

## Préambule

---

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de MALVILLE pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 12 à 15 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Une commune à l'identité rurale et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée**

La richesse du territoire de MALVILLE doit être préservée et valorisée. De ce fait, son développement de MALVILLE doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (entrepreneuriale, agricole) et écologique (Site Natura 2000, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### **PRESERVER L'IDENTITE ET LE CARACTERE AGRICOLE ET RURAL DU TERRITOIRE**

Afin de préserver le caractère champêtre et rural du territoire, la commune protège ses espaces agricoles en limitant le mitage par l'urbanisation. Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation et d'un travail en épaisseur du tissu urbain de la zone agglomérée et des zones bâties.

Parallèlement, le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole : création de logements de fonction à proximité des bâtiments d'exploitation, changement de destination des bâtiments existants autorisés lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole.

Afin de préserver l'identité et le caractère rural de certains hameaux, certains cœurs d'îlots, franges de hameaux et/ou fonds de jardins sont préservés. Ceci garantit le maintien de la composition caractéristique de ces lieux.

Le développement du bourg se concentre à l'intérieur de la ceinture verte. La commune accompagne ceci par une zone tampon constituée par les espaces situés entre la limite de l'agglomération et sa ceinture verte.

### **SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI, TRADUCTION DE L'HISTOIRE LOCALE, QUI FORGE CETTE IDENTITE**

MALVILLE compte plus d'une soixantaine de hameaux. Un certain nombre d'entre eux présente un patrimoine bâti traditionnel, issu notamment de l'activité agricole passée (granges, anciennes longères...) avec une certaine qualité architecturale.

Ainsi, en cœur de hameaux, la sauvegarde de ce patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitations et de changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes. De même, les ruines repérées au cadastre peuvent être réhabilitées.

Toujours dans une optique de préservation du patrimoine local, le patrimoine rural (maisons, granges,...), comme le patrimoine historique (ruines du Château du Goust) sont protégés.

## **VALORISER DES PAYSAGES QUI FAÇONNENT CETTE IDENTITE RURALE**

La commune de MALVILLE présente une diversité de paysages sur l'ensemble de son territoire : le Sud est caractérisé par un relief de plaines et de marais. Cet espace est dominé par les coteaux du Sillon de Bretagne creusés par les multiples vallons du réseau hydrographique allant à la Loire. Le reste du territoire se compose de plaines bocagères entrecoupées également de quelques vallons richement boisés.

L'objectif est d'inciter à la découverte de ces paysages en renforçant les possibilités de circulations douces (sentiers de randonnée, itinéraires cyclables) mettant en valeur des espaces naturels, de loisirs, le patrimoine historique sur l'ensemble de la commune. Au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons douces, existe un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire, visant à atténuer la coupure de la RN165 et à connecter le territoire malvillois aux communes limitrophes.

La composition physique du territoire offre plusieurs vues significatives qu'il convient de préserver dans le cadre de la valorisation de l'identité communale. La préservation de ces vues conforte l'identité rurale malvilloise.

## **PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET JOUANT UN ROLE ESSENTIEL DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE**

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue de nombreux vallons dans la zone de bocage et marquant les coteaux du Sillon de Bretagne et de la zone de Marais en lien avec la Loire. La nature du sol et du sous-sol ainsi que la topographie engendrent également l'existence de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) constitutives des corridors écologiques de la trame bleue et verte qui nécessitent d'être préservés.

Parallèlement la commune est située dans les bassins versants de la Loire au Sud et de l'Isac au Nord et concerné par les SAGE "Estuaire de la Loire" et "Vilaine". A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

La protection et la mise en valeur de ces espaces naturels seront confirmées par des dispositions particulières mais de degrés différents en fonction de leur importance, permettant ainsi la préservation de corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Le territoire communal est concerné par Périmètre de Protection éloigné du captage de la nappe de Campbon dans la partie Nord-Ouest de la commune, paramètre intégré dans le projet de territoire.

Associée à cette préservation des milieux naturels sensibles, la valorisation des éléments arborés marquants du paysage favorise le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle du territoire. Les haies et boisements font l'objet de protections

spécifiques lorsqu'ils sont repérés soit par l'inventaire des haies comme jouant un rôle écologique, hydrologique et paysager soit par le diagnostic de territoire.  
Cette protection assure la pérennité des boisements tout en permettant leur entretien.

La préservation de l'identité rurale de la commune et de son paysage passe par un traitement qualitatif urbain et paysager :

- des franges urbaines des zones économiques visibles depuis la RN165 ;
- de la frange urbaine de la zone de la Croix Rouge, de la Croix Blanche et des Epinettes comme transition avec la zone rurale ;
- des entrées de bourg, notamment depuis l'échangeur de la RN165.

## **Une commune voulant maîtriser son développement au sein de son bourg et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles**

---

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- prendre en compte l'environnement :
  - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
  - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
  - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts ... ;
  - tenir compte des risques (ICPE) et des nuisances sonores (aérien, routes, station d'épuration, activités économiques) et olfactives (épandages) ... ;
- composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques que patrimoniales ;
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle du bourg ;
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

### **ORGANISER DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'HABITAT SUFFISANTS ET DIVERSIFIÉS, EN COHERENCE AVEC LES PRECONISATIONS DU SCOT EN TERMES DE DENSITÉS URBAINES ET DE SURFACES OUVERTES À L'URBANISATION**

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de MALVILLE est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

MALVILLE a connu un ralentissement de sa progression démographique par rapport aux autres communes du canton ces dernières années. L'accueil de population s'est localisé pour moitié dans les hameaux. La commune souhaite relancer sa progression démographique pour s'inscrire dans la dynamique cantonale en mettant l'accent sur le rôle de polarité de son bourg. Ainsi, le développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans la zone agglomérée, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux. Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

L'objectif de la commune est d'organiser une progression démographique annuelle de 1.25 % environ, par la création de 26 logements en moyenne par an sur 12 à 15 ans. 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. Le développement de la capacité d'accueil représente environ 12 hectares de zones à urbaniser à raison de 21 logements / hectare environ. Le reste de l'accueil de population se fait dans les dents creuses du bourg et des hameaux. Ces derniers représentent 18 % de la capacité d'accueil totale. Par rapport aux années passées, la capacité d'accueil dans les hameaux est réduite. Ce passage d'une densité de 12 logements / ha (pratiqué dans les années 2000) à une densité de 21 logements / ha permet une réduction de la consommation d'espace de 10 ha.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de MALVILLE s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creuses de la zone agglomérée ;
- en renouvellement urbain en cœur de zone agglomérée ;
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non dans la zone agglomérée.

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et les hameaux ;
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

Parallèlement, la mixité intergénérationnelle est développée en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ménages) et des services associés (pôle médical, accueil petite enfance...).

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- la zone rurale doit accueillir l'activité économique agricole, les zones d'activités existantes, et l'évolution in situ des habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

La mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services compatibles avec l'habitat.

**FAVORISER L'ÉPAISSISSEMENT DU TISSU URBAIN DU BOURG POUR LUI DONNER UNE FORME CONCENTRIQUE NICHEE AU CŒUR D'UNE CEINTURE VERTE DE QUALITE. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE LINEAIRE AFIN D'ÉVITER L'EMPIETEMENT SUR L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL.**

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, MALVILLE développe l'urbanisation de 4 secteurs :

- **le site du Pressoir** : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien à l'ouest du centre bourg ;
- **le site de Kerwall 2** : dans le prolongement du groupe de logements pour personnes âgées existant, ce secteur conforte la liaison entre les polarités du bourg et les équipements sportifs ;
- **le secteur Sainte-Catherine** : ce secteur participe à l'épaississement du tissu urbain ancien au nord du centre bourg, en lien direct avec la nouvelle polarité du bourg ;
- **le secteur au nord du Clos des Epinettes** : ce secteur vient rattacher deux secteurs d'urbanisation linéaires et épaissir le tissu aggloméré en entrée de bourg.

**LIMITER LA CONSOMMATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES EN ASSURANT LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES.**

La lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau du bourg mais également au niveau des hameaux par l'application du principe suivant : seuls sont maintenus constructibles les hameaux répondant aux critères cumulatifs suivants :

- les hameaux comprenant encore de véritables dents creuses et non constitutifs d'extension de hameaux ;
- les hameaux dont les dents creuses n'ont pas comme seul accès une route départementale (respect des préconisations du Conseil Général) ;



- les hameaux dont les dents creuses se situent en dehors des périmètres de réciprocité agricole et non concernés par des protections environnementales (exemple : zones humides) ;
- pas de nouveaux droits à construire en dehors des hameaux déjà constructibles au PLU.

Ainsi, seuls restent constructibles les hameaux de Piou, Le Chohonnais, La Barre, l'Orme, La Guaie/Le Blordrais.

Afin que la capacité d'accueil de ces hameaux corresponde à 15% environ de la capacité d'accueil globale, des dispositions sont prises pour encadrer la constructibilité des hameaux et préserver leur identité.

La commune concentre dans le bourg les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- en matière scolaire, elle assure le maintien et la pérennité des équipements actuels ;
- en matière de sports et loisirs, elle prévoit l'extension possible et/ou la mise aux normes de ceux-ci en continuité de l'existant ;
- en matière d'assainissement, une réflexion est menée par rapport aux projections démographiques du projet de territoire ;
- dans le cadre de la mixité intergénérationnelle, la commune favorisera la réalisation d'un accueil petite enfance et un hébergement dédié aux personnes âgées ;
- en matière médico-sociale et associative, sont envisagés un pôle médical, et des structures comme des salles pour les associations et/ou la population.

## **DEVELOPPER LA QUALITE ET LA LISIBILITE DES ESPACES PUBLICS ET DES CONNEXIONS DOUCES ET TRANSPORTS COLLECTIFS**

L'évolution de la composition du bourg doit permettre de renforcer le lien entre les différents pôles de vie du bourg. En cela, il est nécessaire d'améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs dans le cadre du PAVE (Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces), valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains.

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" en centre Bourg ;
- valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- limiter l'impact visuel de l'automobile, notamment en réorganisant le stationnement dans le centre-bourg ;
- valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des places publiques (exemple : place de la Liberté) et des bâtiments anciens du centre bourg.

En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire, notamment en entrée Sud du bourg vers Nantes et Saint-Nazaire. Ces projets participent à ce nouveau mode organisationnel de déplacement.

## **Une commune voulant maintenir sa dynamique économique tournée vers le commerce, l'artisanat, l'industrie, et l'agriculture**

---

### **REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG PAR UNE AMELIORATION DE SON OFFRE EN COMMERCE DE PROXIMITE**

Suivant ces principes, le projet communal de territoire permet le développement de l'activité commerciale, artisanale et de service en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat. Il adopte des mesures facilitant la pérennité ou l'installation de commerces de proximité.

### **CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE MAJORITAIREMENT PRESENTE SUR LE TERRITOIRE ET GARANTIR LA QUALITE DES PAYSAGES**

Préserver l'activité agricole par :

- le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole et notamment en zone rurale la préservation des terres agricoles pérennes définies dans le schéma de secteur ;
- l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles ;

### **DEVELOPPER L'OFFRE D'EMPLOI ARTISANAL ET INDUSTRIEL ET INSCRIRE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL**

Pour cela, le PLU conforte les zones d'activités intercommunales existantes de la « **Croix Rouge** », de la « **Croix Blanche** » et des « **Epinettes** » en permettant leurs extensions. La zone d'activités des « **Cypres de Leyland** » au Liévreau est maintenue en l'état et non étendue en application du SCoT.

D'une manière générale, la commune veut permettre l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

Le SCOT Métropolitain réserve, pour le long terme, des espaces dédiés à l'accueil d'activités liées à la dynamique aéroportuaire. Ces espaces sont localisés à proximité de la RN 165, au nord de l'échangeur de la Croix Rouge. Dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, la commune de Malville prévoit une surface d'une quarantaine d'hectares dans le secteur de Gazette, afin de ne pas compromettre ce projet métropolitain à long terme (au-delà de 20 ans à venir).