte d'entrée du bourg. L'OAP inscrit des principes d'implantations arborées qui rythme la zone coté voie express. La localisation de ces plantations sera à titre indicatif, les plantations pourront être pensées différemment.

### Renforcement des règles d'insertion paysagère, architecturale et gestion des eaux pluviales

Zones concernées :



#### Principes architecturaux

Des règles relatives au traitement architecturaux des façades orientées vers la Route nationale 137 et la route départementale 537 ont été ajoutés. Ces façades devront faire l'objet d'un traitement qualitatif notamment en rythmant les perceptions depuis l'emprise publique.

Les règles concernant les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment sont aussi renforcées. Ces éléments doivent être masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté (type claustra par exemple).

#### Les clôtures

La réglementation des clôtures a été simplifiée pour assurer une harmonie sur l'ensemble de la zone mais aussi d'assurer un doublement par une haie vive au-devant des clôtures côté emprise publique

**L'avis de la MRAE sur le projet de parc d'activité des Vignes d fait remonter une fragilité concernant la gestion des eaux pluviales pour des pluies d'occurrence supérieure à la pluie décennale qui se trouverait à proximité immédiate de la zone humide et déverserait son trop plein dans la zone humide.**

Extrait de l'avis de la MRAE :

*Les eaux usées sanitaires, estimées de 80 à 100 équivalent-habitants (EH) seront rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Le dossier justifie de la capacité de la station d'épuration de Derval-Bondar nouvelle à traiter ces effluents.*

*Les sols de la zone d'étude étant peu perméables, les eaux pluviales seront gérées par gravité dans la limite d'un taux d'imperméabilisation de 75 %, au moyen d'un bassin commun de régulation dimensionné pour un événement d'occurrence décennale. Le débit de rejet sera calibré, au moyen d'un régulateur de débit, à 54 litres par seconde, soit 3 l/s/ha conformément au SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Le dossier explique que le rejet par surverse aérienne se fera en direction de la zone humide existante afin de maintenir son alimentation hydraulique. La topographie naturelle permettra ensuite l'évacuation des eaux pluviales vers le ruisseau du Pas d'Hin, dans un fonctionnement similaire à la situation existante selon le dossier.*

*Celui-ci indique que la gestion des eaux pluviales par bassin permettra d'assurer des temps de séjour suffisamment importants pour favoriser la décantation des matières en suspension (MES) et qu'en considérant la situation « majorante » d'une pluie d'orage décennal, le rendement de décantation du bassin de régulation peut être estimé à environ 95 %. Sur cette base, le dossier estime l'emploi d'un équipement de traitement de type séparateur d'hydrocarbures inutile et qu'aucun risque de pollution chronique n'est attendu. Le programme de travaux prévoit aussi la mise en œuvre de dispositions afin de garantir le confinement des eaux en cas de pollution accidentelle. La MRAe relève que le dossier ne précise pas les éventuelles incidences du projet pour des pluies d'occurrence supérieure à la pluie décennale. Les modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages sont présentées. Il n'est, semble-t-il, pas prévu de suivi des rejets.*

À travers cette modification, le souhait est d'aller plus loin, en instaurant des règles pour augmenter les surfaces perméables et limiter l'impact de l'importante imperméabilisation du projet.

#### **Le stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement des véhicules léger doit faire l'objet d'un traitement végétal (lié au revêtement ou à ses abords) et assurer la perméabilité des sols.

#### **La gestion des eaux pluviales**

La majeure partie du linéaire du réseau de gestion des eaux pluviales doit être géré en noues.

La modification instaure une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que le maintien de surfaces perméables, voire de pleine terre et l'obligation de doubler les clôtures par une plantation de haie côté emprise publiques pour assurer une intégration paysagère. Cette modification a donc une **incidence positive sur l'environnement**.



## Modification des règles relatives à la construction en second rideau en zone Ua

Zones concernées :



Le règlement en vigueur ne permet pas de construire en second rideau en zone Ua.

Plusieurs demandes ont été faite auprès de la commune afin de rendre constructible le second rideau, notamment pour permettre la construction d'un nouveau logement en second rideau tandis que l'existant en premier rideau serait mis en location. La commune souhaite tout de même conserver une maîtrise du développement du second rideau et limiter la création de nouveaux accès.

La modification vise à permettre la constructibilité en second rideau dans la zone Ua tout en limitant la multiplication des accès. Les règles associées autorisent la construction d'un nouveau logement seulement si l'accès sur la voie publique est mutualisé par unité foncière existant à la date d'approbation du PLU ou la création d'un nouvel accès dans le cas de la construction de deux logements minimums.

Cette modification permet de densifier le cœur de bourg et donc de limiter la consommation d'espace mais aussi de limiter de nouvelles surfaces imperméables en obligeant la mutualisation des accès. Ainsi, elle présente donc une **incidence positive sur l'environnement**.

## Ajout d'une règle relative à l'obligation d'avoir un espace poubelles pour les bâtiments collectifs

Zones concernées :



Depuis l'approbation du PLU, des habitations ont été divisées en plusieurs logements mais, sans règle d'obligation d'avoir un espace poubelles pour les bâtiments collectifs, les poubelles se retrouvent sur l'espace public. C'est pourquoi une règle est inscrite dans le PLU modifié.

Cette règle permet d'assurer le dégagement des trottoirs et assurer leur accessibilité. Elle présente une **incidence neutre pour l'environnement**.

## Suppression d'une règle incitative d'implantation des annexes

Zones concernées :



Dans le règlement en vigueur, l'implantation des annexes est libre. Il est préconisé de les planter en retrait de 20 cm des limites séparative sous la formulation suivante : « S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis d'une limite est au moins égale à 0,2 mètre. ». Cette règle incitative avait pour but d'assurer le nettoyage des parois des cabanons.

Pour faciliter l'instruction, il est demandé de supprimer cette règle puisque la règle d'implantation libre est suffisante.

Cette modification présente une **incidence neutre pour l'environnement**.

### III. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement

La plupart des éléments de la modification concerne les secteurs urbanisés et vise un renforcement des dispositions réglementaires (densification, infiltration des eaux pluviales, mutualisation des accès...) ayant pour conséquence une limitation de l'impact des constructions sur l'environnement. De plus, l'extension du zonage AUh, permettant la densification, concourt aux objectifs de densification tout en limitant l'artificialisation des sols. Ces objets de la modification ont globalement une incidence positive sur l'environnement.

D'autres objets concernent des points techniques (suppression d'une règle incitative d'implantation en recul pour les annexes, obligation d'avoir un espace poubelle pour les bâtiments collectifs...) sont sans incidence sur la constructibilité. Ces dispositions sont sans incidence sur l'environnement.

Enfin des règles viennent renforcer l'intégration paysagère et l'infiltration des eaux pluviales de la zone AUe ce qui concourt à une incidence positive sur l'environnement.

Ainsi, de manière globale, les incidences engagées par cette modification de PLU ne sont pas de nature à être caractérisées comme notables. **En conséquence, cette auto-évaluation conduit à ne pas juger la réalisation d'une évaluation environnementale nécessaire dans le cadre de cette modification du PLU de Derval**