



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 novembre 2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

Bâtiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**Département de la Loire
Atlantique**

Commune de Saint-Molf

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 2.1



Table des matières

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	4
1.1. Principes généraux.....	4
1.2. Les objectifs de la révision du PLU.....	5
1.3. La démarche d'évaluation environnementale.....	6
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	7
1. ELÉMENTS CONTEXTUELS.....	8
1.1. Le contexte géographique.....	8
1.1. Le contexte territorial.....	8
2. UNE COMMUNE RETRO-LITTORALE ATTRACTIVE.....	9
2.1. Une croissance démographique constante depuis les années 1975	9
2.2. Une croissance portée par un solde migratoire élevé.....	10
2.3. Une population jeune mais légèrement vieillissante.....	12
2.4. Une taille des ménages en diminution.....	13
2.5. Un territoire attractif pour les ménages.....	13
3. UN PARC DE LOGEMENTS ESSENTIELLEMENT TOURNÉ VERS LES MÉNAGES.....	14
3.1. Un parc de logements dominé par les résidences principales.....	14
3.2. Un rythme de construction soutenu.....	18
3.3. Un parc de logements peu diversifié.....	20
3.4. Un prix de l'immobilier élevé.....	22
3.5. Des besoins spécifiques.....	23
4. UNE ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE.....	24
4.1. Un taux d'emploi peu élevé.....	24
4.2. Une offre commerciale & artisanale développée.....	25
4.3. Une activité touristique tournée vers la nature.....	27
4.4. Une économie agricole diversifiée.....	27
4.5. La sylviculture : une activité limitée.....	31
5. UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ.....	32
5.1. Des équipements à destination des familles.....	32
5.2. Une desserte par les principaux réseaux collectifs satisfaisante	35
5.3. La gestion des eaux usées.....	35
5.4. La gestion des eaux pluviales.....	36
5.5. La gestion de l'eau potable.....	36
5.6. La desserte numérique.....	37
6. DES SERVITUDES QUI CONCERNENT DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE..	39
7. UNE OFFRE DE MOBILITÉS REPOSANT SUR LA VOITURE INDIVIDUELLE.....	40
7.1. Les infrastructures routières.....	40
7.2. Les transports collectifs.....	43
7.3. Les liaisons douces.....	43
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	45
1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	46
1.1. TOPOGRAPHIE :.....	46
1.2. GEOLOGIE :.....	47
2. L'HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	48
2.1. Les caractéristiques des tissus urbanisés.....	48
2.2. Consommation d'espace.....	53
2.3. Analyse de la densité.....	56
2.4. Analyse de la capacité de densification.....	57
3. LES MILIEUX NATURELS & LA BIODIVERSITÉ.....	64
3.1. Les grands ensembles naturels du territoire.....	64
3.2. Le patrimoine naturel reconnu.....	67
3.3. La Trame Verte et Bleue (TVB).....	70
4. LE CYCLE DE L'EAU.....	76
4.1. Gestion de l'Eau.....	76
4.2. Place de l'eau sur le territoire.....	78
4.3. Usages de l'eau.....	81
5. LES PAYSAGES.....	82
5.1. A l'échelle supra-communale.....	82
5.2. A l'échelle communale.....	84
6. LA QUALITÉ DE L'AIR.....	91
7. L'ÉNERGIE.....	93
7.1. Les consommations énergétiques.....	93
7.2. Les émissions de gaz à effet de serre (GES).....	94

7.3. Les objectifs du PCAET en vue de réduire la vulnérabilité au changement climatique	94
8. LES DÉCHETS	96
9. LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	99
9.1. Les risques majeurs recensés par le DDRM.....	99
9.2. Les risques naturels.....	99
9.3. Les risques technologiques.....	102

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de Saint-Molf est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 5 février 2013 et modifié les 31 août 2015 et 6 février 2017. Elle a prescrit la Révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 22 avril 2021.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la Révision du PLU a été prescrite :

Depuis l'approbation du PLU, le 5 février 2013, d'importantes évolutions législatives et réglementaire nécessitent l'évolution de ce document pour l'adapter.

Après plusieurs années d'application, il convient également de réactualiser et de redéfinir un nouveau projet d'aménagement pour les années à venir s'inscrivant dans le nouveau cadre réglementaire national mais aussi local (révision du Schéma de Cohérence Territoriale – ScoT par Cap Atlantique le 29 mars 2018), et également d'anticiper l'adaptation au changement climatique.

La délibération précise également les objectifs poursuivis par la commune :

- **Anticiper et organiser l'aménagement de la commune**

- En maîtrisant le rythme de la construction permettant un développement de la commune de Saint-Molf en phase avec la capacité d'accueil définie dans le SCoT, et en lien avec le niveau d'équipements de la commune tout en restant en-deçà d'une population de 3 500 habitants pour éviter les conséquences de l'effet de seuil qu'impose ce nombre d'habitants.

- En recherchant les potentiels fonciers au sein des tissus déjà urbanisés permettant la requalification des sites les plus stratégiques en anticipant les extensions de l'urbanisation et en maîtrisant la consommation d'espace conformément aux lois Grenelles, ALUR... mais aussi afin d'œuvrer pour l'adaptation au changement climatique.

- **Equilibrer le développement**

- En construisant une vision globale de Saint-Molf au regard de l'évolution du contexte socio-économique locale, favorisant d'une part l'arrivée de nouveaux habitants en résidence principale et d'autre part le maintien sur la commune de nos aînés tout en conciliant l'accueil de nouvelles activités en lien avec les activités économiques existantes (en particulier l'économie primaire) ainsi que l'activité touristique.
- En maintenant les jeunes foyers sur la commune en soutenant leur accession à la propriété.
- En garantissant une animation commerciale sur la commune permettant un niveau de services et d'équipements répondant au besoin de la population.
- En mettant en cohérence les différents modes de déplacement et les espaces publics.

- **Préserver l'environnement bâti, paysager, naturel et agricole**

- En garantissant un cadre de vie de qualité, des espaces naturels préservés et en assurant la pérennité des exploitations agricoles.
- Adapter le PLU au nouveau contexte législatif et réglementaire
- En intégrant les objectifs de développement durable assignés par les lois Grenelle.
- En prenant en compte la loi ELAN.
- En prenant en compte les objectifs du projet de SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire) des Pays de la Loire.
- En mettant en compatibilité les documents qui s'imposent à lui et notamment le SCoT de Cap Atlantique.
-

L'Évaluation environnementale est bien plus qu'un dispositif réglementaire ou qu'une partie du dossier de PLU. Elle est un outil permettant de réaliser les choix les plus pertinents en matière d'incidences sur l'environnement, le principe fondamental guidant la construction du projet étant « **éviter, réduire, compenser** » :

- Eviter de « toucher » aux secteurs et/ou aux éléments les plus sensibles du territoire et d'un site donné ;
- Réduire les atteintes à l'environnement autant que possible, notamment lorsque les incidences ne peuvent être évitées (réduire les emprises artificialisantes, choix du moindre impact...);
- Compenser les incidences négatives par des mesures spécifiques (prescriptions particulières).

1.3. LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal s'appuie sur les sites NATURA 2000 : ZPS FR5212007 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » et SIC FR5200626 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer ».

Une évaluation environnementale de la révision du PLU est donc requise.

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1. ÉLÉMENTS CONTEXTUELS

1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Molf présente une superficie totale de 2 282 hectares. Les 2 848 habitants¹ résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les nombreux hameaux et écarts, notamment Boulay. La commune de Saint-Molf, dans le département de la Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à 8km au Nord de Guérande, à 20km de la RN165, à 12km d'Herbignac et à 9km de La Turballe. La commune se trouve en situation rétro-littorale, à l'arrière des coteaux de Guérande et dans le prolongement Est de Mesquer.

1.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Saint-Molf est membre de la **Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique**, dite Cap Atlantique qui regroupe 15 communes soit plus de 76 000 habitants.

Saint-Molf est concernée par le **Plan Local de l'Habitat 2023-2028 (PLH) de Cap Atlantique**, et s'inscrit dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique** approuvé en juillet 2011 et révisé le 29 mars 2018 et faisant l'objet d'une révision n°2 en cours.

Elle est également située dans le **Parc Naturel Régional de Brière** et sa charte 2014-2026 prise en compte par le SCoT en vigueur.



SCOT de Cap Atlantique

¹ INSEE RP 2021

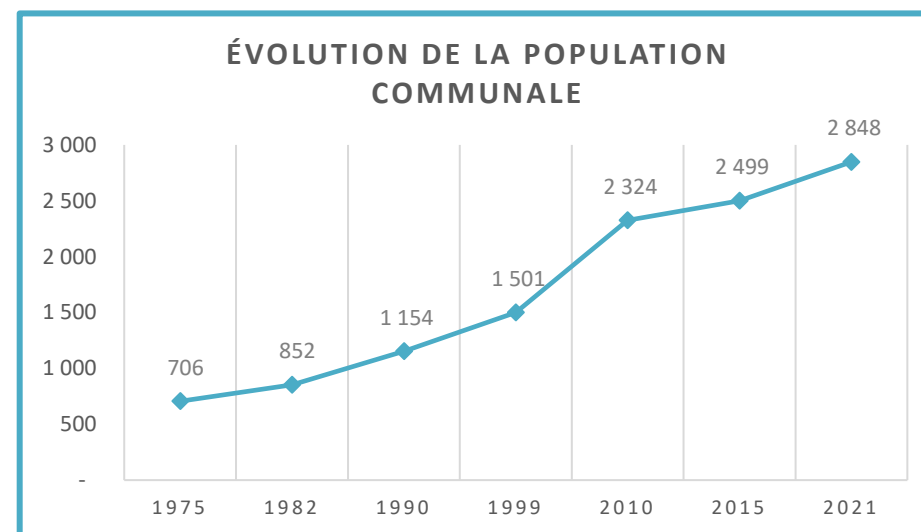
2. UNE COMMUNE RETRO-LITTORALE ATTRACTIVE

2.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONSTANTE DEPUIS LES ANNÉES 1975

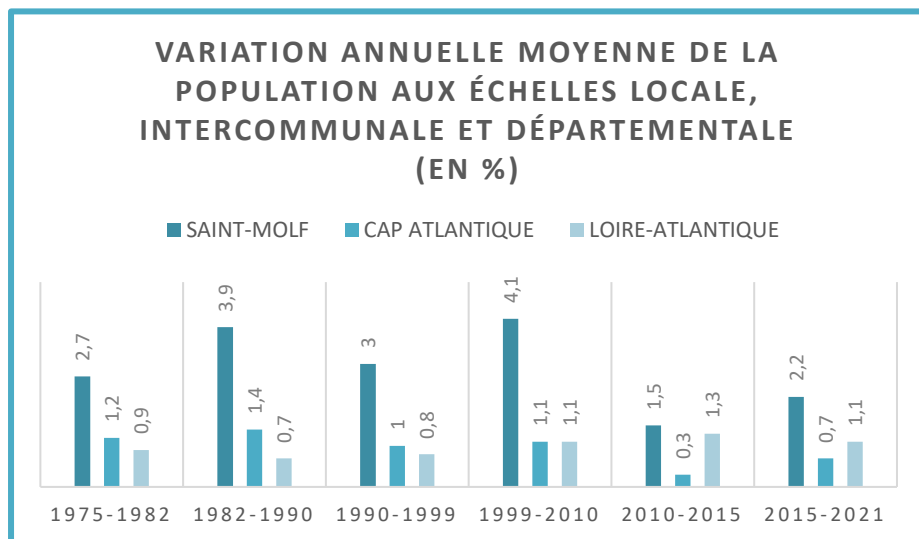
La commune de Saint-Molf observe une croissance continue de la population depuis les années 1975. Saint-Molf est ainsi passé de 706 habitants en 1975 à 2 848 en 2021 représentant un gain de 2 142 habitants en plus sur Saint-Molf soit environ 63 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne sur les 45 dernières années.

Sur les 20 dernières années, soit entre 1999 et 2021, la commune a accueilli 1 347 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ 64 habitants par an en moyenne, correspondant à une croissance forte.

Avec ses 2 878 habitants en 2021, la commune de Saint-Molf représente 3,7% de la population intercommunale de Cap Atlantique.

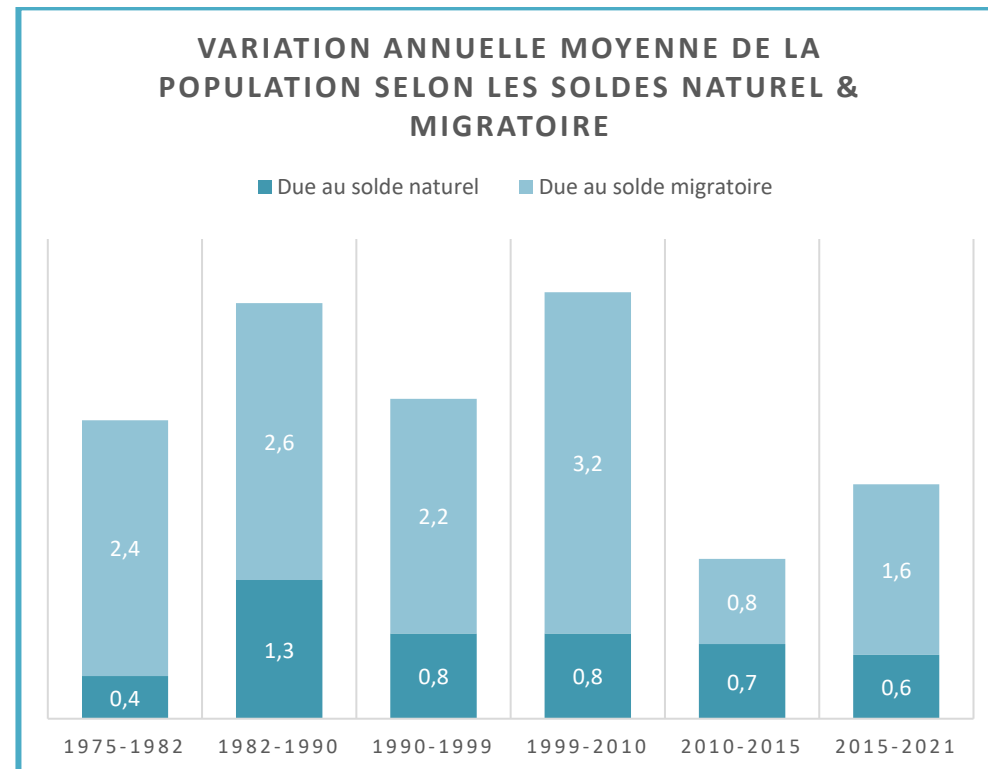


Le taux de variation annuelle est positif, on observe cependant une tendance à la baisse à partir de 2010 (1,5), mais un regain de croissance à nouveau sur la période la plus récente entre 2015 et 2021 (2,2). Ce taux de variation annuelle moyenne reste significativement supérieur aux moyennes supra-communales, et ce depuis 1975.



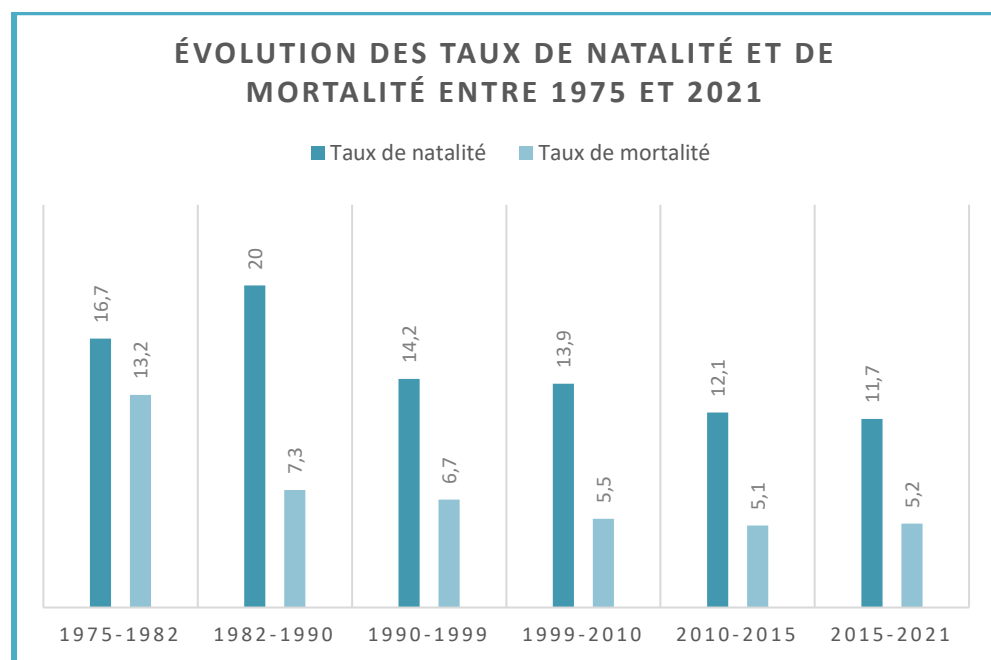
2.2. UNE CROISSANCE PORTÉE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE ÉLEVÉ

La croissance démographique est portée par le solde migratoire élevé au cours de la période 1975-2010 (entre 2.2 et 3.2), avec une tendance à la baisse sur les périodes les plus récentes 2010-2015 et 2015-2021. Le solde naturel est positif et stable au cours des dernières périodes malgré une légère baisse, oscillant entre 0,6 et 0,8 depuis 1990.

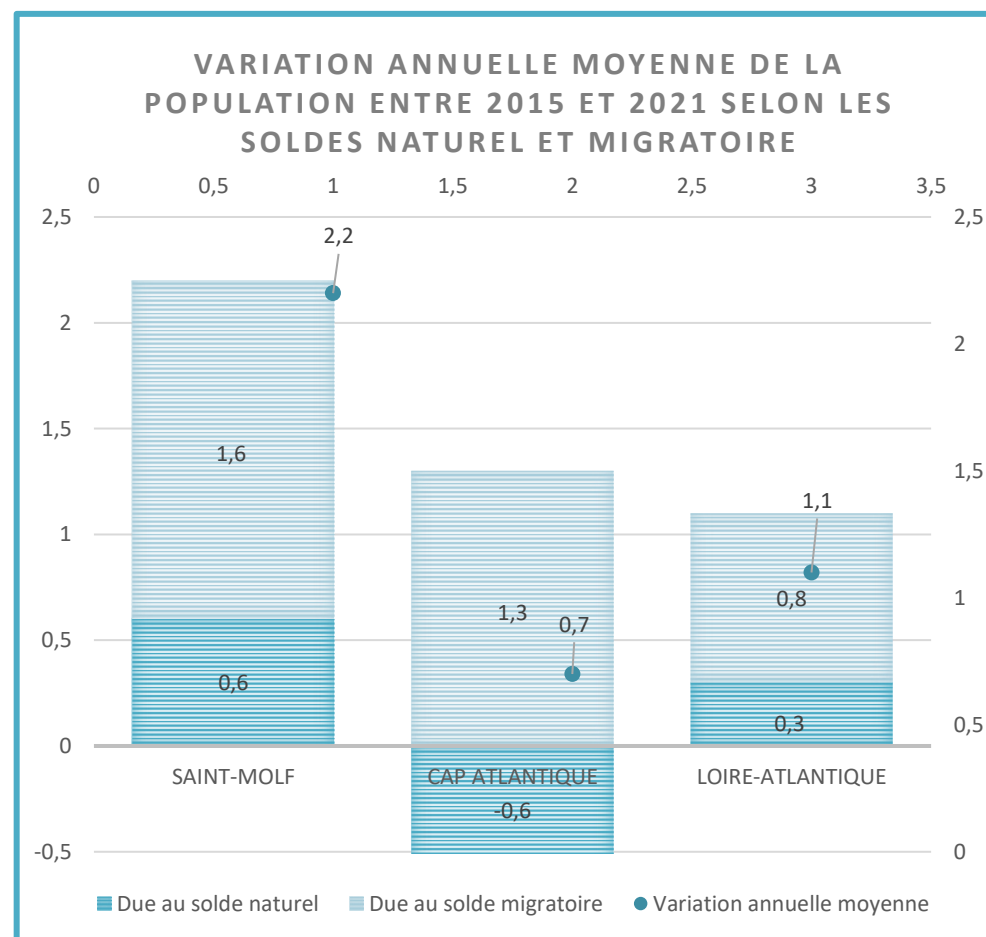


Le taux de mortalité a nettement baissé depuis les années 1970, suivi d'une stabilisation depuis le début des années 2000, passant de 13,2 pour 1 000 habitants à 5,2 pour 1 000 habitants sur la période la plus récente. Le taux de natalité quant à lui est relativement élevé au cours des 40 dernières années mais on constate une baisse progressive depuis la période 1982-1990. Sur la période la plus récente, on relève un taux de natalité de 11,7 naissances pour 1 000 habitants.

Le graphique ci-contre met en évidence les taux observés sur la période 1975-1982 avec un écart entre le taux de natalité et de mortalité de l'ordre de 3,2 points et les tendances actuelles où le taux de natalité est bien supérieur à celui de la mortalité (6.5 points d'écart).



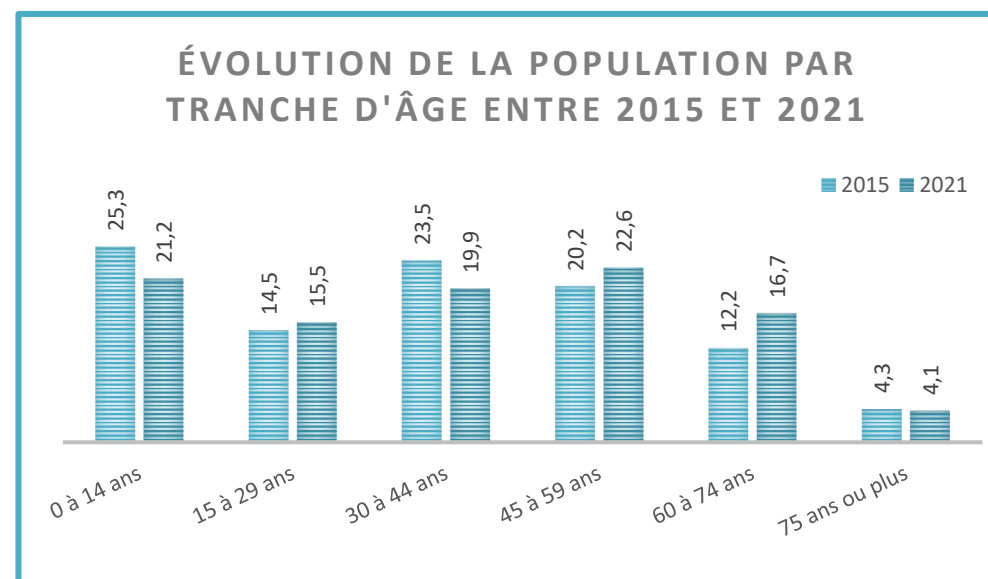
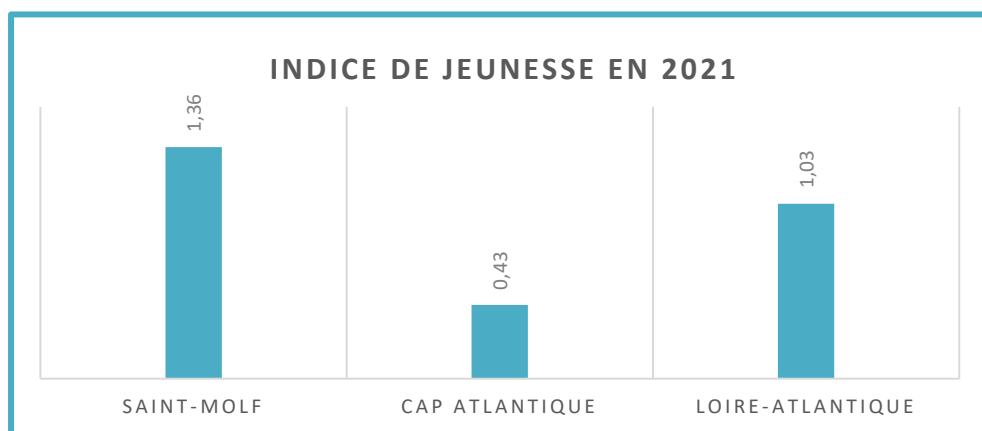
Un taux de variation annuelle supérieur à celui observé à l'échelle départementale et plus de deux fois plus élevé que celui relevé à l'échelle intercommunale.



2.3. UNE POPULATION JEUNE MAIS LÉGÈREMENT VIEILLISSANTE

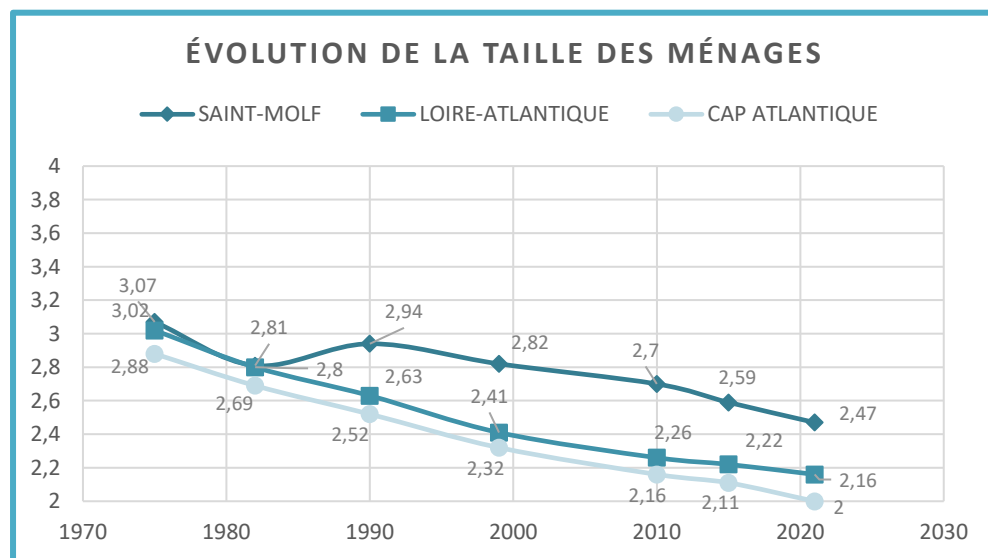
La structure de la population de Saint-Molf est jeune mais enregistre un léger vieillissement : 21% de la population a moins de 15 ans sur la commune et près de 37% de la population a moins de 30 ans. Le territoire enregistre une part des 60 à 74 ans en hausse de 4,5 points sur les 6 dernières années.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 1,36 soit un indice supérieur à 1, indiquant une part de moins de 20 ans supérieur aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice de jeunesse est aussi plus élevé que ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d'une population communale jeune.



2.4. UNE TAILLE DES MÉNAGES EN DIMINUTION

La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2020, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,07 à 2,47. L'évolution de la taille des ménages suit les tendances observables à l'échelle de l'intercommunalité et du département illustrant globalement une tendance croissante au desserrement démographique.

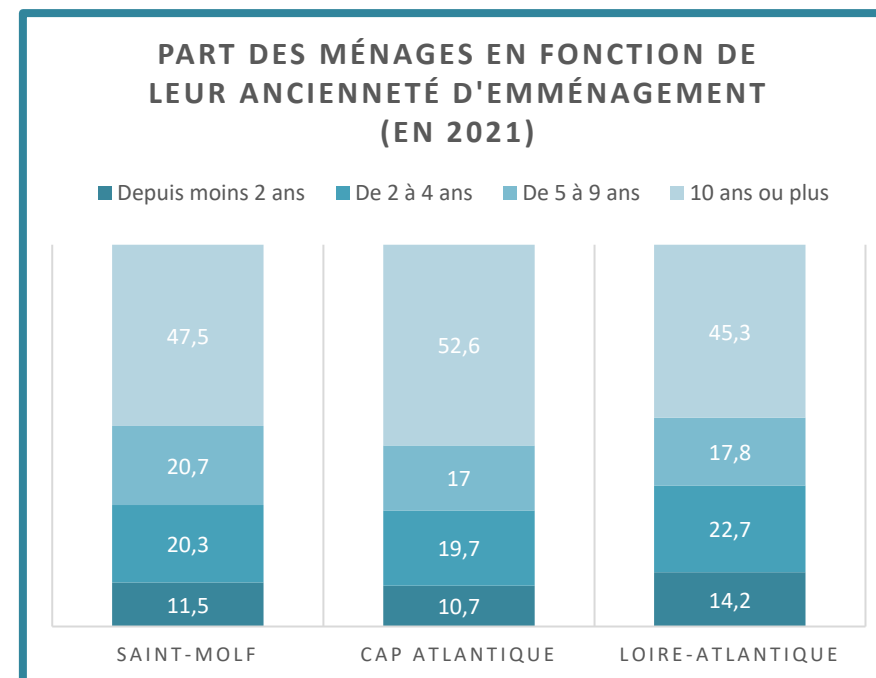


Cependant avec 2,47 personnes par ménage en moyenne sur Saint-Molf, la population communale peut être qualifiée de « familiale ». La taille moyenne des ménages reste supérieure à celle des ménages de l'intercommunalité et du département.

2.5. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES MÉNAGES

En 2021, 47,5% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisqu'environ 31,8% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 11,5% il y a moins de 2 ans.

De plus, la part des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans à Saint-Molf est légèrement supérieure à celle de l'intercommunalité.

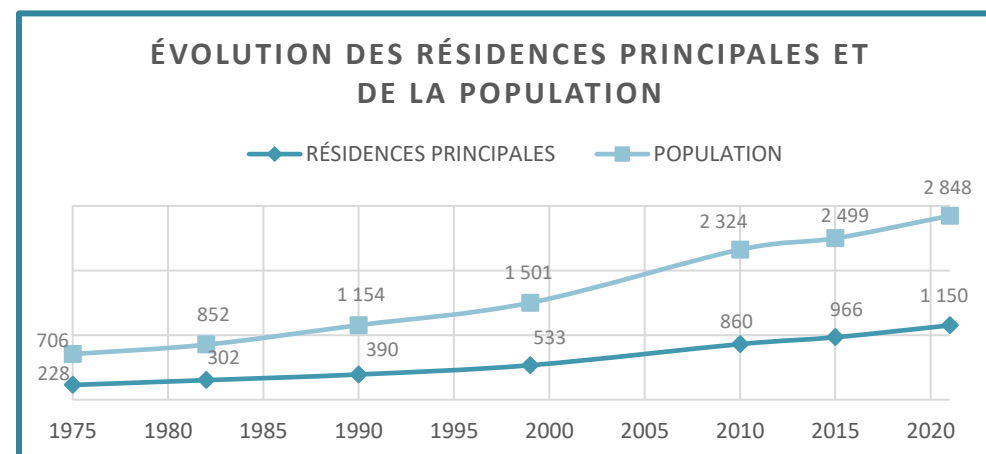


3. UN PARC DE LOGEMENTS ESSENTIELLEMENT TOURNÉ VERS LES MÉNAGES

3.1. UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 228 logements en 1975 à 1 150 en 2021, soit un gain de 922 résidences principales. Cette évolution est notable et représente une augmentation de l'ordre de 404% sur le territoire.

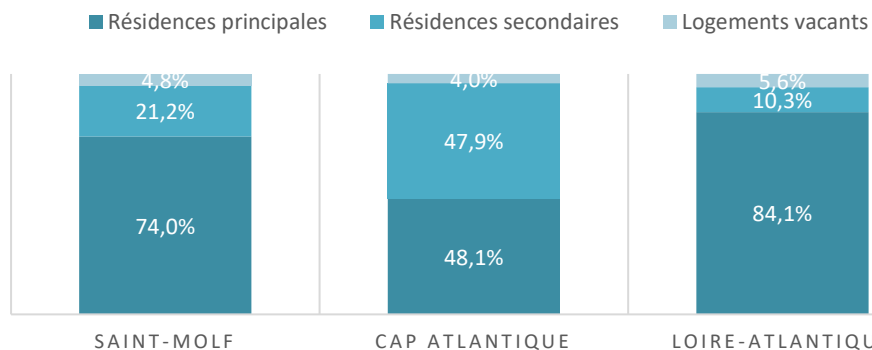
Le graphique ci-contre illustre la poursuite d'une tendance d'évolution similaire pour les deux courbes sur la période récente témoignant ainsi d'une certaine stabilité de la taille des ménages.



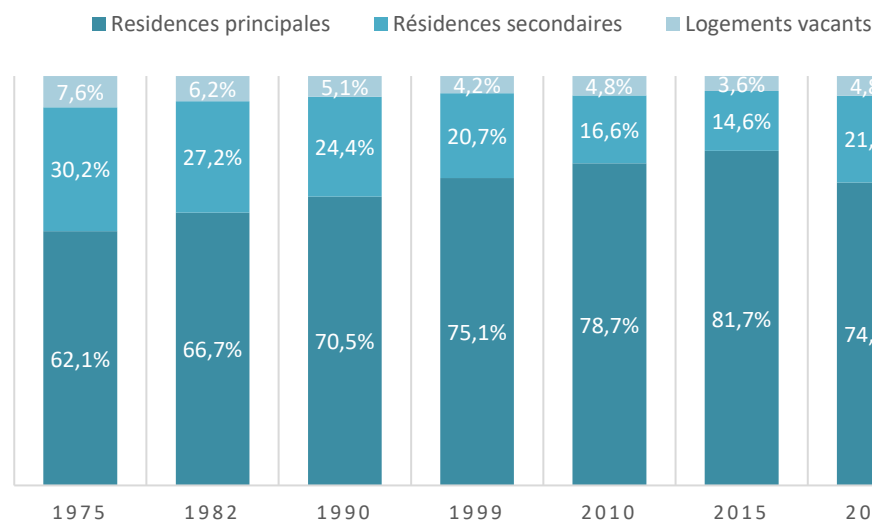
Sur la commune, en 2021, le parc de logements est composé de 3 catégories :

- Les **résidences principales** constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 74%. Après une augmentation progressive depuis 1975, la part des résidences principales dans le parc de logement a brusquement diminué au profit des résidences secondaires, passant de 81,7% en 2015 à 74% en 2021, un taux équivalent à la fin des années 1990.
- Les **résidences secondaires** représentent une part élevée du parc de logement, 21,2% en 2021. Sur la période 1975-2015, la part de résidences secondaires avait diminué au profit des résidences principales, passant de 30,2% à 14,6%. Sur la période récente 2015-2021, cette part de résidences secondaires est repartie à la hausse. La part de résidences secondaires à Saint-Molf est inférieure de plus de moitié par rapport à la part des résidences secondaires à l'échelle intercommunale mais reste deux fois plus élevée que la moyenne départementale.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATÉGORIE EN 2021

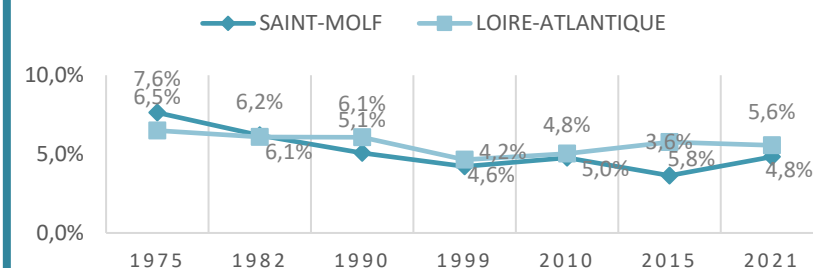


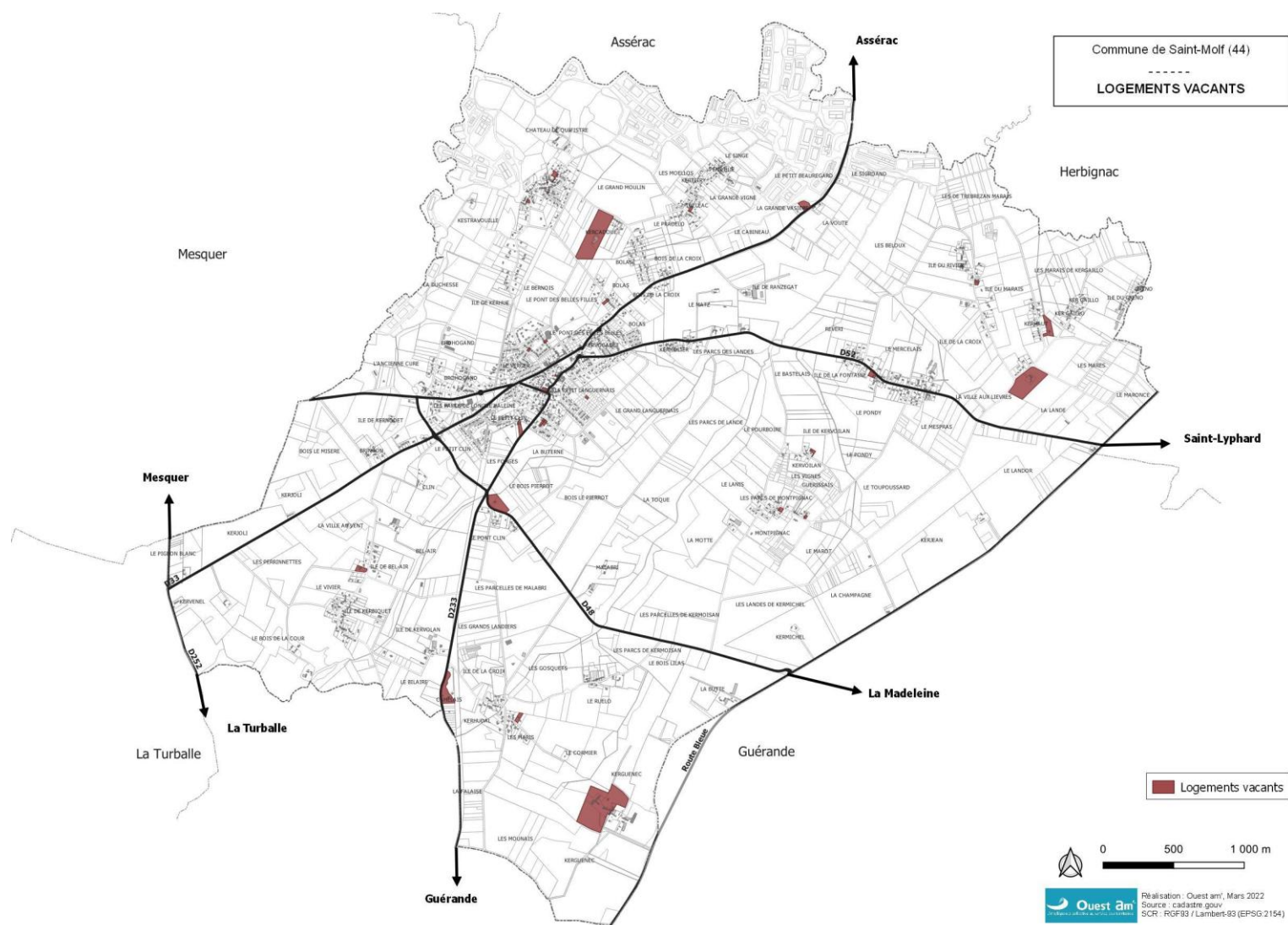
ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENT DEPUIS 1975

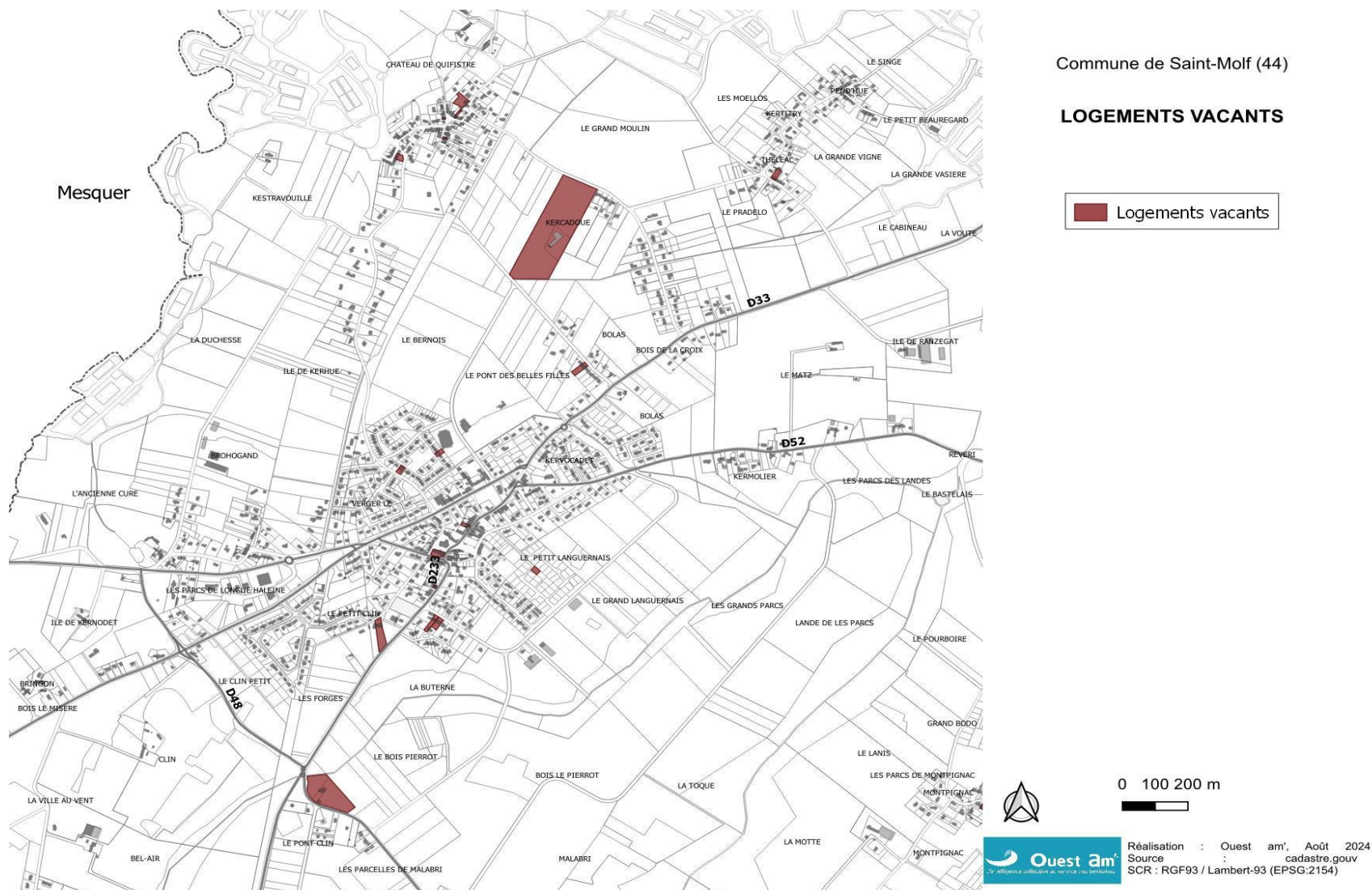


- Les **logements vacants** représentent 4,8% sur l'ensemble du parc, on relève une certaine stabilité depuis les années 1990, malgré une légère baisse. Entre 2015 et 2021 la part de logements vacants a augmenté de 1.2%. La part des logements vacants est légèrement supérieure à la moyenne intercommunale mais inférieure à la moyenne départementale. Ces résultats s'expliquent par une pression immobilière importante.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE (EN %)





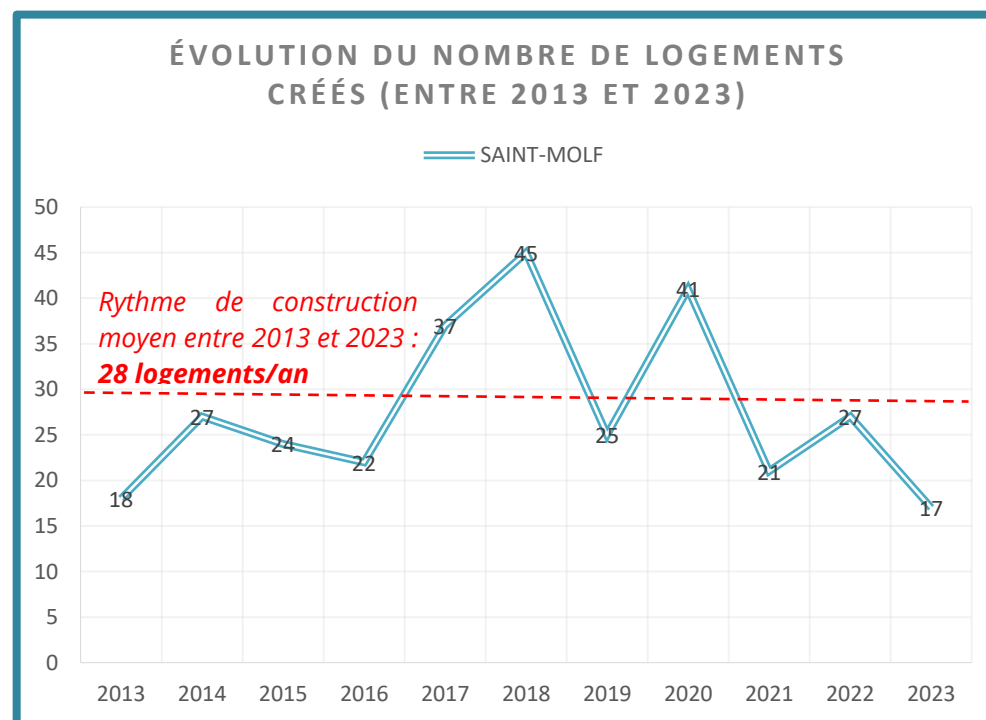


3.2. UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

Le SCoT de Cap Atlantique désigne la commune de Saint-Molf en tant que « *pôle rural* ». Le SCoT, pour la commune rétro-littorale de Saint-Molf préconise une densité moyenne de 18 logements par hectare. Un objectif de production de logements est fixé à l'échelle de la commune : 21 logements par an à Saint-Molf à l'horizon 2035. Le PLH fixe quant à lui pour la période 2024-2030 un objectif de production d'environ 15 à 16 résidences principales par an.

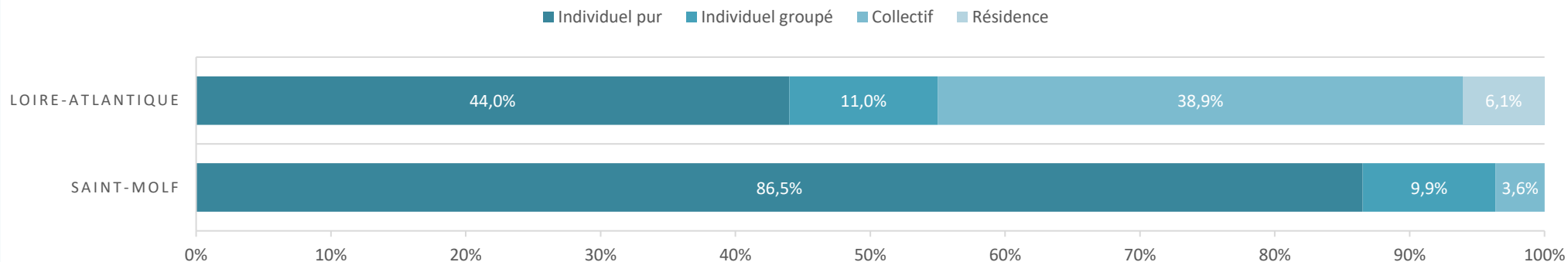
En observant les données Sitadel² sur le nombre de logements commencés par an entre 2013 et 2023, on constate que le rythme de production est assez fluctuant avec une forte augmentation en 2017/2018 en lien avec la mise sur le marché d'une tranche du secteur du Languernais. La production de logements a ensuite diminué significativement en 2019 (25), avant de reprendre l'année suivantes (41), puis de diminuer à nouveau à partir de 2021 pour se stabiliser (entre 17 et 27 logements créés par an sur la période 2021-2023). Entre 2013 et 2023 le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 304 unités, soit une moyenne de 28 logements par an.

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2013 et 2023, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent en majorité à du logement de type individuel, 96,4%, dont environ 10% de logements individuels groupés. Les logements collectifs représentent moins de 4%. En comparaison, le département enregistre, sur la même période, presque 40% de logements collectifs et 6,1% de logements en résidence.



² La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

PART DES TYPOLOGIES BÂTIES PARMI LES LOGEMENTS CRÉÉS ENTRE 2013 ET 2023

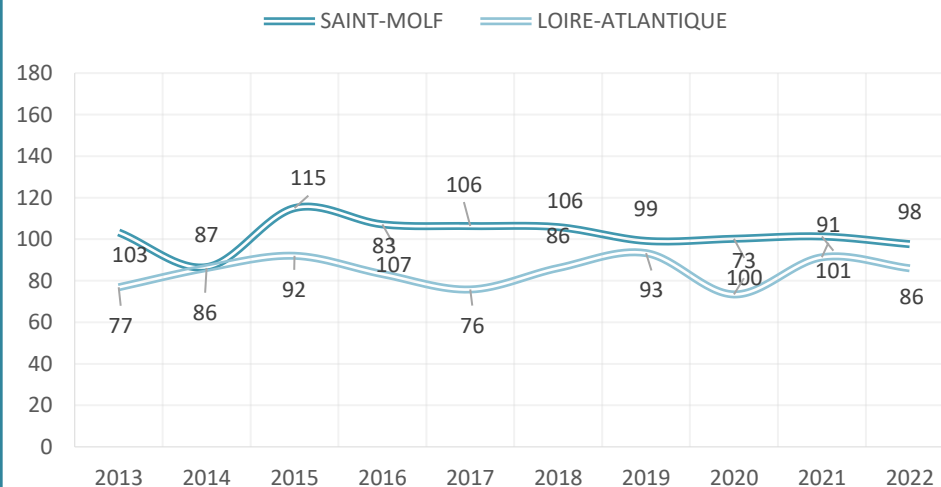


En lien avec le type de logements commencés sur Saint-Molf, la surface moyenne des logements entre 2013 et 2023 sur le territoire est globalement supérieure aux résultats sur le département. Ces résultats sont liés à la construction de logements individuels purs en large majorité.



Nouveaux logements habitat individuel pur : rue de la Buterne (Novembre 2021)

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS CRÉÉS (ENTRE 2013 ET 2023)

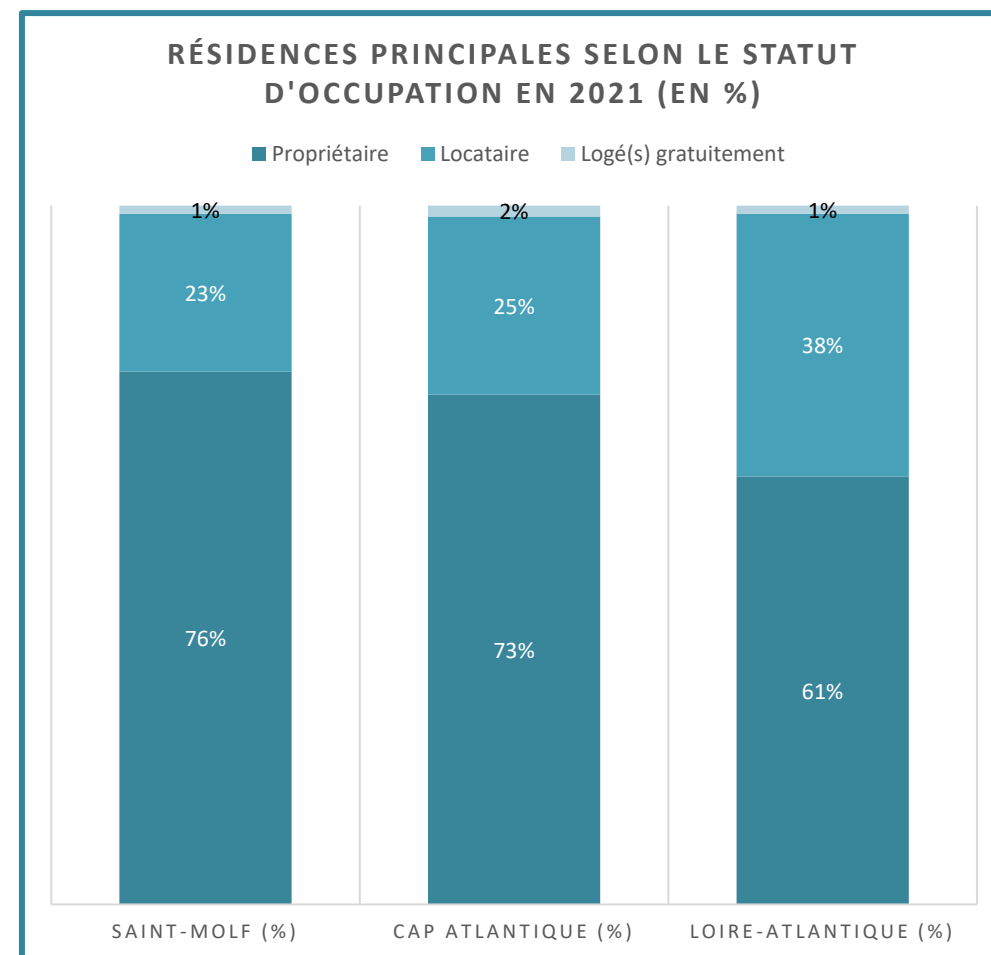




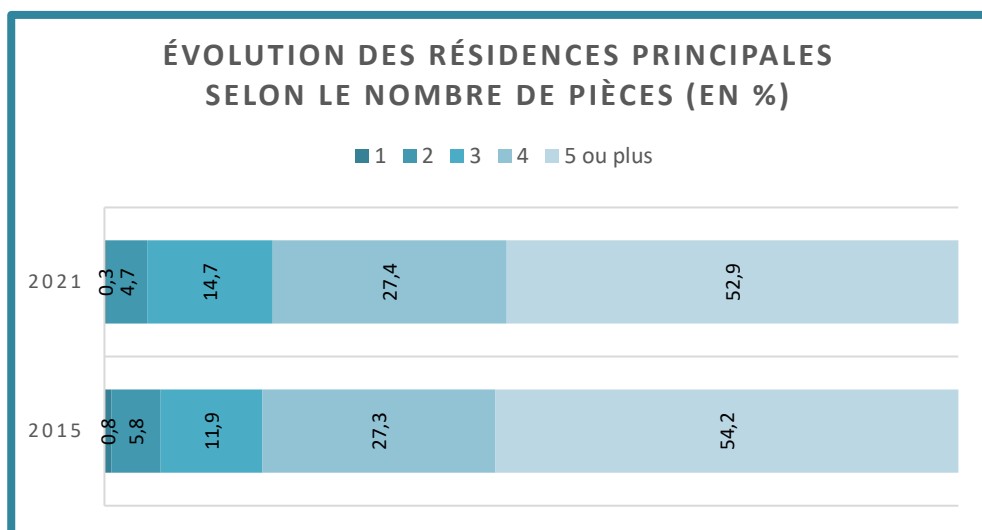
3.3. UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ

En 2021, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, plus de 76% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est légèrement supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (73%) et bien plus élevé que dans le département (61%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de près de 23% à Saint-Molf.

Parmi les 23% de résidences principales en locatif sur la commune, près de 4% correspondent à du logement HLM soit une part inférieure à celle de l'intercommunalité (7%) ainsi qu'à celle du département (12%). Le nombre de logements sociaux augmente sur la période récente puisqu'il est de 37 en 2015 et de 45 en 2021 (d'après les données INSEE).



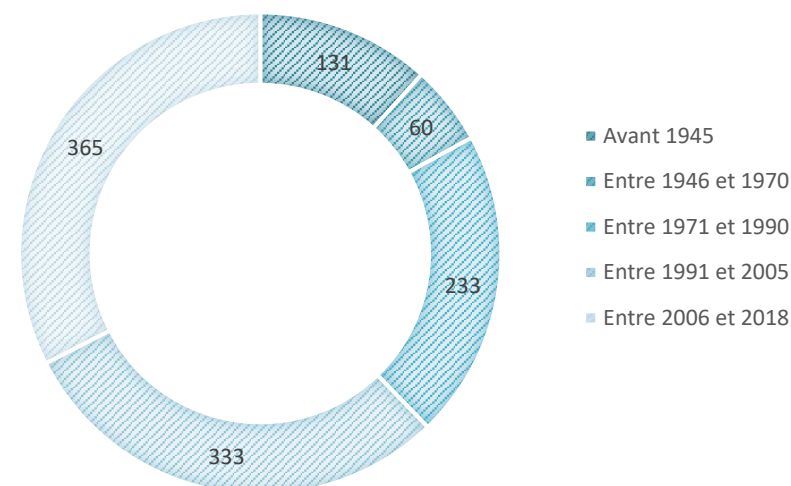
Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2021, près de 85% du parc de logements correspond à des maisons contre 2,4% pour les appartements (37 appartements sur le territoire en 2021). Sur le département, près de 39% du parc de logements correspond à des appartements et près de 32% sur l'intercommunalité.



Sur le plan de la taille des logements, on peut constater le caractère homogène des résidences principales avec près de 53% de logements d'au moins 5 pièces ou plus. Les logements de 3 à 4 pièces représentent également 42% des résidences principales.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 5% en 2021. On constate que sur les 5 dernières années la part des plus petits logements a légèrement diminué au profit des logements de moyenne taille (3 pièces).

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (EN %)



Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent environ 62% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2018) contre environ 17% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Saint-Molf est donc relativement récent.

3.4. UN PRIX DE L'IMMOBILIER ÉLEVÉ³

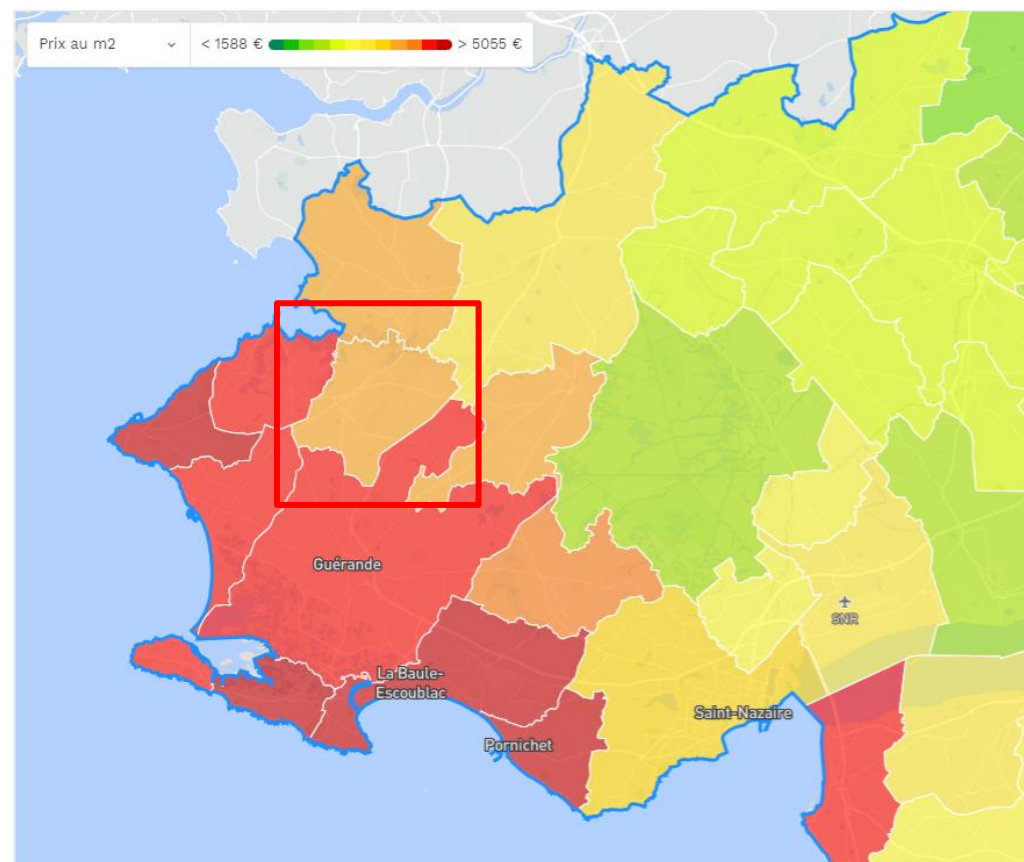
Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 3 332 € sur la commune de Saint-Molf pour l'achat d'une maison en 2024 et 4 325€ pour l'achat d'un appartement. Le prix du m² peut néanmoins valoir entre 2 223 € à 4 149 € en fonction des quartiers et des spécificités de la maison et entre 2 886 € et 5 385 € pour les appartements.

La carte ci-contre indique que le prix moyen de l'immobilier augmente fortement lorsque l'on se rapproche des communes littorales (Mesquer, Piriac-sur-Mer, La Turballe, Guérande...).

A La Baule-Escoublac, le prix moyen du m² pour l'achat d'une maison est de 6 634€.

Le prix moyen du m² pour l'achat d'une maison à Saint-Molf est légèrement supérieur à la moyenne départementale de 3 243 €. Le prix moyen du m² pour l'achat d'un appartement est quant à lui significativement plus élevé, 4 325 € à Saint-Molf contre 3 649 € en moyenne en Loire Atlantique.

On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de près de 40% sur les 10 dernières années sur le département de la Loire Atlantique pour l'achat d'un appartement, et de près de 50% pour l'achat d'une maison. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période COVID (2020-2022), et tend à se stabiliser depuis 2023.



³ meilleursagents.com

3.5. DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Guérande (7km), Piriac-sur-Mer (7,4km) et Saint-Lyphard (8,9km).

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire Atlantique, approuvé le 20 décembre 2018 par le Préfet et le Président du Conseil général, s'articule sur trois axes :

- Améliorer l'accueil des gens du voyage itinérants et accompagner les collectivités dans la gestion des équipements ;
- Développer l'habitat diversifié pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser tout ou partie de l'année ;
- Développer des actions socio-éducatives et d'insertion adaptées en privilégiant une orientation vers le droit commun.

Un plan d'action a ainsi été établi pour la période 2018-2024.

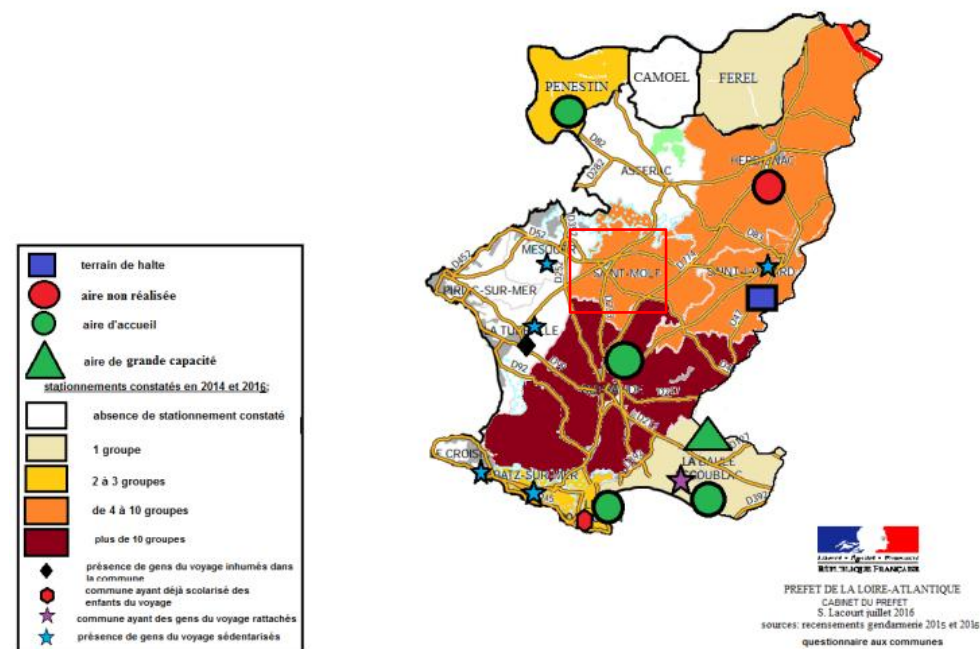
L'aire d'accueil la plus proche se situe dans la commune de Guérande avec une capacité de 15 places de caravane.

A l'échelle de Cap Atlantique, on relève quatre aires d'accueil situées dans les communes suivantes : Guérande, Le Pouliguen, La Baule-Escoubiac et Pénestin.

Pour la période 2018-2024, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prescrit à l'échelle de l'intercommunalité :

- De créer des terrains familiaux locatifs pour reloger les ménages ancrés sur le territoire ou augmenter la capacité d'accueil du dispositif.
- De maintenir ou créer des aires de passage pour accueillir les groupes durant la période estivale.

- De maintenir une aire de grand passage à Herbignac.

STATIONNEMENTS ILLICITES ET PRESENCE DE GENS DU VOYAGE
SECTEUR DE CAP ATLANTIQUE

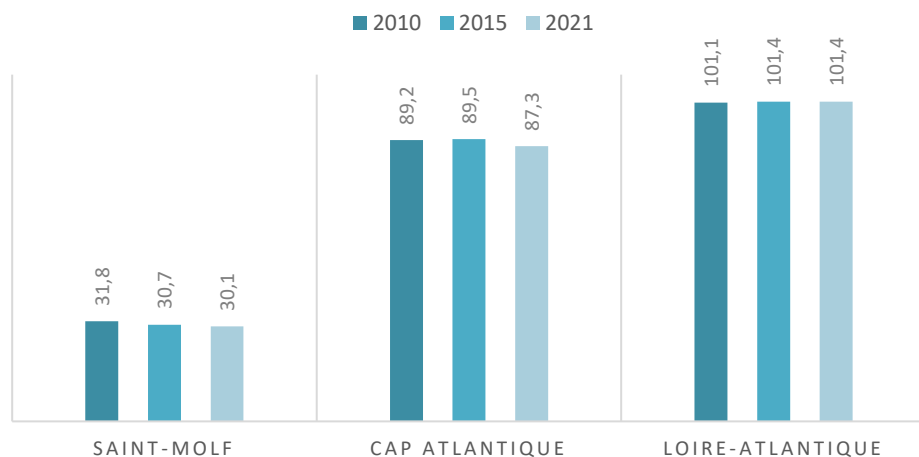
Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire atlantique 2018

4. UNE ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

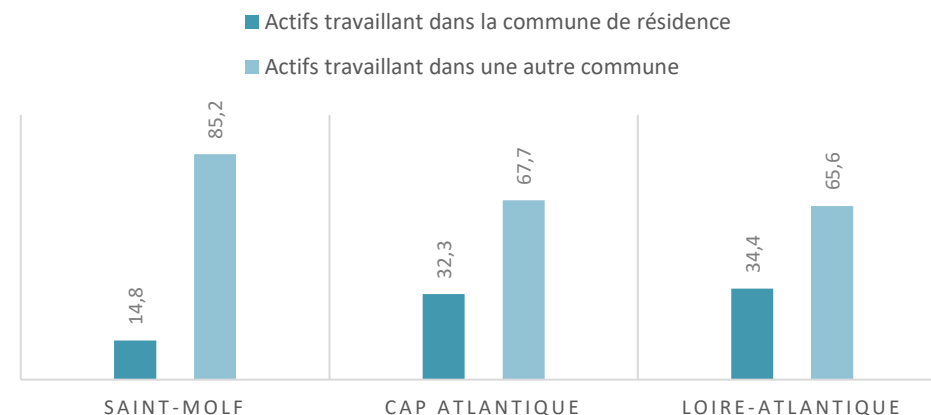
4.1. UN TAUX D'EMPLOI PEU ÉLEVÉ

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE a légèrement diminué au cours des 10 dernières années (-1,7 points) pour se placer à environ 30 en 2020. Cet ICE est bien inférieur à l'ICE intercommunal (près de 90) et départemental (plus de 100), en lien avec l'absence de véritable zone structurante dédiée aux entreprises sur la commune.

ÉVOLUTION DE L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI



LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS EN 2021



En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus de 85,2% des actifs de Saint-Molf ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est bien supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (67,7) et le département (65,6).

La situation géographique de la commune, à proximité de pôles d'emplois tels que Guérande, La Baule-Escoublac et Saint-Nazaire explique l'importance des migrations pendulaires domicile-travail.

Étant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible sur la commune, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Au 31 décembre 2019, le territoire communal compte 201. On peut relever que les établissements liés aux activités de l'industrie et du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » sont particulièrement nombreux (respectivement 20% et 18% des établissements).

Un autre secteur représente 15% des établissements communaux, il s'agit du secteur de la construction qui regroupe 30 établissements. Ce secteur est tout de même particulièrement structurant dans l'économie locale en lien avec la production de logements sur la commune et sur le littoral.

	Total établissements au 31/12/2019		Etablissements créés en 2021	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	201	100.0%	32	100.0%
Agriculture, sylviculture et pêche	17	8%	x	
Industrie	40	20%	1	3%
Construction	30	15%	4	13%
Commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	36	18%	8	25%
Activités financières, d'assurance et immobilière	4	2%	2	6%
Activités immobilières	10	5%	0	0%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	26	13%	6	19%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	18	9%	5	16%
Autres activités de services	20	10%	6	19%

En termes de création d'entreprises, le secteur du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » est celui qui a enregistré la plus importante évolution avec 8 établissements créés. Le secteur des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » et les « autres activités de service » viennent ensuite avec 6 établissements. Cette évolution confirme le développement d'une économie résidentielle qui se diversifie.

4.2. UNE OFFRE COMMERCIALE & ARTISANALE DÉVELOPPÉE

On note la présence de 2 polarités commerciale et artisanale sur le territoire de Saint-Molf : la ZAE du Mes et le centre-bourg.

Saint-Molf dispose d'une zone d'activités, la ZA du MES de 5,39 hectares ayant vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, logistiques/transport/commerce de gros, tertiaire et commerce de détail. Cette ZA est aujourd'hui totalement occupée.

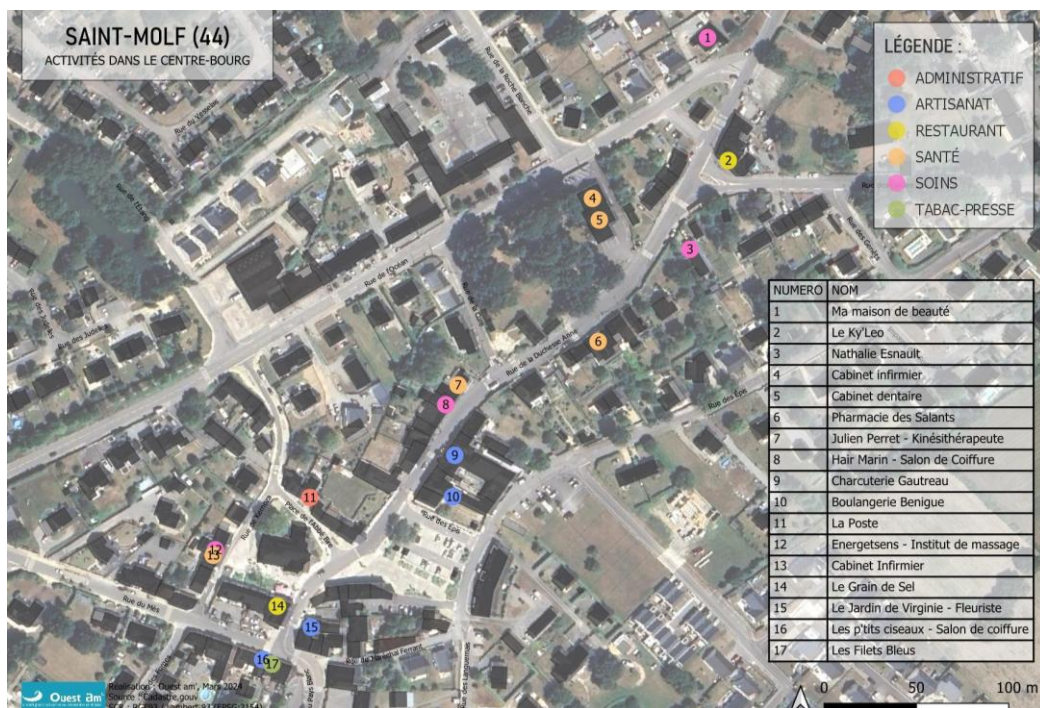
Cap Atlantique dispose de la compétence développement économique et donc de la gestion des zones d'activités.

Listes des entreprises présentes sur la ZA du MES :

- Station-service Netto
- Garage Renault Aumon
- Presqu'île Motoculture 44 (magasin de matériel de motoculture)
- L'Atelier de Sel
- Denaire Jean-Claude (couvreur)

- Entreprise RUEL (charpentier)
- SPN Énergie (fournisseur d'énergie solaire)
- Gouret Jérémy (peintre en bâtiment)
- ADI AMS (ramoneur)
- CarGo (location de véhicules)
- Les Box du Mès (garde-meubles)

Saint-Molf dispose d'une offre commerciale et de services relativement bien développée en lien avec l'attractivité d'une commune retro-littorale. La commune fait face à une forte demande de locaux commerciaux et l'offre est insuffisante.



La rue Duchesse Anne est la rue commerçante du bourg de Saint-Molf, on y retrouve une boulangerie, une boucherie/charcuterie, une agence immobilière, un coiffeur, une pharmacie et bar/restaurant. On note également la présence d'un marché hebdomadaire (place Camille Berthe).

Au final, le territoire de Saint-Molf est caractérisé par un tissu de petites entreprises appuyé par la présence de quelques établissements plus important dans la zone d'activités du MES qui structurent la dynamique économique communale.



4.3. UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE TOURNÉE VERS LA NATURE

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune regroupe des lieux attractifs pour les touristes et visiteurs, notamment en lien avec sa situation en bords des marais du Mès et son activité salicole (voir chapitre 5 : Grands éléments paysagers).

La commune de Saint-Molf, de par sa position rétro-littoral et la diversité de ses paysages dispose d'une offre en hébergements touristiques diversifiée :

- campings : 246 emplacements soit 246x4 occupants
- résidences secondaires : 304 résidences secondaires en 2018 soit 304x5 occupants
- gîtes et chambres d'hôtes : 4 gîtes recensés sur le site de l'Office de Tourisme + 1 gîte collectif : autour de 30 occupants

La capacité d'accueil de ces hébergements touristiques est loin d'être négligeable avec un équivalent de l'ordre de 2534 personnes en pleine saison.

Les campings se situent en continuité du bourg avec lequel ils sont connectés via une piste cyclable, favorable aux commerces.

4.4. UNE ÉCONOMIE AGRICOLE DIVERSIFIÉE

Le diagnostic agricole a été réalisé en 2018 par la Chambre d'Agriculture des Pays de Loire.





L'AGRICULTURE DE SAINT MOLF (Observatoire agricole 2018)

Les productions, les exploitations :

17 exploitations agricoles à statut professionnel.
(2005 : 16 - 2013 : 20)

Orientation principale	Nombre d'exploitation	Commentaires
Bovins Lait spécialisé Bovins Lait + atelier viande	8 (3+ 5)	18 actifs (15,5 etp), 846 ha, 4,93 millions de litres de lait (8,7% Cap Atlantique), système laitier conventionnel herbe/maïs
Bovins viande	4 dont 1 veau sous la mère	7 actifs (6,5 etp), 398 ha, 1 en bio
Centre équestre – élevage de chevaux (professionnels statut MSA)	2	3 actifs (3 etp), 100 ha
Poly-élevage (bovin, ovin, caprin...)	1*	1 actif
Maraîchage diversifié	1	En cours d'installation, 2 actifs, bio, 5 ha
Volailles de chair (poulets, dindes, canards...)	1*	4 actifs (3,5 etp), bio
Apiculture (+ saliculture)	1	1 actif

(*pas de SAU indiquée si 1 exploitation)

Cheptel	Nombre
Vaches laitières	626
Vaches allaitantes	192
Bovin viande	886
Ovin caprin	NC (1 seule exploitation)
Volailles	NC (1 seule exploitation)

La SAU :

SAU totale des exploitations agricoles de Saint Molf : 1382 ha

10,7 % en propriété (moyenne Cap Atlantique : 20,3 %), 58,6 % en bail écrit et 30,7 % en location verbale + précaire

SAU totale exploitée sur Saint Molf : 1 295 ha

- dont 1 214 ha exploitées par les exploitations de Saint Molf soit 94 % de la SAU en maîtrise des exploitations communale (un des plus fort taux de Cap Atlantique), 81 ha exploitées par exploitations extérieures (Mesquer, Guérande, La Turballe, Herbignac)
- 1 201 ha en agriculture conventionnelle et 94 ha en agriculture bio

SAU totale entretien agricole (sans bail) : 85 ha

SAU totale activités de loisir : récréatives, gestion patrimoniale : 65 ha

SAU totale friches : 13 ha

SAU totale boisements de colonisation issus de friches : 34 ha

Assolement	ha
Céréales	375,5
Oléoprotéagineux	14,5
Prairie temporaire	580
Prairie permanente	255
Mais fourrager	256

Les actifs, installation/ transmission

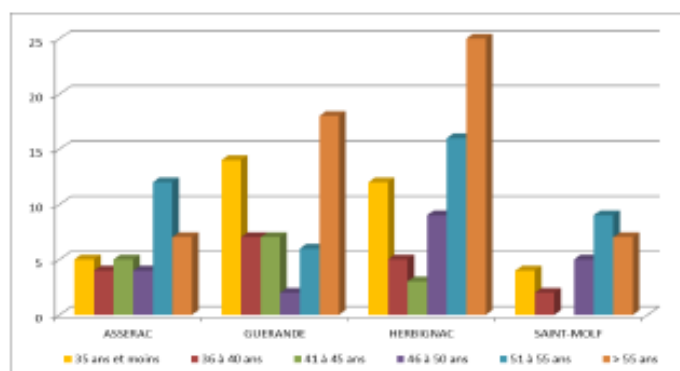
Les actifs agricoles : (emploi direct + emploi indirect estimé à 1 direct pour 3 à 4 indirect)

En 2018 : 21 familles, 34 actifs agricoles dont 28 chefs exploitants (314,5 ETP totaux), 3 salariés permanents et 3 saisonniers (1,5 ETP) pour 31,5 emplois équivalent temps plein.

Moyenne d'âge des chefs exploitants = 52,4 ans. Enjeu de renouvellement génération 1960/65.

Depuis 2013, 4 installations aidées

Age des exploitants (Observatoire 2018) : effet génération marqué



Structure d'âge en transition entre génération des + 55 ans surreprésentée et quelques jeunes récemment installés.

Transmission, installation et remplacement des associés (10 actifs à + 55 ans) :

- Transmission de l'exploitation/installation : pour 5 exploitations
- Installation + remplacement d'associés ou salariat : pour 2 exploitations

Les circuits de commercialisation et prestations : principales productions et activités

Lait : Agrial (7) et Saint Père (1)

Viandes : négoce en viande, coopératives, GMS, Marque commerciale Veau de Nathalie, vente directe,

Légumes (en cours) : projet vente directe (à la ferme, marchés, magasins bio, amap, restauration collective...)

4 exploitations réalisent une vente directe : 1 apiculteur, 3 éleveurs viande bovine (dont veaux sous la mère) + à venir 1 productrice de légumes.

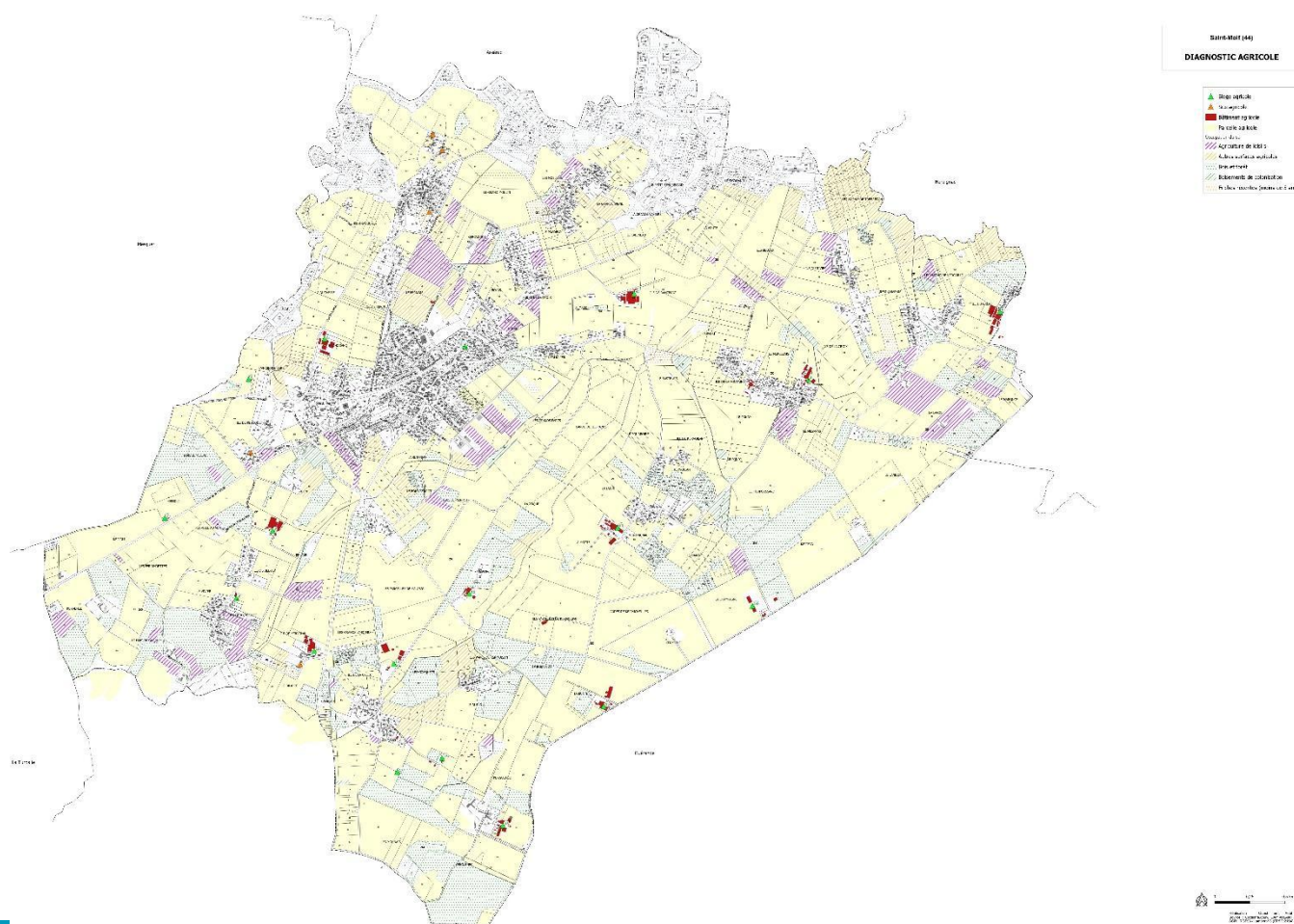
L'organisation collective d'entraide

CUMA L'Océane : 70 adhérents

La Briéronne : service de remplacement

Les enjeux agricoles

- Réussir et accompagner la bonne transmission des outils de production, renouveler les actifs agricoles, favoriser, faciliter et accompagner l'installation des jeunes,
- Maintenir la cohésion de la diversité de l'agriculture communale et des projets agricoles, atout d'une économie agricole dynamique et performante, répondant à plusieurs enjeux : approvisionner les circuits à intermédiaires, pérenniser les outils de transformation du territoire et des territoires voisins (laiteries), approvisionner les circuits courts de distribution, gérer à la fois l'espace agricole et rural à partir d'une agriculture de grands espaces et d'une agriculture de petits espaces,
- Poursuivre la veille du foncier à vocation agricole pour maîtriser la destination des terres à un usage de production agricole,
- Faciliter la réalisation des projets de modernisation des exploitations agricoles dans le contexte de contraintes territoriale spécifiques et de règles à mettre en œuvre,
- Protéger le bon fonctionnement de l'agriculture sur le territoire, et l'intégrer dans tout projet d'aménagement
- Compenser foncièrement et économiquement les impacts sur l'économie agricole
- Communiquer de façon positive les activités agricoles, le travail et le rôle des agriculteurs



4.5. LA SYLVICULTURE : UNE ACTIVITÉ LIMITÉE

Le patrimoine forestier participe de l'amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent 284 hectares.

Au-delà de leur fonction paysagère importante sur la commune (une grande partie des boisements se trouvent dans les vallées au sud du bourg), ils assurent des fonctions productives, sociales, et biologiques.

Sur le territoire, une partie surface de la forêt privée est gérée conformément à un document de gestion durable agréé par le Centre de Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La pérennité et le bon entretien de ces espaces est directement lié à leur capacité à fournir des services spécifiques tant au regard des activités des filières de production et de transformation de la ressource en bois sous la forme de bois d'œuvre (meubles, charpente, bois de construction...) ou de production énergétique, ainsi qu'à celles des activités touristiques et de loisirs (Randonnées pédestre, VTT, équestre, chasse...).

5. UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

5.1. DES ÉQUIPEMENTS À DESTINATION DES FAMILLES

La commune de Saint-Molf dispose d'une offre en équipements plutôt adaptée à une population familiale. Cette dernière est en effet relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements de soins, scolaires, sportifs, ou encore culturels.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'un atelier communal, d'une poste, d'une église et d'un cimetière.

Les équipements sportifs sont localisés quant à eux au nord du bourg (terrain de foot, city-stade) à moins de 10min à pied de la mairie.

En termes de services de santé, la commune est très bien équipée et dispose de 3 médecins généralistes, ainsi qu'une pharmacie, 2 cabinets infirmiers, et un cabinet dentiste.

En matière d'équipements scolaires, Saint-Molf compte deux écoles pour le niveau élémentaire : l'école publique de la Roche Blanche, et l'école privée Saint-François. Un restaurant scolaire et un accueil périscolaire se situent au nord du bourg, à proximité du plateau sportif. Si aucun collège n'est présent sur le territoire communal, on note la présence du lycée privé Kerguéneq. Sinon, la commune est rattachée aux collèges et lycées publics de Guérande.

Enfin, la commune bénéficie de 25 associations œuvrant dans des domaines variés tels que la culture, le sport, l'environnement ou encore le social.

En matière d'équipements culturels, la commune dispose d'une bibliothèque municipale rue de la Duchesse Anne.

SAINT-MOLF

LECTURE DES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DE LA COMMUNE DE SAINT-MOLF

ANALYSE FONCTIONNELLE : LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS À SAINT MOLF





5.2. UNE DESSERTE PAR LES PRINCIPAUX RÉSEAUX COLLECTIFS SATISFAISANTE

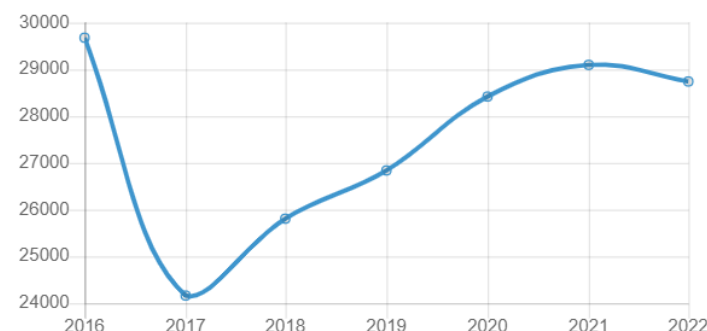
5.3. LA GESTION DES EAUX USÉES

La gestion de l'assainissement collectif (collecte, transport et dépollution) est **assurée par la communauté d'agglomération Cap Atlantique La Baule-Guérande** qui en a la compétence. Par ailleurs, la commune dépend de l'agence de l'eau Loire-Bretagne.

La commune de Saint-Molf ne dispose pas de station d'épuration sur son territoire. Elle dépend de la **Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)** de la Butte de Pince à la Turballe (boues activées), mise en activité le 01/05/2004. Celle-ci a une capacité nominale de 40 000 équivalents par habitant en été et 15 000 en hiver. **La station est conforme tant en équipement qu'en performance.** La STEP de la Turballe est en capacité de recevoir une augmentation de la population mendulfine selon CAP Atlantique.

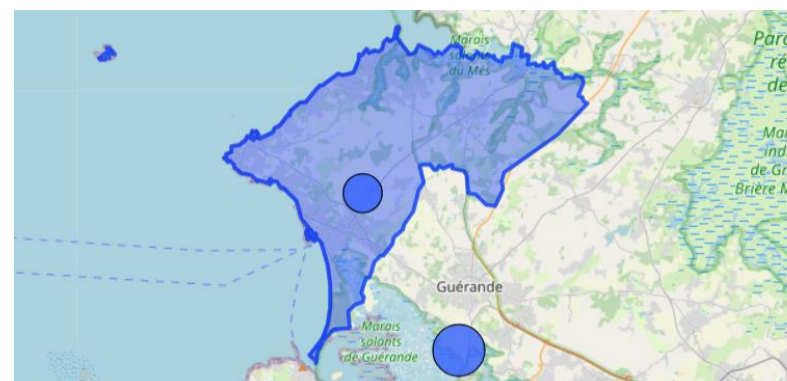
Les eaux usées produites dans une habitation relevant de **l'assainissement non collectif** sont traitées quant à elles dans la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif autonome d'épuration réglementaire et agréé, validé par le service du SPANC de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo. Les installations doivent être conçues de manière à éviter les pollutions domestiques et protéger les cours d'eau et la nappe phréatique.

À noter que l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Molf est considéré comme une « zone à enjeu sanitaire » au sens de l'article 2.2 de l'arrêté interministériel du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non-collectif en raison de sa position dans le bassin versant du Mès et la masse d'eau du Pont d'Arme.



Historique de la charge entrante générée - STEU de La Turballe

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr



Zone globale de collecte rattachée à la station de La Turballe

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

5.4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Depuis le 1er janvier 2015, Cap Atlantique est compétente pour construire, aménager, entretenir et gérer les ouvrages de régulation hydraulique des eaux pluviales générées par les zones urbanisées ou à urbaniser compte tenu de la sensibilité des milieux récepteurs : les marais du Mès notamment et de la maîtrise des ruissellements. Il s'agit d'une priorité sanitaire relevée par le SDAGE et le SAGE.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) de Saint-Molf est actuellement en cours de révision et sera annexé au présent PLU.

5.5. LA GESTION DE L'EAU POTABLE

La Communauté d'agglomération Cap Atlantique exerce la compétence production et distribution d'eau potable sur l'ensemble de son territoire.

Dans ce cadre, Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo réalise les travaux de création et de renouvellement des réseaux et des ouvrages d'eau potable sur son territoire. Pour la gestion de ce service public, Cap Atlantique a choisi comme mode de gestion la Délégation de Service Public (DSP).

L'établissement public du bassin versant de la Vilaine « Eaux et Vilaine » est chargé de mettre en œuvre et de coordonner la politique de l'eau et des milieux aquatiques du bassin de la Vilaine. Il est propriétaire de l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel.

Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo s'alimente majoritairement en eau potable depuis ce site, dont la ressource en eau brute provient de la Vilaine. 1/3 de

son alimentation provient également de l'interconnexion avec la l'étang de Sandun

	Sud	
	2021	2022
Rendement : Volume d'eau consommé / volume d'eau mis en distribution sur la période de relève	86.02%	91.79%
Objectif contractuel de Rendement supérieur à :	88%	88%
Indice de pertes linéaires (ILP) en m³/km/jour	2.670	1.524
Objectif contractuel d'ILP inférieur à :	2.1	2.1

avant l'arrêt de production d'eau potable depuis cette ressource. Une étude est en cours sur le devenir de l'étang de Sandun.

Le rapport sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable de 2022 faisait état pour le secteur sud qui comprend la commune de Saint-Molf d'une augmentation de la consommation d'eau de +3.56% par usager (explicable par la canicule) et un rendement des réseaux en nette amélioration et de bon niveau en 2022⁴ :

⁴ Source : RPQS 2022

5.6. LA DESSERTE NUMÉRIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

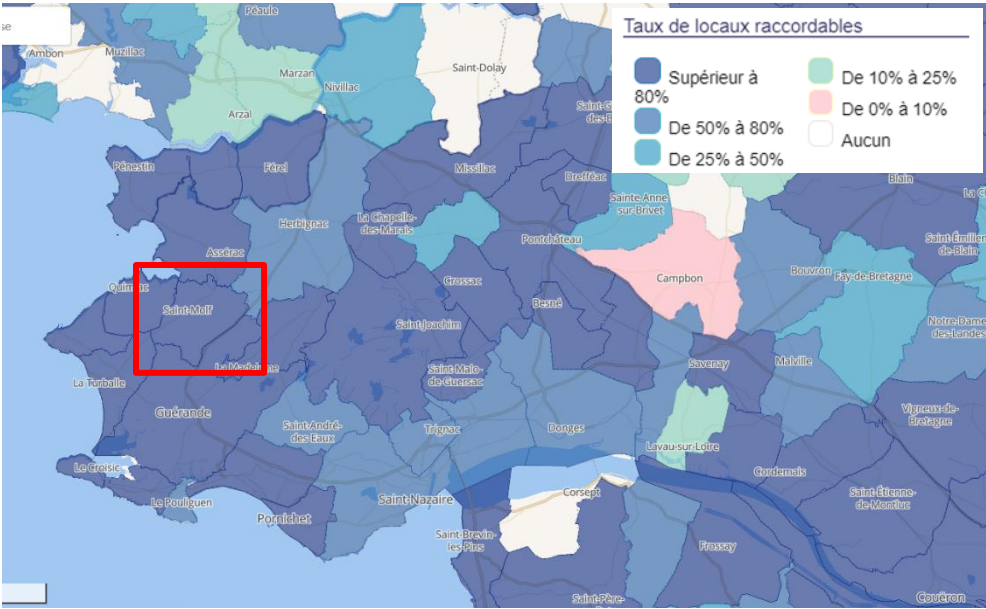
En termes de communications numériques, le **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de Loire-Atlantique a été approuvé en 2012, puis révisé pour la seconde fois en 2019.

Ce document porte 3 objectifs :

- Un accès pour tous au bon haut débit (supérieur à 8 Mbits) ;
- L'ambition de doter tous les foyers d'un accès au très haut débit (supérieur à 30 Mbits) via le 100 % FTTH à horizon 2025 ;
- Une couverture mobile de qualité (permettant l'ensemble des usages de la 4G) d'ici 2020.

Le déploiement de la fibre optique dans le département de Loire-Atlantique est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2025. **La commune de Saint-Molf est aujourd'hui couverte à plus de 80% par la fibre, soit 1532 locaux raccordables.**

La commune de Saint-Molf compte 1 **site radioélectrique** sur son territoire.



État d'avancement du déploiement de la fibre en Loire-Atlantique

Source : arcep.fr

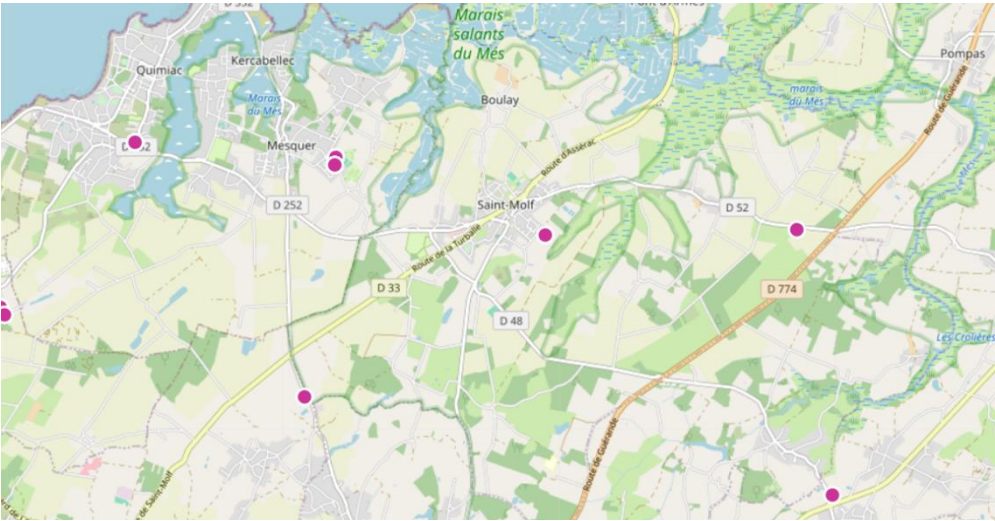
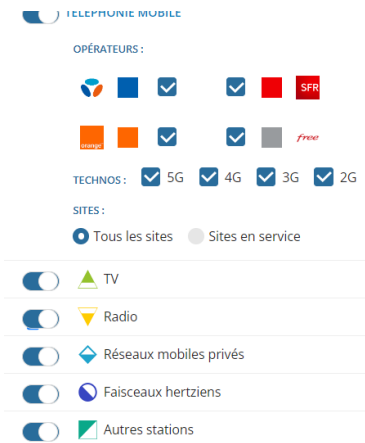


Figure 31 : Installations des réseaux mobiles télécom à Saint-Molf et ses alentours

Source : data.anfr.fr



Figure 32 : Les sites radioélectriques en service à Saint-Molf

Source : cartoradio.fr

6. DES SERVITUDES QUI CONCERNENT DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Saint-Molf est **concernée par les servitudes suivantes :**

Intitulé de la servitude	Libellé
A5	Servitude relative aux canalisations d'eau potable
	↗ Canalisation Ferel-Guérande
PT3	Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication
	↗ Câble national la Baule-Vannes ↗ Câble régional Guérande-la Madeleine
I1 et I3	Servitudes relatives aux canalisations de gaz
	↗ Canalisation de gaz naturel haute pression HERBIGNAC LE GASSUN_LA BAULE

I4	Servitudes relatives au transport d'énergie électrique
	↗ Ligne Haute tension la Baule-Guérande
PM1	Servitude de plan de prévention des risques naturels prévisibles
	↗ PPRL de la Baie de Pont-Mahé- Traict de Pen Bé
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement
AC2	Servitudes relatives aux sites classés
	↗ Bassin du Mès sur les communes d'Assérac, Herbignac, Mesquer et Saint-Molf

7. UNE OFFRE DE MOBILITÉS REPOSANT SUR LA VOITURE INDIVIDUELLE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. Les bassins d'emplois principaux correspondent aux bassins de vie de Guérande et du pôle métropolitain de Nantes Saint-Nazaire.

7.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

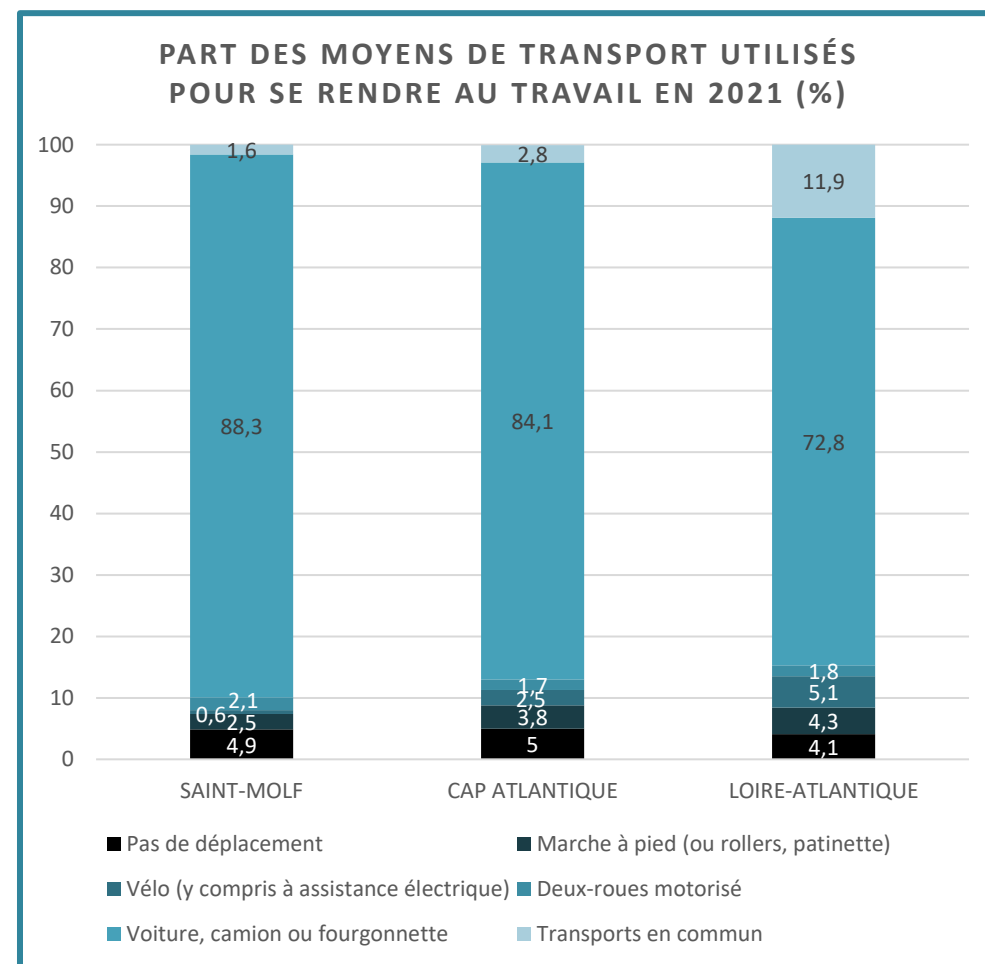
UN RÉSEAU ROUTIER DENSE

Le bourg de Saint-Molf est desservi par 2 axes départementaux majeurs : la D33 et la D52.

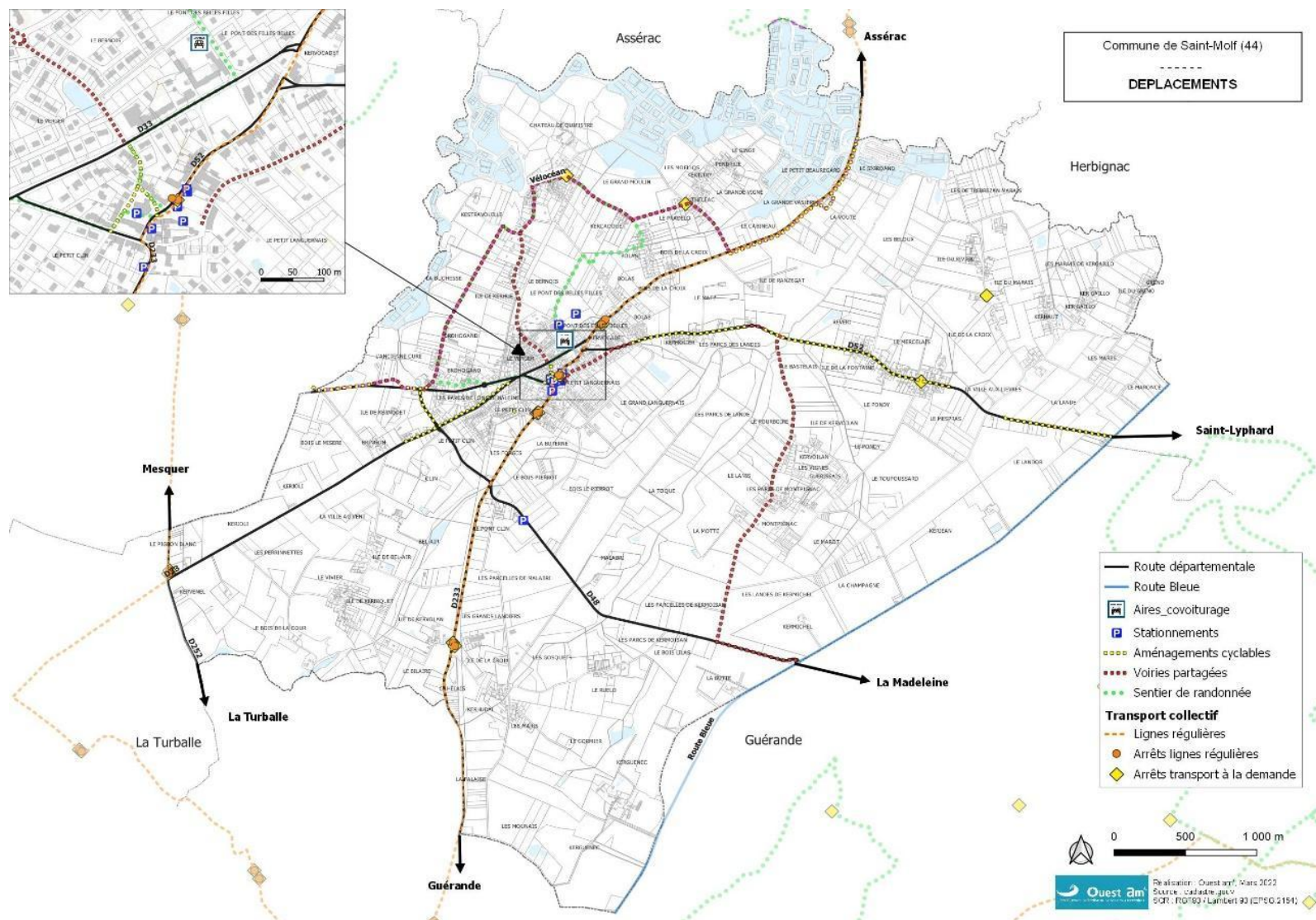
La **D33** permet de rejoindre Saint-Mars-la-Jaille au Nord de Nantes à La Turballe sur la côte ouest, en passant par Blain et Pontchâteau entre autres. La **D52** permet quant à elle de rejoindre Saint-Lyphard à Piriac-sur-Mer en passant par Saint-Molf et Mesquer.

Par ailleurs, Saint-Molf est également le point de départ de la **D48** qui rejoint au sud la commune de Saint-André-des-Eaux en traversant les étangs de Sandun, et de la **D233** qui rejoint le pôle de Guérande.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et écart du territoire.



La densité du réseau routier explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les mendoilphins, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente **plus de 88% des déplacements domicile – travail** des habitants de Saint-Molf. À l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.



L'INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

Le territoire de Saint-Molf dispose d'une offre de stationnement répartie principalement sur 4 secteurs dans le bourg (place de l'église, place de la mairie, complexe sportif et rue de l'étang). Il existe également des stationnements longitudinaux rue de la Duchesse Anne, rue de l'Océan, rue de Kernoz...

L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain est répartie en poche dans le centre du bourg. Les **quatre grandes poches de stationnement** se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Ces pôles de mobilité sont renforcés par la présence de plusieurs cheminements doux, reliant les structures les plus fréquentées. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de la mairie et des équipements sportifs.

A Boulay, il existe un espace commun centrale à usage de stationnement. Toutefois, l'augmentation du nombre de voitures par ménage, et l'intensification du bâti entraînent une saturation de cet espace pour le stationnement.

LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS

Le bourg de Saint-Molf se trouve en situation de carrefour entre plusieurs voies de circulation importantes : la RD33 qui relie La Turballe à Herbignac, la RD 52 qui relie Piriac-sur-Mer à Saint Lyphard et la RD233 qui va de Saint-Molf à Guérande. La commune est également située à proximité de la RD774, qui relie le territoire de la presqu'île de Guérande à la RN165. Les accès routiers sont donc nombreux.

On relève un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de **9 381 véhicules** dont **7.8% poids-lourds** sur la D774 en limite de commune en 202 et 2460 véhicules dont 3.4% de poids-lours sur la RD 33, dans la traversée du bourg en 2019.

La RD774 et la RD33 représentent les axes fréquentés à partir des quels se diffuse également le trafic sur le reste du territoire communal, ce qui génère des risques dans la traversée des écarts plus ou moins densément urbanisés.

7.2. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le réseau de bus « **Aléop** » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Pays de la Loire. Aucune ligne du réseau Aléop ne traverse le territoire de Saint-Molf.

À l'échelle intercommunale, le Syndicat Mixte des Transports de la Presqu'île de Guérande gère les transports collectifs sur la Presqu'île de Guérande à travers le réseau « **Lila Presqu'île** ». Cette compétence lui a été déléguée en 2003 par la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. Il est composé de la Région des Pays de La Loire (qui contribue à 54% au financement du SMT), de Cap Atlantique agglomération (42%) et de la Région Bretagne (4%). Ce syndicat s'occupe des transports scolaires, des lignes régulières, et du transport à la demande.

Le territoire communal de Saint-Molf est desservi par la ligne 7 du réseau Lila Presqu'île, celle-ci fait la liaison entre Pénestin et Guérande, en passant par Assérac et Saint-Molf. La ligne dessert les 4 arrêts en tout à Saint-Molf : le Pont Belles Filles, l'église, le cimetière, et Kervolan. Elle permet de rejoindre le centre de Guérande en une dizaine de minutes.

Saint-Molf est également desservi par la ligne 9 (Mesquer-Guérande) qui fait un arrêt au lieu-dit Pigeon Blanc au sud-ouest de la commune.

Les transports scolaires de Lila Presqu'île font également 9 arrêts à Saint-Molf, permettant de rejoindre les lycées de Guérande.

Lila Presqu'île propose également un service de transport à la demande, celui-ci dessert 9 arrêts sur la commune de Saint-Molf (dont Boulay, Le Binguet, et Trébezan).

Par ailleurs, Saint-Molf se situe à moins de 20 minutes en voiture des gares du Pouliguen et de La Baule, qui permettent de rejoindre la métropole nantaise en moins d'une heure, et la capitale parisienne en trois heures sans correspondance.

Malgré tout, les transports collectifs restent peu utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu'ils représentent une part très réduite, de l'ordre de 1,6% en 2021, soit un résultat inférieur de presque moitié à celui de l'intercommunalité qui dispose d'une offre de transports collectifs plus étoffée (2,8%).

LE COVOITURAGE

La commune dispose d'une aire de covoiturage sur le territoire communal, celle-ci est située sur le parking de La Roche Blanche en centre-bourg, à proximité de la salle des sports et du restaurant scolaire.

7.3. LES LIAISONS DOUCES

Les continuités piétonnes sont particulièrement bien développées au sein du bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisés à l'intérieur des lotissements. Plusieurs voies vertes permettent aux résidents de circuler également vers les lieux d'intérêt et vers les autres communes de l'agglomération.

Toutefois, les continuités douces souffrent des croisements avec les routes départementales, en particulier la route de Guérande et l'importance de son trafic.

La compétence circulations douces de Cap Atlantique prévoir d'aménager une traversée sécurisée de la RD774 à l'ouest du bourg de Saint-Molf en vue d'assurer la liaison complète vers Mesquer.

Les modes doux ne représentent cependant que 3,1% des déplacements domicile-travail, soit un taux inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (6,3%) tout comme sur le département (9,4%).

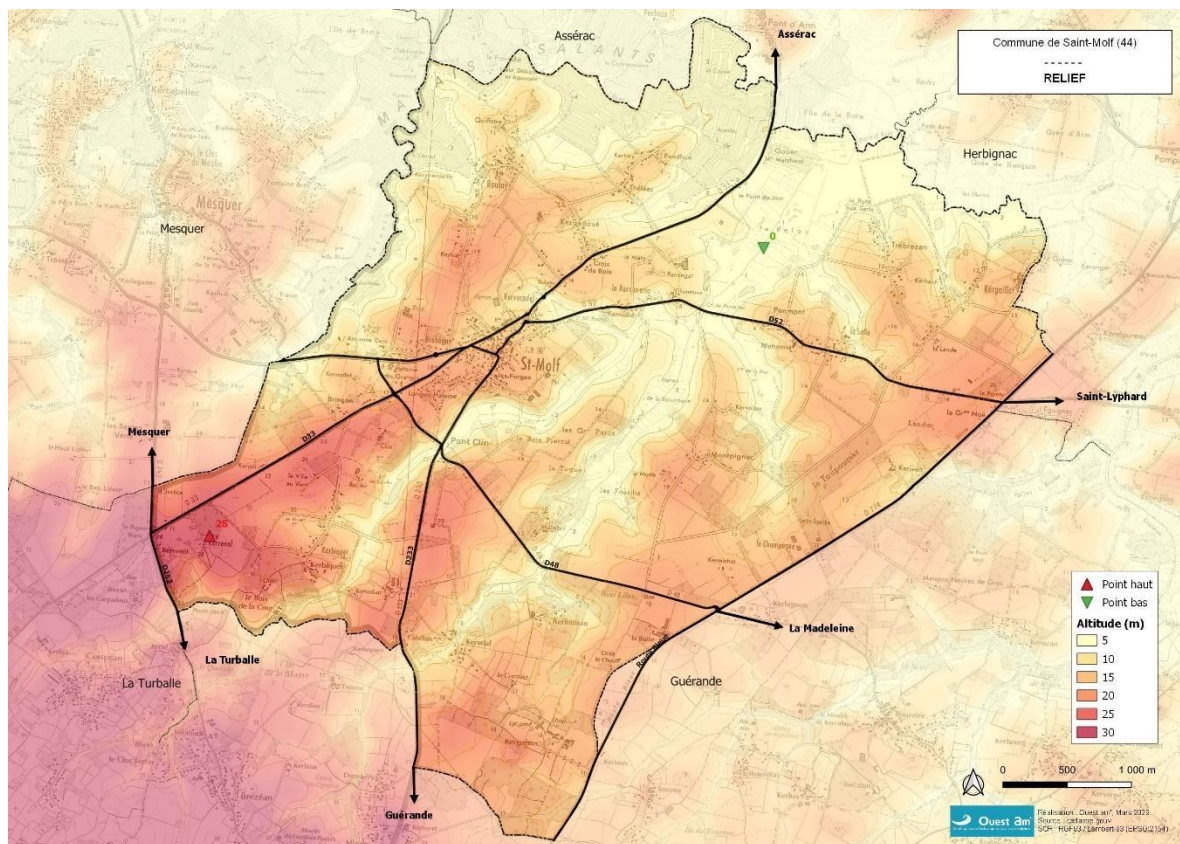
Le part des actifs se déplaçant en vélo pour leur trajet domicile-travail ne représente que 0,6%, pouvant s'expliquant par l'éloignement des principaux bassins d'emploi de Guérande, la Baule et Saint-Nazaire.

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. TOPOGRAPHIE :

La commune présente un profil topographique plutôt plat, orienté sud-ouest/nord-est, l'altitude maximale culminant à 30 m à Kernevel au sud-ouest de la commune. Elle constitue un plateau façonné par un chevelu de cours d'eau, qui s'incline vers les marais du Mès.



1.2. GEOLOGIE :

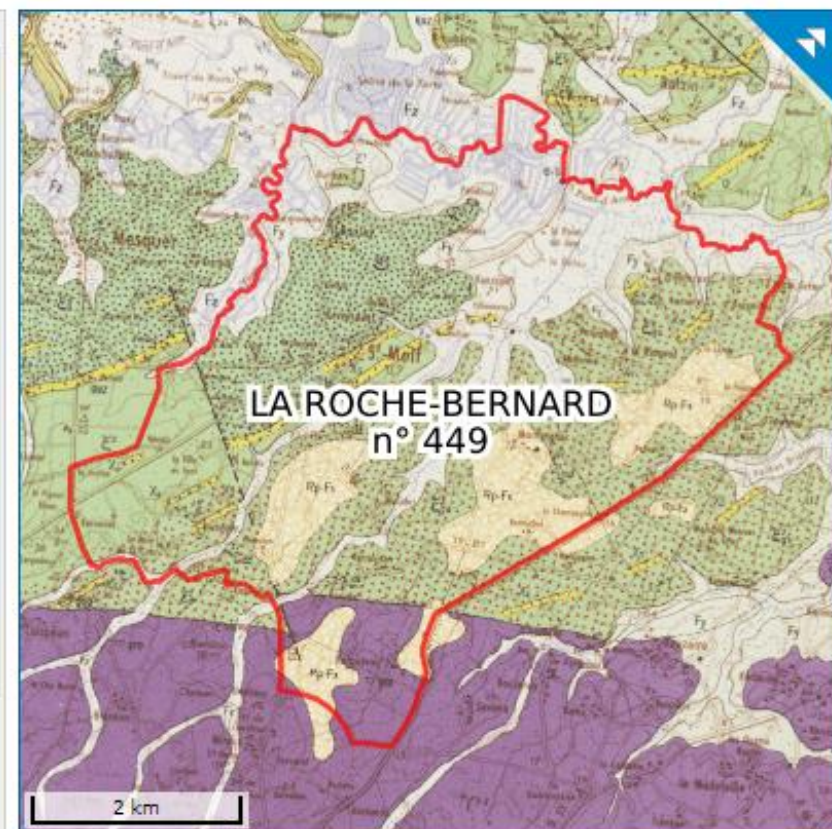
Située entre le coteau de Guérande au sud et le Sillon de Bretagne au nord, le territoire communal est occupé sur son 1/3 nord par les terrains sédimentaires qui accueillent aujourd'hui les marais salants et les vallées.

Le substrat de la moitié sud s'appuie sur des roches granitiques plus ou moins altérées et non perméables.

Ce substrat est favorable au ruissellement et au risque radon.

Feuille n°449 - LA ROCHE-BERNARD (Notice)

-  Terrains sédimentaires : Cordon littoral actuel : sables et galets
-  Terrains sédimentaires : Cordon littoral flandrien : sables, argiles
-  Terrains sédimentaires : Cordon littoral pléistocène : sables et graviers
-  Terrains sédimentaires : Alluvions récentes : argiles bleues et sables gris
-  Terrains sédimentaires : Alluvions anciennes : sables gris, argiles grises à débris végétaux
-  Terrains sédimentaires : Plio-quaternaire résiduel
-  Roches métamorphiques : Groupe de Belle-Ile : Quartzites graphitiques
-  Roches métamorphiques : Groupe de Belle-Ile : Quartzites séricitiques
-  Roches métamorphiques : Groupe de l'estuaire de la Vilaine : Micaschistes indifférenciés à muscovite et chlorite
-  Roches métamorphiques : Groupe de l'estuaire de la Vilaine : Micaschistes à muscovite, chlorite et albite
-  Roches métamorphiques : Groupe de l'estuaire de la Vilaine : Micaschiste à muscovite et chlorite primaires, avec biotite, grenat et staurotide secondaires
-  Roches intrusives : Leucogranite à biotite et muscovite en massif de type Guérande nord
-  Roches intrusives : Filon de quartz



2. L'HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1. LES CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Saint-Molf peut être décomposé en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne : Le bourg de Saint-Molf s'est structuré autour du carrefour des routes départementales D33, D233, et D52. La trame ancienne du bourg se caractérise par une architecture traditionnelle principalement en pierres, constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez-de-chaussée +1 (avec ou sans comble), et quelques bâtiments en R+2. Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont souvent caractérisées par des murs en pierre. Le bâti reste particulièrement homogène et aéré. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.



Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Saint-Molf. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, ainsi que d'implantation ponctuelle principalement le long des voies de circulation. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d'ensemble sont parfois accompagnées d'espaces verts ou de squares, de tailles variables. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires. Ces espaces pensés dans une cohérence d'ensemble sont articulés avec des liaisons douces (passages enherbés entre les lotissements).

Les quartiers récents : Ces dernières années on retrouve de nouvelles opérations plus denses, comme le parc de locatifs sociaux place de la Mairie, dont l'implantation reprend les codes du tissu ancien, avec cependant une rigidité de l'organisation plus forte accentuant une certaine intensité urbaine.

Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein de l'espace agricole et constituent des linéaires bâtis souvent conséquents mais sans profondeur.





1950-1965

2000-2005



2000-2005



2006-2012



2006-2012

Aujourd'hui

2.2. CONSOMMATION D'ESPACE

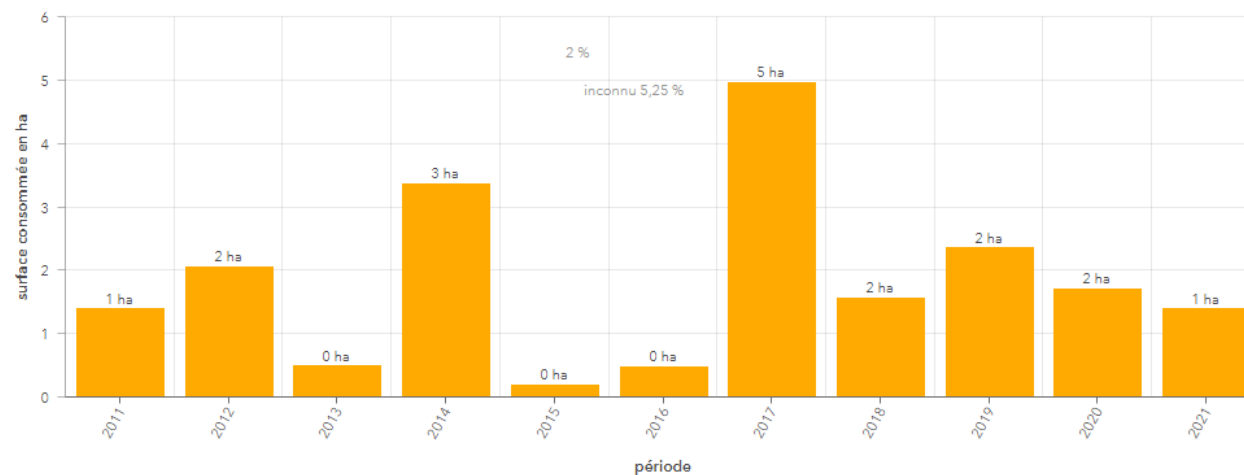
L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Dans cette perspective, un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. Au total, entre 2011 et 2021, la surface totale consommée par la commune de Saint-Molf correspond à **27,5 hectares** toute vocation confondue, soit une moyenne de **2.75 ha par an**. (Source : base de données Mondiaagnosticartificialisation).

Sur ces 27,5 hectares, près de 18 hectares ont été consommés entre 2013 et 2018, soit plus de 65% sur cette période de 5 ans. On note 2 pics de consommation sur les périodes 2014-2015 (10,4 hectares) et 2017-2018 (5,7 hectares). Au total, 72,3% de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 était à vocation d'habitat, puis près de 19% à vocation d'économie.

Sur la période 2021-2023, les données sur la consommation d'espaces disponibles depuis Mondiaagnosticartificialisation sont les suivantes : 3.5 ha ont été consommés très majoritairement par l'habitat (90%).

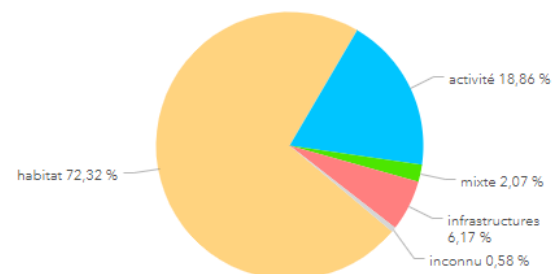
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

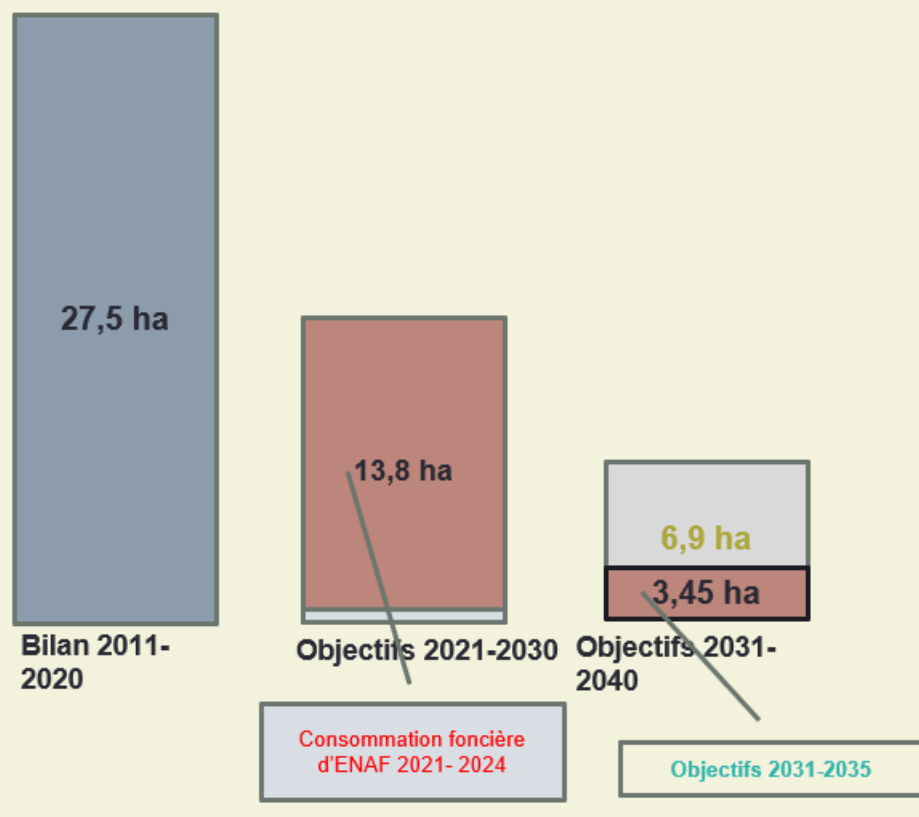
habitat activité mixte infrastructures inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

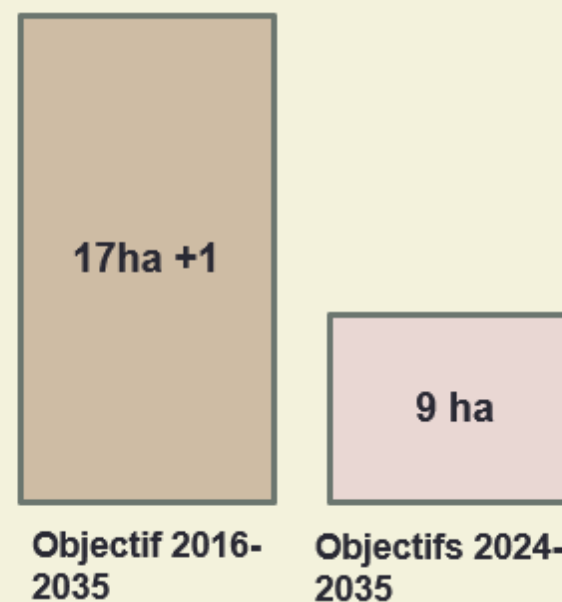


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

- Bilan de la consommation foncière 2011-2021 et objectifs ZAN



- Un SCoT établi pour la période 2016-2035



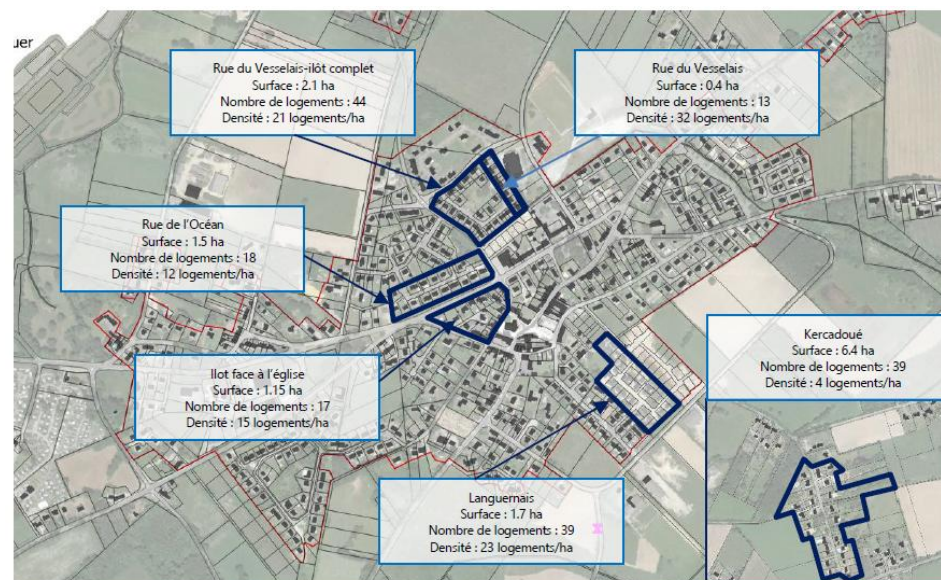
2.3. ANALYSE DE LA DENSITÉ

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble... Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité beaucoup plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT de Cap Atlantique fixe les objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Saint-Molf, définir comme « pôle rural », le SCOT fixe un objectif précis : respecter une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare pour les extensions urbaines (VRD inclus).

Certains îlots du bourg ancien à proximité directe de l'église présentent une densité de logement à l'hectare très élevée s'expliquant par un bâti linéaire mitoyen. On constate par la suite que les opérations urbaines du développement du bourg et des villages proposent des densités particulièrement faibles en raison de parcelles aux surfaces plus vastes (par exemple rue de l'Océan, ou encore Kercadoué).

En revanche, d'autres opérations présentent une densité répondant aux objectifs du SCoT en vigueur, voir largement supérieure, comme le lotissement de Langrenais (23 log/ha), ou encore la rue du Vesselais (32 log/ha).



2.4. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu) du bourg et de Boulay.

Dans le cadre de la révision du PLU, un repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

Gisement transformé en OAP : Il s'agit d'un gisement simple faisant l'objet d'un projet porté par la commune.

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne le type de gisement (Dent Creuse - DC, Remembrement Parcellaire - RP, Renouvellement Urbain - RU ou Non Exploitable - NE).
- La troisième colonne affiche la surface du gisement en m².
- La quatrième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- Enfin la dernière colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Le potentiel **théorique** exploitable correspond donc à **10,8 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine.

Parmi ce potentiel théorique identifié :

- 67% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **5,3 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **132 logements**, considérant une surface moyenne par terrain de 400 m² en cas de division et d'un seul logement si la surface du gisement est inférieure à 700m².
- 9% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **0,8 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **21 logements**, la capacité d'accueil est la même que pour les gisements simples.
- 16,49% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **1,8 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **30 logements**, dans ce cas, on a également considéré que la taille des lots dégagée était de l'ordre de 500m² en moyenne.
- 6,19% des gisements ont été intégrés dans un secteur d'OAP, soit **2,7 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **150 logements**.

	Surface (ha)	Part (%)
SIMPLE	5,5 hectares	50 %
MOYEN	0,8 hectare	8 %
COMPLEXE	1,8 hectare	17 %
OAP	2,7 hectares	25%
TOTAL	10,8 hectares	100 %

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 50% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **75 logements**,
- 30% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **6 logements**,
- 10% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **3 logements** ;
- 50% des logements issus des gisements intégrés dans un secteur d'OAP pourront être réalisés, soit **75 logements**, une partie de ces gisements seulement étant maîtrisés par la commune, sans compter néanmoins leur complexité (cf l'OAP « centre culturel » et celle du « Petit Clin 2 »).

Au total, **environ 150 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années dont un peu moins de la moitié dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NUMÉRO	TYPE	SURFACE (m²)	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
4	RP	1473	C	accès
7	RP	980	C	accessibilité
13	DC	1405	C	plusieurs propriétaires
15	DC	900	C	boisement
16	RP	841	C	boisement
30	RP	2140	C	
40	RP	1028	C	
43	RP	1628	C	construit en partie (actualiser)
47	RP	723	C	accès
48	DC	377	C	accès
57	RP	588	C	
96	RP	965	C	fond de jardin accès compliqué et division parcellaire
110	RP	591	C	présence d'une belle haie à protéger
138	RP	1754	C	techniquement complexe pour l'accès
145	RP	652	C	accès + réseau
150	RP	1797	C	
89	DC	349	M	Accès donnant sur espace vert
95	RP	835	M	Remembrement accord des propriétaires
97	RP	561	M	accès
101	RP	1504	M	accès
121	RP	1084	M	

NUMÉRO	TYPE	SURFACE (m²)	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
130	RP	731	M	accès
131	RP	361	M	accès
151	RP	1165	M	Accès et division parcellaire
200		1615	M	Accès et forme
160	DC	2405	OAP	Boulay
201	RP	2852	OAP	Rue de la Duchesse Anne
202	RP	3250	OAP	Rue des Epis
203	RU	1282	OAP	Rue de la Cure
204		14553	OAP	
3	RP	1172	S	
5	RP	567	S	de l'eau au nord
14	RP	865	S	
17	DC	1470	S	terrain divisé en 2
18	RP	996	S	
19	RP	623	S	
8	DC	714	S	
31	RP	1236	S	
32	RP	727	S	
33	RP	845	S	
34	RP	1125	S	
35	RP	848	S	division en cours
36	RP	738	S	
37	RP	487	S	
39	RP	426	S	déjà une maison?
44	DC	948	S	
45	RP	626	S	
50	RP	563	S	
53	RP	532	S	

NUMÉRO	TYPE	SURFACE (m²)	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
54	RP	562	S	
56	DC	704	S	
58	RP	395	S	
59	RP	278	S	
61	RP	402	S	
65	DC	1885	S	pas de contrainte
66	DC	857	S	pas de contrainte
67	RP	404	S	pas de contrainte
68	RP	618	S	pas de contrainte
69	DC	604	S	
71	DC	889	S	
72	DC	894	S	
74	NE	503	S	pas de contrainte
77	RP	756	S	
79	RP	365	S	à la commune
81	RP	436	S	en cours
82	DC	890	S	division en cours
83	RP	1230	S	vieux lotissement
84	RP	1509	S	vieux lotissement
85	RP	3925	S	vieux lotissement
88	DC	525	S	pas de contrainte
91	DC	4079	S	pas de contrainte
92	RP	611	S	pas de contrainte
93	RP	1212	S	pas de contrainte
98	RP	303	S	pas de contrainte
99	RP	493	S	pas de contrainte
102	DC	573	S	Pas de contrainte
103	RP	2511	S	Pas de contrainte

NUMÉRO	TYPE	SURFACE (m²)	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
104	RP	467	S	Pas de contrainte
105	RP	663	S	pas de contrainte
106	RP	387	S	Pas de contrainte
112	NE	424	S	pas de contrainte
113	NE	459	S	pas de contrainte
118	RP	317	S	pas de contrainte
119	RP	297	S	pas de contrainte
120	RP	279	S	pas de contrainte
132	RP	378	S	
133	RP	308	S	
135	RP	949	S	périmètre gisement à ajuster garage existant
136	RP	487	S	pas de contrainte
140	RP	706	S	pas de contrainte
142	RP	612	S	pas de contrainte
143	DC	266	S	à étendre sur l'Est
144	RP	443	S	pas de contrainte
146	RP	458	S	pas de contrainte
148	DC	605	S	
149	DC	597	S	
152	RP	334	S	Pas de contrainte
	RU	1754	OAP	Centre culturel





3. LES MILIEUX NATURELS & LA BIODIVERSITE

3.1. LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les marais**, grands espaces de zones humides, composés d'une mosaïque d'habitat en lien avec la salinité des eaux, zone humide NATURA 2000
- **Les milieux boisés** composés uniquement de boisements épars et du maillage bocager, composante majeure de la trame verte et bleue.
- **Les milieux ouverts** occupés par les cultures, mais aussi par des prairies permanentes dont le rôle à l'échelle de la trame verte et bleue a été particulièrement mis en avant dans l'atlas de la biodiversité communale.
- **Les milieux humides** autres que les marais salants, qui ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire et constituent un élément majeur de la trame bleue
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues...

COURS D'EAU :

La commune de Saint-Molf est située dans le bassin versant du Mès, sous-bassin versant de la Vilaine, le Mès étant considéré en tant que corridor de migration pour l'anguille par le SAGE Vilaine.

Le territoire de la commune est donc parcouru par plusieurs ruisseaux répertoriés comme cours d'eau totalisant 47 kml, et dont les principaux sont :

- Le Canal qui prend sa source à La Turballe et qui comprend plusieurs affluents qui irriguent la commune et notamment le bourg ;
- Le Boulay qui prend sa source aux abords de la Justice en limite de Saint-Molf et Mesquer

La préservation des cours d'eau va de pair avec celle des zones humides et leurs espaces de fonctionnalité et constitue l'armature de la trame bleue en vue de la préservation des écosystèmes et de la qualité de la ressource en eau. Les milieux aquatiques sont interdépendants et les zones sources comme les points d'eau viennent conforter la trame bleue.

ZONES HUMIDES :

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Saint-Molf a souhaité **consolider l'inventaire communal des zones humides** réalisé en 2008 par le bureau d'études Ardea⁵. Cet inventaire a notamment été concentré au niveau des zones pressenties pour être aménagées (AU) et des zones à densifier dans l'enveloppe urbaine (avec une densité de sondages pédologiques plus importante) et des zones (notamment cultivées) dans les corridors hydrologiques et écologiques (trames vertes et bleues) et en périphérie des zones humides déjà identifiées dans le cadre de l'inventaire communal.

Ainsi, l'ensemble des zones humides de la commune de Saint-Molf totalisent **402 ha soit 17.33% de la superficie communale**.

Leur protection, outre qu'elle est règlementée à travers les dispositions du SAGE, revêt de multiples enjeux au titre de la biodiversité, mais aussi sur le plan de la régulation climatique et hydrique et en tant que puits de carbone.

BOISEMENTS :

Le territoire communal est couvert à **284 ha soit environ 10% de la superficie communale** par des boisements de surface et de composition très variée dont 97 ha sont gérés dans le cadre d'un plan simple de gestion (voir carte de localisation ci-après).



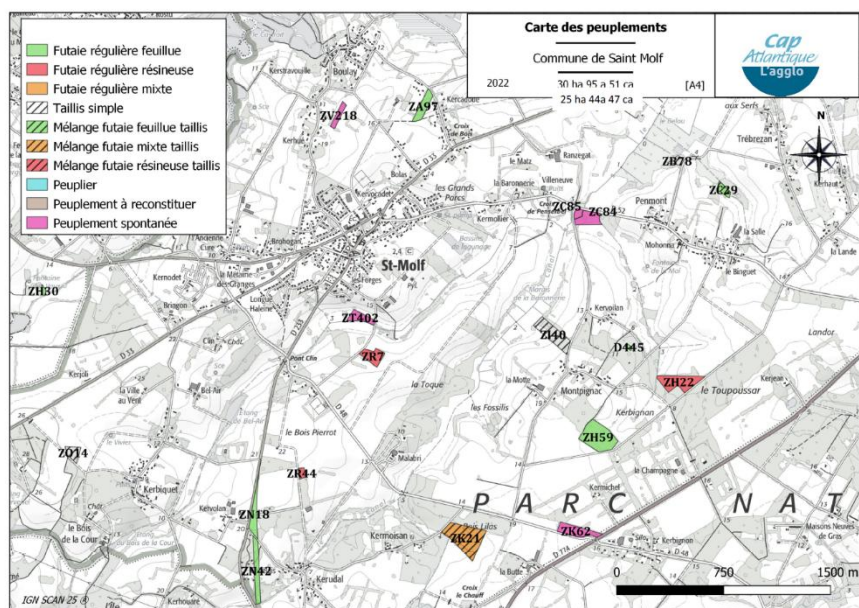
A l'échelle du territoire du SCOT, les feuillus, notamment les chênes, les châtaigniers et les hêtres, prédominent dans l'ensemble, mais sont supplantés localement par le pin en particulier à l'est de la commune.

La préservation des boisements revêt de multiples enjeux au titre des paysages, de la biodiversité, mais aussi sur le plan de la régulation climatique et hydrique et en tant que puits de carbone.

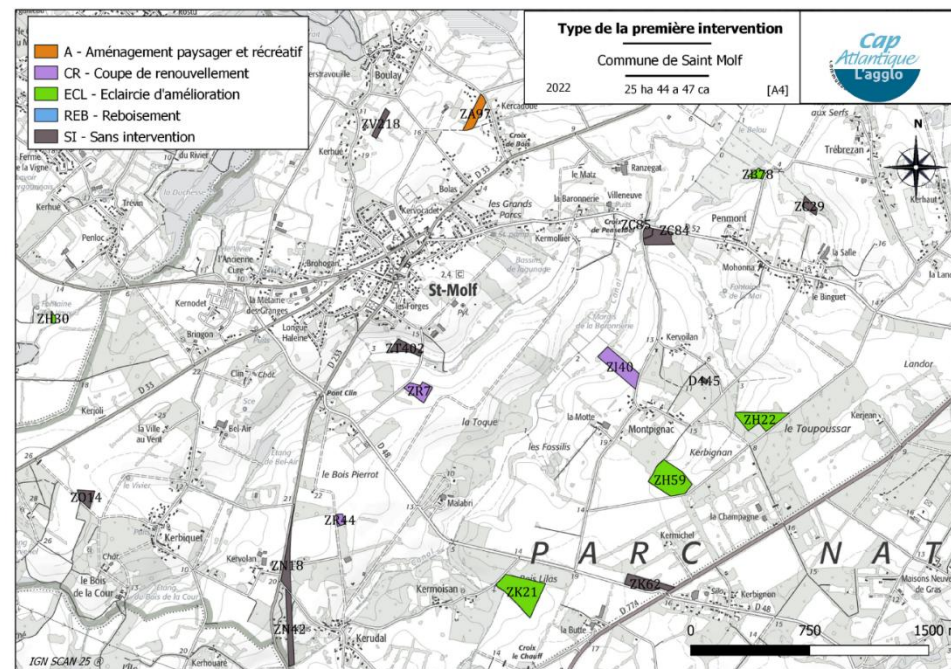
⁵ Ollivier C., 2008 – Inventaire des zones humides et des cours d'eau – Commune de Saint-Molf – Loire Atlantique. Rapport de synthèse. Ardea. 29p.

Le morcellement des boisements a conduit CAP Atlantique à mener une réflexion sur les modalités de gestion des petits boisements en vue d'établir une charte forestière. L'analyse a porté sur 25.4 ha de boisements.

En effet, en-dessous de 4 ha d'un seul tenant, il est compliqué de mettre en place une gestion forestière durable.



Cela a conduit à identifier des interventions adaptées au regard de leur état, de leurs usages et de leurs composantes :



La majeure partie de ces boisements constitue des ensembles à préserver au PLU en vigueur.

RESEAU BOCAGER :

Les terres agricoles sont structurées par une trame bocagère plus ou moins dense.

Un inventaire des haies a été réalisé par la Chambre d'Agriculture⁶. 98.6 km ont été identifiés.

⁶ Mise à jour 2019-2021

La préservation des haies constitue un enjeu majeur au titre des paysages, de la préservation des continuités de trame verte, mais aussi sur le plan de la régulation climatique et hydrique, et de la lutte contre le ruissellement et en tant que puits de carbone.

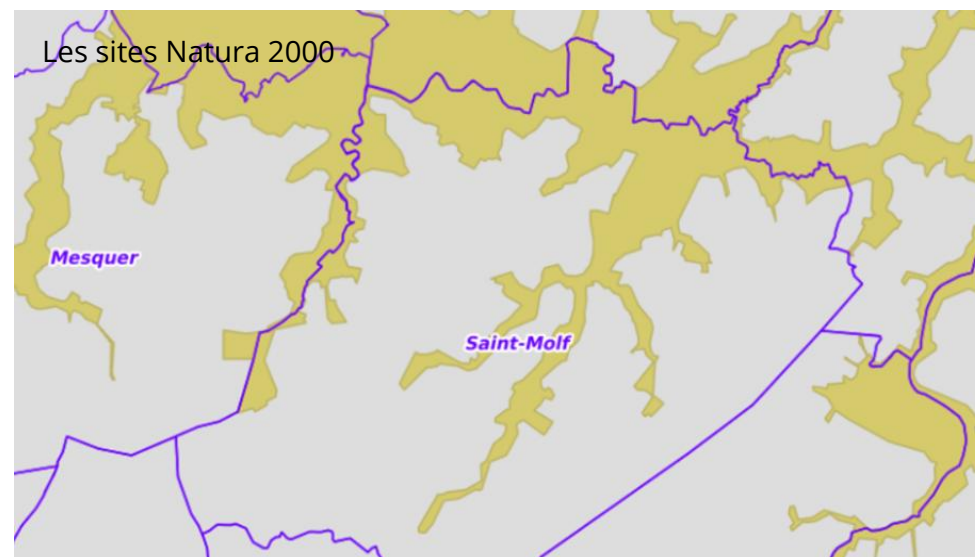
3.2. LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune de Saint-Molf est concernée par 2 sites bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000** :

- Le site « **Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer** » (FR5212007) est reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux ;
- Ce même site « **Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer** » (FR5200626) est reconnu en tant que site d'intérêt pour l'habitat.

Ces deux périmètres se chevauchent et couvrent les marais salants et les zones humides situés le long des principaux ruisseaux du territoire communal.



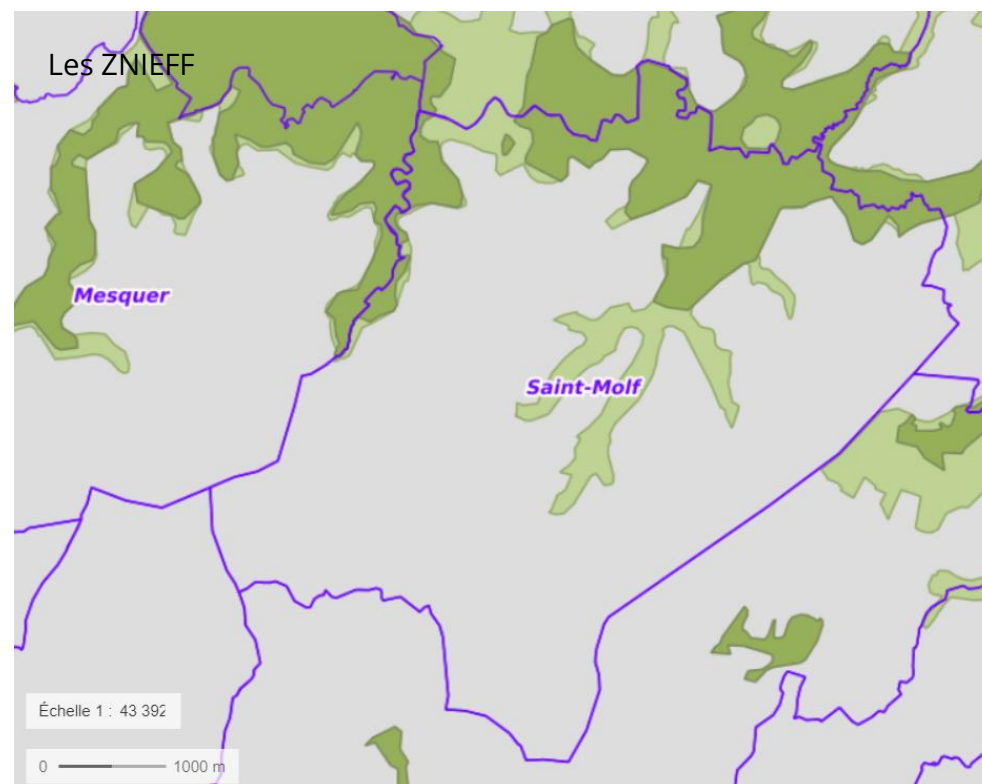
ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Saint-Molf est concernée par une 4 ZNIEFF :

- Une ZNIEFF de type I « **PARTIE AMONT DES MARAIS SALANTS ET ZONES DE TRANSITION** » (520014702) au nord du territoire communal ;
- Une ZNIEFF de type I « **TRACIS ET PARTIE AVAL DES MARAIS SALANTS DU BASSIN DU MES** » (520014701) au nord-ouest ;
- Une ZNIEFF de type I « **BOIS DE QUIFISTRE A SAINT-MOLF** » (520013086) ;
- Une ZNIEFF de type II « **MARAI DE MESQUER-ASSERAC-ST-MOLF ET POURTOURS** » (520007300) qui recouvre une partie nord du territoire communal jusqu'au bourg de Saint-Molf.



ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.

Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Saint-Molf n'est pas concernée par un Espace Naturel Sensible (ENS)**

ZICO

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Saint-Molf est concernée par une ZPS correspondant au périmètre du site Natura 2000 (directive oiseaux) - « Marais du Mès, baie et dunes de Pont Mahé, étang du pont de fer, ile Dumet » (FR5212007) – et classée le 25/04/2006.**

ARRETES DE PROTECTION DE BIOTOPE

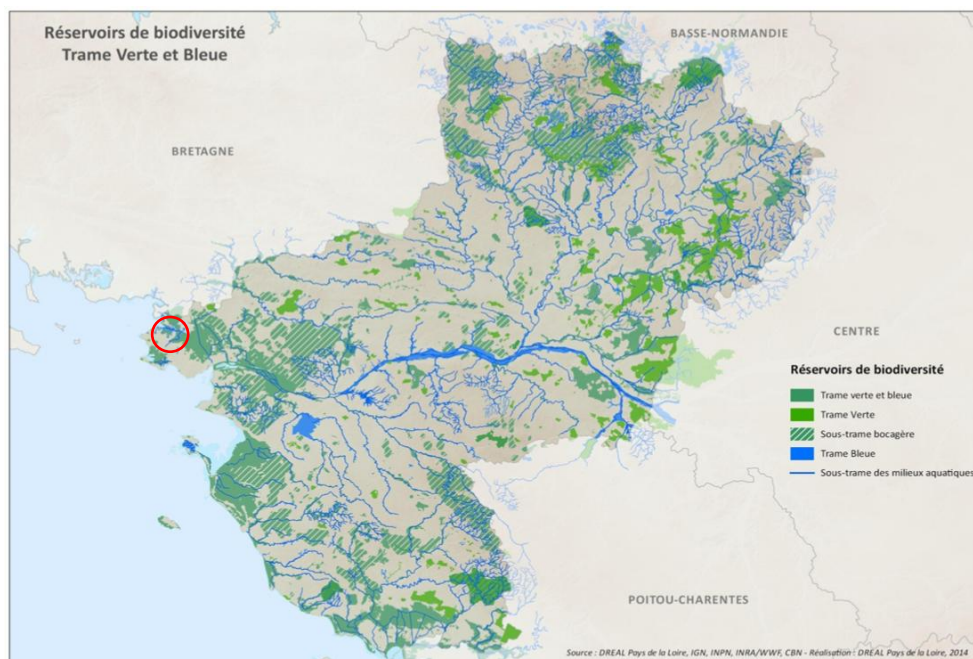
L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Saint-Molf n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**

3.3. LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

« Elle vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. La trame verte et bleue doit ainsi contribuer à freiner le déclin de la biodiversité, dont l'une des causes principales est la fragmentation des habitats naturels. »⁷



⁷ www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr

À L'ÉCHELLE SUPRA-COMMUNALE : LE SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté le 16 octobre 2015 après délibération du Conseil régional.

Le SRCE identifie ainsi une grande partie du territoire de Saint-Molf en tant que corridor écologique assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité de la trame verte comme de la trame bleue.

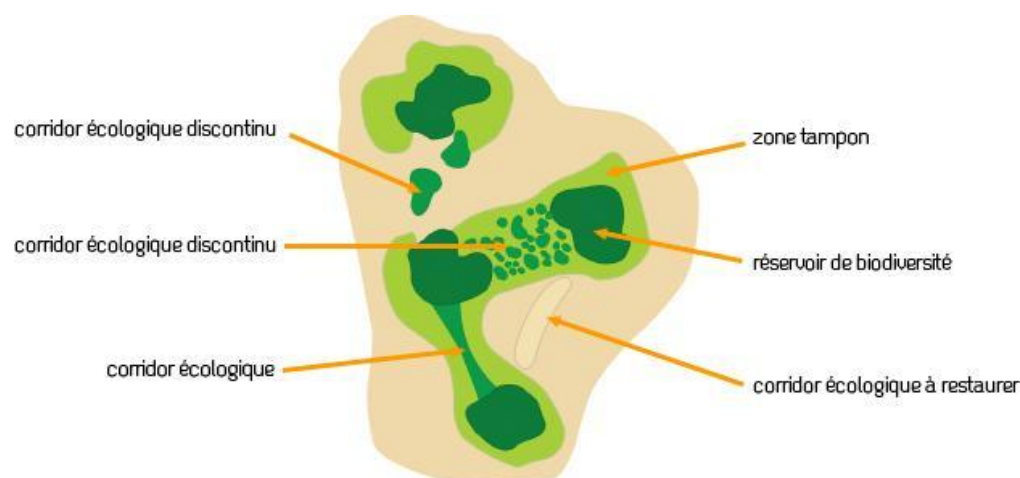
À L'ÉCHELLE COMMUNALE : L'ABC

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations⁸ grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).

⁸ Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.

- **Les zones d'extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

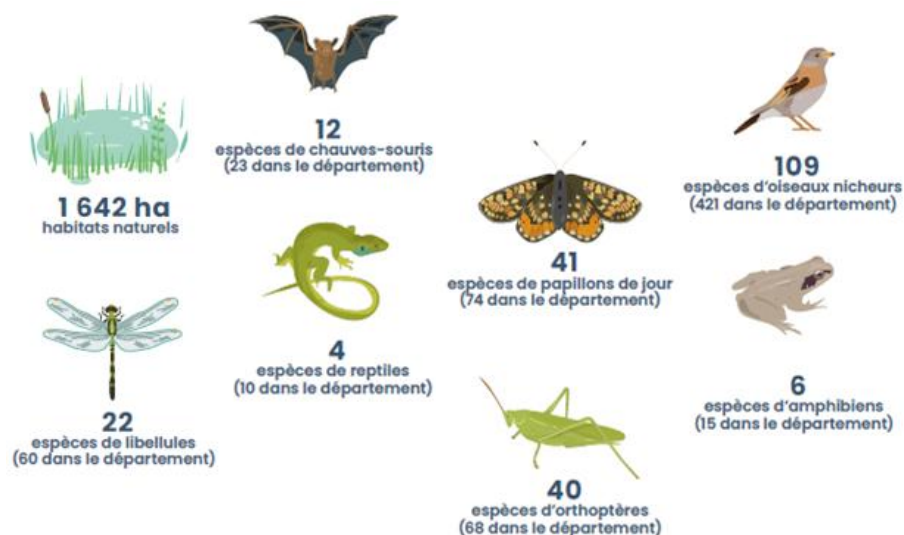


La commune de Saint-Molf a publié en 2024 **son Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)**.

Il s'agit d'un inventaire des milieux et espèces présents sur le territoire communal. Il implique l'ensemble des acteurs de la commune (élus, citoyens, associations, entreprises, etc.) en faveur de la préservation du patrimoine naturel. La réalisation de cet inventaire

permet de cartographier les enjeux de biodiversité à l'échelle du territoire et d'établir un plan d'actions pluriannuel pour préserver la biodiversité.

Plus qu'un simple inventaire naturaliste, un ABC est donc un outil d'information et d'aide à la décision pour les collectivités, qui facilite l'intégration des enjeux de biodiversité dans leurs démarches d'aménagement et de gestion.⁹



Plusieurs campagnes d'inventaires menée en 2021-2023, croisées avec les données existantes, ont permis d'identifier sur la commune de Saint-Molf :

⁹ Office Français de la Biodiversité

- **321 espèces floristiques** (parmi les 1830 espèces connues dans le département de Loire-Atlantique à ce jour).
- **411 espèces faunistiques** sur la commune de Saint-Molf, parmi elles **45 espèces** de faune patrimoniale dont 2 en danger critique d'extinction (sarcelle d'hiver, vipère péliade) et 2 en danger (pipit farlouse, bruant jaune).

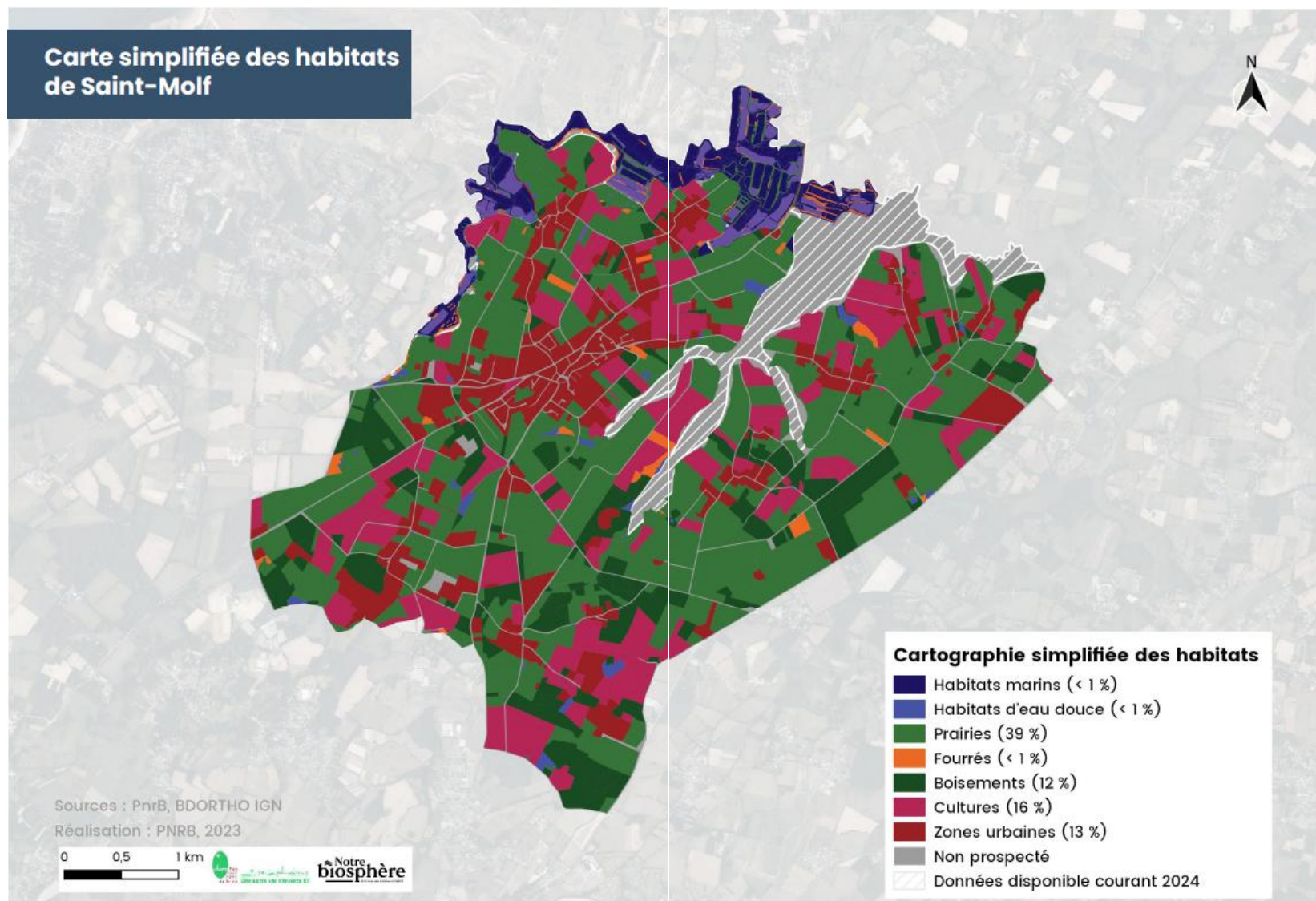
L'ABC récence également les **habitats naturels** : Un habitat naturel est défini comme un environnement particulier qui peut être distingué par des facteurs physiques et chimiques (relief, climat, composition du sol, anthropisation...) et ses caractéristiques biologiques (espèces vivantes qui y cohabitent), en tenant compte de leurs dynamiques.

La cartographie menée en 2023, croisée avec les données existantes, a permis d'établir une carte d'identité des habitats naturels de la commune, avec **185 catégories d'habitats naturels** différents. Pour les habitats à enjeu patrimonial, **80 différents ont été observés** sur la commune.

Les habitats occupant la majeure partie du territoire communal sont :

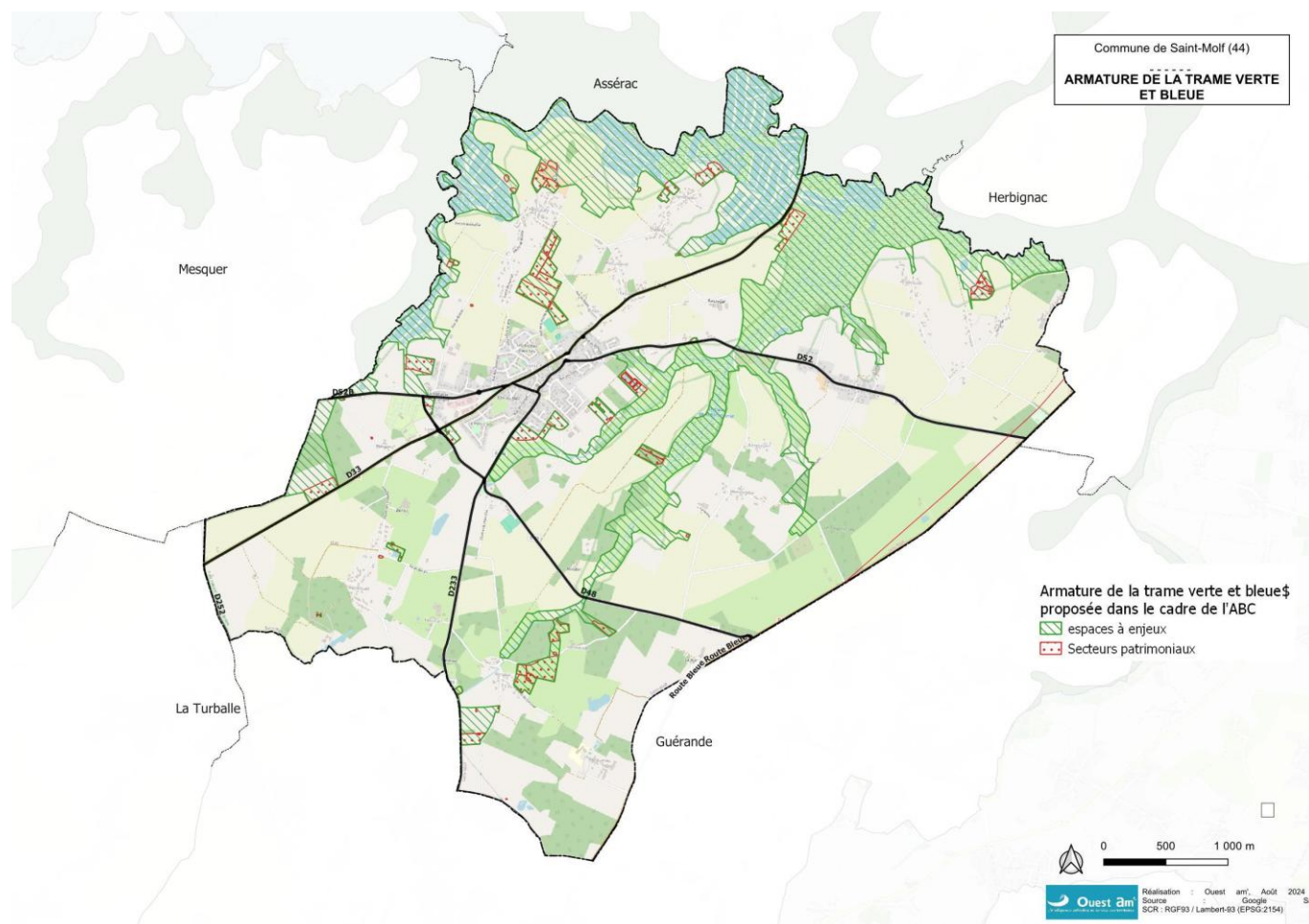
Lagunes côtières saumâtres	41,05 ha
Prairies à Juncus acutiflorus	29,88 ha
Communautés à hautes herbes des marais salés et des laisses atlantiques	25,35 ha
Sédiment intertidal	25,94 ha



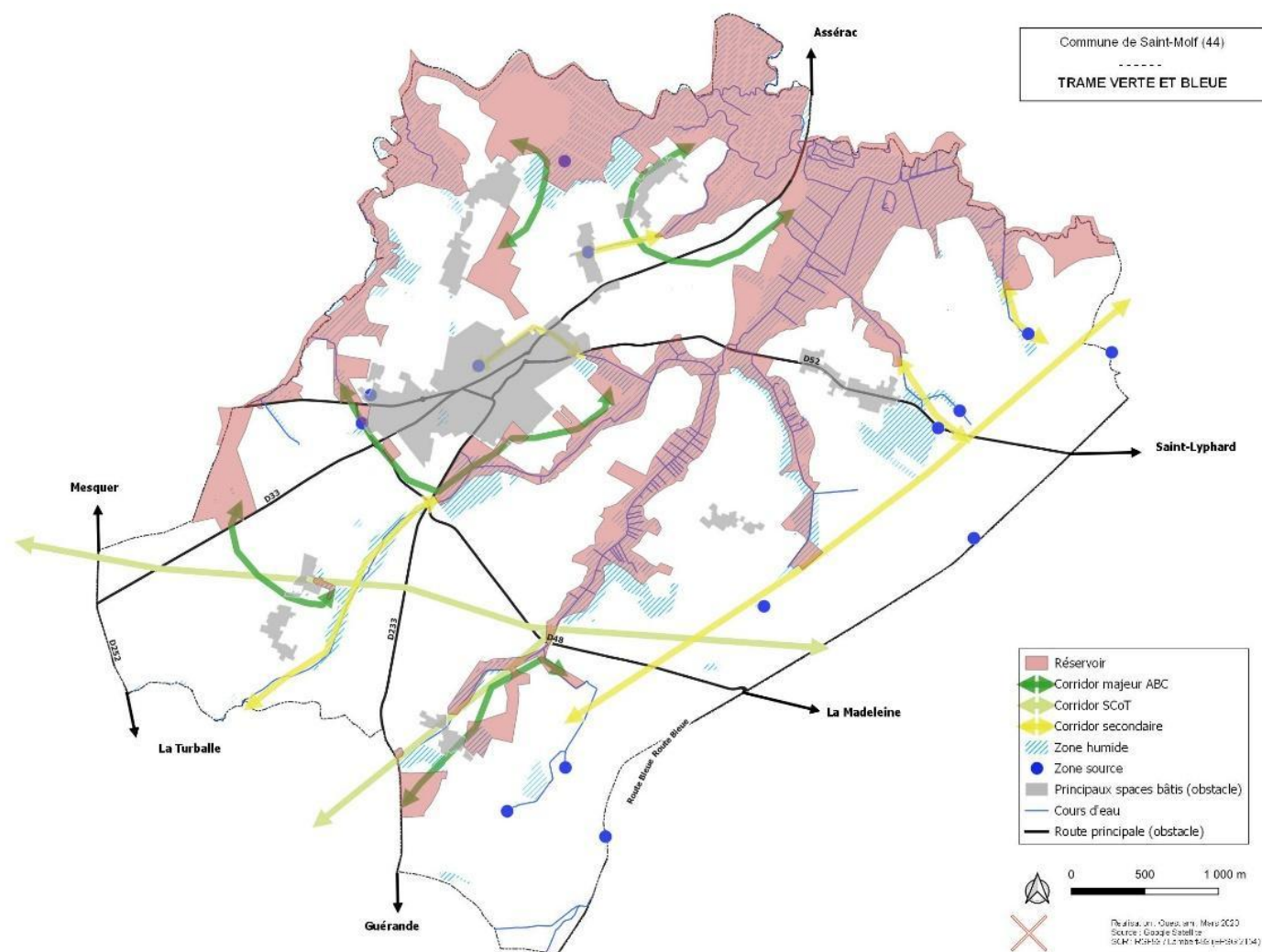


Au regard des inventaires réalisés, il ressort l'intérêt de préserver prioritairement les secteurs patrimoniaux, en particulier pour la flore, et représentés par des prairies permanentes, des mares et leurs abords et tout un ensemble de petits milieux majoritairement humides, ainsi que

les espaces de continuité favorables à l'ensemble des espèces faunistiques rencontrées dans le cadre des inventaires de l'ABC.



La synthèse ci-après met en avant l'armature et les corridors à préserver :



4. LE CYCLE DE L'EAU

4.1. GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établis à l'échelle du district hydrographique et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

SDAGE

La commune de Saint-Molf appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Il fixe pour la période 2022-2027, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Il fixe 14 orientations fondamentales destinées à poursuivre la reconquête de la qualité de l'eau avec un objectif de 61% des eaux en bon état pour la période 2022-2027.

Le PLU est particulièrement concerné par les orientations suivantes :

11	PRÉSERVER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET DES SUBMERSIONS MARINES
11-1	encadrement de la création de nouvelles digues
11-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
11-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
11-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
11-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
3D	MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME
3D-1	prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
3D-2	limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
8A	PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS
8A-1	les documents d'urbanisme
8A-3	interdiction de destruction de certains types de zones humides
8A-4	limitation des prélèvements d'eau en zones humides
8B	PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS
8B-1	mise en oeuvre de la séquence «éviter-réduire-compenser» pour les projets impactant des zones humides
8E	AMÉLIORER LA CONNAISSANCE
8E-1	inventaires
10F	AMÉNAGER LE LITTORAL EN PRENANT EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT
10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte
12C	RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES
12C-1	meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
12C-2	adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau
12E	STRUCTURER LES MAÎTRISES D'OUVRAGE TERRITORIALES DANS LE DOMAINE DE L'EAU
12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

La commune ayant également à intervenir sur les milieux naturels, les orientations suivantes sont également à prendre en compte :

1A	PRÉSERVATION ET RESTAURATION DU BASSIN VERSANT
1B	PRÉVENIR TOUTE NOUVELLE DÉGRADATION DES MILIEUX
1B-1	refus des projets en cas de mesures insuffisantes pour compenser les effets des travaux
1B-2	objectifs et principes réglementaires à respecter pour les opérations de la rubrique 3.2.1.0
1B-3	modification des profils en long ou en travers des cours d'eau
1D	ASSURER LA CONTINUITÉ LONGITUDINALE DES COURS D'EAU
1D-1	justification de toute opération impactant la continuité longitudinale - Éventuelles compensations
6F	MAINTENIR ET/OU AMÉLIORER LA QUALITÉ DES EAUX DE BAINADE ET AUTRES USAGES SENSIBLES EN EAUX CONTINENTALES ET LITTORALES
6F-1	actualisation régulière des profils de baignades et information du public
6F-2	définition de mesures visant à accroître le nombre de sites de baignade de qualité "suffisante" vers une qualité "excellente" ou "bonne"
6F-3	bilan des actions mises en œuvre pour les sites de baignade de qualité insuffisantes
8B	PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS
8B-1	mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides
8E	AMÉLIORER LA CONNAISSANCE
8 E-1	inventaires
9A	RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES CIRCUITS DE MIGRATION
9A-3	sous-bassins prioritaires pour la restauration de l'anguille

SAGE¹⁰

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Saint-Molf s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Vilaine ».

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

Dispositions :

- disposition 3 : protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
- disposition 12 : Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme
- disposition 35 : Appliquer l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs dans certains secteurs
- disposition 60 : intégrer les enjeux et usages littoraux dans les documents d'urbanisme ;
- disposition 105 : inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
- disposition 122 : reconstituer le bocage dans les zones prioritaires d'intervention
- disposition 123 : intégrer la gestion de l'entretien des espaces communs ou collectifs en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements
- disposition 124 : définir des secteurs prioritaires d'assainissement

¹⁰ Source : SAGE Vilaine - www.eptb-vilaine.fr

- disposition 125 : conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement
- disposition 129: élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement
- disposition 133 : élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales dans les territoires prioritaires pour délimiter les « zones à enjeu sanitaire » et les unités urbaines
- disposition 141 : stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives (annexer la liste au PLU - porter à connaissance des aménageurs
- disposition 154 : Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations
- disposition 155 : prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme
- disposition 205 : rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le Sage Vilaine

4.2. PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE

La commune de Saint-Molf est située dans le bassin versant du Mès, sous-bassin versant de la Vilaine, le Mès étant considéré en tant que corridor de migration pour l'anguille par le SAGE Vilaine.

Le territoire de la commune est donc parcouru par plusieurs ruisseaux répertoriés comme cours d'eau dont les principaux sont :

- Le Canal qui prend sa source à La Turballe et qui comprend plusieurs affluents qui irriguent la commune et notamment le bourg ;
- Le Boulay qui prend sa source aux abords de la Justice en limite de Saint-Molf et Mesquer

A noter qu'un repérage des zones sources a été mené en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Deux de ces zones sources et leurs écoulements sont situées sur le bourg.

Les têtes de bassin versant constituent des zones stratégiques pour l'ensemble du bassin versant du fait de leurs composantes (sources des cours d'eau, haies, boisements, zones humides, mares, prairies permanentes). **La préservation des écosystèmes naturels revêt donc un enjeu majeur sur ces zones sources en cohérence avec la proposition de délimitation de la trame verte et bleue de la commune.**



HYDROLOGIE¹¹

La commune est ainsi concernée par la masse d'eau de surface suivante, pour laquelle les enjeux sont présentés ci-après :

- **FRGR1557 « L'étier du pont d'arme et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer » (cours d'eau)**

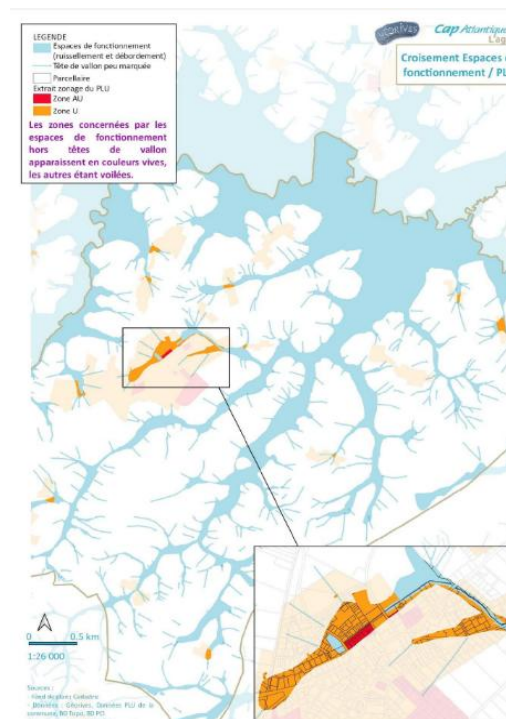
Elle est située dans un secteur où la vulnérabilité à l'érosion est moyenne, en raison des modifications tant physiques des cours d'eau qu'indirectes avec **la transformation de l'occupation du sol du bassin versant, dont il convient de limiter les effets.**

La masse d'eau s'inscrit par ailleurs dans la classe 7B-3 du SDAGE en vue d'assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en eau en période de basses eaux, traduisant la **nécessité d'économiser l'eau dans tous les usages.**

L'objectif d'atteinte « bon état écologique » et de « bon état chimique » sont reportés à 2027 imposant **une vigilance renforcée sur les outils de préservation de la qualité des eaux** (assainissement, pluvial, lutte contre l'érosion, pratiques agricoles, gestion individuelle et collective des espaces extérieurs...).

Une étude hydrogéomorphologique¹² pour définir l'espace de fonctionnement des cours d'eau et préconiser les travaux de résilience

des milieux aquatiques sur le territoire de Cap Atlantique a été menée en 2023-2024 pour affiner les enjeux autour des espaces de fonctionnement et les zones inondables des cours d'eau. La prise en compte des espaces de fonctionnement des cours d'eau vise à la fois la préservation des fonctionnalités écologiques et hydrologiques des cours d'eau. L'étude a mis en évidence les secteurs à enjeu en lien avec les zonages du PLU de 2013, soit les secteurs urbains ou à urbaniser qui constituent des obstacles potentiels à l'espace de fonctionnement des cours d'eau : **le bourg de Saint-Molf est particulièrement concerné par l'espace de fonctionnement d'un petit cours d'eau, et dans une moindre mesure Boulay et d'autres écarts :**



¹¹ Source : SDAGE

¹² Source :

Etude hydrogéomorphologique pour définir l'espace de fonctionnement des cours d'eau et préconiser les travaux de résilience des milieux aquatiques sur le territoire de Cap Atlantique- Géorives

ZONES INONDABLES

La commune est concernée par le PPRL de la Baie de Pont Mahé / Traict de Pen Bé qui a été approuvé par arrêté du préfet en date du 25 avril 2019 et mis en place suite à la tempête Xynthia.

Il fait suite à la mise en place d'un PAPI (programme d'actions de prévention des inondations) et d'une SLGRI (stratégie locale de gestion du risque inondation) portés par CAP Atlantique. L'élaboration du PPRL contribue à la prise en compte du PAPI et du SLGRI dans les documents d'urbanisme. Le PPRL approuvé constitue une servitude d'urbanisme qui s'impose aux occupations du sol.

Les objectifs du PPRL sont les suivants :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques ;
- Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRL et des projets admis par celui-ci ;
- Préserver les capacités de stockage et d'écoulement des submersions

A l'échelle de la commune de Saint-Molf, les dégâts occasionnés sur les digues par les submersions passées ont portés sur les marais salants. La commune n'est pas soumise au risque d'érosion.

A l'échéance 100 ans, la commune de Saint-Molf compte moins de 10 logements impactés par le risque de submersion. Les enjeux portent essentiellement sur les activités primaires : salicoles et agricoles.

La servitude de PPRL s'impose au PLU, l'objectif étant de ne pas exposer ni aggraver la vulnérabilité des populations et des biens.

4.3. USAGES DE L'EAU

A noter que Saint-Molf est concernée par le Domaine public maritime naturel (DPMn) sous la forme d'étiers, principalement Pont d'Arm et Boulay : l'enjeu est de maintenir la vocation et les usages associés à ce DPMn : vocation d'espace public et de libre accès.

Les principaux usages de l'eau sont liés aux activités primaires : l'abreuvement pour l'élevage et l'eau salée pour la saliculture et ostréiculture, l'irrigation pour les productions maraîchères et à des prélèvements ponctuels via des puits.

La qualité et la disponibilité de l'eau revêtent donc un enjeu majeur en raison de la destination vers la consommation humaine de l'ensemble de ces productions. Il convient de rappeler que l'utilisation des puits à des fins de consommation humaine doit respecter certaines règles et procédures indépendantes de celles régies par le PLU.

5. LES PAYSAGES

5.1. A L'ÉCHELLE SUPRA-COMMUNALE

L'Atlas des paysages des Pays de la Loire publié en 2015 fait référence dans la Région. Il découle d'un travail d'homogénéisation des différents atlas départementaux et d'actualisation de certaines données. Dans l'Atlas des Pays de la Loire, la commune de Saint-Molf se situe à cheval sur deux sous-unités paysagères : « **Les Marais de Brière** » et « **La Presqu'île Guérandaise** ».

LES MARAIS DE BRIERE¹³

Dans le prolongement des marais de l'estuaire ligérien, les marais de Brière occupent une dépression géologique traversée par le Brivet.

Paysage horizontal d'eau, de roseaux et de pâtures parfois cadrées de rideaux de tamaris, les marais sont structurés et rendus accessibles par un réseau de canaux, chenaux et curées débouchant sur des copis (étendues d'eau dans le marais). Les paysages varient graduellement d'ouest en est, des marais indivis ouverts aux parcelles dessinées par l'eau du marais privé pour se terminer sur le bocage remontant jusqu'à la crête du sillon de Bretagne.

Les terrains marécageux étant inhospitaliers, le bâti s'organise en anneaux sur les quelques îles présentes au cœur de la Brière ou en hameaux diffus et bourgs sur les terres hautes bocagères en périphérie de marais. Les clochers pointent et se répondent visuellement de part et d'autre de ce vaste paysage ouvert. Sur l'horizon, les grues du port et la silhouette urbaine de Saint-Nazaire rappellent que l'estuaire n'est pas loin et que la vie de la Brière est intimement liée aux activités industrialo-portuaires.

Bordés au sud et à l'est par d'importantes infrastructures routières (N171, N165) et ferroviaires (Nantes-Le Pouliguen ; Nantes-Redon), les marais de Brière se situent en secteur rétro-littoral à l'ouest et au nord et frangent l'agglomération nazairienne. Cela se traduit par une pression urbaine très forte sur les bourgs et dans le bocage qui ceinture les zones humides. C'est notamment très lisible sur les continuums urbains qui se forment au sud de l'unité en charnière avec les paysages monumentaux des terminaux portuaires.

¹³ <https://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

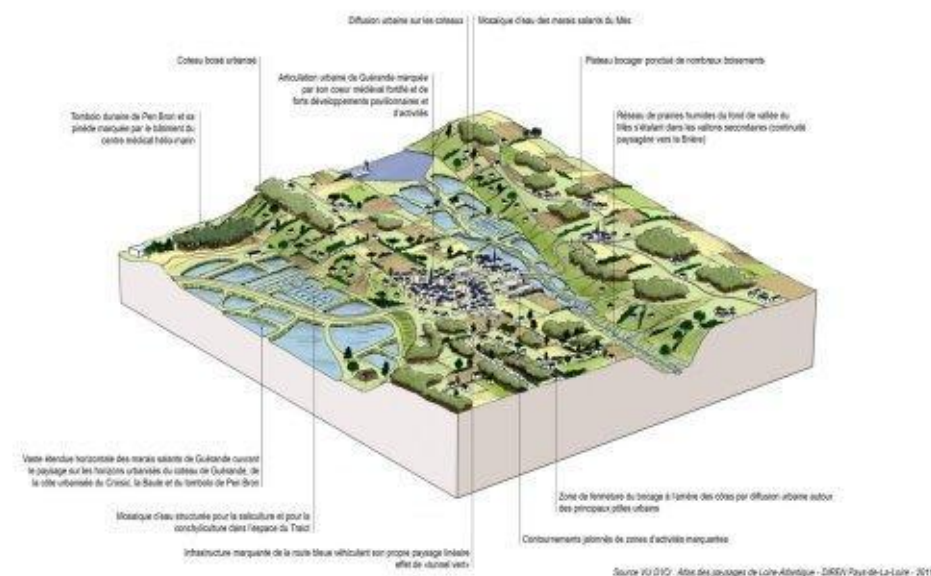
LA PRESQU'ÎLE GUÉRANDAISE¹⁴

Les étendues ouvertes de marais salants qui font la renommée de ce terroir alternent avec les plateaux bocagers, des bourgs et une cité à l'identité résolument bretonne. Cerné par des espaces naturels remarquables (marais de Brière, de Guérande, du Mès) et par le littoral, ce territoire est clairement délimité. L'ensemble paysager de la presqu'île guérandaïse tient son caractère insolite du mélange qu'il propose entre la terre et l'océan. Canalisé et distillé dans les marais salants de Guérande et du Mès, l'océan devient une mosaïque d'une multitude de miroirs qui décomposent comme un kaléidoscope le paysage en de multiples reflets.

Si le paysage des marais salants a été modelé de manière très ancienne, d'autres éléments participent aujourd'hui à sa transformation. Ainsi, au calme des marais, on peut opposer le paysage sonore important de la route bleue qui constitue l'artère principale de desserte de la presqu'île.

Avec la pression littorale, la voie ferrée a contribué à catalyser le développement urbain autour du marais et la croissance des zones d'activités, notamment autour de Guérande. On notera également l'ambiance spécifique du port du Croisic, qui tourné vers le marais, profite de sa situation abritée. Sous la pression urbaine rétro-littorale et sous l'influence de la proximité de l'agglomération nazairienne et bauloise, ce territoire est donc particulièrement fragile au regard de la spécificité de ses paysages. C'est notamment sur la persistance de la trame bocagère et sur l'intégrité des coteaux qui cadrent les marais que

Bloc-diagramme de l'unité paysagère de la presqu'île guérandaïse (34)



¹⁴ <https://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

5.2. A L'ÉCHELLE COMMUNALE

Quatre grandes unités paysagères ont pu être définies :

- Le marais du Mès emblématique
- Les vallées plus ou moins marquées en amont des vallées
- Le plateau agricole alternant zones ouvertes et fermées à l'appui des boisements
- Les entités bâties comprenant les deux ensembles urbains constitués du bourg et de Boulay et les écarts

LES SITES NATURELS INSCRITS ET CLASSÉS

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

Le bassin du Mès a été classé par décret en juillet 2025 (voir illustration ci-après¹⁵). Le classement constitue une servitude d'utilité publique qui figure dans l'annexe 7.1 du PLU).

¹⁵ Source : Dreal Pays de la Loire :
[plaquette_projet_de_classement_au_titre_des_sites_le_bassin_du_mes_03_2021.pdf](#)

LE BASSIN DU MÈS

Au nord des marais salants de Guérande, au sud de l'estuaire de la Vilaine, entre l'océan Atlantique et le parc naturel régional de Brière, se situe le bassin du Mès. Ce paysage rare, singulier et original a été mis en valeur au fil des siècles par des activités humaines diversifiées. Ce paysage secret et intimiste mérite d'être classé au titre de la loi de 1930, qui permet la protection rigoureuse d'espaces exceptionnels.



Des coteaux agricoles au relief peu marqué entourent le bassin principal et les vallons secondaires. Depuis les prairies de fond d'étier jusqu'au traict de Pen Bé, qui s'ouvre sur l'océan chemine le fleuve le Mès. Au cœur de ce paysage horizontal, les miroirs d'eau des claires ostréicoles et des salines dessinent un site remarquable.



Les marais salants vers Beauregard, Mesquer



Une vasière à Boulay-Saint-Molf

Le classement de ce site discret et fragile, outre une reconnaissance nationale de ces paysages délicats, va permettre de préserver et de valoriser les activités salicoles et agricoles et de pérenniser la gestion extensive de ce territoire.

Qu'est ce que le classement au titre des sites ?

Le classement est une procédure qui assure la reconnaissance et la protection des sites paysagers remarquables. Le classement du site est prononcé par un décret en conseil d'État.

Les objectifs poursuivis par le projet de classement du Bassin du Mès sont de :

- préserver les paysages naturels remarquables,
- maintenir les activités agricoles (saliculture, ostréiculture, élevage, mises en culture) fondatrices de ce paysage remarquable,
- promouvoir la qualité des projets de mise en valeur du site,
- préserver les franges arborées en limite des marais.



Les prairies de fond de vallon depuis le Grée d'Arm, Herbignac, © Denis Clavreul 2020

Les effets du classement

Le classement est une mesure de préservation.

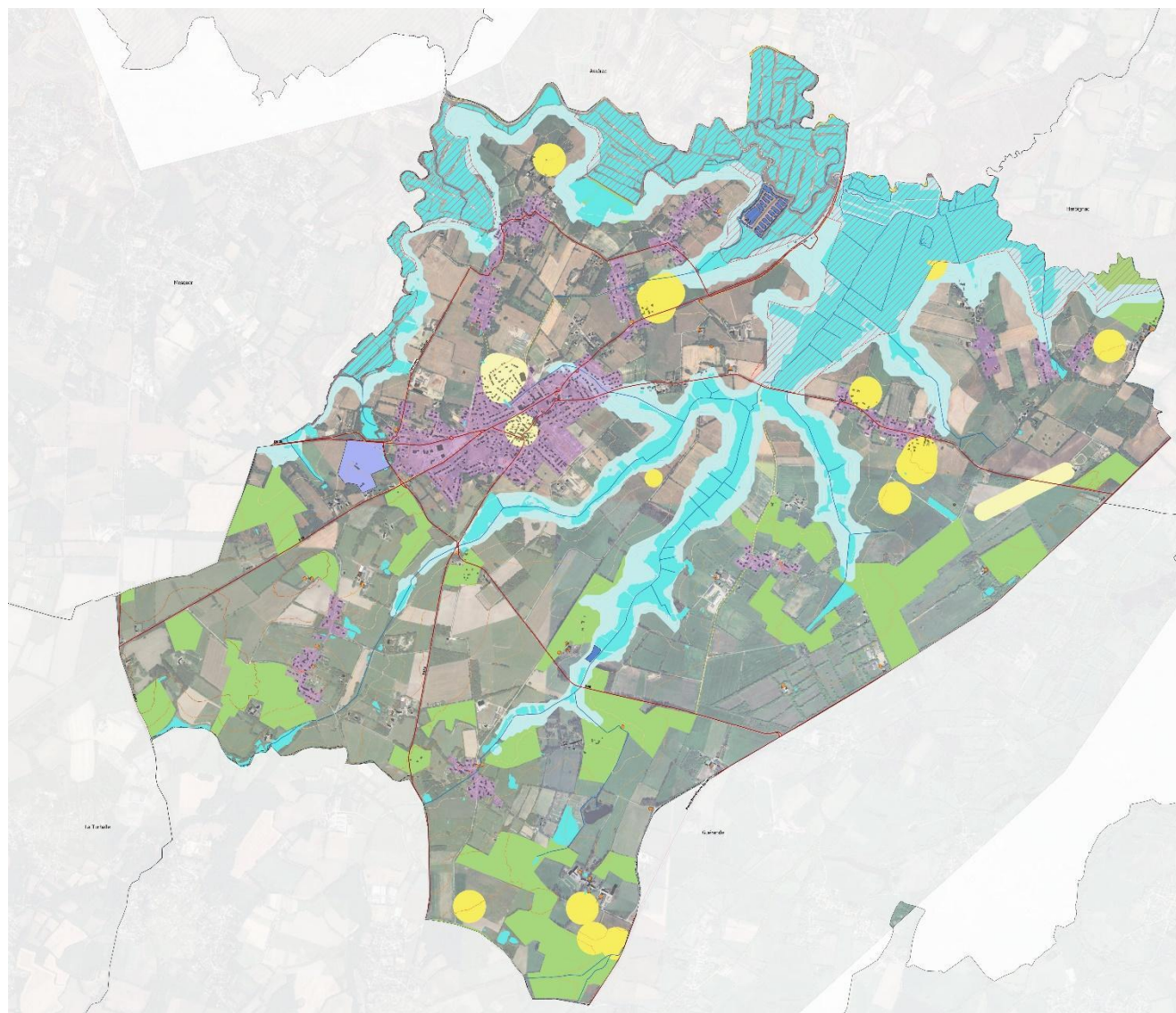
Les travaux modifiant l'aspect et l'état du site sont soumis à autorisation spéciale (L341-10 du code de l'environnement) délivrée :

- par le préfet de département (pour les travaux les plus modestes),
- par le ministre chargé des sites dans les autres cas.

Aucune autorisation ne peut être tacite.



L'horizontalité du paysage sur le traict de Pen Bé depuis Kermalange - Assérac



LE PATRIMOINE BÂTI

La commune de Saint-Molf dispose sur son territoire de nombreux sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de différents types de patrimoine :

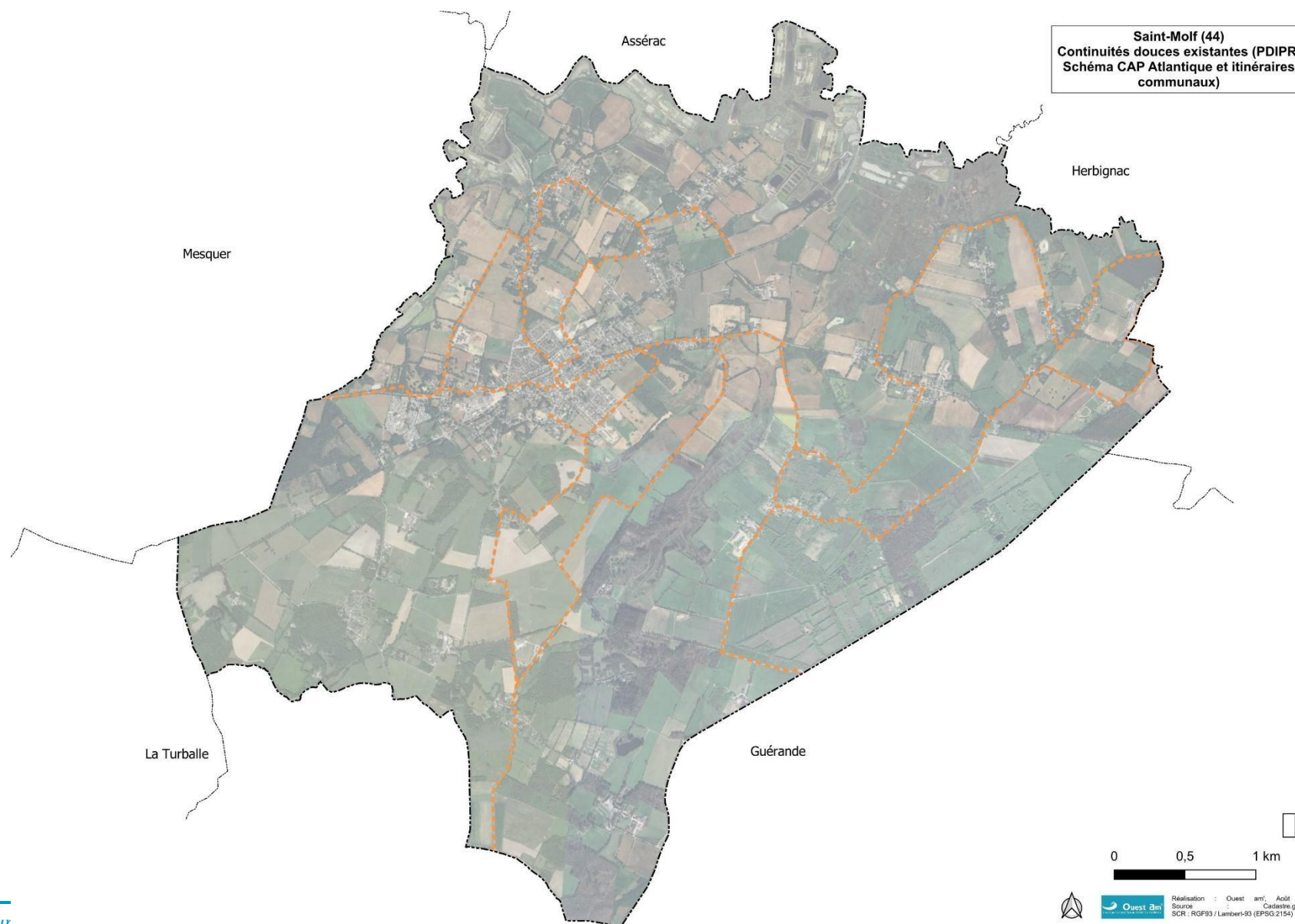
- Les édifices religieux,
- Les manoirs et bâtiments remarquables,
- Le petit patrimoine (croix, calvaires, fours...) principalement présent au sein de l'espace rural.

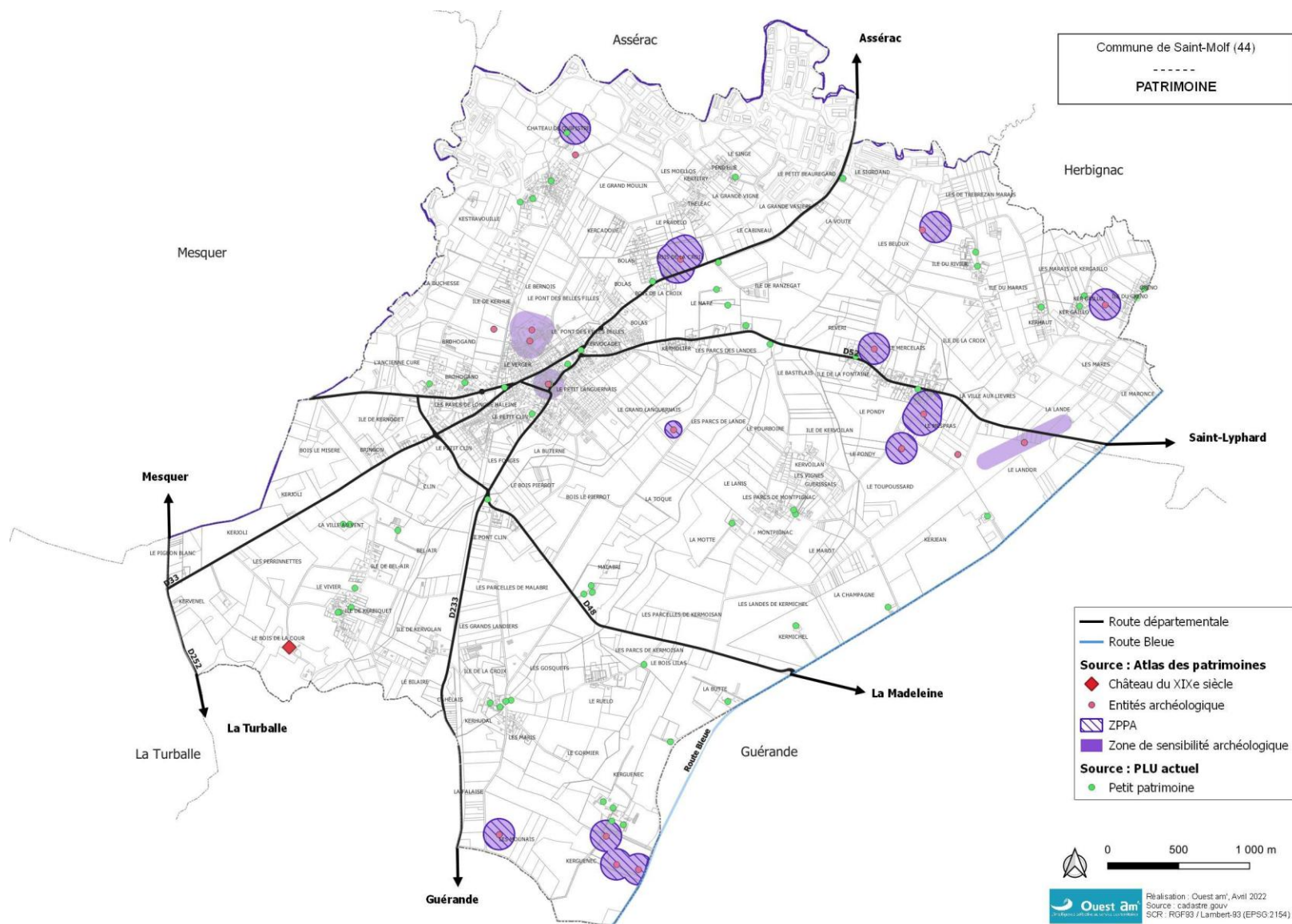
Ces éléments ont été repérés précisément et cartographiés lors d'un atelier de travail dédié.

La commune ne recense aucun monument protégé au titre des monuments historiques sur son territoire et n'est concernée par aucun périmètre de protection des monuments historiques présents sur les communes limitrophes.

Enfin, la commune dispose de plusieurs circuits de randonnée sur son territoire à la fois pédestres et cyclistes qui totalisent 38 kml.







PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.

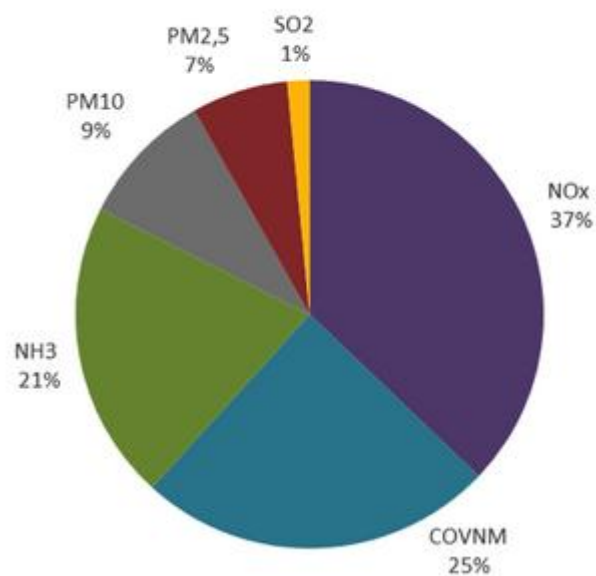
La commune de Saint-Molf est concernée par 8 sites de ZPPA.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pourront être prescrites.

6. LA QUALITÉ DE L'AIR

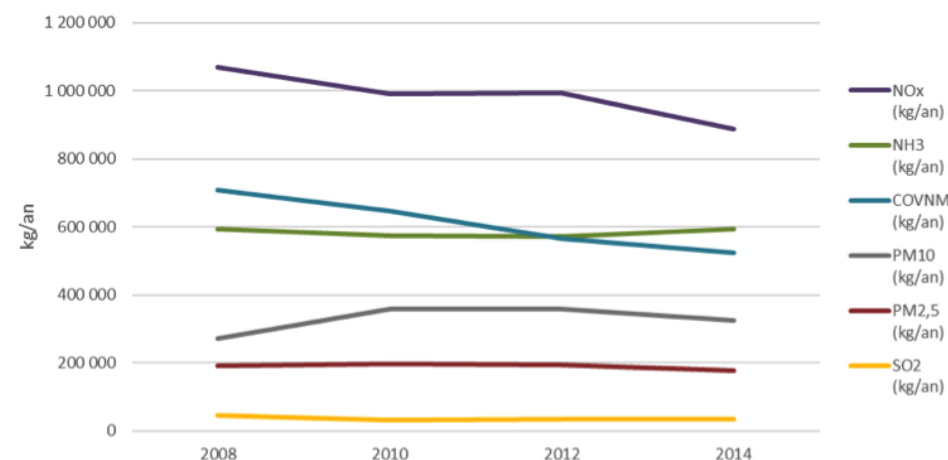
Dans le cadre de l'élaboration de son PCAET approuvé le XXXXXX, CAP Atlantique a fait établir un diagnostic des émissions atmosphériques par l'association Air Pays de la Loire.

Polluants atmosphériques en 2014

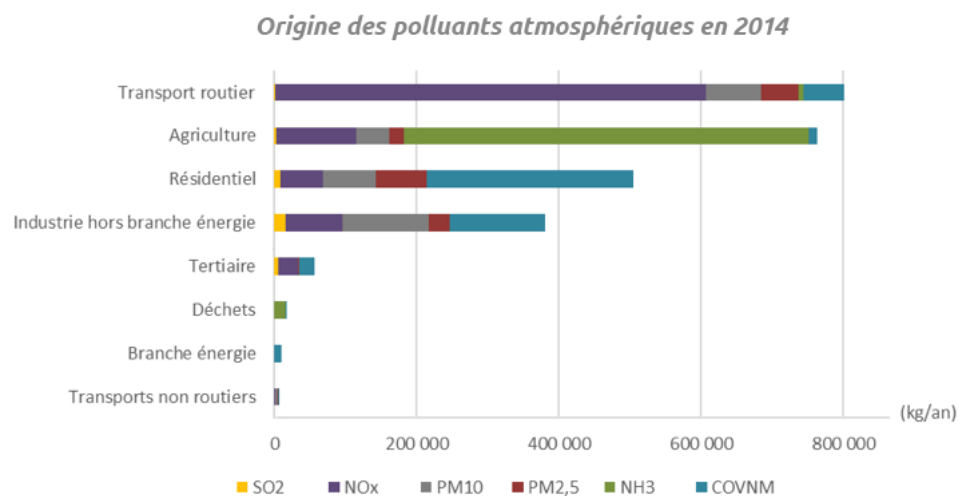


L'évolution des émissions de polluants depuis 2008 montre une tendance à la diminution de l'ensemble des polluants à l'exception de l'ammoniac et des particules fines PM10.

Evolution des polluants atmosphériques



Les sources de polluants atmosphériques sur Cap Atlantique sont les suivantes :

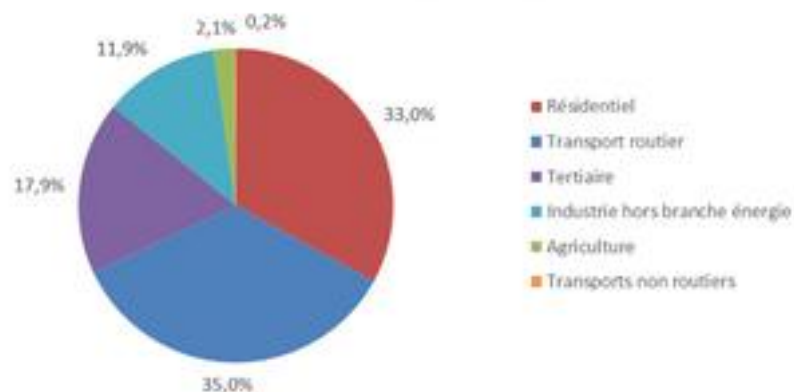


7. L'ÉNERGIE

7.1. LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

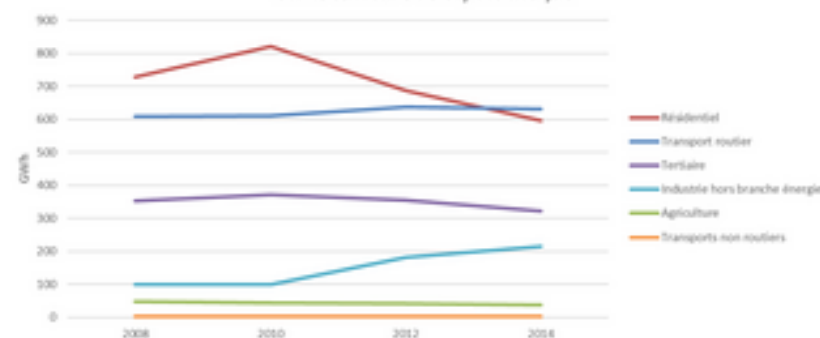
Les consommations d'énergie du territoire de Cap Atlantique sont réparties entre les différents secteurs d'activités, résidentiel et transports arrivant en tête respectivement pour 33 % et 35 % des consommations.

Consommations d'énergie par secteur
sur le territoire de Cap Atlantique en 2014

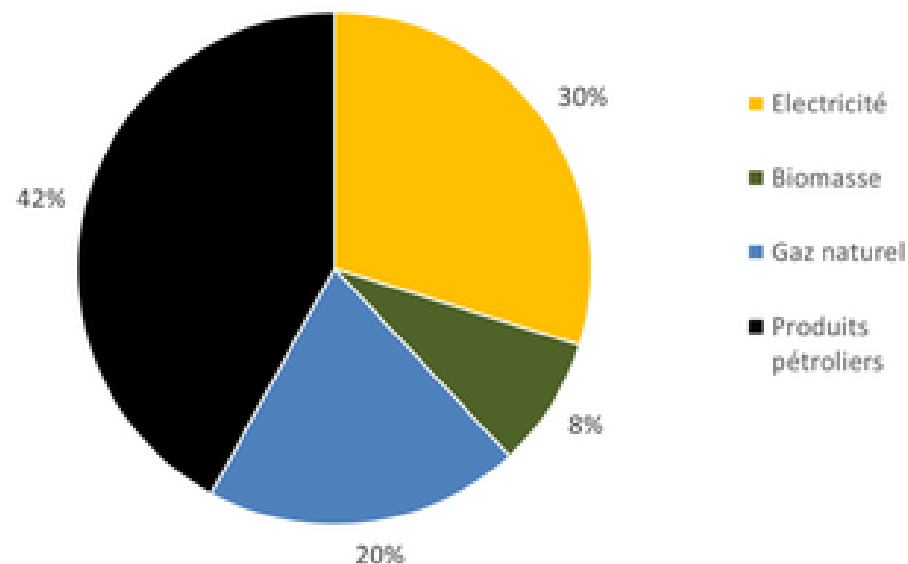


Si le résidentiel et le tertiaire voient leurs quantités et leurs parts diminuer, le secteur des transports et de l'industrie augmentent sensiblement.

Evolution de la consommation d'énergie par secteur
sur le territoire de Cap Atlantique

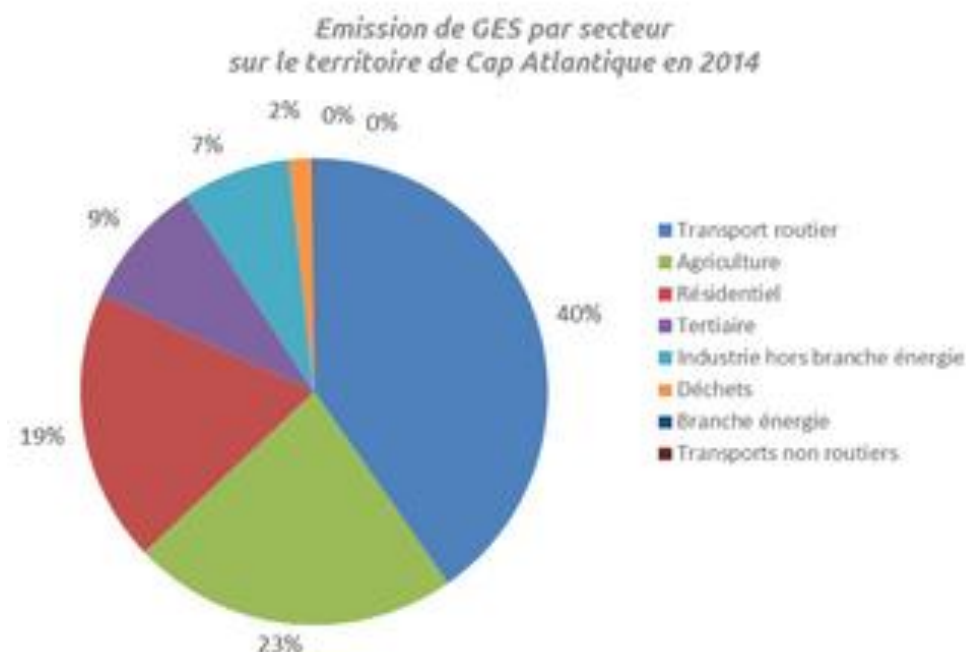


Source des énergies consommées
sur le territoire de Cap Atlantique en 2012



L'énergie consommée sur le territoire Cap Atlantique est constituée à 62% d'énergies fossiles (produits pétroliers et gaz naturel).

7.2. LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)



Les émissions de gaz à effet de serre du territoire sont imputables aux secteurs d'activités transports et résidentiel, ainsi que l'agriculture avec des émissions dues principalement aux émissions liées à l'élevage.

Le territoire de CAP Atlantique émet moins de gaz à effet de serre que la moyenne régionale ou départementale, mais consomme plus d'énergie. Saint-Molf s'inscrit particulièrement dans cette tendance en raison de la dépendance à la voiture de sa population, alors que son parc de logements est globalement assez récent.

7.3. LES OBJECTIFS DU PCAET EN VUE DE RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PCAET adopté le 9 décembre 2021 a défini des objectifs stratégiques :

- Réduire de 28% la consommation d'énergie en 2030
- Réduire de 35% la consommation d'énergie fossile
- Réduire de 50% en 2030 les émissions de GES (soit une réduction de 7% par an pour l'ensemble des secteurs)
- Améliorer la qualité de l'aire en réduisant les polluants atmosphériques
- Multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable d'ici 2030
- Aménager le territoire pour l'adapter au changement climatique.

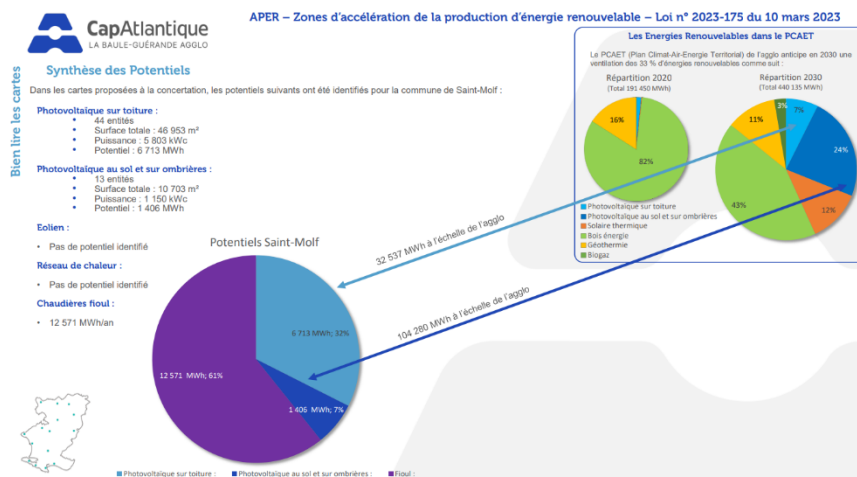
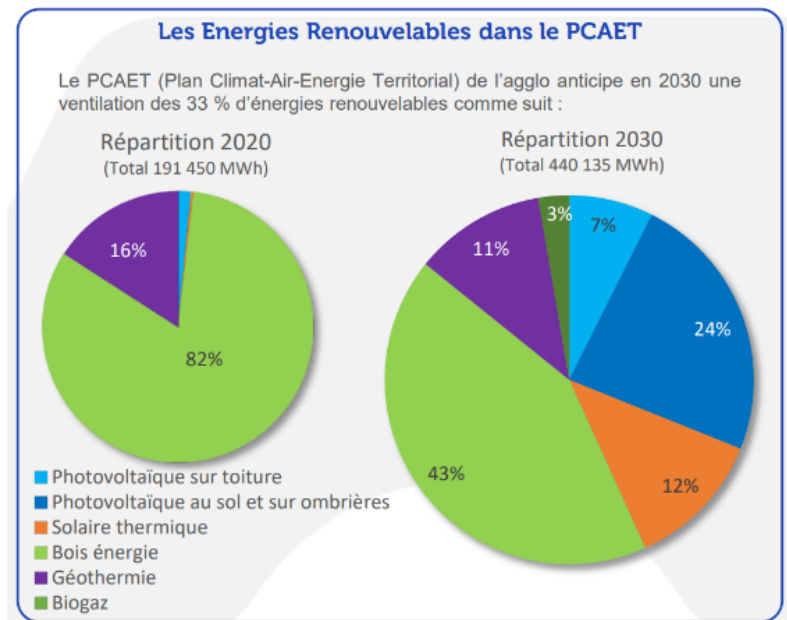
Il a ainsi établi un programme d'actions dont celles en lien avec les enjeux de la commune de Saint-Molf sont les suivants :

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, principalement bâtiments publics
- Poursuivre la mise en place du schéma directeur vélo et développer le plan de mobilité
- Déployer un plan solaire

- Promouvoir le co-voiturage
- Soutenir les modes actifs : vers les scolaires
- Mettre en place la filière bois-énergie
- Accompagner la transition des exploitations laitières
- Economiser l'eau potable
- Gestion du risque inondation
- Préserver et développer les espaces de résilience écologique

Concernant la réduction des émissions polluantes et de GES, une stratégie de séquestration du carbone constitue un enjeu fort et repose sur les écosystèmes naturels qu'il convient de préserver.

Concernant le plan solaire notamment, dans le cadre de la loi APER (Accélération de la Production des Energies Renouvelables) du 10 mars 2023, les différentes municipalités ont reçu l'obligation de définir des ZAENR (Zones d'accélération des énergies renouvelables). L'objectif de ces zones est de permettre d'atteindre les objectifs nationaux de 33 % d'énergie renouvelable d'ici 2030 et de neutralité carbone d'ici 2050. Cette loi permet de simplifier les procédures administratives et d'appliquer dans certains cas des bonifications tarifaires.

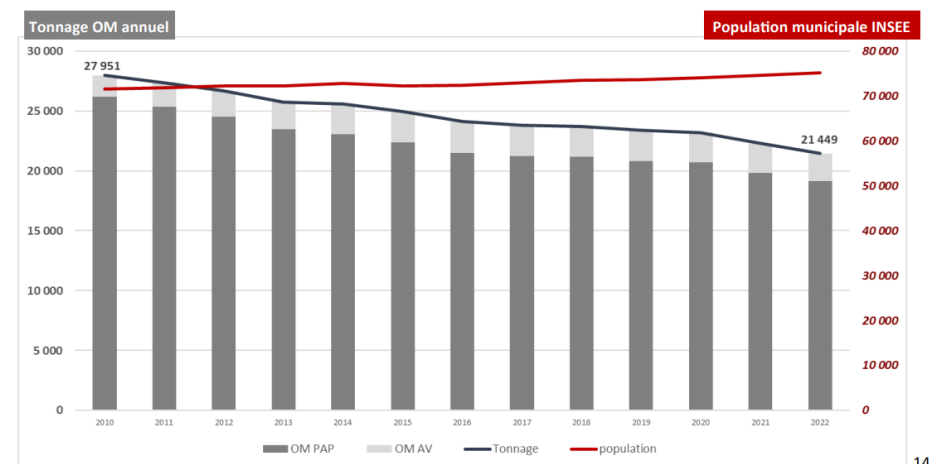


8. LES DÉCHETS¹⁶

CAP Atlantique a la compétence gestion des déchets ménagers et assimilés et dispose des équipements suivants répartis sur le territoire en vue de la collecte :



Le graphique ci-dessous met en parallèle l'évolution du tonnage d'ordures ménagères collecté en porte-à-porte (OM PAP) et en apport volontaire (OM AV) avec l'évolution de la population municipale INSEE :



On note une diminution notable du tonnage d'OM collecté entre 2010 et 2022 : -23.3% contre +5% d'augmentation de la population.

¹⁶ Source : RPQS 2022

Les tableaux ci-dessous permettent de situer le territoire en matière de production d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) par habitant en fonction des moyennes départementale, régionale et nationale :

POPULATION INSEE : Collectivités très touristiques (2021)	Cap Atlantique	Loire-Atlantique	Pays de Loire	France
Kg OMR / hab.	285,54	290,5	289,4	390,1
Ecart / Cap Atlantique		-1,71%	-1,34%	-26,79%
POPULATION DGF pour Cap Atlantique POPULATION INSEE pour les autres moyennes (2021)	Cap Atlantique	Loire-Atlantique	Pays de Loire	France
Kg OMR / hab.	190,2	179,4	167,5	246,5
Ecart / Cap Atlantique		6,02%	13,61%	-22,82%

15

Tonnage traité

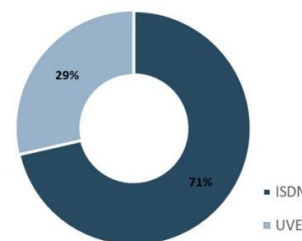
Le marché de traitement des ordures ménagères a été renouvelé et attribué à SECHE Environnement depuis le 1er janvier 2022. Suite au changement de prestataire, les exécutoires ont changé: les ordures ménagères collectées sur le territoire de Cap Atlantique sont dorénavant traitées sur les sites de SECHE/ ALCEA de deux façons différentes :

- **par enfouissement** au sein de l'ISDND (Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux) située à Changé dans le département de la Mayenne (53) ;
- **par incinération** au sein de l'UVE (Unité de Valorisation Energétique) située à Nantes dans le département de La Loire Atlantique (44)



ISDND de Changé (53)

L'anneau ci-dessous présente la répartition du tonnage d'ordures ménagères selon le mode de traitement :



UVE de Nantes (44)

=> Suite au changement de prestataire, la part de déchets valorisés est passée de 10% en 2021 à 29% en 2022 alors que la part d'ordures ménagères enfouie a diminué de 13%.

Tonnage collecté

Les déchets recyclables sont constitués des déchets suivants :

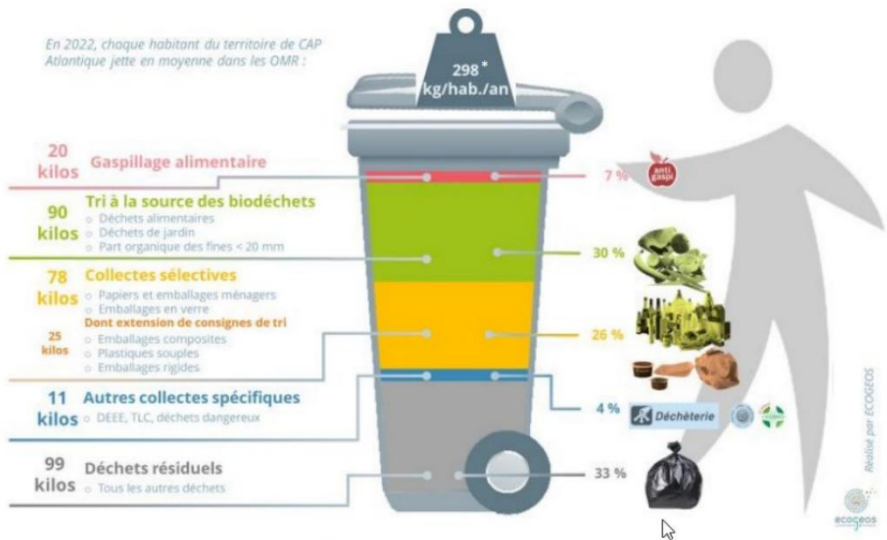
- les **emballages** (cartonnettes, emballages en plastique, briques alimentaires, boîtes de conserve en acier et en aluminium et autres petits emballages en aluminium) et les **papiers** (papiers divers, journaux, magazines, brochures, enveloppes, etc.)
- les **verres** (bouteilles, pots, bocaux)
- les **cartons** (cartons bruns, ondulés, de déménagement)

=> En 2022, 13 481 tonnes de déchets recyclables* ont été collectées sur l'ensemble du territoire soit une **stabilisation par rapport à 2021**. Cela représente une moyenne de **179 kg/habitant** (population municipale INSEE de 75 119 habitants) ou **120 kg/habitant** (population DGF de 112 751 habitants).

La comparaison par rapport à 2010 indique une augmentation de 45,4 %.

*multi-matériaux en porte-à-porte et en apport volontaire + verre en apport volontaire + carton en apport volontaire

Le schéma ci-dessous présente la composition d'une poubelle type d'ordures ménagères sur le territoire de Cap atlantique :



17

		AXES DE TRAVAIL
A/ Elargir la communication sur la gestion des déchets pour favoriser l'information et la transparence	A.1	Renforcer la sensibilisation grand public à travers un plan de communication pluriannuel
	A.2	Mesurer et communiquer sur la production et les coûts des déchets
	C.3	Réduire les déchets générés au sein des services de Cap Atlantique et des communes
B/ Accompagner les ménages pour la prévention	B.4	Développer les ateliers « faire soi-même » en s'appuyant sur les acteurs locaux
	B.5	Développer un annuaire et une cartographie des acteurs du zéro déchet (vrac, réemploi, réparation...)
	B.6	Réflexion et étude d'opportunité sur la réduction de fréquence Omr
C/ Développer des actions spécifiques au caractère touristique du territoire	C.7	Encourager et accompagner les organisateurs d'événements dans la réduction et le tri
	C.8	Promouvoir l'utilisation de l'eau du robinet
D/ Inciter au tri à la source des biodéchets	D.9	Mettre en œuvre un schéma territorial du tri à la source des biodéchets
	D.10	Développer un suivi du compostage individuel
	D.11	Accompagner la restauration collective dans la lutte contre le gaspillage alimentaire
E/ Responsabiliser les professionnels	E.12	Accompagner les commerçants et les acteurs du tourisme en vue d'une labélisation prévention
	E.13	Accompagner les entreprises pour réduire les déchets assimilés générés par leur activité
	E.14	Adapter les tarifs aux professionnels aux coûts réels et aux enjeux
F/ Développer des actions spécifiques aux déchets déposés en déchèterie	F.15	Créer une ressourcerie et/ou matériauuthèque
	F.16	Développer les animations de jardinage au naturel et de réutilisation sur place
	F.17	Travailler avec les acteurs du BTP sur la réutilisation de leurs déchets

Le 15 décembre 2022, le Conseil Communautaire de Cap Atlantique a adopté le premier Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés en vue de réduire la production à la source :

9. LES RISQUES ET LES NUISANCES

9.1. LES RISQUES MAJEURS RECENSÉS PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique mis à jour 2024¹⁷ et recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans les risques majeurs auxquels la commune de Saint-Molf est exposée :

9.2. LES RISQUES NATURELS¹⁸

¹⁷ https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/64298/466984/file/DDRM_44_2024_finalise_light.pdf

RISQUE INONDATION et RISQUES LITTORAUX

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 23 novembre 2015 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation.

Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide..., et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;

¹⁸ Source : Géorisques

- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La déclinaison locale du PGRI est la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) Saint-Nazaire – presqu'île de Guérande. Elle a été élaborée conjointement par Cap Atlantique et la CARENE et approuvée en 2018 par l'Etat. Elle comporte 6 objectifs et 29 actions. Le document est consultable et téléchargeable sur le site des services de l'Etat . Les actions sont mises en œuvre à l'aide d'un Papi.

Le 1^{er} PAPI 2013-2021 de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo construit autour de 7 axes :

Conformément au cahier des charges nationales des PAPI, la stratégie est construite sur les 7 axes suivants :

- axe 1: amélioration de la connaissance et de la conscience du risque;
- axe 2: surveillance, prévision des crues et des inondations;
- axe 3: alerte et gestion de crise;
- axe 4: prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme;
- axe 5: réduction de vulnérabilité des personnes et des biens;
- axe 6: ralentissement des écoulements;
- axe 7: gestion des ouvrages de protection hydraulique.

Des actions phares sont prévues et notamment le pilotage d'études réglementaires sur les marais salants. Des accompagnements ont été assurés dans le cadre de l'élaboration du PPRL.

Un second PAPI est en cours qui priorise les interventions sur la gestion des ouvrages de protection de type systèmes d'endiguement et l'élaboration d'un diagnostic de territoire relatif à la stratégie locale de gestion du trait de côte.

Le territoire de Saint Molf est surtout concerné par la gestion et l'entretien du système d'endiguement des marais salants du Mès.

RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Concernant l'exposition au retrait-gonflement des argiles, le territoire de la commune est **classé en aléa faible à modéré**.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

RISQUE FEU DE FORET

284 ha du territoire de la commune de Saint Molf sont occupés par des boisements répartis sur tout le territoire, en dehors du marais du Mes.

Les plus longues et plus fréquentes périodes de sécheresse annoncées dans le cadre du changement climatique devraient renforcer le risque feu de forêt, notamment sur les espaces non urbanisés tels que broussailles et cultures.

LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croûte terrestre.

Une fois produite dans la roche, son état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs).

Le potentiel Radon de la commune de Saint-Molf est fort (catégorie 3).

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

9.3. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

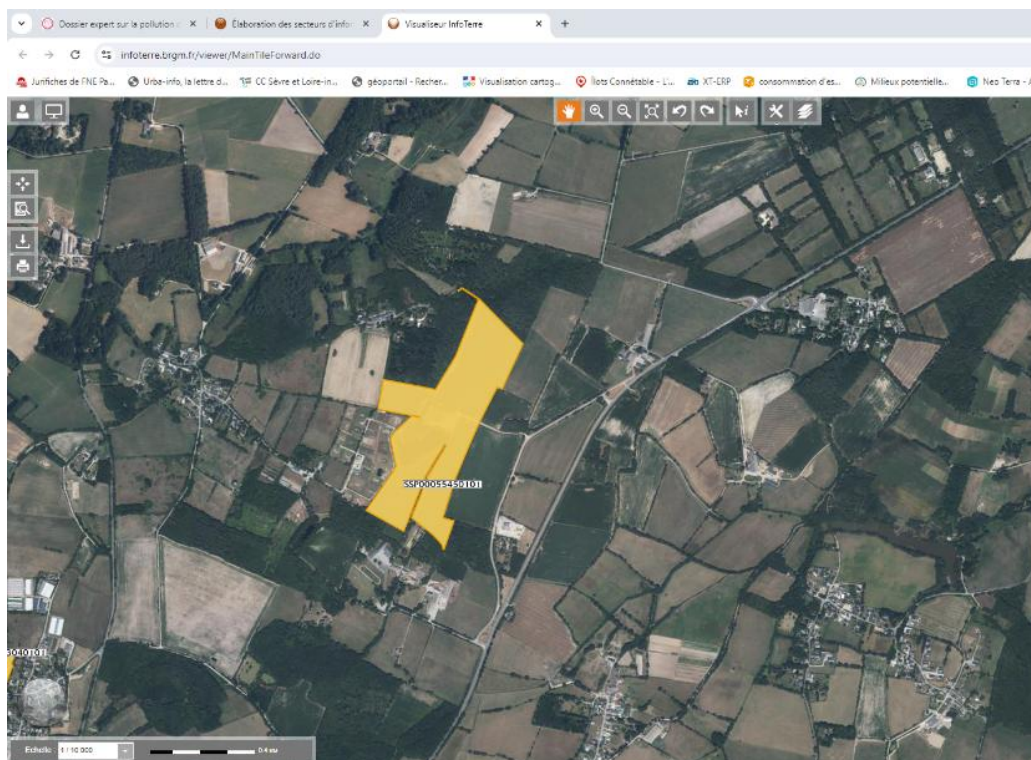
Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

La commune de Saint-Molf est concernée par **les lignes à haute tension 63 kV n°1 et n°2 « Ligne Haute tension la Baule-Guérande»** propriété de RTE qui traverse le territoire de la commune d'Est en Ouest.

Pour toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS POLLUES

L'arrêté préfectoral du 22 septembre 2020 portant création de SIS sur le territoire de CAP Atlantique fait état de l'existence d'un site sur la commune de Saint-Molf : l'ancien site uranifère du Cormier. Cette information est annexée au PLU en vue de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site en raison de l'état de la pollution des sols.



<https://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do>

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

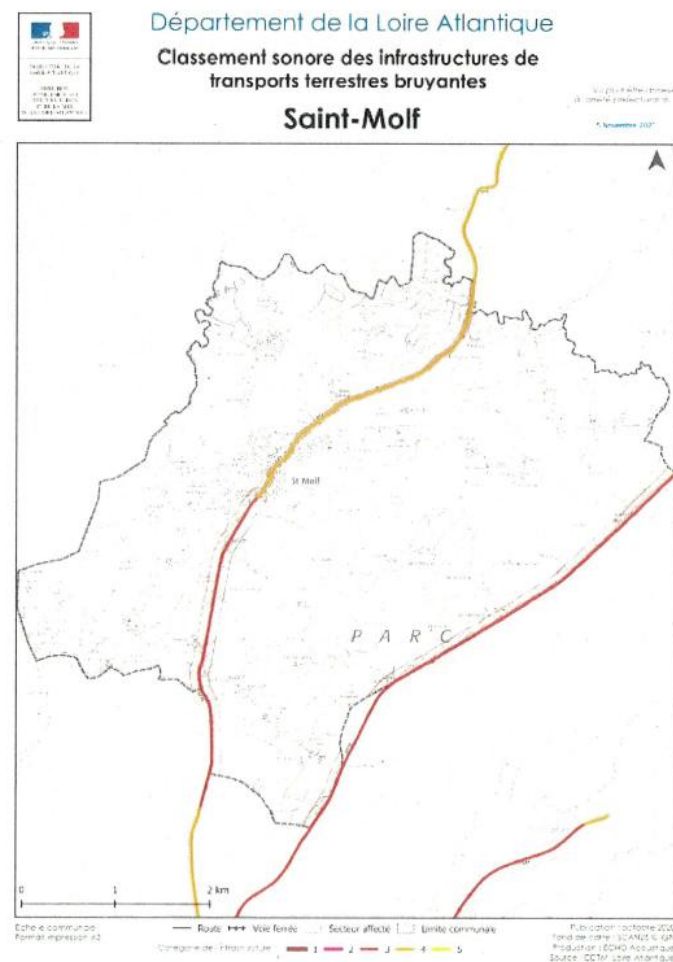
Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

La commune est concernée par la canalisation de gaz naturel Herbignac/Le Gassun/ La Baule. Cette canalisation fait par ailleurs l'objet d'une servitude d'utilité publique figurant en annexe du PLU et définissant les mesures imposées aux constructions, installations et usages des sols aux abords de la canalisation.

LES SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La commune de Saint-Molf est traversée par les RD 33, 233 et longée par la RD 774 classées respectivement en classe 3 et 4 en raison du niveau de trafic.

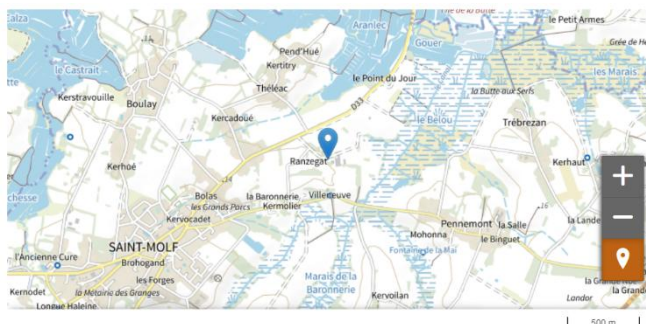


Le lien suivant permet d'avoir plus de détail à propos du classement :

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-des-voies-bruyantes>

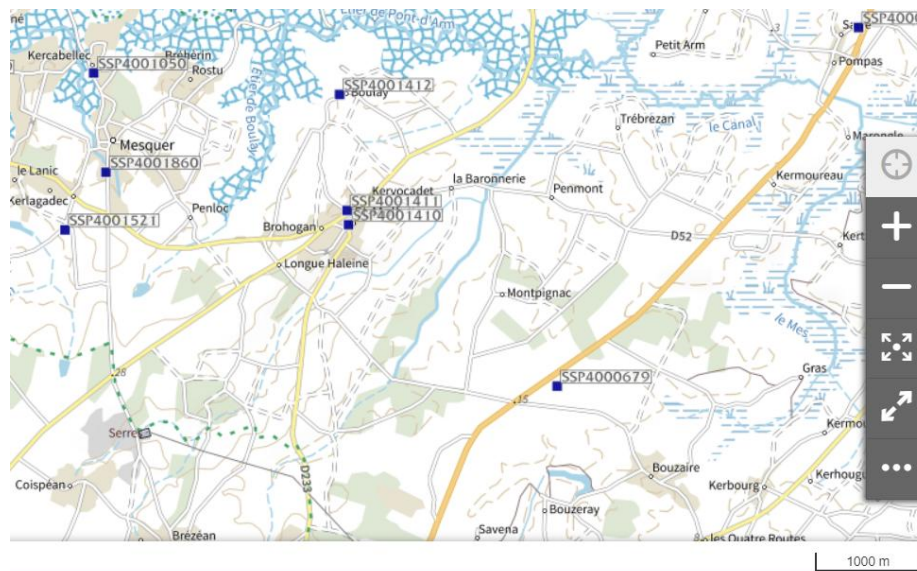
LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation, de contrôle, de sanction... Saint-Molf ne compte **qu'une seule ICPE**¹⁹ correspondant à un élevage à Ranzegat au nord-est du bourg.



LES SITES INDUSTRIELS

4 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal²⁰. Parmi ces 4 sites recensés, 3 sont identifiés comme en arrêt, sauf un dont l'activité est qualifiée de « indéterminé ». 2 des sites industriels inventoriés sont localisés au sein du bourg de Saint-Molf et 1 à Boulay. Le dernier correspond à une ancienne décharge brute à la Pointe non localisée. Etant donné la nature des activités, les enjeux en termes de pollution des sols sont relativement réduits mais doivent tout de même être pris en compte dans le développement du territoire communal et en particulier pour les sites en cœur de bourg susceptibles d'être intégrés dans des opérations de renouvellement urbain pour lesquels un diagnostic de pollution sera à mener préalablement



¹⁹ Source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0054401786> - voir illustration

²⁰ Source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/#reg=52&dpt=44&com=44183>



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 novembre 2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44 230 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Département de la Loire-Atlantique Commune de Saint-Molf

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RAPPORT DE PRESENTATION *Pièce 2.2*



Table des matières

1.	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
1.1.	SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD.....	3
1.2.	LE SCENARIO COMMUNAL : Population et logements.....	4
1.3.	LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS.....	14
1.4.	LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES	15
2.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	16
2.1.	MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	19
2.2.	AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES	20
2.3.	INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX	21
2.4.	INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE	21
2.5.	PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	22
3.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	24
3.1.	BILAN DES SUPERFICIES.....	24
3.2.	EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES.....	25
3.3.	EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT	31

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1. SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCOT en vigueur et du SCOT en cours de révision, Programme Local de l'Habitat...) et avec les orientations communales, ont permis d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Préserver et mettre en valeur les patrimoines et les ressources de la commune comme support d'adaptation au changement climatique**
 1. Utiliser la trame verte et bleue comme support d'adaptation au changement climatique

2. Le projet de site classé, un patrimoine vivant : Affirmer les liens entre patrimoine naturel et paysager
 3. Accompagner les mutations des paysages urbains
 4. Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne
 5. Anticiper les risques climatiques, naturels et technologiques
- **Axe 2 : Proposer un développement urbain adapté aux besoins du territoire**
 1. Limiter le développement de la population au regard de la capacité d'accueil des équipements actuels et en cohérence avec les orientations du SCOT pour la période du PLU (2025-2035) et les dispositions de la loi Climat et Résilience
 2. Promouvoir une offre en logements nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle, l'accueil des jeunes actifs locaux, des saisonniers, des personnes âgées... sur la commune à coûts attractifs en compatibilité avec le PLH (2024-2030)
 3. Favoriser le développement urbain résilient avec une urbanisation dans l'enveloppe urbaine et économe en foncier et en énergie
 - **Axe 3 : Renouveler le tissu économique communal**
 1. Renforcer l'offre commerciale du centre-bourg en vue d'équilibrer l'attractivité entre celui-ci et la ZAE du Mès
 2. Accompagner le développement de la diversité de l'agriculture communale et faciliter sa transition et son adaptation aux enjeux du changement climatique
 3. Permettre la confortation des activités existantes

dans la ZAE du Mès comme pour les entreprises isolées tout en maîtrisant les incidences environnementales de ces confortations sur la trame verte et bleue, les paysages, les infrastructures et l'agriculture

4. Permettre la confortation des activités touristiques existantes

habitants/logement x 1 an) ;

- **Au 1^{er} janvier 2025, date prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter autour de 2950 habitants.**

Cette donnée démographique de 2950 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.2. LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION ET LOGEMENTS

ETABLISSEMENT DU « POINT DE DÉPART » AU PLAN DÉMOGRAPHIQUE

Au 1^{er} janvier 2020, l'Insee estimait la population communale à 2805 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.49 habitants.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à la fin de l'année 2023, 60 nouveaux logements ont fait l'objet d'un permis de construire sur le territoire (sur la base des données communales), soit une moyenne annuelle de 20 logements.

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.49 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 149 habitants entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 (60 logements x 2.49 habitants). L'INSEE comptabilisait 2848 habitants en 2021 ;
- En prolongeant cette tendance pour l'année 2024, le gain complémentaire serait de 50 habitants (20 logements/an x 2.49

LES HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

Le tableau suivant précise les hypothèses démographiques et résidentielles envisagées pour établir le scénario :

Objet	Constat	Hypothèse
Taille des ménages	Diminution de la taille des ménages : 2.49 habitants/ménage en 2020, contre 2.62 habitants/ménage en 2014 et 2.7 habitants/ménage en 1999	Poursuite de la diminution de la taille des ménages, mais de manière plus faible grâce à l'accueil de jeunes ménages (avec ou sans enfants) et une politique de création de logements adaptés aux seniors (venant libérer de grands logements sous-occupés) : passage à 2.40 habitants/ménage Point d'appui à l'argumentaire : une production de logements qui se diversifie avec maintien d'un bon niveau de production de logements familiaux
Logements vacants	73 logements vacants en 2020 correspondant à 4.8% du parc de logements (Une donnée en concordance avec les observations locales et un marché tendu (très	Une absence de perspective de mobilisation du parc de logements vacants dans le cadre de la stratégie communale : au regard de la tension extrêmement

	forte attractivité du territoire en lien avec la proximité de l'agglomération nazairienne et le positionnement rétro-littoral, le cadre de vie qualitatif, l'image de la commune et le niveau d'équipements)	importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants, expliquant le fait que cet élément n'est pas intégré dans les scénarios travaillés ci-après.
--	--	--

LES SCÉNARIOS TRAVAILLÉS

Les scénarios travaillés dans le PADD l'ont été sur la base des données Insee disponibles à ce moment-ci : les données 2014-2020 mettaient en avant une dynamique démographique très forte, de l'ordre de 2.1%/an sur la période 2009-2014 et de 2%/an sur la période 2014-2020¹. Sur ces bases, plusieurs projections ont été envisagées : ralentissement de la dynamique autour de 1.4%/an, maintien d'une dynamique similaire autour de 2%, hypothèse et de 2.5%/an en référence à la croissance démographique de 1975 à 2009.

LE CHOIX COMMUNAL

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de **confirmer le chiffre de l'ordre de 20 à 21 logements/an, concordant avec le rythme de construction de la période 2013-2023** (17 logements/an d'après les données SITADEL). Il convient de relever qu'**une orientation à 21 logements/an correspond à l'hypothèse basse et aux objectifs du SCoT et du PLH** et qu'elle conduit

¹ Les données Insee ont été réajustées, depuis l'établissement du diagnostic.

théoriquement à continuer de réduire la progression de la population sur les 10 prochaines années.

La remise à plat du scénario liée à l'évolution des données Insee permet de consolider **le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre**. Ce scénario est **cohérent avec le PADD**, avec une perspective de 3284 habitants en 2035 et de 210 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2956 habitants au 1 ^{er} janvier 2025	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1.4%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 3284 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.49 à 2.40 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 44 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 386 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035, induisant un besoin de l'ordre de 161 logements	Base : évolution de la population 2025-2035 et desserrement des ménages à 2.40 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements répondant aux objectifs du SCoT et du PLH

LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux**.

Bilan de la programmation en logements (avril 2024)	Surface par type de gisement foncier en m2	Equivalent logements (500 pour C, 400 pour M et S sauf si inf à 700m2 = 1 logt) SAUF OAP d'après OAP	Coefficient de faisabilité	Programmation retenue pour le PLU
C	17842	30	0,1	3
M	8205	21	0,3	6
OAP dans l'enveloppe urbaine	27331	150	0,5	75
S	53357	132	0,5	66
TOTAL	106735	332		150
Densités		31		
OAP en extension (Langues)	13865	40	1	40
Changements de destination		16	0,5	8
TOTAL	120600	419		198

UN CHOIX DÉLIBÉRÉ DE RECENTRAGE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ SUR LE BOURG ET BOULAY

Le territoire présente une organisation particulière, avec :

- Le bourg, centralité principale, lieu de concentration de l'habitat, des commerces, des services et des équipements du territoire ;
- Le village de Boulay organisé en petite agglomération autour d'une place centrale ;
- L'espace rural, valorisé par les activités primaires, au sein duquel se trouvent aussi d'une part un habitat diffus sous forme linéaire.

Le sujet de la **répartition de l'habitat futur à l'échelle du territoire** a été interrogé dans le cadre de la définition de la stratégie, avec deux options : d'un côté un recentrage intégral sur le bourg et Boulay, de l'autre le maintien de possibilités de construire dans les écarts. La question s'est d'autant plus posée que plusieurs écarts et ensembles bâtis sont raccordés à l'assainissement collectif et que certains de ces secteurs auraient ponctuellement pu être considérés en tant que STECAL selon le DOO du SCoT et recevoir des constructions dans une dimension limitée.

Pour autant, **le choix opéré a été de retenir un recentrage de l'habitat futur sur le bourg et Boulay** (au sein de l'enveloppe urbaine et par le biais d'extensions en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg), tout en permettant la confortation du bâti existant et la mutation de bâtiments précisément identifiés dans l'espace rural (changement de destination de bâtiment repérés à l'appui d'un panel de critères objectifs). Ce choix s'est notamment appuyé sur le cumul des éléments suivants :

- Du point de vue **des équipements, des commerces et des services**, la confortation du bourg a été considérée comme

souhaitable ; or, une plus grande concentration de l'habitat sur le bourg est de nature à appuyer cette dynamique ;

- Parmi les équipements publics, **le sujet de l'assainissement collectif des eaux usées** a été particulièrement sensible :
 - En effet, le système d'assainissement des eaux usées auquel sont raccordés les principaux ensembles bâtis en campagne (postes de refoulement en campagne...) n'est actuellement **plus en mesure d'assumer le raccordement de nouveaux logements sans travaux conséquents**. Or, ces travaux impliquent des **arbitrages** au niveau intercommunal (en termes de priorisation entre communes, de budget...), sachant que la compétence « assainissement » relève de CAP Atlantique et que le zonage d'assainissement des eaux usées est en cours d'actualisation.
 - Parallèlement, le système d'assainissement des eaux usées du bourg de Saint-Molf (STEP de la Turballe) est **suffisamment dimensionné** pour l'accueil de nouveaux logements. Cet élément est entré en résonnance avec le premier sujet relevé (confortation des équipements, commerces et services).
- Du point de vue des **mobilités**, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg a aussi été considéré comme un élément pertinent (**facilitation du recours aux modes actifs** – piétons et vélos – pour les petits déplacements du quotidien) et une évolution nécessaire afin de ne pas accentuer l'augmentation du trafic routier et les risques associés sur les voies communales de campagne qui n'ont pas un gabarit adapté, la « contre-partie » étant de développer une offre en mobilités douces en priorité

entre Boulay et le bourg puis vers les écarts ;

- La possibilité d'identifier des bâtiments pouvant changer de destination en campagne est construite en **complémentarité avec l'offre de logements du bourg**. Son utilisation s'inscrit dans une logique conjointe de **valorisation du patrimoine bâti** et de **diversification des types d'habitat** (cf. partie ci-après). Cette ouverture reste **mesurée par rapport au nombre de logements à produire** (estimation de 14 bâtiments mutant vers l'habitat sur le terme du PLU, soit environ 10% des besoins en logements).

Le choix de recentrage de l'habitat sur le bourg et Boulay a, par conséquent, induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles pour l'habitat en-dehors de ces deux entités.

UNE RECHERCHE DE DIVERSIFICATION DES MODES D'HABITER

Le recentrage de l'habitat futur sur le bourg et Boulay s'accompagne, dans la stratégie résidentielle, d'une recherche de **diversification des modes d'habiter** :

- Sur le bourg, cette diversification est marquée par :
 - Des objectifs de densité différenciés, impliquant des **formes urbaines variées** ;
 - Une **mixité sociale de l'habitat** : si le PADD vise « *une offre dédiée pour assurer la mixité sociale du logement : locatif social et accession aidée (compatible avec les objectifs du PLH) et locatif privé* », au moins 45 logements sociaux/aidés sont identifiés dans les OAP. A noter que l'OAP de Boulay programme 2 logements locatifs sociaux

qui pourront répondre notamment aux besoins en logement des sauniers tel que cela a été mis en évidence dans le cadre du diagnostic agricole ;

- L'objectif de produire un **habitat à destination des seniors**, élément qui pourra particulièrement trouver place dans les OAP « centre culturel » et « Jardin de la cure » est important : il s'agit tout à la fois d'**accompagner le vieillissement** et de **favoriser la remise sur le marché de grands logements sous-occupés** par rapport à leur capacité ;
- Enfin, le recours à la possibilité d'identifier des **bâtiments pouvant changer de destination en campagne** s'inscrit aussi dans une logique de **diversification des types d'habitat** (réhabilitation de l'ancien, jardin potentiellement plus important que sur le bourg...), dès lors que ces bâtiments remplissent un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité...).

UN JALON ÉVIDENT : LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL EXISTANT

- La stratégie communale a pleinement intégré le contexte de sobriété foncière porté depuis la loi dite « Climat & résilience » d'août 2021, ainsi que le signale les dispositions du PADD avec « **Un objectif de réduction de 50% de la consommation foncière à l'échelle du PLU par rapport à la période 2011-2020** ». A cet égard, avant même que soit retenue la décision d'un recentrage de l'habitat

sur le bourg et Boulay (cf. ci-avant), **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg et de Boulay** a été considérée comme nécessaire dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle.

Concernant le potentiel sur le bourg

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU, spécifiquement au niveau du bourg. Cette méthodologie est présentée dans le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement (cf. chapitre 2.4).

Dans le cadre de la stratégie relative à l'habitat, les conclusions de l'analyse relative aux gisements fonciers ont été **actualisées en intégrant le travail sur les OAP en densification / renouvellement urbain** : là où l'analyse initiale a donné une estimation du nombre de logements qui pourraient être réalisés dans l'enveloppe urbaine, le travail sur les OAP en densification / renouvellement urbain a permis **d'affiner les perspectives sur les secteurs identifiés comme stratégiques** au regard de leur localisation et/ou de leur superficie dans l'enveloppe urbaine. Il a ainsi permis d'identifier un potentiel théorique de 150 logements dans l'enveloppe urbaine et un potentiel pratique de 75 logements dans l'enveloppe urbaine. Ce net renforcement en faveur d'une optimisation de l'enveloppe urbaine s'appuie sur un travail fin, notamment sur des secteurs de renouvellement urbain.

Concernant le potentiel en changements de destination

A ce niveau, l'enjeu porte sur une **évaluation du nombre de bâtiments qui pourraient changer de destination vers du logement sur la décennie que couvre le PLU**.

Afin d'estimer ce volume, le principe a été d'observer le nombre de bâtiments ayant muté sur la dernière décennie et de considérer qu'il devrait être similaire, en moyenne, sur la prochaine décennie. Cette approche est indépendante du nombre de bâtiments identifiés dans le projet de PLU, élément qui est d'autant plus justifié que le premier PLU de Saint-Molf permettait aussi une mutation de bâtiments qui n'ont pas changé de destination à ce stade.

Sur cette base, il est estimé que **8 bâtiments devraient muter** vers du logement sur la prochaine décennie.

Bilan intermédiaire

La conjugaison de l'analyse du potentiel du bourg et de l'évaluation du potentiel en changements de destination permet d'estimer que l'existant permettra la production de 158 nouveaux logements

Sur cette base, et en lien avec la stratégie de recentrage de l'habitat sur le bourg, il a été possible de cibler le nombre de logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine (cf. partie suivante).

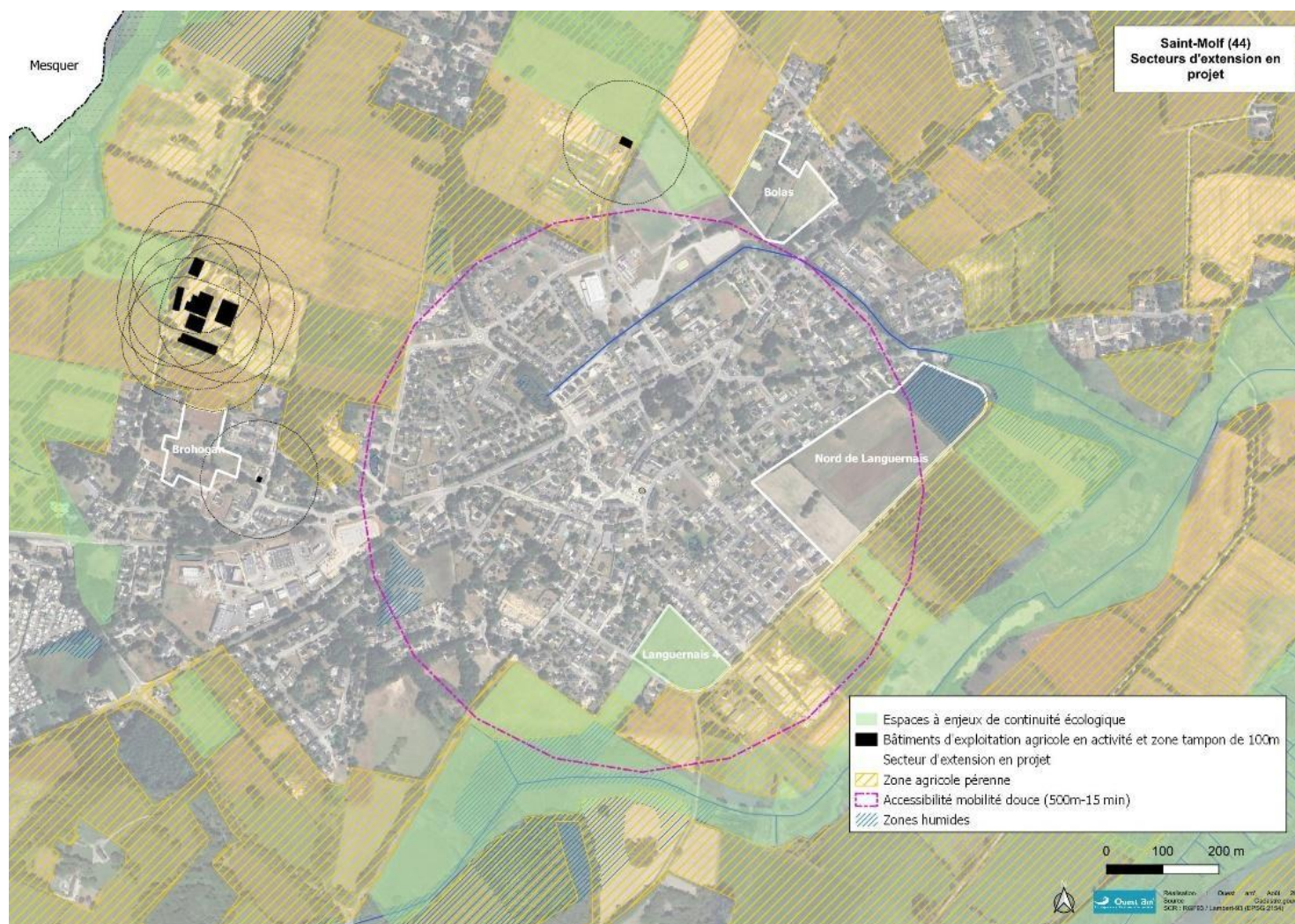
UNE IDENTIFICATION DU SECTEUR D'EXTENSION DANS LA CONTINUITÉ DES ORIENTATIONS DU PLU DE 2013

L'identification des secteurs d'extension du bourg pour répondre aux besoins en logements (210 logements sur la décennie du PLU) s'est avérée fortement orientée **sur les secteurs en extension déjà fléchés directement (zones AU) ou indirectement (secteurs Ab) au PLU de 2013** dans la mesure où ils s'inscrivent en continuité du bourg.

En effet, lors de l'élaboration du PLU et en cohérence avec le SCoT en vigueur, une zone agricole pérenne avait été identifiée sur la commune excluant certaines périphéries du bourg en vue de ménager des possibilités pour son extension.

Ainsi 4 secteurs ont été identifiés comme potentiel en extension. Dès lors, les directions envisageables ont été explorées à l'appui d'une grille multicritères.

Les critères d'analyse ont porté sur les enjeux environnementaux (zones humides, TVB), les enjeux agricoles et la contribution du secteur à la cohérence urbaine du bourg.



Secteur	Avantages	Inconvénients
Secteur de Brohogan (au nord-est du bourg)	Parcelles agricoles enclavées et donc de moindre intérêt pour l'exploitation agricole, ayant justifié leur exclusion de la zone agricole pérenne. Identifiée en AU au PLU de 2013 Absence d'enjeux trame verte et bleue	Parcelles agricoles partiellement exploitées au nord (selon RPG) et enclavées qu'il est prévu de desservir par des emplacements réservés au PLU de 2013 Absence de prospection zone humide Proximité d'un bâtiment d'activité agricole au sud-est Eloignement du bourg et nécessité de traverser la route de la Turballe
Secteur de Bolas	Parcelles agricoles enclavées et donc de moindre intérêt pour l'exploitation agricole, ayant justifié leur exclusion de la zone agricole pérenne. Absence de zone humide et d'enjeux trame verte et bleue	Partiellement exploité selon le RPG sur la partie sud Absence de prospection zone humide Absence de réserve pour désenclaver le secteur et le connecter au bourg

Nord de Languernais	En continuité du bourg et dans son périmètre rapproché en termes de mobilités douces Prolongement possible du quartier de Languernais par l'attente de voirie de Languernais 3 Absence d'enjeux en termes de zone humide et de trame verte et bleue	Présence de zone humide en limite nord Etalement urbain sur des secteurs agricoles, certes exclus de la zone agricole pérenne, mais qui constituent un potentiel à préserver (considéré comme exploité au RPG 2023) dans le contexte de la réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.
Languernais 4	Absence d'enjeu agricole : secteur « relictuel » entre la rue de la Fontaine d'Airin et Languernais 1 et arrêt de l'exploitation la plus proche au sud-est Secteur en continuité du bourg et dans son périmètre rapproché en termes de mobilités douces Absence de zone humide (zone prospectée) Identifié en AU au PLU de 2013	Potentialités en termes de continuité écologique mais possibilité de consolider cette continuité dans le cadre de l'opération d'aménagement

Au regard des enjeux agricoles et de la consolidation de l'armature urbaine, **les deux secteurs autour du Languernais apparaissent les plus cohérents** pour recevoir une extension du bourg. Toutefois, il a été considéré que les potentialités agricoles de l'extension vers le nord étaient prépondérantes au regard de la consolidation de la continuité écologique au sud du bourg. **Le Languernais 4 a donc été retenu** d'autant qu'il pourra faire l'objet d'une mesure de réduction des incidences sur les continuités écologiques dans le cadre de l'OAP à mettre en place sur le secteur.

Par ailleurs, le Languernais 4 totalise une superficie de 1.4 ha de consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier, ce qui constitue une surface très limitée.

LE SECTEUR DU PETIT CLIN 2

L'analyse de l'existant doit nécessairement s'interroger sur le cas de figure, extrêmement spécifique, du Petit Clin 2. Si ce secteur comprend effectivement une partie en zone humide, il fait aussi partie intégrante de l'enveloppe urbaine (cf. la démarche d'identification de l'enveloppe urbaine, Chapitre 2.4 du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement).

Son **positionnement stratégique**, à l'ouest du centre-bourg, lui confère **un intérêt certain pour consolider le bourg entre la ZAE du Mès et le cœur de bourg**. Par ailleurs, il représente **1.5 hectares**, ce qui limite d'autant les prélèvements d'espace agricole en extension du bourg, dont on a vu qu'ils présentaient des contraintes non négligeables qui ont conduit à ne retenir que le Languernais 4. Ces éléments induisent une attention particulière, et surtout la mise en avant d'une **approche qui**

se doit d'être qualitative avant d'être quantitative dans la logique « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) nécessaire en raison de la présence d'une zone humide (voir XX).

La Commune, ayant bien perçu ces éléments, s'est ainsi **engagée de manière très intentionnelle à plusieurs niveaux sur ce secteur du Petit Clin 2** dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- Premièrement, en recentrant le développement urbain en conservant en extension uniquement le Languernais 4 comme rappelé précédemment ;
- Deuxièmement, en engageant une démarche de concertation collective incluant les propriétaires et riverains de l'îlot du Petit Clin 2. Cette démarche a poursuivi un double objectif : **évaluer la capacité de mutation foncière d'une part, et sensibiliser aux enjeux autour de la thématique des zones humides en vue d'amorcer le processus « ERC »**.
- Troisièmement, une fois qu'une vision d'ensemble permettant une opération cohérente sur le long terme a été définie, **la question du classement de cet îlot du point de vue du zonage** s'est posée. Elle s'est d'abord posée au regard de la thématique zones humides, puis avec force à partir du moment où les élus ont décidé de prioriser ce secteur situé dans l'enveloppe urbaine du point de vue de la programmation pour la prochaine décennie en le classant en 1AU, en y affichant la volonté d'inscrire l'opération d'aménagement dans la démarche « ERC » : **cette démarche sera donc affinée au stade du projet. Deux types de scénarios sont envisageables à ce stade :**
 1. La démarche « ERC » du projet permet, après confirmation du périmètre des zones humides, d'envisager une compensation en dehors du périmètre d'aménagement et donc de réaliser une opération de logements sur l'ensemble du site

2. La démarche « ERC » du projet conduit à préserver les surfaces en zones humides confirmées et à adapter le projet (réduction du nombre de logements, adaptation de la forme urbaine pour atteindre le nombre de logements affiché dans l'OAP).

Elle s'est ensuite posée sous l'angle de son échéance d'urbanisation : son classement initial en zone 2AU dans le PLU de 2013 ne se justifie plus, « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **Le secteur est donc classé en 1AU et doté d'une OAP.**

1.3. LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS

La commune est bien dotée en équipements scolaires et sportifs. L'objectif est de conforter ces équipements, que ce soit par le biais de l'accueil de nouveaux ménages (cf. section précédente) ou par la diversification de l'offre.

Le projet de diversification, qui consiste en l'aménagement d'une salle destinée notamment à l'exercice de l'escalade (équipement structurant à l'échelle de CAP Atlantique et non seulement de la Commune) doit venir renforcer le pôle d'équipements sportifs et ainsi bénéficier de l'offre en stationnement préexistante en vue de limiter la consommation d'ENAF supplémentaires.

Pour cette raison, une extension du pôle sportif a été retenue sur le secteur anciennement classé NI au PLU en vigueur dont la commune est propriétaire. Ainsi, l'espace classé en Uaa1 totalise 3.2 ha contre 4.3 pour la zone NL du PLU de 2013. Le secteur est situé en dehors de l'espace agricole pérenne et en limite d'un secteur à enjeu au titre de la biodiversité tel qu'identifié dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de biodiversité communal.

Par ailleurs, la commune souhaite continuer de valoriser les espaces verts publics situés au sud du bourg et en particulier le secteur du Bois Pierrot qui accueillent les animations communales. L'objectif est de concilier accueil sécurisé du public et préservation du cadre paysager et environnemental. La maîtrise foncière acquise de ces espaces permet de garantir ces objectifs.

LE LYCÉE PROFESSIONNEL PRIVÉ KERGUÉNEC

Le Lycée se situe à la pointe Sud de la commune, le long de la RD 774 qui relie Herbignac à Guérande. Il s'inscrit dans un environnement agricole mais en dehors des secteurs à enjeux au titre de la biodiversité. Il est distant de 100 m minimum de l'exploitation agricole en activité la plus proche. Le projet communal vise le maintien et la confortation de l'activité d'enseignement dans ses limites actuelles.

LA CAPACITÉ DE TRAITEMENT DES EAUX ET DES EAUX USÉES ET LES MODALITÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune de Saint-Molf ne dispose pas de station d'épuration sur son territoire. Elle dépend de la **Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)** de la Butte de Pince à la Turballe (boues activées), mise en activité le 01/05/2004. Celle-ci a une capacité nominale de 40 000 équivalents par habitant en été et 15 000 en hiver. **La station est conforme tant en équipement qu'en performance.** La STEP de la Turballe est en capacité de recevoir une augmentation de la population mendulphine selon CAP Atlantique.

Le zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU (pièce 7.2) précise les modalités de raccordement des constructions au réseau collectif et les modalités d'installation de traitement pour l'assainissement non collectif. Les modalités de gestion des eaux pluviales font également l'objet d'un zonage adapté qui détermine les modalités de rejet des eaux pluviales dans le milieu selon la situation du projet et la nature et la dimension du réseau de collecte.

1.4. LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Au niveau commercial, la Commune souhaite **consolider la centralité commerciale existante du bourg, en particulier le long de la rue de la Duchesse Anne**. La protection des pas de porte commerciaux s'avère à cet égard nécessaire.

ARTISANAT ET INDUSTRIE

Du point de vue de l'activité artisanale et industrielle, **la zone artisanale du Mès** accueille des entreprises artisanales et commerciales de type TPE et PME. Sa situation et sa desserte limitent effectivement les potentialités d'accueil d'activités génératrices de flux notamment.

La ZAC du Mès offre des services de proximité aux habitants (garage, motoculture, superette, artisanat du bâtiment...). Elle est en voie d'être totalement commercialisée et ne dispose donc plus de capacité d'accueil supplémentaire : Un « village d'entreprises » d'une dizaine de cellules va voir le jour en 2025 sur le dernier foncier disponible, porté par un investisseur privé avec pour objectif d'accueillir les TPE et PME qui ne peuvent trouver place sur les communes littorales et recherchent la diversification et la proximité de leur clientèle.

La proximité de l'habitat sur la périphérie du site à l'Ouest et la présence de deux routes départementales au Nord et au Sud empêchent toutes possibilités de développement. Le projet communal, en cohérence avec la stratégie économique de CAP Atlantique, qui en a la compétence, vise l'optimisation du foncier économique dans les limites de la ZAE existante.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'activités économiques ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Au total, **7 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après), toutes sont à vocation principale d'habitat :

- **3 secteurs à vocation mixte habitat / commerce ;**
- **4 secteurs à vocation résidentielle.**

Concernant les OAP « thématiques », 3 sujets en font l'objet :

- **Mobilités ;**
- **Continuités écologiques y compris la Trame Noire.**





En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat classées 1AU, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace.

À TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITÉ

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter traduisant un nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité plus forts sur des secteurs de renouvellement urbain localisés en cœur d'agglomération (86 logements/ha sur le secteur en renouvellement urbain autour du centre culturel, 78logements/ha sur la parcelle dite du jardin de la Cure) ou sur des secteurs d'optimisation stratégique (59 logements/ha rue de la Duchesse Anne, 41 logements/ha rue des Epis) localisés en

continuité du centre-bourg et du cœur de Boulay (41 logements/ha);

- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée pour les 2OAP portant sur les zones 1AU de 27 et 29 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 56 logements/ha pour les secteurs de densification/renouvellement urbain et de 28 logements/ha pour les secteurs 1AU consommateur d'ENAF ; elle est de **36 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP.**

À TRAVERS LE PHASAGE À L'ÉCHELLE DES OPÉRATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**
- **Optimisation progressive du site (les principes à respecter étant alors précisés)**

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire. La souplesse de mise en œuvre vise à prendre en compte les particularités de certains sites, notamment lorsque les enjeux d'organisation du site sont moindre compte-tenu de sa configuration (tout en garantissant leur optimisation).

MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation à valeur prescriptive**.

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Il convient en outre de relever que les deux secteurs consommateurs d'ENAF sont échelonnés dans le temps : **l'échéancier prévoit explicitement que l'OAP Languernais 4 se réalise dans un premier temps, venant ensuite celle du Petit Clin 2.**

RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**. Si les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ainsi que dans les extensions préconisent des formes de type individuel « dominant », sous entendant une possibilité de diversifier la typologie de l'habitat, l'habitat collectif est pas ciblé pour plusieurs secteurs stratégiques du point de vue de leur localisation et/ou de leur superficie (Jardin de la Cure, Centre culturel, Duchesse Anne, rue des Epis) pour promouvoir des formes urbaines plus denses.

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés en cohérence avec les dispositions du PLH par :

- L'intégration d'objectifs minimum compris entre 20% et 35% en termes de **production de logements locatifs sociaux**, appliqués sur l'ensemble des secteurs d'OAP, soit une production de 45 logements locatifs sociaux minimum ;
- La prescription dans le règlement écrit de la mise en œuvre de la mixité sociale dans les autres opérations d'aménagement et de construction à travers un objectif minimum de 20 % de logements

sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS et accession) pour toute opération de plus de 5 logements nouveaux.

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs minimums qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.2. AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne six axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par **l'identification d'accès uniques** en vue de maîtriser les mouvements de croisement des véhicules et de sécuriser la circulation en particulier pour le secteur du centre culturel qui débouche rue de la Duchesse Anne, qui sera interdit aux véhicules automobiles, ceux-ci étant reportés place de l'Eglise et pour le Languernais 4 rue de la Fontaine d'Airin en vue de ne conserver qu'un accès piéton vers la tranche voisine déjà réalisée du Languernais.
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**

1. **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain et la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
2. **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune, ce que porte notamment l'OAP thématique « Continuités douces » (prolongement vers Boulay, Guérande...)

2.3. INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, le **préambule des OAP** présente des principes d'aménagement concernant les typologies d'habitat, les formes urbaines, la diversité des fonctionnalités urbaines, la gestion des réseaux (eaux pluviales) et les mobilités (mobilités douces), les paysages urbains et l'environnement, l'adaptation des constructions au changement climatique.

En outre, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des franges boisées** (Jardin de la Cure), **haies et arbres à préserver** (OAP La Duchesse Anne),

et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre (OAP du Petit Clin 2, de Languernais 4) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;

- Des **éléments patrimoniaux** ou des **bâti à préserver**, (maison à l'angle de la place de l'église de l'OAP Centre Culturel) ;
- Un **cône de vue remarquable vers la vallée et le Bois Pierrot**, dans l'OAP de Languernais 4.

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'un espace à privilégier pour l'implantation de logements collectifs en R+2+attique, afin de venir structurer le bourg (du point de vue des **paysages urbains**) dans l'OAP du Jardin de la Cure.

2.4. INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- Un **Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site d'activité à l'angle de la route de l'Océan** (ancien site d'activité) : cet élément touche directement la dépollution de sites en milieu urbain, la limitation de la consommation de terres agricoles ou naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;

- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre des opérations les plus ambitieuses, que ce soit sur le Petit Clin 2 où sur l'OAP du centre culturel (réalisation d'un jardin de lecture);
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **La limitation de l'artificialisation des sols**, par le biais du coefficient de pleine terre visant à limiter l'imperméabilisation maximum, complémentairement au coefficient d'emprise au sol, qui ne gère que la construction, coefficient différencié pour chaque zone du règlement, contribuant directement au maintien d'espaces de pleine terre, et limitant de ce fait le risque d'îlots de chaleur urbains ;
- **La limitation des nuisances notamment sonores, paysagères** entre espaces économiques et espaces résidentiels, en définissant une zone de transition paysagère dans la ZAE du Mès ;
- **La prise en compte explicite des risques naturels** liés au sol et au sous-sol, en premier lieu le risque inondation et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau via l'intégration du PPRL, la mise en place de la marge de recul de part et d'autre des cours d'eau, en particulier celui qui traverse l'est du bourg, en second lieu celui lié au radon et au franchissement de la commune par une canalisation de gaz et par l'identification de l'ancien site uranifère du Cormier.

2.5. PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies ou encore l'identification des zones humides, constituant des éléments-clés de nature en ville et visant à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Une OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
 1. Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée) ;
 2. Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie**).
- La préservation de la fonctionnalité des cours d'eau (base : cours d'eau réglementaire source DDTM) :
 1. Une marge de recul non constructible de part et d'autre des cours d'eau dans les zones U ;
 2. Un zonage Nd sur les vallées.
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
 1. La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologiques nocturnes** ;
 2. La gestion de l'**éclairage artificiel** ;
 3. La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos, ainsi que dans le bâti existant et nouveau.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1. BILAN DES SUPERFICIES

ZONES PLU en vigueur	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
URBAINES	135,5		102,4	4,4%
Ua	10,0	Uaa	6,2	0,3%
Uaa	4,9	Uaa1	8,3	0,4%
Uab	5,1	Uab	4,2	0,2%
Ub	63,3	Ub	68,4	2,9%
Uba	2,7			
Ubb	35,7			
Ubc	24,9			
Uc	48,8			
Uca	46,5			
Ucb	2,3	Ue	1,9	0,1%
Ui	5,4	Ui	5,4	0,2%
Ui	8	Ui	8,2	0,4%
A	9,1		2,9	0,1%
URBANISE				
1AU	6,4	1AU	2,9	0,1%
2AU	2,7			

ZONES PLU	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
AGRICOLES	1424		1605	69,2%
A	1385,4	A	1422,1	61,3%
Aa	1125,2	Aap	138,3	6,0%
Ab	21,6			
An	238,6			
Ah	38,6	Ah	44,6	2%
Aha	32			
Ahb	6,6			
NATURELLES	747,2		609,9	26,3%
N	747,2	N	43,0	1,9%
Nd	548,6	Nd	370,6	16,0%
Ns	91,8	Ns	91,3	3,9%
Nf	93,9	Nf	93,9	4,0%
Nj	12,9			
NI	14,7	NI	4,4	0,2%
Nh	10,2			
Nha	5,9			
Nhb	4,3			
		Nc	0,8	0,04%
		Ne	6,0	0,3%

3.2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

LES ZONES U

La zone U s'appuie sur l'enveloppe urbaine du bourg, sur celle de Boulay, seul secteur considéré de taille et de densité significative pouvant accueillir des constructions nouvelles supplémentaires et sur le site isolé du Lycée de Kerguenec.

Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend plusieurs sous-zonages et secteurs destinés à conforter les vocations et formes urbaines qui leur sont propres.

LE SECTEUR UAA, : CORRESPONDANT AU BOURG QUI SE CARACTÉRISE PAR LA PRÉSERVATION DE LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES (COMMERCES, ÉQUIPEMENTS, ESPACES PUBLICS...)

Vocation principale du secteur

Le secteur Uaa correspond au tissu urbain ancien du bourg de Saint-Molf.

Le secteur Uaa est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services, d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uaa s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du pôle urbain, localisé pour l'essentiel autour de la place de l'Eglise et la place de la Mairie. Une partie de la rue de la Duchesse Anne

est également classée en secteur Ua dans sa partie la plus dense du point de vue des formes urbaines, ainsi qu'une partie de la rue de l'Océan. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques, bien que ce secteur contienne des constructions plus récentes de type pavillonnaire. Le périmètre est ainsi destiné à conforter la forme urbaine du bourg.

- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

LE SECTEUR UAA1

Vocation principale du secteur

Le secteur Uaa1 correspond à « l'hyper centre » du bourg où la hauteur maximale des constructions est portée à R+2+ attique.

Le secteur Uaa1 est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services, d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uaa1 s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine Le secteur Uaa1 concentre les efforts de renouvellement urbain à l'appui des OAP du Centre Culturel et du Jardin de la Cure avec une volonté de diversifier l'habitat plus forte également, ce qui conduit à y proposer des hauteurs maximales des construction maximales à R+2+ attique. Le secteur Uaa1 comprend également le pôle des équipements publics rue de la Roche Blanche, dont les gabarits sont importants.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

LE SECTEUR UAB

Vocation principale du secteur

Le secteur Uab correspond au village de Boulay.

Le secteur Uab est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uaa s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Boulay, localisé route de Boulay et rue du Calvaire. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques, bien que ce secteur contienne des constructions plus récentes de type pavillonnaire. Le périmètre est ainsi destiné à conforter la forme urbaine du cœur de village.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DÉVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, en extension du bourg et de Boulay, généralement de type pavillonnaire. Les fonctions urbaines y sont également représentées.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg et de Boulay, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.
- Il intègre les ateliers municipaux situés dans le prolongement des différentes tranches du Languernais au sud-est du bourg.

LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT À UN ÉQUIPEMENT SCOLAIRE ISOLÉ

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue correspond à un équipement scolaire existant implanté dans l'espace rural.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur le périmètre de l'emprise du Lycée, à savoir les bâtiments et ses installations extérieures sportives. Sa délimitation préserve les boisements classés en Nf et en EBC, au nord-ouest et au sud*est de son emprise et est éloignée de l'exploitation agricole en activité dont elle est éloignée de plus de 100m.

LE SECTEUR Ui, CORRESPONDANT AUX ESPACES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Ui est une zone à vocation d'activités économiques, correspondant au parc d'activité du Mès.

La zone Ui est déjà urbanisée avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Elle est destinée à accueillir les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub, ni en campagne.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ui s'appuie sur le périmètre de la ZAE du Mès, soit à l'ouest en limite d'un secteur pavillonnaire, et au nord et au sud le long des routes de Mesquer et de la Turballe (routes départementales).

LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AU SECTEUR À VOCATION D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Vocation principale du secteur

La zone UL déjà urbanisée et destinée à accueillir les constructions* dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Elle est destinée à accueillir principalement les activités d'hébergement touristique.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur :

- Au nord, la route de la Turballe ;
- A l'ouest, la zone agricole ;
- Au sud, la zone agricole, une zone humide, un boisement et des habitations.

LA ZONE AU

La zone AU est composée d'un seul type de secteur, destinés à l'urbanisation future : le secteur 1AU à vocation principale d'habitat.

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Exposé des motifs de délimitation

La superficie globale des zones 1AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil à horizon d'une décennie.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU du Petit Clin 2 localisé au sud-ouest du bourg, gisement foncier important en continuité du lotissement initial du Petit Clin. Il a été classé en 1AU dans la mesure où les réseaux existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour y desservir les constructions à venir. **A noter la présence d'une zone humide et la justification du choix**

du site dans le chapitre 1.2 : le scénario communal : population, logements ;

- Le secteur 1AU au sud du bourg, dit du Languernais 4 qui s'inscrit en continuité des 3 autres tranches de l'opération de logements du Languernais et est limité par la rue de la Fontaine d'Airin. Le classement en 1AU se justifie par la présence des réseaux.

LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

A strict : correspondant à la zone agricole pérenne affectée strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A peut comprendre des écarts habités ;

Aap : correspondant à la zone agricole pérenne favorable aux continuités écologiques et où la constructibilité est limitée ;

Ah : correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne où la constructibilité est limitée.

Vocation principale de la zone et des secteurs

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

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone A* :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).*

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A (zone A sans l'utilisation d'indice) correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

- **L'objectif du secteur A** est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels par CAP Atlantique dans le cadre du SCOT. Il correspond donc aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus, par la Chambre d'Agriculture.
- En correspondance avec l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole A, **le secteur A comprend également des constructions non liées à l'activité agricole et notamment des habitations sous forme d'habitat**

diffus, dont l'évolution mesurée est rendue possible (extension et construction d'annexe).

La zone A comprend également le secteur indicé suivant :

- **Le secteur Aap** correspond aux espaces agricoles pérennes et favorables aux continuités écologiques, tels qu'identifiés dans l'atlas de la biodiversité communale et où la constructibilité est limitée. Sa délimitation s'appuie sur les secteurs à enjeu de continuité écologique en dehors des secteurs les plus remarquables situés en zone N, qui ont été définis dans le cadre de l'Atlas de la biodiversité communale. L'objectif est de préserver ce secteur sensible au plan environnemental (proximité immédiate des marais, vallées, nombreuses zones humides) et paysager de toute nouvelle fragmentation.
- **Le secteur Ah** correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains pour l'activité agricole.

Sa constructibilité est limitée au même titre que celle prévue pour l'habitat existant situé en secteur A, signifiant que le secteur Ah n'est pas constitutif d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en cohérence avec les orientations du PADD.

La délimitation des secteurs Ah s'est appuyée sur les ensembles bâtis situés au sein de la zone agricole pérenne et sur les éléments suivants :

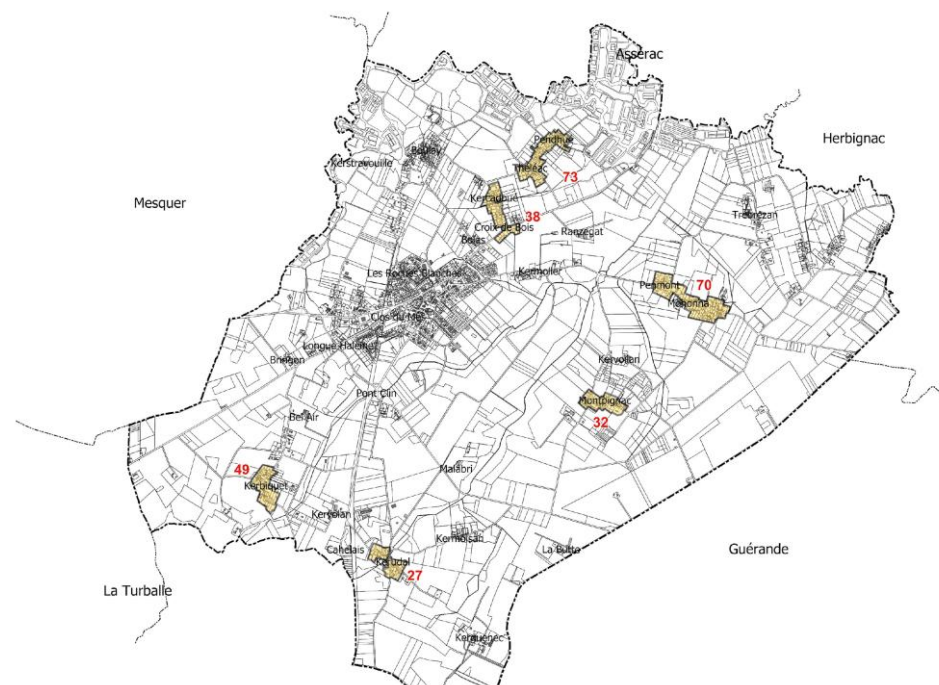
- Continuité du bâti (moins de 50 m de distance entre constructions, de proche en proche) ;
- Présence d'au moins 25 bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 50 m² au sein d'un même continuum bâti. Le seuil des 50 m² d'emprise au sol a été retenu en considérant qu'il s'agit généralement d'une habitation lorsqu'on se trouve dans un ensemble de plus de 25 bâtiments de ce type).

Dès lors qu'un continuum bâti d'au moins 25 logements est identifié, un périmètre Ah est délimité sur la base d'un croisement de critères, en premier lieu l'occupation des sols et l'appui sur les limites cadastrales ; le respect d'une

distance entre la limite du secteur Ah et les habitations peut intervenir en cas de terrain de très grande superficie.

6 ensembles (voir carte ci-après) ont été identifiés sur la base de ces critères, donnant lieu à l'identification de 6 secteurs Ah :

- 2 ensembles de plus de 50 logements (Pendhué-Théléac /Pennemont-Mohonna-Le Binguet);
- 3 ensembles de plus de 30 logements (Kerbiquet, Kercadoué-Croix de Bois, Montpignac) ;
- 1 de plus de 25 logements (Kerudal).



LA ZONE N

La zone naturelle est dite « zone N ». En plus du secteur N (sans indice), elle présente 7 types de secteurs indicés : Nd, Ne, Nf, NI, Nc et Ns.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».* (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par les activités primaires (culture, élevage, saliculture, conchyliculture, bois...),
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N (zone N sans l'utilisation d'indice) correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes, dès lors qu'ils ne sont pas identifiés en **secteur Nd de protection plus stricte**.

La zone N comprend également les 4 secteurs indicés suivants :

- **Le secteur Nf** correspond à des espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Sa délimitation s'appuie sur les éléments fournis par le CRPF.
- **Le secteur NI** est destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation sportive et de loisirs de plein air. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Nd** couvre des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux. Sa délimitation s'appuie sur les Marais du Mès et les vallées (Natura 2000, risque d'inondation, espace de fonctionnalité des cours d'eau).
- **Le secteur Ns** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce l'activité salicole. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Ne** correspond à une activité isolée d'acrobranche. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.
- **Le secteur Nc** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce une activité isolée de conchyliculture. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole N, **les secteur N, Nd et Ns comprennent également des habitations sous forme d'habitat diffus**. De la même manière qu'en secteur A, l'habitat diffus est défini par opposition au pôle urbain, aggloméré, présentant une compacité d'urbanisation forte, à la hiérarchie viaire marquée, et présentant une mixité fonctionnelle (notamment la présence de commerces, services et équipements). En campagne (c'est-à-dire en-dehors du pôle urbain), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-24 qui précise que la zone N peut comprendre des secteurs « *équipés ou non* »).

3.3. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent dans les Dispositions générales, en particulier :

- Les dispositions réglementaires liées à des **représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage** (Espaces Boisés

Classés, zones humides, haies, marges de recul, linéaire de préservation de la diversité commerciale, changement de destination, OAP, PAPAG, emplacement réservé, liaisons douces, marges de recul...) ;

- Les obligations en termes de **dessertes par les réseaux publics** d'eau potable, d'assainissement eaux usées et eau potable ;
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : **afin d'avoir une entrée globale par typologie** (en s'appuyant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme).

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone urbaine est constituée de 5 types de secteurs : 4 secteurs à vocation généraliste (secteurs Uaa, Uaa1, Uab, Ub) et 3 secteurs spécialisés (Ue à vocation d'équipements, Ui à vocation d'activités économiques, Ul à vocation d'hébergement touristique).

La zone à urbaniser est composée d'un seul secteur généraliste à vocation d'habitat (1AU).

Dans toutes les zones U et AU, **la destination « Exploitation agricole et forestière » est interdite, exceptée dans la zone Uab** de Boulay en vue de permettre aux activités existantes de se maintenir et être confortées dans une limite de 20 m² d'emprise au sol* supplémentaire sous réserve de ne pas générer de nuisance. Les nouvelles constructions* où changement de destination** en vue d'accueillir des « exploitations agricoles » ne sont pas admises.

LES SECTEURS À VOCATION GÉNÉRALISTE (Uaa, Uaa1, Uab, Ub, 1AU)

	Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
Section 1	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter. Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites. Pour la restauration ainsi que l'artisanat et commerce de détail, la volonté est de rendre possible la confortation de l'offre de proximité dans le bourg et à Boulay. <i>Seule exception : en secteur Uab, il n'est pas prévu d'accueillir des services publics et le secteur Ub peut, quant à lui, accueillir la destination bureaux.</i>		Le secteur 1AU est destiné à répondre aux besoins en logements pour les 10 prochaines années et n'admet donc que le logement et les locaux techniques des services publics et d'intérêt collectifs.
	La compatibilité avec les OAP, (lorsqu'elles existent en zone Ua et Ub) est obligatoire (enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier).		
Section 2	<u>Emprise au sol</u> : coefficient adapté au tissu existant dans chaque secteur et justifié par la maîtrise de l'imperméabilisation croisée avec la recherche de l'optimisation du foncier.		
	<u>Emprise au sol (règles spécifiques)</u> : 80%	<u>Emprise au sol (règles spécifiques)</u> : 60%	
	<u>Hauteur maximale</u> : Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant et de favoriser le renouvellement urbain. La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle , les hauteurs maximums prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux dispositions des zones U en vue de constituer un projet urbain et architectural cohérent. Annexes : limitées à 3.50 m à l'égout, 7 m au faitage, 3.80 pour les autres toitures dont l'acrotère. Possibilités de dérogation aux règles de hauteur, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant plus haut (possibilité de prolongement selon une hauteur similaire).		
	<u>Hauteur maximale (règle spécifique)</u> : Uaa, Uab : hauteur maximale à 6 m à l'égout, 11 m au faitage et 6 m pour les autres toitures (dont acrotère) soit 2 niveaux + attique ou comble aménageable. Uaa1 : hauteur maximale à 8 m à l'égout, 13 m au faitage et 10 m pour les autres toitures (dont acrotère) soit 3 niveaux + attique ou comble aménageable.	<u>Hauteur maximale (règle spécifique)</u> : hauteur maximale à 6 m à l'égout, 11 m au faitage et 6 m pour les autres toitures (dont acrotère) soit 2 niveaux + attique ou comble aménageable.	

	Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
Section n 2	<u>Voies et emprises publiques</u> : implantation à l'alignement où en retrait comme règle générale, afin de maintenir les paysages urbains du centre-bourg ou aménager un morceau de ville cohérent (secteurs d'OAP). Possibilités de dérogation aux règles d'implantation, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant avec une implantation particulière (possibilité de s'implanter dans l'alignement existant).		
	<u>Voies et emprises publiques</u> (règles spécifiques) : Ub et 1AU : implantation avec un retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques en cohérence avec le paysage urbain existant. Hors agglomération : RD 33, 48, 52 : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.		
	<u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation obligatoire sur au moins une limite séparative ; autrement, implantation en retrait de 1.90 m minimum. Le principe est de maintenir un paysage urbain homogène sur le centre-bourg.	<u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum (permettre l'optimisation du foncier).	
	<u>Limites séparatives (règle complémentaire)</u> : dérogation possible par le Maire aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante. Possibilités de dérogation aux règles d'implantation, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant avec une implantation particulière (possibilité de s'implanter dans l'alignement existant).		
Section 3	<u>Principes généraux</u> : viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable soignées).		
	<u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts et limitation de teintes à 3 nuances maximales, pour une question de qualité des paysages .		

Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
<u>Toitures</u> Principe général d'une bonne intégration dans l'environnement (sans spécifier les types de toitures autorisés) , maintien des toitures en chaume existantes y compris en cas de démolition/reconstruction, dans une logique de qualité des paysages ;		
<u>Clôtures</u> : 1.80 m maximum en façade sur voie comme en limites séparatives. En façade sur voie : le mur bahut présentera une hauteur maximale de 1 m. <u>Clôtures</u> (dispositions complémentaires) : Respect des plantations existantes inventoriées au titre de l'article L-151-23 (voir dispositions générales, chapitre 1.1, b), en cohérence avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Continuités écologiques » (Pièce n°3) et préconisation d'une règle de perméabilité en limite des zones A et N en vue de limiter les contraintes de déplacement de la petite faune, dans une logique de préservation de continuités écologiques. Interdiction des filets et films plastiques, ainsi que de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Objectif de pérennisation des paysages urbains et d'insertion paysagère de qualité.		
<u>Imperméabilisation des sols</u> : privilégier les surfaces perméables ou drainantes, pour limiter l'imperméabilisation, favoriser la désimperméabilisation dans les zones urbaines <u>Plantations</u> : mise en place d'un coefficient de pleine terre minimum, privilégier les essences locales et interdire les espèces invasives, limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement afin de favoriser la biodiversité locale et de faciliter la collecte des eaux pluviales à la parcelle. <u>Préservation des haies</u> (identifiées au titre du L151-23) : préservation du bocage. <u>Pluvial</u> : importance de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial.		

LES SECTEURS À VOCATION SPÉCIALISÉE DE LA ZONE U (Ue, Ui, UL)

Les différences avec le règlement des secteurs généralistes portent sur les sections 1 et 2. La section 3 est identique, excepté concernant les clôtures (voir présentation de la règle ci-après) et le coefficient de pleine terre qui n'est pas règlementé.

	Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UL
Section 1	Toutes les destinations sont interdites, exceptées les sous-destination permettant les logements de fonction <i>sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié</i> , les hébergements en lien avec l'internat du lycée, les équipements sportifs, les équipements publics et d'intérêt collectif pour répondre uniquement aux besoins de confortation d'un équipement scolaire existant.	Les destinations suivantes sont interdites : « Habitations » en vue de ne pas générer de difficulté de cohabitation avec les activités, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas, équipements d'intérêt collectifs et services publics, centre des congrès en vue de destiner la ZAE du Mès aux activités et services répondant aux besoins de proximité des habitants. <i>Seule exception : les logements de fonction, sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié, les locaux techniques en lien avec les réseaux publics et d'intérêt collectif, l'artisanat et le commerce de détail sous réserve d'une surface de plancher de 400m2 minimum en vue de ne pas concurrencer le commerce de centre-bourg et la destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle uniquement dans le cadre de l'extension limitée de l'existant pour le même motif de maîtrise de la concurrence avec les activités de centre-bourg</i>	Toutes les destinations sont interdites, exceptées les sous-destination permettant les logements de fonction <i>sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié</i> , les hébergements hôteliers et touristiques, les équipements publics et d'intérêt collectif.
Section 2	<u>Emprise au sol</u> : coefficient adapté au tissu existant dans chaque secteur et justifié par la maîtrise de l'imperméabilisation croisée avec la recherche de l'optimisation du foncier.		
	<u>Emprise au sol (règles spécifiques)</u> : aucune règle	<u>Emprise au sol (règles spécifiques)</u> : 80%	<u>Emprise au sol (règles spécifiques)</u> : 30%
	<u>Hauteur maximale</u> :		

Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UL
Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant et de favoriser l'optimisation du bâti. La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. Annexes : limitées à 3.50 m à l'égout, 7 m au faîtage, 3.80 pour les autres toitures dont l'acrotère. Possibilités de dérogation aux règles de hauteur, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant plus haut (possibilité de prolongement selon une hauteur similaire).		
<u>Hauteur maximale (règle spécifique) :</u> Hauteur maximale à 8 m à l'égout, 12 m au faîtage et 8 m pour les autres toitures (dont acrotère).	<u>Hauteur maximale (règle spécifique) :</u> Hauteur maximale à 8 m à l'égout, 13 m au faîtage et 11 m pour les autres toitures (dont acrotère).	<u>Hauteur maximale (règle spécifique) :</u> Sauf HLL : hauteur maximale à 4.50 m à l'égout, 9 m au faîtage. HLL : hauteur maximale à 2.50 m à l'égout, 5 m au faîtage.

	Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UI
Section 2	<u>Voies et emprises publiques</u> : Implantation avec un retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques en cohérence avec le paysage urbain existant. Possibilités de dérogation aux règles d'implantation, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant avec une implantation particulière (possibilité de s'implanter dans l'alignement existant).		<u>Voies et emprises publiques</u> : Implantation avec un retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques en cohérence avec le paysage urbain existant. Possibilités de dérogation aux règles d'implantation, notamment pour des raisons de sécurité et de visibilité, de topographie, de bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative et en cas de bâtiment existant avec une implantation particulière (possibilité de s'implanter dans l'alignement existant).
	<u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation n retrait d'un minimum de 20 m par rapport à la limite de la zone Ub, pour maitriser les risques de nuisances et les incidences paysagères pour les riverains et en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum (permettre l'optimisation du foncier).	<u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum (permettre l'optimisation du foncier).	<u>Voies et emprises publiques (règles spécifiques)</u> : Hors agglomération : RD 33, 48, 52 : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie en cohérence avec le schéma routier départemental. <u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation n retrait d'un minimum de 6 m pour maitriser les risques de nuisances et les incidences paysagères pour les riverains.

	Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UI
Section 3	<u>Clôtures</u> : 2 m maximum en façade sur voie comme en limites séparatives. <u>Clôtures</u> (dispositions complémentaires) : Respect des plantations existantes inventoriées au titre de l'article L-151-23 (voir dispositions générales, chapitre 1.1, b), en cohérence avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Continuités écologiques » (Pièce n°3) et préconisation d'une règle de perméabilité en limite des zones A et N en vue de limiter les contraintes de déplacement de la petite faune, dans une logique de préservation de continuités écologiques. Interdiction des filets et films plastiques, ainsi que de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Objectif de pérennisation des paysages urbains et d'insertion paysagère de qualité.		

LES ZONES AGRICOLES

La zone A présente 3 types de secteurs : A, Aap et Ah .

Les différences entre ces secteurs portent surtout sur les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, ou interdites : en secteur A, les bâtiments à destination de l'activité agricole sont autorisés sous conditions, ainsi que l'hébergement touristique dans une logique de diversification de l'activité agricole, en secteur Aap, les constructions liées à l'activité agricoles sont encadrées pour limiter le fractionnement du corridor écologique, tandis que le secteur Ah ferme ces possibilités dans la mesure où il s'agit d'un secteur correspondant à des ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique au plan agricole.

Le règlement écrit prévoit d'encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole :

- En secteur A,
 - La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permis **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment).
 - Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : 30% et de 60 m² d'emprise au sol maximum supplémentaire à partir de la date d'Approbation du PLU, mobilisable uniquement pour l'extension des habitations existantes et 40 m² supplémentaires pour les annexes aux habitations existantes (création ou extension), cumulé à d'autres règles (distance, hauteur : cf. article 3) afin de **limiter le mitage** ;
 - Le changement d'usage ou de destination des **logements existants attachés à une exploitation agricole est interdit pour limiter les besoins en nouveaux logements dans la zone agricole** ;
 - Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés.
- En secteur Aap, la vocation agricole est affirmée, et les constructions et installations liées à l'agriculture sont encadrées **pour éviter la fragmentation des continuités écologiques** :
 - L'extension et la construction de bâtiments de la destination « exploitation agricole » sont encadrées.

- Les logements de fonction et l'évolution des logements de 1/3 sont encadrés dans les mêmes conditions qu'en secteur A.
- En secteur Ah, une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : 30% et de 60 m² d'emprise au sol maximum supplémentaire à partir de la date d'Approbation du PLU, mobilisable uniquement pour l'extension des habitations existantes et 40 m² supplémentaires pour les annexes aux habitations existantes (création ou extension), cumulé à d'autres règles (distance, hauteur : cf. article 3) afin de **limiter le mitage** de l'espace agricole.

Une partie de **la section 2** complète les dispositions de la section 1 sur des points particuliers (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions sur une même parcelle) :

- Il précise les conditions relatives à l'extension des habitations existantes et aux annexes aux habitations existantes en termes d'emprise au sol, de hauteur maximale et de distance maximale entre habitations et annexes (20 m) : il s'agit ici de **réglementer les possibilités en matière d'extensions et d'annexes aux habitations existantes en conformité avec le Code de l'Urbanisme**, dans une logique d'arrêt du mitage de l'espace rural.

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions et explications concernant **les sections 2 et 3** :

	Zone A
Section 2	<u>Hauteurs</u> : seule la hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée en lien avec la protection de l'activité agricole
	<u>Voies et emprises publiques</u> : reculs adaptés selon les catégories de routes (notamment vis-à-vis des RD).
	<u>Limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum : règle souple .
Section 3	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : <u>Principes généraux</u> : viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction).
	<u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de qualité des paysages .
	<u>Toitures</u> : idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire .
	<u>Clôtures</u> : idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire .
	Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées : Idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire .
	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :
	<u>Règles générales</u> : Idem qu'en zones U et AU : règlement homogène sur le territoire .
	Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :
	Affirmation de l'importance de limiter l'imperméabilisation, ou encore de la nécessité de traitement des eaux pluviales avant rejet dans certains cas de figure.

LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle est dite « zone N ». En plus du secteur N (sans indice), elle présente 7 types de secteurs indicés : Nd, Ne, Nf, , NI, Nc et Ns. Le règlement est globalement plus strict que celui de la zone A. Le secteur Nd présente l'encadrement le plus fort, en lien avec ses caractéristiques (site Natura 2000, risque inondation, espace de fonctionnement des cours d'eau).

Les différences entre les secteurs tiennent au fait que les secteurs indicés correspondent à des secteurs où les règles sont ajustées (en termes de destinations et sous-destinations, voire d'emprise au sol des constructions, de hauteur des constructions et de distance entre constructions) pour tenir compte de la configuration des lieux ou de projets futurs. Plusieurs de ces secteurs sont constitutifs de STECAL au regard des droits qu'ils intègrent (secteurs Ne et Nc) et disposent donc de leurs propres règles.

Le règlement écrit prévoit d'encadrer la constructibilité de manière stricte en zone naturelle :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ne sont pas autorisées, sauf des constructions de faible dimension en lien avec l'activité salicole dans la zone Ns et celles relatives à une activité conchylicole existante dans la zone Nc situées dans NATURA 2000 et dans le site classé et donc soumises à l'avis de la CDNPS.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels, aux paysages et aux riverains et sous réserve **de démontrer la nécessité impérieuse de leur implantation dans le secteur concerné ;**
- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne ;**
- Pour le secteur Nf, le règlement est adapté de manière à permettre les constructions à destination d'exploitation forestière, dans une logique de **valorisation des boisements soumis à Plan Simple de Gestion.**

Une partie de **la section 2** complète les dispositions de la section 1 sur des points particuliers (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions sur une même parcelle) :

- Il précise les conditions relatives à l'extension des habitations existantes et aux annexes aux habitations existantes en termes d'emprise au sol, de hauteur maximale et de distance maximale entre habitations et annexes (20 m) : il s'agit ici de **réglementer les possibilités en matière d'extensions et d'annexes aux habitations existantes en conformité avec le Code de l'Urbanisme**, dans une logique d'arrêt du mitage de l'espace rural.

Les dispositions et explication concernant **le reste de la section 2 et de la section 3** sont les mêmes que pour la zone A (cf. section précédente).

LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES BOISEMENTS

Pour mémoire, un classement en secteur Nf est mis en place pour les boisements couverts par un Plan Simple de Gestion agréé. Le règlement de ce secteur garantit sa sauvegarde de manière satisfaisante, tout en permettant une gestion durable.

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements, quelle que soit leur taille, et qui ne sont pas classés en secteur Nf sont identifiés par une mesure de protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés. Ils sont représentés par un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage).

Au total, **165.41 hectares** de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

LE BOCAGE

L'inventaire des haies a été mené par la Chambre d'Agriculture en 2019 et actualisé en 2021.

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, **la totalité de ces haies sont identifiées dans le cadre du PLU, soit 98.6 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies*, arbres, alignement* d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont **soumis à Déclaration préalable** ;
- **La suppression de ces haies* ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants** : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès* (notamment accès agricole ou motivé par la création d'un accès suite à une division parcellaire), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension* de bâtiment* agricole...
- **La suppression est subordonnée à la replantation** simultanée de plantations d'essence locale, **en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé, selon les préconisations de la pièce n°3 du PLU : OAP Thématique « Continuités écologiques ».** »

LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides a été réalisé et validé par la CLE².

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines bleu foncé sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 402 hectares sont protégés dans le cadre du PLU.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés, est inscrite **dans les Dispositions générales du règlement écrit :**

« Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toute opération d'aménagement, de construction, installation, y compris l'extension des constructions et installations existantes, exceptées l'extension ou l'adaptation de bâtiments et installations économiques existants, sous réserve de justifier, techniquement ou économiquement, l'absence d'alternatives ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de détruire même partiellement une zone humide exceptés les travaux nécessaires à restaurer une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide.

Il est à rappeler qu'en règle générale, en tout premier lieu, le pétitionnaire devra rechercher une implantation en dehors des zones humides pour la réalisation de son projet.

Par exception, peuvent être autorisés les projets mettant en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » :

1- Les occupations du sol suivantes :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à :
 - Des projets démontrent l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la salubrité publique, sous réserve de l'impossibilité technico-économique de le délocaliser
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration* des zones humides et des cours d'eau
 - L'aménagement* de travaux d'équipement ou d'aménagement* présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, sous réserve de démontrer l'impossibilité technico-économique d'une implantation en dehors des zones humides.

2 - À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation répondra aux orientations fondamentales du SDAGE et au règlement du SAGE en vigueur.

² L'inventaire mené en 2022 visait à actualiser un inventaire existant et à identifier la présence de zones humides sur les secteurs de projet potentiels : les zones AU du PLU. La validation de l'inventaire par la CLE du SAGE Vilaine a été délibérée le 12/06/2024

Les zones humides figurant sur le règlement graphique ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont réalisées répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 et permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

LES COURS D'EAU

L'inventaire des cours d'eau 2021 de la DDTM44 est reporté dans son intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **47.05 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

A cela, en cohérence avec le DOO du SCOT, ont été inventoriés **1.07 km linéaires d'écoulement de zones sources**³ destinés à protéger les continuités de trame bleue des têtes de bassin versants.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau et écoulement des zones sources identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- Selon la marge figurant au règlement graphique en zones U et AU ;
- De 20 mètres minimum en zones A
- En dehors de l'espace de fonctionnalité des cours d'eau (voir chapitre 2.4. Risques- alinéa b du présent titre 1) en zone N pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en vue de ne pas exposer les populations et les biens au risque inondation.

Les cours d'eau et écoulement figurant sur le règlement graphique ont été déterminées à partir du recensement RUC pour les cours d'eau et d'un inventaire pour les zones sources. Si les sources utilisées évoluent, il pourra être tenu compte de ces évolutions. »

ETANGS ET MARES

L'inventaire des mares et plans d'eau à protéger résulte de la réflexion menée dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité communale piloté par le Parc Naturel Régional de Brière et de l'actualisation de l'inventaire des zones humides. Ils sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **59 mares et plans d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

³ Source : CAP Atlantique

« Les mares identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées : Leur comblement est interdit. De plus, les modalités de gestion de leurs abords devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates. »

LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

LES ÉLÉMENTS DE BÂTIS ET URBAINS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total sont identifiés :

- 48 bâtiments (identification surfacique) ;
- 56 éléments de petit patrimoine (identification ponctuelle).

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent :

Concernant le patrimoine bâti :

« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration* sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments* ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

La rénovation des constructions* ainsi que les nouvelles constructions* projetées sur l'unité foncière* d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui sont contiguës aux bâtiments* existants, devront s'intégrer à la volumétrie des bâtiments* existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. »

Concernant le « petit patrimoine » :

« **Les éléments de petit patrimoine** (chapelles, croix, anciens fours, puits, fontaines, moulin...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements*, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable. »

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Les **16 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A ou N. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

 Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que : « *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination** ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments* identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- Bâtiment* d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Bâtiment non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Desserte incendie suffisante,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une Annexe au règlement écrit présente les bâtiments* identifiés de caractère susceptibles de changer de destination* en secteur A et/ou N. »

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) ou de la CDNPS (bâti en zone N).

LE LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **270 mètres linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale, pour les « commerces et activités de services »**.

Ce linéaire se situe le long de la rue de la Duchesse Anne., centralité commerciale historique.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les locaux commerciaux identifiés dans le règlement graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service* » (à l'exception des sous-destination* : commerce de gros*).*

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade* sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès* au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...*

Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ».

ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

MIXITÉ SOCIALE

En vue de renforcer l'objectif de production de logements sociaux, y compris concernant l'accession sociale et en compatibilité avec le PLH, le règlement prévoit que les opérations d'aménagement et de constructions de plus de 5 logements nouveaux situées dans les zones U et AU comporteront un minimum 20 % de logements sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS et accession).

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP.

LES SECTEURS SOUMIS À OAP

Le zonage identifie **7 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation**, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement* et de Programmation spécifiques au secteur (**pièce n°3 du PLU : OAP sectorielles et thématiques**). Sauf mention contraire explicitement mentionnée dans l'OAP sectorielle concernée, seules les opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant ou portant sur une partie du périmètre de l'OAP sont admises. »

En outre, les règlements des zones Ua, Ub, et 1AU précisent que « les modalités de hauteur et d'implantation prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux dispositions des zones U ci-dessus ».

LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

1 emplacement réservé a été mis en place (cf. détail sur les plans de zonage).

Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune et vise l'amélioration de l'hydraulique d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales.

Numéro	Vocation de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Ecoulement des eaux pluviales	Commune	1755,9 m²

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

RÈGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Les marges de recul liées aux différents axes routiers départementaux sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit rappelle que : « En dehors des agglomérations*, et sauf stipulations différentes figurant au titre VI-chapitre 4, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales définie dans le chapitre sus-nommé.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- A l'adaptation, au changement de destination**, à la réfection ou à l'extension*de constructions* existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions* voisines ou groupes de constructions* voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.».

CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Le règlement rappelle les informations suivantes dans ses dispositions générales :

« Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit. Dans ces secteurs, les bâtiments* à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments* d'habitation*, les bâtiments* d'enseignement, les bâtiments* de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments* d'hébergement* à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La liste des voies* et tronçons concernés a été actualisée par arrêté préfectoral n°2020/RTE/2069.

Sur le territoire de Saint-Molf, les voies* suivantes sont intégrées au classement :

- **la RD774** est classée en catégorie 3 : **100m** de part et d'autre de la voie,
- **la RD 233** est classée en catégorie 3 : **100m** de part et d'autre de la voie
- **la RD 33** est classée en catégorie 4 : **30m** de part et d'autre de la voie »

LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES À CONSERVER

Le zonage identifie des liaisons douces existantes à conserver. Il les protège au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Les Dispositions Générales du règlement écrit rappellent le principe de conservation de ces continuités, tout en permettant des modifications ponctuelles du tracé. **Au total, 38.4 km linéaires sont identifiés dans le cadre du PLU.**

LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

La commune est soumise aux dispositions du PPRL « Pont Mahé-Traict Pen Bé » approuvé par arrêté du préfet en date du 25 avril 2019.

Le périmètre du PPRL actuellement en vigueur est **intégralement situé en zone Nd, Ns ou Nc et limite fortement les possibilités de constructions nouvelles.**

Les dispositions générales renvoient explicitement **à la servitude d'utilité publique annexée au PLU**. Le règlement écrit, dans ses Dispositions générales, précise que :

« Dans les secteurs couverts par le PPRI, les projets sont soumis aux dispositions concomitantes du PLU, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU, et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne annexé au PLU.

Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seuls le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) font foi. Ainsi, les règles du PPRI et du PGRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. ».

La mise en place d'un aplat plutôt que le recours à des indices « i » au niveau du zonage (Uai, Ni...) a été jugée préférable d'une part afin de **maintenir une information satisfaisante pour le public (en renvoyant explicitement aux PPRI)**, et d'autre part afin de **faciliter une procédure ultérieure d'évolution du PLU lorsque le futur PPRI sera approuvé** (simple substitution d'un aplat par un autre au niveau du zonage, substitution des PPRI actuellement en vigueur par le nouveau PPRI dans les Servitudes d'Utilité Publique).

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

Le règlement rappelle que la commune est concernée par un secteur d'information sur les sols : l'ancien site uranifère du Cormier. L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2020 identifiant ce site figure à l'annexe 7.4 au PLU en vue de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site en raison de l'état de la pollution des sols.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX

Le règlement définit les modalités de raccordement aux différents réseaux (accès, desserte, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité, gaz, communications électroniques...) et les éventuelles règles associées. Il rappelle la nécessité de disposer d'un dispositif adapté de gestion des déchets en cohérence avec le service public de collecte. Il convient de noter que les règles relatives aux réseaux d'assainissement et d'eau pluvial figurent dans l'annexe sanitaire correspondante pièce 7.2.

DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VELOS ET DES VEHICULES MOTORISES

Le règlement prévoit deux types de règles ;

Règles qualitatives : elles sont destinées à garantir la qualité du service rendu, l'insertion des installations dans les constructions ou dans le paysage environnant. Elles visent aussi à favoriser les mobilités décarbonées en incitant à des espaces dédiés au vélo fonctionnels et à prévoir des bornes de recharges électriques.

Règles quantitatives : elles visent à garantir un nombre suffisant de places de stationnement en fonction des besoins et de l'évolution des constructions afin de maîtriser la place de la voiture sur l'espace public.



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 novembre 2025

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Saint-Molf

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44 230 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.3



Table des matières

1. UNE INSCRIPTION EFFECTIVE DE LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE.....	3
1.1. Préambule : évolution quantitative par rapport au PLU antérieur	3
1.2. Evaluation au regard du « ZAN »	3
1.3. Trajectoire de sobriété foncière : conclusion intermédiaire.....	4
2. LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTÉGRÉ	5
2.1. La protection de l'outil agricole.....	5
2.2. Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture.....	5
2.3. Une constructibilité encadrée en campagne.....	7
Le STECAL Ne (accro branche).....	7
Le STECAL Nc (Exploitation conchylicole).....	8
2.4. VOLET AGRICOLE : CONCLUSION INTERMEDIAIRE	9
3. LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE	10
3.1. À l'échelle communale, un niveau de préservation adapté aux enjeux	10
3.2. À l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement, la recherche du moindre impact	13
Le secteur du Petit CLin 2.....	13
Le secteur du languernais 4	14
3.3. Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences.....	15
4. INCIDENCES SUR NATURA 2000.....	15
4.1. Description du site NATURA 2000 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet »	15
4.2. Analyse des incidences du PLU sur NATURA 2000.....	17
4.3. INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHÈSE.....	18
5. CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS	19
5.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	19
5.2. LE VOLET PLUVIAL	19

5.3. ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU.....	19
5.4. CYCLE DE L'EAU : CONCLUSION INTERMEDIAIRE	20
6. PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE	20
6.1. PRÉSERVER L'IDENTITE COMMUNALE.....	20
6.2. VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET.....	21
7. QUALITÉ DE L'AIR, ÉNERGIE & GAZ À EFFET DE SERRE.....	21
8. DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DÉCHETS	22
9. UNE INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES	23
10. BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	24
10.1. Appréciation des incidences sur la santé humaine	24
10.2. Impacts potentiels du pronet sur les territoires limitrophes..	24
10.3. Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées	24
10.4. Conclusion de l'évaluation environnementale	25

1. UNE INSCRIPTION EFFECTIVE DE LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

1.1. PRÉAMBULE : ÉVOLUTION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU ANTÉRIEUR

Si on compare le zonage du PLU de 2013 au projet de PLU, on peut constater que l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) diminue de manière significative :

	PLU de 2013	Projet de PLU	Différence
Surfaces à destination principale d'habitat et d'équipements/loisirs	139.2 ha	99.2 ha	-39.9 ha
Surfaces à destination d'activités économiques	5.4 ha	5.4 ha	0 ha
Total (zones U et AU)	144.6 ha	104.6 ha	-39.9 ha

Par rapport au PLU de 2013, près de 40 hectares sont ainsi retirés des zones U et AU : les zones U diminuent de près de 34 hectares, tandis que les zones AU diminuent de plus de 6 hectares.

Ces évolutions sont en particulier dues à la disparition du zonage Uc au profit de zonages naturels ou agricoles dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière.

Ces éléments préalables laissent augurer une volonté claire de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.2. EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCoT.

Le SRADDET a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021, puis approuvé par arrêté du préfet de région le 7 février 2022 ; entré en Modification depuis le 07 juillet 2022 pour intégrer les objectifs de la Loi, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCoT.

Le SCoT Cap Atlantique a été approuvé le 29 mars 2018 ; il est en cours de Révision, notamment afin d'intégrer les objectifs de la Loi.

De ce fait, **dans une logique d'anticipation, le PLU de Saint-Molf intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2020.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à 27.5 hectares (source : base de données Mondiaagnosticartificialisation) ; en l'absence de document-cadre approuvé, **l'objectif non-réglementaire serait de l'ordre de 13.8 hectares maximum de consommation d'espace pour 2021-2030** (soit environ 1.4 ha/an du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030). **Cette approche implique d'évaluer la consommation déjà engagée sur Saint-Molf depuis l'entrée en vigueur de la loi « Climat & Résilience ».**

Complémentairement, dans la mesure où le PLU se projette sur la période 2025-2035, il est souhaitable d'intégrer une seconde étape de réduction de la consommation d'espace à partir de 2030. **Pour établir le volume de cette seconde étape, l'hypothèse d'une nouvelle diminution de 50% a été retenue à ce stade, soit 0.7 ha/an sur 2030-2035, et donc 2.8 hectares maximum d'ici la fin de la décennie couverte par le PLU** (5 ans x 0.7 ha/an au titre des années 2031, 2032, 2033, 2034 et 2035).

Ainsi, pour évaluer la trajectoire de sobriété foncière sur Saint-Molf entre 2021 et 2035, l'équation suivante a été posée :

Consommation maxi 2021-2030	+	consommation maxi 2030-2035	=	Consommation totale maxi
13.8 ha	+	3.5 ha	=	17.3 ha

Sur la période 2021-2023, les données sur la consommation d'espaces disponibles depuis Mondiaagnosticartificialisation ont été actualisées depuis l'arrêt du PLU : 3.5 ha ont été consommés très majoritairement par l'habitat (90%).

Le tableau ci-dessous présente un bilan global de la consommation d'espace, compilant à la fois le passé (depuis août 2021) et le projet de PLU :

	Consommation passée (2021- 2023)	Consommation prévue dans le PLU	Bilan global
Total	3.5 ha	2.9 ha	6.4 ha

Ces éléments permettent de confirmer que **le territoire s'inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière** : alors que la trajectoire de sobriété foncière conduirait à viser une consommation maximale de 17.3 ha d'ici le terme du PLU, la consommation globale devrait s'élever à seulement 6.4 ha (surface consommée depuis 2021 et des zones AU). **La réduction de la consommation d'espace est donc extrêmement significative par rapport à la période de référence 2011-2020 et très nettement inférieur à celui d'une réduction de 50% de la consommation d'espace.**

1.3. TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La Commune relève que le PLU a pleinement intégré la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » au stade de la planification, avec en particulier :

La nette priorisation à l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine (avec une très forte part de logements à réaliser en densification et en renouvellement urbain, à l'appui d'objectifs de densité adaptés) ;

La recherche d'alternatives sur toutes les franges du bourg, avec prise en compte du contexte local (topographie, activité agricole, paysages, proximité des commerces / services et équipements...) ;

La préservation des éléments végétaux existants (arbres, haies) au sein des OAP et des modalités de gestion adaptées (cf pièce 4 : OAP page 16 « Protection et renforcement de la trame verte, bleue et noire au sein des OAP » et page 37 et suivantes « OAP continuités écologiques » qui précise la mise en œuvre de la démarche « ERC » à l'échelle des projets.)

La réalisation d'une étude multicritère (dont notamment les critères relatifs aux paysages et aux mobilités, aux côtés des critères relatifs à la biodiversité, à l'agriculture) : dans ce cadre, l'approche en termes d'impacts cumulés conduit clairement à privilégier le choix du moindre impact, et donc celui du secteur du Languernais 4 par rapport autres secteurs d'extension. En outre, sur le secteur du Languernais 4, le principe d'évitement a été appliqué pour sa frange Est afin de maintenir une continuité écologique avec le bocage environnant, à l'appui des données disponibles concernant les enjeux de biodiversité à travers l'actualisation de l'inventaire des zones humides et de l'atlas de la biodiversité communale.

Le PLU de Saint-Molf intègre parfaitement l'objectif de sobriété foncière. On peut en particulier souligner que le rythme moyen de consommation d'espace prévu par le PLU (0.29 ha/an) est inférieur de plus moitié au rythme moyen qui serait à prévoir sur la période 2021-2030 (13.8 ha maximum, ce qui correspond à une moyenne de 0.7 ha/an).

2. LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTÉGRÉ

2.1. LA PROTECTION DE L'OUTIL AGRICOLE

La protection de l'outil agricole passe en premier lieu par **l'identification d'une zone agricole et naturelle pérenne dédiée aux activités agricoles où la constructibilité est strictement encadrée pour les non-exploitants** (cf. section spécifique ci-après), **mesure particulièrement protectrice** :

- Le classement en zone agricole A protège 1466.7 ha (soit 63.2% du territoire communal) ;
- Le classement en zone agricole Aap protège 138.3 ha (soit 6% du territoire communal) ;
- Le classement en zone naturelle N (N, Nd, Nf, Ns) protège 598.78 ha (soit 26% du territoire communal) ;
- Soit un total de **2203.7 ha correspondant à 95% du territoire communal**.

2.2. DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1. UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIÈGES D'EXPLOITATION

La **délimitation du zonage agricole pérenne a cherché à intégrer l'ensemble des sites et sièges agricoles**.

Complémentairement, le règlement écrit intègre une disposition spécifique pour les bâtiments et installations agricoles située en secteur Aap : une confortation du site ou du siège reste envisageable dès lors qu'elle est justifiée par la mise aux normes des constructions existantes de la destination « exploitation agricole » en vue de les rendre compatibles avec l'environnement et de limiter les risques et les nuisances, et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site. Cette disposition vise **simultanément à donner de la souplesse à l'activité agricole, tout en intégrant les enjeux paysagers** (intégration paysagère, limitation du mitage par le bâti agricole) **et écologiques** (limitation du mitage par le bâti agricole), en résonance avec les autres enjeux portés par l'Evaluation environnementale. Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui ne garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ou viticoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage ou de Zone de Non Traitement (ZNT).

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

2.2.2. LES IMPACTS AU NIVEAU DES SECTEURS DE PROJET

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de **recentrer le développement sur le bourg et sur Boulay** (pas de création de nouveaux logements en-dehors du bourg et de Boulay, si ce n'est par le changement de destination de bâtiments précisément identifiés).

Aucun site ou siège agricole n'est concerné par les projets d'urbanisation. Aucune surface identifiée au RPG 2023 (source : <https://www.geoportail.gouv.fr>) **ne se situe dans la zone U ou dans la zone AU.**

Le **choix d'identification des zones d'urbanisation future** s'est établi à partir d'un panel de critères, dont l'enjeu agricole. Parmi les choix possibles, **l'évitement des impacts agricoles les plus forts a consisté à ne pas retenir :**

- **Le secteur de Brohogan (au nord-ouest du bourg)** localisé à l'ouest du bourg ;
- **Le secteur de Bolas au nord-est**, présentant un intérêt agricole sur une partie de son périmètre ;
- **Le secteur Nord de Languernais localisé dans le prolongement du lotissement de Languernais**, présentant un intérêt agricole certain (en complément d'enjeux paysagers au regard du caractère ouvert de cet espace) ;

Le secteur d'extension du Languernais 4 et du Petit Clin, 2 ont été identifiés en accord avec la profession agricole : Languernais 4 constitue un secteur « relictuel » entre la rue de la Fontaine d'Airin et Languernais 1, d'autant que l'exploitation la plus proche au sud-est a cessé. Petit Clin 2 est totalement enclavé dans le tissu urbain.

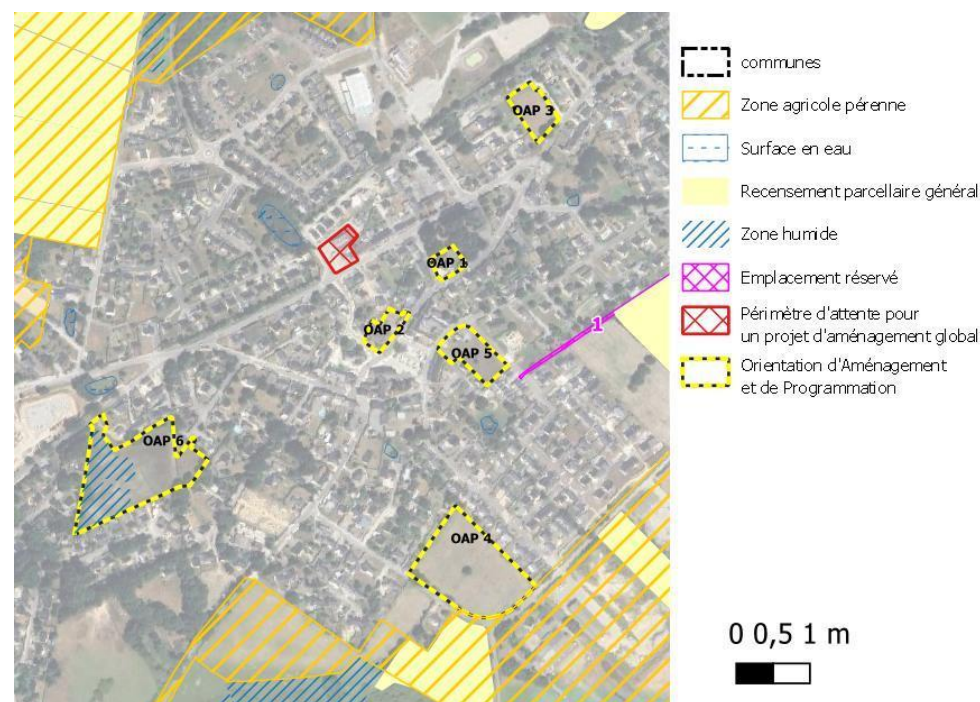
Au regard des éléments présentés ci-avant, ces 2 secteurs représentent le **choix préférentiel du point de vue agricole**. L'enjeu de transition avec les espaces agricoles pour le secteur de Languernais 4 a été intégré dans l'OAP (gestion des lisières).

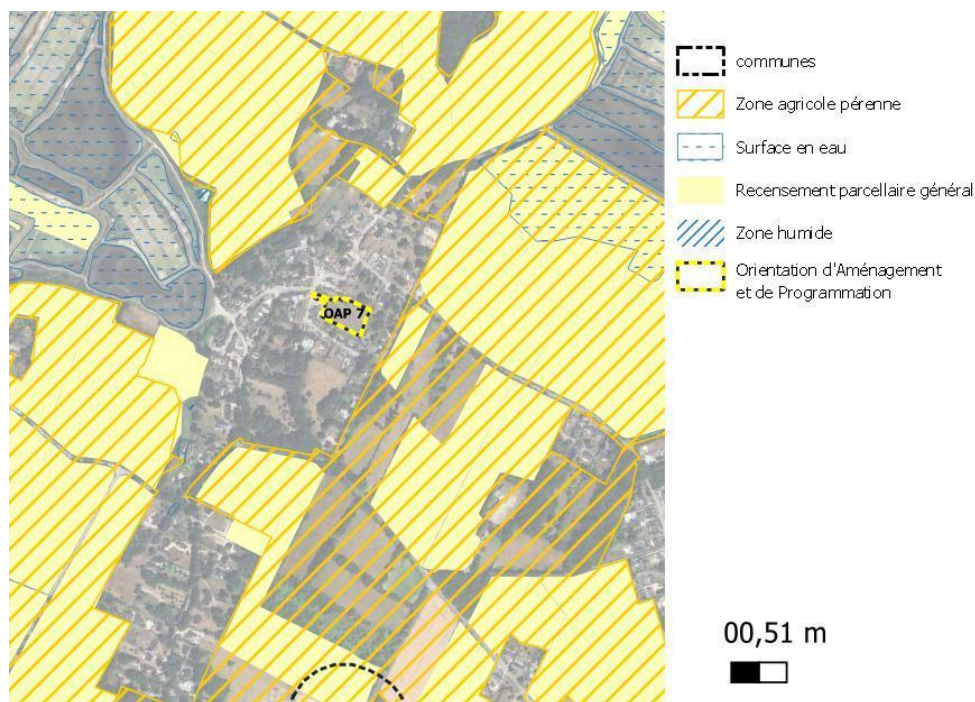
L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU en extension et secteurs d'OAP concernés par des objectifs de programmation en logements). Deux types d'impacts ont été évalués :

- Les impacts directs sur le foncier concerné par de potentiels projets ;

- Les impacts indirects :
 - En présence de parcelles agricoles : sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet, correspondant aux enjeux en matière d'épandage. Les impacts sont qualifiés uniquement si aucune habitation ou activité ne se trouve entre le secteur de projet et l'espace agricole concerné, ou à proximité immédiate (dans ce cas, la contrainte est déjà présente).

La carte de synthèse ci-après permet de repérer les différents secteurs et de caractériser les impacts :





Au final, aucun secteur ne génère un impact direct sur l'agriculture en raison du prélèvement effectif de foncier agricole, **ni d'impact indirect** telle que la réduction de la zone de non traitement. Le Languernais 4 (OAP n°4 correspondant à une zone 1AU) est séparé de l'espace agricole par la rue de la Fontaine d'Airin et l'OAP met en place un espace de transition paysagère et de continuité écologique entre les habitations et l'espace agricole.

2.3. UNE CONSTRUCTIBILITÉ ENCADRÉE EN CAMPAGNE

2.3.1. Les STECAL

Dans la mesure où ils ne présentent pas de droits à construire spécifique, les secteurs Nf (secteurs d'exploitation sylvicole), le secteur NI (secteur d'espace verts et de loisirs) et les secteurs Nd et Ns (liés à la protection des espaces naturels et des paysages) ne sont pas constitutifs de STECAL.

Par contre, les secteurs qui suivent le sont :

- Le secteur Ne correspond à une activité isolée d'acrobranche.
- Le secteur Nc correspond aux marais classés NATURA 2000 et projet de site classé où s'exerce une activité isolée de conchyliculture.

LE STECAL NE (ACCRO BRANCHE)

Le secteur Ne correspond à une activité existante isolée d'acrobranche située sur la route de Guérande en limite d'Herbignac. L'objectif est de permettre le maintien et l'éventuelle adaptation des installations et des constructions dans la limite de l'emprise existante.

Le périmètre du secteur Ne est détourné au plus près de l'existant, si bien qu'il n'est **pas générateur de consommation d'espace**. Il présente une superficie de 6 ha hectare (soit 0.3% du territoire communal). A ce titre, il peut être considéré comme **« de taille limitée »**.

Les possibilités sont strictement encadrées. Seule la destination « logement » est autorisée, sous réserve de correspondre à des constructions et installations caractéristiques d'un terrain familial des gens du voyage.

En outre, le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale complémentaire de 20 m² par rapport à la date d'Approbation du PLU, emprise supplémentaire uniquement destinée à l'amélioration de l'accueil des visiteurs, et sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement, ni ne compromettent l'activité agricole ;
- Une hauteur maximale ne pouvant dépasser 2.5 m au point le plus haut, au regard de l'existant ;

En ce sens, on peut considérer que le secteur Ne est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Ne constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

LE STECAL Nc (EXPLOITATION CONCHYLICOLE)

Le secteur Nc correspond à une exploitation conchylicole existante qui dispose d'un bâtiment de conditionnement et de claires d'affinage. Il s'agit de permettre le maintien et la confortation de cette activité primaire existante en bordure des marais et de l'étier qui lui assure un accès à la mer.

Le périmètre du secteur Nc est détourné sur la base de l'existant (terrain d'assiette accueillant les bâtiments, les claires et le parking). L'ensemble étant déjà artificialisé, il n'est **pas générateur de consommation d'espace**. Il présente une superficie de 0.80 hectare (soit 0.05% du territoire communal). A ce titre, il peut être considéré comme **« de taille limitée »**.

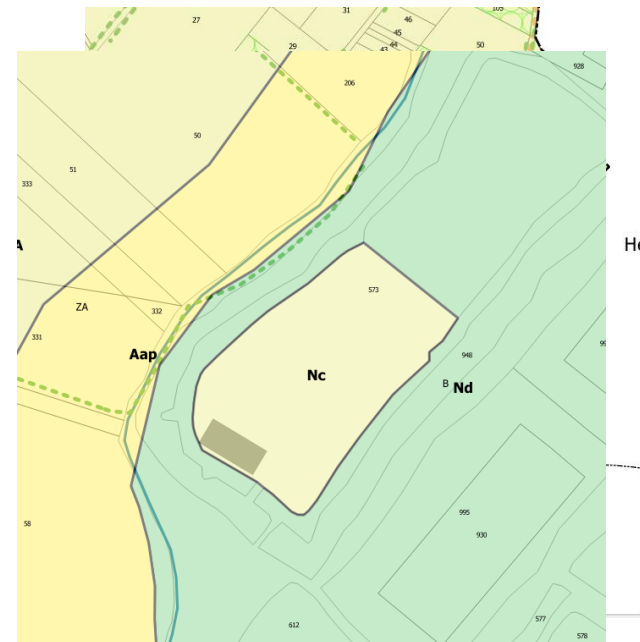
Les possibilités sont strictement encadrées. Seule la destination « exploitation agricole » et la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ne compromettent pas l'activité agricole.

En outre, le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale complémentaire de 200 m² par rapport à la date d'Approbation du PLU, afin de permettre la confortation de ces activités ;
- Une hauteur maximale de 6 m afin de permettre une confortation suffisante ;

En ce sens, on peut considérer que le secteur Nc est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Nc constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.



2.3.2. L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un **croisement de plusieurs critères** ; 16 bâtiments ont ainsi été identifiés. Les impacts sur l'agriculture (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces

d'épandage ou de zone de non-traitement) ont été un critère déterminant pour réaliser l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à **plus de 100 mètres** d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont **situés à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers** : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage ou les zones de non-traitement peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

2.3.3. LES POSSIBILITÉS D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg et Boulay, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme au sein du secteur A strict et du secteur Ah :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé **un « forfait » de 30% d'emprise au sol supplémentaires dans la limite de 60 m² maximum pour les extensions et un « forfait » de 40 m² pour les annexes** : à partir de la date d'Approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra excéder ces surfaces ;
- Les **extensions des habitations** se voient limitées en hauteur à **4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage**.
- Les **annexes** se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**3.50 m à l'égout de toiture et 7 m au faitage ou 3.80 m à l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**20 m maximum entre les façades les plus proches**) ;

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne. De plus, la disposition retenue par la Commune vise à proportionnellement favoriser les plus petits bâtiments, afin qu'ils puissent présenter une habitabilité satisfaisante.

2.4. VOLET AGRICOLE : CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3. LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1. À L'ÉCHELLE COMMUNALE, UN NIVEAU DE PRÉSERVATION ADAPTÉ AUX ENJEUX

3.1.1. CONCERNANT LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les marais du Mès (site NATURA 2000 et projet de site classé), les vallées et les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, les têtes de sources, les principaux boisements et les grands ensembles de zones humides sont protégés de manière appropriée. Cette protection est généralement le fait d'un zonage N, Nd, Nc, Ns et Aap strict qui s'étend sur près de 643 hectares – soit environ 28% de la surface communale. Ce dernier correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la possibilité de conforter les équipements d'intérêt publics et collectifs, et :

En zone N et secteur Nd, de la confortation mesurée des habitations existantes.

En secteur Nc, des constructions liées et nécessaires à l'exploitation conchylicole.

En secteur Ns, des constructions liées et nécessaires à l'exploitation salicole.

Et en secteur Aap correspondant également à des espaces agricoles pérennes à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes et de la possibilité de conforter les sites d'exploitation agricoles existants dans leur prolongement immédiat (sans possibilité de création de nouveau site).

Complémentairement, les **principaux boisements** bénéficient d'une protection stricte par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Près de 165.41 hectares sont concernés. Concernant les EBC, la traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Il convient de préciser que cette protection n'a pas été appliquée dans l'emprise de la servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz en limite Est de la commune.

Par ailleurs, le règlement écrit encadre strictement les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées, repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire) au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit, en cohérence avec les dispositions du SAGE et la vocation des zones concernées ; ainsi l'adaptation, l'extension des activités économiques (agriculture, ostréiculture) peut être admise sous réserve de mettre en œuvre la démarche « Éviter-Réduire-Compenser ». Plus de 402 hectares de zones humides ont été repérées dans le cadre de l'inventaire communal validé en 2024 ; ces zones humides sont toutes identifiées au zonage.

Il convient par ailleurs de relever :

- **La protection de 59 plans d'eau et mares.**

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part l'évolution démographique et économique, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel sur le bourg, secteur où se concentrera la production de logements sur la durée du PLU).

3.1.2. CONCERNANT LA PRÉSERVATION ET REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et le réseau hydrographique, sont protégés par différents moyens :
 - Une zone naturelle N et un secteur Aap de protection renforcée (cf. éléments ci-avant, présentés au titre des réservoirs de biodiversité) ;

- L'identification des cours d'eau et des écoulements des zones source sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 20 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations, élément qui permet de protéger le réseau hydrographique et ses abords en zone A et selon la marge reportée au règlement graphique dans la zone U ;
- Complémentairement, les zones humides inventoriées, dont celles correspondant aux zones sources, sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (cf. éléments ci-avant, présentés au titre des réservoirs de biodiversité).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités de la Trame verte** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager. A cet égard, la priorité de protection s'est centrée sur les haies, sur la base de l'inventaire communal réalisé en 2021 par la Chambre d'Agriculture.

Au total, **98 630 m linéaires de haies** ont été identifiés, soit plus de 98 km linéaires. La protection s'appuie sur l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée :

- Les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole ou l'extension de bâtiment agricole, mais pas pour le regroupement de parcelles agricoles ;
- En cas de suppression, les haies doivent être compensées au double, (en termes de quantité et/ou linéaire), uniquement sur la base d'essences locales.

Le règlement écrit encadre également **les clôtures limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** doivent être transparentes ou doublées d'une haie et maintenir un passage au sol aux dimensions adaptées à la petite faune.

Il impose un coefficient de pleine terre dans les zones Ua, Ub et 1AU favorisant ainsi le maintien d'une trame brune favorable à la vie des sols. Il prévoit également une marge de recul entre les habitations et les activités dans la ZAE du Mès d'une profondeur de 20 m.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3. CONCERNANT SPÉCIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** »¹.

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse très faible (notamment depuis la délibération de décembre 2022 relative aux extinctions des lumières entre 22h et 6h30).

Les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (marais, vallées, principaux boisements, zones humides) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre du volet « Préconisations relatives à la prise en compte de la trame noire » de l'OAP thématique « Continuités

écologiques ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR = 0%).

Enfin, une disposition particulière est intégrée dans cette même OAP thématique s'agissant des zones de repos des chiroptères, en exposant les dispositifs favorables qui peuvent être conservés ou mis en place à l'échelle du bâti existant ou nouveau.

3.1.4. CONCLUSION : UNE INTÉGRATION TRÈS SATISFAISANTE DES ENJEUX LIÉS À LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte ni les réservoirs de biodiversité, ni la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

¹ CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42

3.2. À L'ÉCHELLE DES SECTEURS À ENJEUX D'AMÉNAGEMENT, LA RECHERCHE DU MOINDRE IMPACT

Dans le cadre du projet communal, une part très significative des besoins en logements sera comblée dans l'existant : sur un besoin de 200 à 210 logements, les opérations de densification / renouvellement urbain permettront de générer environ 150 logements, tandis que les changements de destination contribueront à hauteur de 8 logements environ, soit au total plus de 75 % des besoins en logements. **Ce premier élément démontre la volonté communale de limiter les impacts sur les espaces agricoles, mais aussi sur les espaces naturels, par une limitation des prélèvements.**

3.2.1. LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Du point de vue des **opérations de renouvellement urbain**, les enjeux écologiques **sont faibles** : la principale opération (secteur du Jardin de la Cure) porte sur un espace artificialisé bordé par un parc boisé de pins, avec des bâtiments anciens qui pourrait accueillir des espèces particulières (chauves-souris par exemple). L'autre secteur de renouvellement urbain dit du Centre culturel concerne également pour partie du bâti ancien (maison emblématique réhabilitée à l'angle de la place de l'église).

3.2.2. LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

Au niveau des secteurs d'urbanisation future, **deux éléments concernent plus spécifiquement la recherche du moindre impact à l'échelle du PLU** : le sujet de l'identification de deux secteurs d'urbanisation à vocation résidentielle au sein de l'enveloppe urbaine : le Petit Clin 2 et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg : le Languernais 4.

LE SECTEUR DU PETIT CLIN 2

Le secteur du Petit Clin 2 présente **des enjeux écologiques bien identifiés**, notamment grâce à deux passages menés par des écologues expérimentés : au titre du volet écologique, on peut relever la présence d'une zone humide sur 1/3 du secteur.



L'explication des choix retenus (cf. pièce 2.2) a permis de souligner que du point de vue des impacts cumulés, l'identification de ce secteur était préférable à tout autre secteur sur la périphérie du bourg.

A cet égard, il s'agit au stade de la planification de **fixer les conditions** à une mise en œuvre opérationnelle :

- Au titre des **mesures d'évitement**, la zone humide est protégée au titre de l'article L.151-23, imposant une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » au projet, conformément aux dispositions du code de l'environnement et du SAGE.
- Au titre des **mesures d'accompagnement**, les OAP intègre comme élément **prescriptif** la « prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser » ». Cet élément vise à **concilier à la fois l'approche de spatialisation des zones d'urbanisation future autour du bourg** (avec le choix du Petit Clin 2 constituant le choix du moindre impact dans

une logique d'incidences cumulées) et la **pleine intégration des enjeux écologiques au titre de la phase opérationnelle**. Cette disposition pointe **explicitement** la nécessité de mettre en œuvre une démarche claire en la matière.

- Au stade du PLU, deux scénarios sont envisagés :
 - 1 – justification du caractère d'intérêt public majeur du programme de logement permettant d'engager la démarche « Réduire-Compenser » et de trouver des compensations
 - 2 – réalisation d'un programme de logement n'ayant pas de caractère d'intérêt public majeur et ne permettant pas d'engager la démarche « Réduire-Compenser » imposant de protéger la zone humide et d'adapter la forme urbaine du projet en conséquence

LE SECTEUR DU LANGUERNAIS 4

Le choix du site du Languernais 4 résulte également d'une analyse du point de vue des impacts cumulés. Il s'agit d'un secteur en extension de ce qui est actuellement urbanisé.

Du point de vue des sensibilités, le secteur ne recèle pas de zone humide, mais l'analyse menée dans le cadre de l'Atlas de la biodiversité communale par le PNR de Brière y a identifié un rôle de corridor écologique.



Cette parcelle est bordée par des arbres sur sa limite sud-ouest, sachant que le point d'accès unique se situe sur ce secteur de la rue de la Fontaine d'Airin, la commune ayant exclu d'assurer l'accès par l'attente prévue à cet effet sur la rue de la Buterne au nord, considérant le gabarit des voies n'était pas adapté.

Au titre de la prise en compte des enjeux écologiques, l'OAP de ce secteur indique deux éléments majeurs **à mettre en œuvre** :

- Le traitement de la lisière via la préservation de la haie relictuelle existante et sa confortation ;
- La pérennisation de cette trame en y implantant des usages complémentaires adaptés : la continuité douce entre le Languernais, le bourg et le Bois Pierrot, une noue en vue de gérer les eaux pluviales.

3.2.3. CONCLUSION : DES MESURES APPROPRIÉES AU REGARD DES ENJEUX ET DANS LA PERSPECTIVE DES OPÉRATIONS FUTURES

L'ensemble de ces éléments permettent de considérer que **le PLU intègre les éléments nécessaires au stade de la planification, et fixe un cadre approprié en cas de passage en phase opérationnelle.**

3.3. AU NIVEAU DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

L'identification des bâtiments au titre des changements de destination ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire :

- Aucun bâtiment isolé n'est susceptible de changer de destination (critère lié en premier lieu aux enjeux agricoles, mais également intéressant au titre des enjeux écologiques), et donc de générer de potentielles nuisances pour la faune locale ;
- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

4. INCIDENCES SUR NATURA 2000

La commune de Saint-Molf est concernée par deux sites bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000** :

ZPS FR5212007 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » et **SIC FR5200626 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer »**

Ces deux périmètres se chevauchent et couvrent les marais salants et les zones humides situés le long des principaux cours d'eau de la commune.

4.1. DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « MARAIS DU MÈS, BAIE ET DUNES DE PONT-MAHÉ, ÉTANG DU PONT DE FER, ÎLE DUMET »

Le site N2000 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » est classé ZPS depuis 2004 et classé ZSC depuis 2015. La ZPS s'étend sur 2688 ha dont 449 ha sur Saint-Molf. Cette ZPS et cette ZSC se superposent en grande majorité. Il s'agit d'une zone maritime englobant des zones humides littorales et arrières-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordées de falaises rocheuses et de dunes. Elle comprend un petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux et plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses.

Le site présente un grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local.

Les principaux habitats sont :

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	65 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	10 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	10 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	2 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N14 : Prairies améliorées	1 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5 %

Il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090) et du Mor Braz (FR5212013). Cet ensemble fonctionnel est constitué par les baies et marais salants ou non du Mès, lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification : échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux... ; hivernage : spatule blanche, avocette élégante et nombreux anatidés et limicoles, phragmite aquatique en migration).

Les usages et pratiques effectuées sur le site et constituant des menaces ayant une incidence négative ou ayant une incidence positive sont les suivantes :

Incidences négatives	Importance
Aquaculture (eau douce et marine)	Haute
Piétinement, sur fréquentation	Haute
Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)	Haute
Endigages, remblais, plages artificielles	Haute
Erosion	Haute
Zones urbanisées, habitations	Moyenne
Chasse	Moyenne
Autres intrusions et perturbations humaines	Moyenne
Captages des eaux de surface	Moyenne
Envasement	Moyenne
Incidences positives	
Pâturage	Moyenne

4.2. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000

4.2.1. INCIDENCES DIRECTES DU PLU

Protections réglementaires du site NATURA 2000

L'intégralité du site Natura 2000 est classée dans le PLU en zone naturelle Nd, Ns et zone agricole Aap, ce qui est hautement satisfaisant du point de vue de la protection des habitats et espèces caractéristiques des sites Natura 2000 concernés :

- Pour la totalité du site, on se trouve en **zone Nd et Aap de protection stricte** : interdiction de toute nouvelle construction ou installation (sauf pour des équipements techniques sous réserve de ne pas porter atteinte, notamment, à la sauvegarde des espaces naturels et d'en justifier le besoin et la localisation), possibilité de confortation des exploitations agricoles existantes, sans mitage de l'espace et d'annexes et extension aux habitations existantes (les exploitations agricoles et les habitations existantes ne sont pas nombreuses, et le PPRI vient porter un encadrement fort au titre du risque d'inondation, d'autant plus en zone d'aléa élevé, ainsi que le projet de site classé avec la nécessité de solliciter l'avis de la CDNPS).
- La seule exception concerne la portion des marais salants exploités et une exploitation conchylicole qui sont classés Ns et Nc. **Ce zonage reste très protecteur** (seuls les équipements techniques et la confortation des activités primaires existantes est admise).

Les dispositions réglementaires du PLU encadrent l'exercice des activités primaires au sein du site NATURA 2000 tout en maintenant des usages favorables à l'entretien et la préservation de ces milieux.

Il ne prévoit pas de confortation de l'urbanisation dans ses limites. Et le développement urbain est rendu possible notamment en raison d'un traitement des eaux usées performant.

En ce sens, le PLU n'a pas d'incidence directe négative sur NATURA 2000.

4.2.2. INCIDENCES INDIRECTES DU PLU

L'Atlas de la biodiversité communale a permis d'identifier **des habitats d'intérêt en dehors du site NATURA 2000** mais qui s'inscrivent en continuité de NATURA 2000. En effet, « *Les habitats naturels non considérés comme d'intérêt patrimonial assurent néanmoins des fonctions environnementales et écologiques primordiales : ils accueillent une faune associée, servent de corridors écologiques pour les déplacements d'espèces, de zone de reproduction ou encore d'alimentation. De plus, ils présentent généralement des potentiels de restauration écologique.* »

Ces sites ont été classés en Aap dans le PLU. En ce sens, le PLU génère une incidence indirecte positive sur le site NATURA 2000 en identifiant les continuités écologiques associées et en favorisant leur protection, voire leur restauration.

Une des principales incidences négatives potentielles du le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future :

- Le PLU réduit notablement la surface des zones AU ;
- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Au contraire, ils se trouvent soit au cœur de l'agglomération (OAP dont le Petit Clin 2), où en continuité de l'agglomération (le Languernais 4), évitant ainsi la fragmentation des milieux.
- Les OAP affichent un traitement des lisières destiné à maintenir une continuité écologique favorable (présence de zones humides au Petit Clin 2 et d'habitats favorables au Languernais 4).

4.3. INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHÈSE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit en continuité de l'agglomération ; dans tous les cas, les OAP visent à assurer le maintien d'une continuité écologique, considérant leurs potentialités en termes d'habitats d'intérêt patrimonial.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

1 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Tant à l'échelle **communale** que sur les principaux **secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés.**

Là où l'étape de planification inhérente au PLU a conduit à identifier des secteurs sensibles au plan écologique (secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4), il faut rappeler que cette identification s'est appuyée sur **une approche en termes d'incidences cumulées**. En outre, les **mesures d'évitement et d'accompagnement adéquates** ont été apportées afin d'**encadrer l'étape opérationnelle de manière explicite**.

En outre, les mesures mises en œuvre visent bien plus que la simple prise en compte des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue : elles ont pour objectif **leur protection et leur valorisation**, en écho aux autres enjeux (paysages, cadre de vie et attractivité du territoire, activités primaires...).

En ce sens, on peut considérer que le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité, et que l'inscription explicite de la démarche « éviter-réduire-compenser » en phase opérationnelle sur deux secteurs d'OAP vient alimenter une forme d'équilibre dans la prise en compte d'un croisement d'enjeux.

5. CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS

5.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire, il convient de relever le choix du moindre impact sur les réseaux et sur le système d'assainissement. Ce choix se matérialise par la priorisation du développement de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, avec la concentration de toute l'offre de logements à créer (hors changements de destination).

Ce choix a été effectué en considérant notamment la qualité des réseaux du bourg (repris ces dernières années) et la performance de la station d'épuration intercommunale située à la Turballe et en capacité d'accueillir de nouveaux habitants à la hauteur des perspectives démographiques retenues pour la décennie couverte par le PLU. Sur les principaux ensembles bâtis localisés hors bourg et raccordés à un système d'assainissement collectif, le choix a été fait de ne pas autoriser de nouveaux logements (la compétence « assainissement » relevant de CAP Atlantique.).

Un zonage d'assainissement est par ailleurs annexé au PLU en vue de préciser les modalités de gestion des effluents domestiques en assainissement individuel ou collectif.

L'ensemble de ces éléments démontrent une prise en compte effective des enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées, en vue d'éviter l'impact que des rejets d'eaux non traitées génèreraient dans le milieu récepteur (notamment du point de vue de la qualité de l'eau et du point de vue des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité).

1 La qualité des eaux

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée au bourg (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif, ou encore des constructions sur un secteur raccordé à un système d'assainissement collectif dont la performance ne permettrait pas un traitement satisfaisant des eaux usées ;
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité ;
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul pour toute nouvelle construction ou installation.

5.2. LE VOLET PLUVIAL

Concernant le volet pluvial, un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales est en cours de réalisation au niveau par CAP Atlantique.

Dans l'attente de ses conclusions, le PLU intègre d'ores et déjà des mesures d'évitement des impacts potentiels à travers le règlement écrit : par exemple en classant en N ou Aap **les espaces de fonctionnalité des cours d'eau**, ou via la limitation de l'imperméabilisation (en privilégiant les surfaces perméables **via un coefficient de pleine terre** dans les zones les plus denses : Ua, Ub et 1AU), ou encore l'interdiction de déverser les eaux usées dans le réseau pluvial (et réciproquement).

Lorsque le Schéma Directeur sera finalisé, une mise à jour des annexes permettra d'intégrer le zonage pluvial au PLU. En fonction des enjeux relevés au niveau local, certaines dispositions pourraient être complétées dans le règlement écrit et/ou les OAP. **Ces éléments attestent d'une prise en compte du volet pluvial dans le PLU, à hauteur des enjeux connus à ce stade.**

5.3. ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

Le règlement prévoit cependant, en cohérence avec le SAGE Vilaine, la possibilité de réaliser des extensions ou des adaptations des bâtiments et installations économiques existants sous réserve de justifier, techniquement ou économiquement, l'absence d'alternatives. L'objectif est de permettre le maintien, voir le développement des activités économiques présentes dans le marais (saulnier, ostréiculteur) dès lors qu'elles s'insèrent dans leur environnement et peuvent justifier d'une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » de leur projet d'extension ou d'adaptation.

5.4. CYCLE DE L'EAU : CONCLUSION INTERMEDIAIRE

En matière de cycle de l'eau, les principaux enjeux concernent la gestion des eaux usées, et notamment l'enjeu de **spatialisation de l'offre en logements** à l'échelle du territoire.

Le choix du recentrage du bourg vient conforter une approche évitant les incidences négatives (par rapport à d'autres options), **et présente des incidences positives au regard de la capacité de traitement de la station d'épuration concernée** (garantie de rejets effectivement traités dans le milieu récepteur).

Les autres enjeux (qualité de l'eau, pluvial, zones humides et cours d'eau) sont également intégrés de manière satisfaisante dans les pièces réglementaires.

6. PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

6.1. PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

À l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, protection au titre des EBC, zonage N et Aap...) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

La prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage et le règlement écrit, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Sur le cœur historique, le zonage U, couplé à la règle des hauteurs et des implantations figurant dans le règlement écrit, permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant ;
- Aux abords du marais du Mès, les zonages N et Aap de protection stricte viennent limiter les possibilités en termes de constructions ;
- Sur l'espace agricole, le zonage Aap vient également limiter les possibilités de construire de nouveaux bâtiments, limitant les incidences potentielles sur les paysages et préservant les parcelles agricoles ;
- Les clôtures limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être transparentes ou doublées d'une haie.

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre extrêmement conséquent d'éléments de patrimoine bâti (48 bâtiments), d'ensembles patrimoniaux bâtis (environ 14 hectares), de petit patrimoine (56 éléments) identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;

6.2. VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Le choix des secteurs d'urbanisation localisés dans l'enveloppe et en extension de l'enveloppe urbaine répond parfaitement aux enjeux paysagers, qu'il s'agisse du secteur du Petit Clin 2 situé dans l'espace urbanisé ou du Languernais 4 (imbriqué entre le bourg la rue de la Fontaine d'Airin avec une interface très faible vis-à-vis de l'espace rural).

Les OAP sectorielles intègrent :

- La **protection des éléments paysagers et patrimoniaux** sur les secteurs de projet concernés, avec notamment la préservation ou le renforcement de la végétation (Jardin de la Cure, rue de la Duchesse Anne, Petit Clin 2 et Languernais 4) ;
- Les **enjeux de structuration urbaine** sur les secteurs de renouvellement urbain (Centre culturel, rue des Epis, Boulay) ;
- Les **enjeux d'interface avec l'espace agricole** (confortation d'un d'une lisière végétale au sud de l'OAP du Languernais 4).

Ces éléments contribuent directement à valoriser **l'identité des lieux** et à **insérer les opérations dans leur environnement**. Elles s'inscrivent dans une logique de **qualité des paysages** et de **renforcement de la qualité du cadre de vie**.

1 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages.

Les choix opérés en matière d'identification des secteurs de projet sont positifs du point de vue paysager. Les impacts négatifs sont donc très mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.

En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, espace rural), **au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

7. QUALITÉ DE L'AIR, ÉNERGIE & GAZ À EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendra **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Saint-Molf**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur le bourg et sur Boulay dans une moindre mesure, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain (réponse à hauteur de 70% des besoins en logements), et se fera dans une faible mesure par le changement de destination. De fait, la concentration du développement sur le bourg permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. A cet égard, le choix des secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4 comme secteurs principaux de développement de l'urbanisation s'avère significatif : un des motifs de leur identification est celui de leur proximité avec les commerces, services et équipements du bourg.

Par ailleurs, une OAP « mobilités » est mise en place en vue d'afficher l'ambition de développer des alternatives à la voiture individuelle entre le bourg et l'espace rural sous forme de continuités cyclables sécurisées.

La possibilité de développer l'offre en bornes électriques tant pour le vélo que pour la voiture va dans le même sens.

Ces éléments contribueront à **limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passée, **le net renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) **pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « individuel groupé », « intermédiaire » et « collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**
- **La mise en place d'un coefficient de pleine terre** dans les zones U et AU contribue au **maintien d'ilots de fraîcheur** dans les zones urbaines et des capacités de tamponnement des eaux pluviales.

Ces dispositions visant la limitation de l'artificialisation visent à modifier la trajectoire de réduction des surfaces favorables à la captation du CO2 que sont les espaces naturels, forestiers et agricoles.

Au plan énergétique, le PLU ne s'oppose par au recours à des dispositifs de **production d'énergie renouvelable**, notamment au photovoltaïque, et fixe simplement des principes d'intégration (en lien avec l'enjeu paysager).

8. DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DÉCHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale, même si des campagnes de sensibilisation tant nationales que locales sensibilisent à leur réduction. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- **Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;**
- La localisation de l'offre en logements sur le bourg (et en grande partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets.**

Le règlement écrit rappelle dans ses dispositions générales que la gestion des déchets doit être prévue et s'appuyer sur les recommandations techniques relatives au stockage et à la collecte des différents déchets figurant dans l'annexe 7.2.3 du PLU.

9. UNE INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les enjeux majeurs portent sur le risque inondation et sur le risque « feu de forêt ».

La commune est soumise aux dispositions du PPRL « Pont Mahé-Traict Pen Bé » approuvé par arrêté du préfet en date du 25 avril 2019. Le PPRL s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

Sur la commune, le PPRL concerne essentiellement des parcelles non bâties (source : « capalabri » - parcelles situées dans des zones inondables « Xynthia +20cm », définies par les Plans de Prévention des Risques Littoraux). Boulay, et les sites du Point-du-jour et de Pen-d'Huë se situent cependant en limite de la servitude de PPRL.

Toutefois, dans un contexte généralisé de montée des eaux et eu égard à la densité du réseau hydrographique et à la proximité de constructions (dans le bourg notamment), des dispositions complémentaires sont mises en œuvre, notamment par le biais de la compétence GEMAPI de Cap Atlantique. Ainsi **l'étude de fonctionnement hydraulique des cours d'eau a pu trouver une traduction dans le PLU** à travers le zonage Nd ou Aap et la mise en place de marges de recul depuis les cours d'eau en zone U, qui encadrent fortement la construction aux abords des cours d'eau.

Les autres principaux risques concernent le Transport de Matières Dangereuses, notamment sur le réseau départemental et à travers une canalisation de transport de gaz qui longe la route de Guérande. A cet égard, des marges de recul sont mises en place au niveau du règlement graphique.

Par ailleurs, les OAP font systématiquement l'objet d'une prescription relative à la sécurisation de la future connexion viaire (création d'un seul accès, sécurisation des accès...).

Concernant les nuisances sonores, le règlement écrit précise les mesures applicables selon la route départementale.

Ces éléments constituent des mesures appropriées au regard des enjeux, permettant de confirmer que les incidences du PLU sont non significatives en termes de risques et de nuisances.

10. BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

10.1. APPRÉCIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTÉ HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (vallées, boisements, zones humides, têtes de source...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte (choix de recentrage de l'urbanisation sur le bourg).

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

10.2. IMPACTS POTENTIELS DU PRONET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé en cohérence avec les objectifs du PLH 2024-2030.

L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité différenciés et adaptés au territoire contribue à l'affirmation du Saint-Molf dans son contexte territorial supra-local (à l'échelle de CAP Atlantique et de son SCOT).

10.3. CROISEMENT DES THÉMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULÉES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés et sensiblement réhaussés sur les opérations de renouvellement urbain correspondant au secteurs portés par la commune dans le bourg : le centre culturel, le jardin de la cure), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**

- Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permet d'une part de limiter les impacts paysagers (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;
- Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- Concernant spécifiquement les choix de spatialisation des secteurs d'extension résidentielle sur le bourg, une approche en termes d'incidences cumulées a permis de retenir le secteur du Petit Clin 2 et du Languernais 4, en dépit des enjeux écologiques (dont la prise en compte est assurée en premier niveau par une mesure de réduction des incidences sur les continuités écologiques dans les OAP, et en second niveau par une mesure d'accompagnement de la phase opérationnelle qui se déploiera au-delà de la présente étape de planification via les OAP : scénarios envisageables concernant le Petit Clin 2 en vue d'une démarche « ERC » liée à la présence de zones humides) ;
- Les mesures de protection du réseau de haies (et les possibilités d'évolution) s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), des enjeux agricoles (coupe-vent...), des enjeux hydrauliques (anti-érosion), des enjeux paysagers (cadre de vie, de loisirs...) ;

- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte enjeux paysagers et enjeux écologiques.

10.4. CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification** (en considérant les dispositions prises sur les sujets les plus sensibles, en particulier les secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4), tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, la constructibilité limitée pour les tiers en campagne, ou encore le secteur Aap qui vient limiter les possibilités pour les exploitants.

- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Saint-Molf ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement, considérant que le principal enjeu est pris en compte au stade de la planification (avec le choix du moindre impact selon une approche en termes d'incidences cumulées) et devra être prise en compte de manière fine en phase opérationnelle. Le PLU prévoit les dispositions appropriées à cet égard, *via* des prescriptions explicites.

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade



Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 novembre 2025

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Département de Loire-Atlantique Commune de Saint-Molf

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.4

Compatibilité avec les documents supra-communaux



Table des matières

1. SRADDET	3
2. LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS	6
3. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE	6
4. LE SAGE VILAINE	9
5. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE	10
6. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	20
7. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	21

1. SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillesse et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre à sa mesure :

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLU
AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
Revitalisation des centralités	Urbanisation concentrée sur le bourg. Optimisation du foncier par le biais d'opérations de renouvellement urbain et la définition de secteurs d'extension à vocation résidentielle. Confortation du pôle principal d'équipements et de commerces. Maintien d'une ville des courtes distances.
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Préservation d'espaces de jardin ; OAP sur un îlot de fraîcheur (OAP Cœur d'îlot). Préservation d'un boisement (OAP de la Cigale), également identifié en zone N.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	PLU dimensionné au regard des besoins.

Règles du SRADET	Intégration dans le PLU
Gestion économe du foncier	Réduction de la consommation d'espace en termes de superficies, travail sur les densités des futures opérations. Identification des gisements fonciers dans le bourg de la commune.
Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Protection d'un espace agricole pérenne, prise en compte des sites et sièges agricoles et viticoles. Pérennisation de l'activité agricole et viticole en préservant la fonction de l'espace rural et en limitant le mitage. Diversification possible du tissu agricole et viticole. Développement accompagné de nouvelles formes d'agriculture sur le territoire (OAP « Maraîchage »).
Aménagement durable des zones d'activités	Objectif d'optimisation du foncier à vocation économique. Accompagnement dans la résorption d'une friche économique (ZA de la Jaunaie) par les règles du PLU.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Commune non concernée.
Couverture numérique complète	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	
Déplacements durables et alternatifs	Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. Prise en compte des circulations douces dans les OAP. Identification du secteur de la Cigale en tenant compte du paramètre « mobilités actives ».
Intermodalité logistique	Commune non concernée.
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Commune non concernée.
Renforcement des pôles multimodaux	Commune non concernée.
Cohérence et harmonisation des services de transports	Procédure non concernée.
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation. Préservation des éléments constitutifs de la trame verte bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux.

Règles du SRADET	Intégration dans le PLU
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Opérations de renouvellement urbain envisagées.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment).
Lutte contre la pollution de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien.
BIODIVERSITÉ, EAU	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Déclinaison de la TVB à l'échelle communale. OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire »
Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Éviter/Réduire/Compenser	Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future, ainsi que dans certaines OAP (en présence de zone humide).
Amélioration de la qualité de l'eau	Protection des cours d'eau et des zones humides. Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, raccordé à un système d'assainissement des eaux usées performant.
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Non concerné.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Non concerné.
Préservation des zones humides	Protection des zones humides.
DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE	
Prévention et gestion des déchets	Déchets : compétence CSMA
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Non concerné.
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	Non concerné.
Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	Non concerné.
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Non concerné.
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Non concerné.

2. LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire (cf. ci-avant).

3. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Saint-Molf appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre :

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLU
Zones humides	8A-1 - Les documents d'urbanisme	Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.	Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Précisions visant la prise en compte des zones humides dans une OAP (le Petit Clin 2).
	8A-1 - Les documents d'urbanisme	La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière concertée.	Inventaire communal des zones humides réalisé (validation en 2024), et intégré au PLU. Investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux.

Bocage	1A-2 - Bocage, haies et éléments paysagers	Le bocage, les haies, les talus, la ripisylve, les « éléments d'intérêt paysagers » favorisent l'infiltration de l'eau, sa purification par absorption des intrants, son stockage temporaire contribuant à l'atténuation des crues fréquentes,... Ils participent donc à une meilleure gestion du volume d'eau dans le bassin versant en évitant qu'elle ne rejoigne trop rapidement le cours d'eau et s'évacue vers l'aval au détriment des besoins locaux. Ils contribuent aussi à l'adaptation au changement climatique* en augmentant le stockage de la ressource dans le sol. Ils concourent aussi à limiter l'érosion des sols et le ruissellement. Il faut donc les préserver particulièrement dans les zones où des dysfonctionnements en termes d'apport de particules fines au cours d'eau ont été identifiés. Ces éléments paysagers ayant un impact positif pour l'atteinte du bon état doivent faire l'objet de protections qui peuvent être étendues à l'ensemble des politiques publiques.	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement).
---------------	--	--	---

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLU
Pluvial	3D-1 - Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de : - Limiter l'imperméabilisation des sols, - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire, - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature, - Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales joint en annexe du règlement écrit).

Ainsi, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

4. LE SAGE VILAINE

La commune de Saint-Molf est couverte par le SAGE Vilaine. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une procédure de révision est en cours depuis 2022.

Le SAGE fixe des enjeux et objectifs en matière de :

- Milieux naturels : protéger les zones humides, rivières et cours d'eau
- Amélioration de la qualité des milieux aquatiques
- Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- Réduction de la vulnérabilité au risque inondation
- Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre.

Il permet de constater que **le PLU est compatible avec le SAGE Vilaine.**

Objectifs du SAGE Vilaine	Intégration des enjeux du SAGE de la Sèvre Nantaise dans le PLU
Protéger les zones humides	Le PLU a mis en place une règle protectrice des zones humides inventoriées (l'inventaire initial a été complété en 2022). La commune a délibéré le 22 juin 2024 pour approuver l'actualisation de l'inventaire. Un inventaire adapté a également été effectué sur les zones AU maintenues dans le cadre de la révision.
Le bon état des cours d'eau/ Préserver les peuplements piscicoles	Le PLU inventorie les cours d'eau et les zones d'écoulement des zones sources qui sont de plus situés dans la zone N, préservant ainsi à la fois leur cours et leurs zones d'expansion des crues.
L'altération des milieux par les espèces invasives	Le règlement du PLU rappelle l'interdiction du recours aux espèces invasives. La liste des espèces invasives est jointe en annexe du règlement.
Amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques	La protection des haies, boisements, zones humides vise à préserver la capacité naturelle des milieux à tamponner le ruissellement et à assurer la filtration. La capacité de traitement de la STEP de la Turballe est suffisante pour accueillir le projet de la commune de Saint Molf. A noter qu'un zonage d'assainissement Eaux usées et Eaux pluviales sera annexé au PLU.
La prévention des inondations	L'étude sur la délimitation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau vise à mieux connaître les effets du changement climatique sur le régime des cours d'eau non concernés par le PPRL. Ces données ont permis de revoir la délimitation de la zone N en vue de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans le champ d'expansion des crues des cours d'eau, excepté la confortation de l'existant.

5. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La commune de Saint-Molf s'inscrit dans le périmètre du SCOT de CAP Atlantique approuvé en 2018. CAP Atlantique a porté à la connaissance de la commune de Saint-Molf les enjeux, prescriptions et recommandations à intégrer dans le PLU.

Ces éléments sont repris ci-après et consolidés dans la colonne de droite.

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SCoT avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre :

Armature urbaine (Orientation 1.1 du SCOT)

	DOO du SCoT	Consolidation dans le PLU
Vocation des pôles	Pôle rural qui doit s'inscrire dans la stratégie de diversification et de déploiement touristique, plus généralement, tourisme vert et promotion d'une agriculture de qualité. Le projet de la commune est notamment de préserver et renforcer les activités économiques en maintenant les activités touristiques (privilégier les hébergements marchands, permettre des accès raisonnés aux espaces naturels). Prescription : prévoir le raccordement haut débit dans toutes les zones urbaines et à urbaniser y compris dans les zones d'activités.	Possibilité de confortation dans leurs limites des campings existant pour faciliter leur montée en gamme. OAP thématique « mobilités »
Développement de la population	Commune rétrorittoral visant accueillir le redéploiement de la population afin de baisser la pression littorale, en lien avec les objectifs de préservation des marais de Brière. Estimation population à horizon 2035 entre 3 011 et 3 156 habitants (soit entre 35 et 44 habitants / an en moyenne).	3200 à 3300 habitants à l'horizon 2035.
Objectif de programmation de la construction	21 logements / an pour un objectif de 1 584 logements à horizon 2035 et un taux de résidence principale compris entre 80.9 % et 83 % .	20-21 logts / an, très majoritairement à destination des résidences principales

Armature écologique (Orientation 1.2 du SCOT)

Réservoirs de biodiversité	Présence de réservoirs majeurs et annexes au nord du territoire. Prescription : limiter la densification du secteur Uca de Kermolier en partie recouvert par le réservoir de biodiversité majeur	Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay Le secteur d'habitat diffus de Kermolier est classé en zone A où seule l'extension des habitations existantes est possible et la construction d'annexe sous condition
Perméabilité bocagère	3 espaces de perméabilité bocagère identifiés sur le sud du territoire. Prescription : Redonner le caractère agricole à Kerudal qui se situe au centre de l'espace de perméabilité bocagère. Ne pas y autoriser de nouvelles constructions non liées aux activités primaires	Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay Le secteur d'habitat diffus de Kerudal est classé en zone A où seule l'extension des habitations existantes est possible et la construction d'annexe sous condition. De plus, le cours d'eau du « Canal » situé au sein de ce secteur d'habitat diffus est classé en N.
Zones de sources	Nombreuses zones de sources à protéger ainsi que leurs liaisons avec le cours d'eau (sites naturels (zh, mare, prairie humide) ou ouvrage en contexte urbain (lavoir, puit, fontaine) qui se situent au départ des cours d'eau et constituent leur point d'alimentation. Prescription : Identifier les zones de sources et délimiter leurs liaisons avec les cours d'eau pour les protéger.	Les données issues de l'actualisation de l'inventaire des zones humides, plans d'eau et mares et écoulement des zones sources, ainsi que celles de l'atlas de la biodiversité communal ont été reportées sur le règlement graphique et une règle de protection y est associée et permettent de protéger la trame bleue et plus particulièrement les zones source.
Zones humides	Nombreuses zones humides à protéger.	Les données issues de l'actualisation de l'inventaire des zones humides, ont été reportées sur le règlement graphique et une règle de protection y est associée et permet de les protéger strictement

Plans d'eau	Interdiction de créer des plans d'eau sur toute la commune	Les affouillements sont strictement encadrés par le règlement écrit et visent à interdire la création de plans d'eau
Cours d'eau	Respecter un retrait d'implantation de 10/15m de part et d'autre des berges des cours d'eau.	Un retrait minimum de 10 m est imposé de part et d'autre du cours d'eau situé dans la zone U et de 20 m de part et d'autre des cours d'eau situés en zone A et N. D'autre part, le règlement écrit fait référence à l'espace de fonctionnalité des cours d'eau (voir chapitre 2.4. Risques- alinéa b du présent titre 1) en zone N pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en vue de ne pas exposer les populations et les biens au risque inondation
Natura 2000	Territoire recouvert par les ZCS et ZPS du Marais de Mès, Baie et dunes de Pont Mahé, Etang du Pont de Fer.	Voir analyse des incidences sur NATURA 2000 dans la pièce 2.3 – Evaluation environnementale
Espaces emblématiques	Préserver et rouvrir des vues sur les paysages d'eau, développer la valorisation des paysages d'eau et l'accès aux vues sur ces paysages : Ensemble bocager et de zones humides des marais du Mès Recommandation : Chercher à préserver ou rouvrir les paysages d'eau des marais du Mès notamment par des cônes de vue. Zone de sensibilité autour des marais de Pen Bé, Pont Mahé, du Mès où les infrastructures et aménagements ne doivent pas engendrer d'obstacles disproportionnés et dégradants les vues sur les paysages de marais (obligation d'insertion paysagère	L'OAP "Mobilités" vise la continuité de la voie douce vélocéan vers Assérac et ainsi rendre accessibles les vues sur les paysages d'eau. Limitation stricte de la constructibilité sur NATURA 2000 et ses abords.

	soignée et de qualité des projets).	
Eaux pluviales	Réguler les flux hydrauliques et maîtriser la pollution urbaine ; L'objectif cadre vise un débit maximum de rejet de 3l/s/ha pour une pluie de référence. Lorsque la régulation n'est pas faisable techniquement, un volume minimal de rétention sera précisé à la parcelle (il est fixé à 1m3 par Cap Atlantique). Prescription : limiter le rejet des eaux pluviales à 3l/s/ha vers le domaine public et indiquer un volume minimal de rétention de 1m3 (cela est fait uniquement dans la zone AU du Languernais). A noter que le Schéma Directeur Communautaire de Gestion des Eaux Pluviales aboutira à de nouveaux zonages par commune qui seront à annexer au PLU.	Le schema directeur d'assainissement pluvial est annexé au règlement du PLU. Le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales des prescriptions en termes de limitation des debits de rejet en coherence avec le schema directeur pluvial. Le règlement prévoit des coefficients maximum d'emprise au sol et de pleine terre en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.

Protection de l'espace agricole (O.1.3 du SCOT)

Mode de développement au sein de l'enveloppe urbaine	Un minimum de 30% des constructions doit se réaliser au sein des enveloppes urbaines du bourg, et au sein de l'espace urbanisé de Boulay qui constitue un secteur de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral. Prescription : Les contours de l'enveloppe maximale d'urbanisation doivent être respectés pour Boulay.	Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay (la zone U de Boulay respecte l'enveloppe maximum d'urbanisation prévue par le SCOT. 150 logements sur 198 seront réalisés dans l'enveloppe urbaine comprenant les capacités de densification dont des OAP de renouvellement urbain (jardin de la cure et centre culturel) et les changements de destination de bâtiments repérés en campagne.
---	--	--

		Prescription : Faire valider les hameaux de Kerhué, Théléac, La Croix de Bois, Trebezan, Pennemont, Kerhaut, Le Greno, Montpignac, Kergailo, Kermolier, Kerbiquet, Route des Châtaigniers, Kerhudal, Kerguenec comme STECAL (au titre la loi MACRON) par la CDPENAF pour pouvoir les densifier ponctuellement. Prescription : Analyser les possibilités de réhabilitation, de réduction de la vacance, de divisions parcellaires, de changement d'usages du bâti ... afin de compléter la détermination des capacités foncières (actuellement seules les dents creuses ont été identifiées dans le PLU).	
Mode de développement extension	de en	17 ha maximum peuvent être consommés à horizon 2035 en extension du bourg en respectant une densité de 18 logements/ ha et un potentiel maximum de 1 ha pour les équipements.	Le PLU de 2013 a identifié 6.4 ha en zone 1AU correspondant au Languernais et 2.7 ha en zone 2AU (Languernais 4). Depuis 2018, seul le secteur classé en 1AU a été consommé. La révision du PLU maintient le secteur en extension du Languernais 4. Elle intègre un nouveau secteur en extension antérieurement classé NL (terrains de sports) en zone Uaa1 pour 3.2 ha. Au final, sur la période de mise en œuvre du SCOT et jusqu'à l'horizon 2035, les surfaces en extension prévues par le PLU de 2013 et sa révision totalisent 12.3 ha. A noter que l'objectif de densité minimum du Languernais 4 prescrit dans l'OAP est de 29 logements par hectare.
Espaces Pérennes	Agricoles	PLU de 2013 : 1 363 ha d'Espaces Agricoles Pérennes classés en zonage Aa et Aap.	La révision du PLU classe 1466.7 ha en zone A et 138.3 ha en zone Aap

Mode de développement littoral (O.1.4 du SCOT)

Mode de développement	Réglementer les extensions et les annexes en zone agricole et naturelle	Uniquement extension des habitations existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire et de 60m ² maximum et 40m ² d'emprise au sol maximum cumulé pour les annexes par rapport à l'emprise au sol initiale à date du 5 février 2013
Risques d'inondation	Commune soumise au PPRL de la Baie de la Baie de Pont-Mahé et du Traict de Pen Bé. Commune située en zone de vigilance « submersion marine ».	Sur la commune, le PPRL concerne essentiellement des parcelles non bâties (source : « capalabri » - parcelles situées dans des zones inondables « Xynthia +20cm », définies par les Plans de Prévention des Risques Littoraux). Boulay se situe cependant en limite de la servitude de PPRL. Une seule construction est soumise à la servitude. Aucune autre zone constructible n'est prévue dans les espaces soumis à la servitude PPRL
Autres risques naturels	Aléa faible pour le risque argileux sur l'intégralité de la commune ainsi qu'un risque moyen au nord-ouest du territoire. Prescription : Prendre en compte le risque argileux moyen en autorisant des moyens techniques de consolidation, stabilisation ou comblement sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque élevé et qualifié. Le cas échéant, justifier que les conditions de densification ou d'extensions fixées n'accroissent pas l'exposition au risque des personnes et des biens	Une partie du territoire communal est exposée au retrait-gonflement des argiles : le risqué est modéré. Les dispositions qui s'appliquent sont celles du code de l'habitat et de la construction. Le PLU ne prévoit pas de disposition supplémentaire.
Risques technologiques	Recommandation : garantir la compatibilité des usages du sol et de la vocation des espaces au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées, notamment au regard des sites et sols pollués en cours d'intégration à la base de données sur les SIS (Secteur d'Information sur les Sols).	Les dispositions générales du règlement précisent que : La commune est concernée par un secteur d'information sur les sols : l'ancien site uranifère du Cormier. L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2020 identifiant ce site est annexé au PLU en vue de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site en raison de l'état de la pollution des sols.

Services et fonctions métropolitaines (0.2)

Mobilité	Nœud de mobilité potentiel identifié au niveau de la Roche Blanche / Centre avec nécessité d'y faciliter l'accès par l'offre piéton et cyclable et y prévoir le stationnement cyclable (voir point de recharge pour vélo électrique) : opportunité liée au regroupement d'une aire de covoiturage, d'une voie cyclable et d'une ligne de transport en commun. Le schéma directeur vélo a été approuvé par le conseil communautaire le 16 novembre 2017. Prescription : veiller à l'intégrer dans les différents itinéraires cyclables de la commune	L'OAP thématique "Mobilités" intègre les enjeux en la matière. Les liaisons douces existantes sont repérées sur le règlement graphique et entraînent l'obligation d'en maintenir les continuités. Les OAP sectorielles intègrent dans la mesure du possible la réalisation de connexions douces avec le maillage existant.
Espace commercial de périphérie	Les espaces commerciaux de périphérie n'ont pas vocation à être étendus et le SCOT ne prévoit pas de nouvelles créations hormis pour le petit secteur économique mixte de Saint Molf qui peut s'étendre de manière mesurée afin de faciliter la qualification ou la réorganisation de l'offre dans un secteur résidentiel ou mixte. Prescription : Prévoir l'obligation de stationnements vélos abrités au plus près des entrées dans les espaces commerciaux de périphérie (parc d'activité du Mès).	La ZAE du Mès est maintenue dans son périmètre. Le règlement évolue à la marge pour en faciliter l'optimisation, sachant que la quasi-totalité des parcelles est désormais commercialisée et construite. Le règlement prévoit l'obligation de mettre en place des stationnements vélos pour les constructions de la destination "artisanat et commerce de détail".

Mixité sociale	En tant que commune non SRU, toutes les opérations d'aménagement devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux (pour mémoire 4 LLS / an pour le PLH 2016-2021) Prescription : Indiquer cette obligation dans les zones urbaines et à urbaniser du règlement ainsi que dans les OAP. Recommandation : le PLU doit également définir des programmes supplémentaires à vocation locative sociale. Recommandation : la commune doit faciliter la création d'une offre en accession aidée en cohérence avec le PLH	Le PLH 2024-2030 vient d'être mis en place. Le PLU prévoit la production de 45 LLS répartis dans les différentes OAP en renouvellement urbain et en extension. La diversité des formes urbaines rend possibles d'autres programmes de logements en cohérence avec les dispositions du PLH.
Diversité architecturale	Rechercher une mise en valeur de la diversité architecturale dans toutes les opérations d'aménagement, notamment par une gestion différenciée des densités (en incluant des formes compactes).	Les OAP favorisent la diversité dans la typologie d'habitat et des formes urbaines. Le règlement ne fait pas obstacle à cet objectif en permettant des constructions d'une hauteur pouvant aller à R+2 dans le Coeur de bourg.

Economie littorale (Orientation 3 du SCOT)

Qualité des parcs commerciaux	Enjeux d'optimiser la qualité des entrées de ville à l'occasion d'une petite extension du Parc du Mes.	La ZAE du Mès est maintenue dans son périmètre. Le règlement évolue à la marge pour en faciliter l'optimisation, sachant que la quasi totalité des parcelles est désormais commercialisée et construite.
--------------------------------------	---	---

Développement de l'hébergement	Une zone UI au sud du bourg correspond aux activités de camping soumis à autorisation administrative. Les extensions y sont autorisées dans la limite de 250 m ² de surface de plancher conditions que les travaux soient en rapport avec les activités autorisées dans la zone.	La revision du PLU ne remet pas en cause ce secteur d'hébergement touristique
Marais salants	Protéger de manière adaptée les marais salants (permettre les nécessités d'entretien, de fonctionnement de l'activité, l'aménagement léger des cabanes et l'interdiction de changement de destination des salorges). Prescription : Interdire le changement de destination des salorges	Le secteur Ns encadre strictement les possibilités de construire des salorges : 5m2 et 1 m au-dessus du talus. Seules les constructions à usage de salorges y sont admises, interdisant de fait les changements de destination de ces constructions.
Activités aquacoles	Prescription : Interdire le changement de destination des bâtiments aquacoles.	Il existe une seule entreprise aquacole impasse des Champs Marins dans le site NATURA 2000. Le PLU lui affecte un secteur Nc encadrant strictement les possibilités de construire en vue de conforter l'activité aquacole, interdisant de fait les changements de destination de ces constructions..
Panneaux photovoltaïques	Les parcs commerciaux devront comprendre une offre de production d'énergie renouvelable en privilégiant les bases solaires et/ou photovoltaïques. Recommandation : le PLU doit favoriser voire imposer des dispositifs de production d'énergie renouvelable en particulier sur les bâtiments commerciaux à grand développé et/ou les parcs de stationnement importants.	Le PLU ne fait pas obstacle à la mise en oeuvre de la loi d'accélération pour la production d'énergies renouvelables.

6. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La Commune de Saint-Molf est couverte par le PLH 2024-2030 de CAP Atlantique. Le PLH a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 20 juin 2024.

Pour Saint-Molf, il définit notamment les objectifs suivants :

- Programmation en logements : **15 à 16 logements** sur 6 ans au niveau communal ;
- Production de 45% de logements locatifs sociaux : **42 logements** sur 6 ans au niveau communal ;

La commune intègre dans son PLU un objectif de production de **200-210 logements**, en densification / renouvellement urbain et en extension de l'urbanisation (soit une moyenne de 20 à 21 logements/an). Cette moyenne est supérieure à l'objectif du PLH. Toutefois, l'échéancier des OAP prévoit la production de l'ordre de 70 logements sur la période de 3 à 4 ans de l'application du PLU, période d'application du PLH.

Les OAP sectorielles intègrent également un objectif minimum de production de logements locatifs sociaux compris entre 20 et 35% selon les OAP, soit une programmation de 45 logements locatifs sociaux minimum dont la moitié prévue sur l'échéance court-terme (période de 3 à 4 ans du PLU).

Le règlement prévoit également de manière systématique dans ses dispositions communes à toutes les zones : « *1.3 Mixité sociale ; Les opérations d'aménagement et de constructions de plus de 5 logements nouveaux comporteront un minimum 20 % de logements sociaux (prioritairement PLUS, PLAI, BRS et accession).* »

Pour les projets situés dans les périmètres d'OAP, il convient de se référer aux objectifs définis dans l'OAP. »

Le PLU affiche ainsi la volonté de mettre en œuvre une programmation de logements visant à développer la mixité sociale via des objectifs minimum de production de locatifs sociaux en vue de tendre vers l'objectif de production du PLH.

7. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de CAP Atlantique a été adopté le 9 décembre 2021.

Le PCAET vise à retranscrire localement les objectifs nationaux concernant notamment les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :

- réduire de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 les consommations d'énergie ;
- réduire de 30 % la consommation d'énergies fossiles ;
- atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030

La stratégie territoriale s'articule autour de quatre axes principaux :

1/ **Faire changer les habitudes** de consommation. Favoriser l'engagement citoyen pour accélérer la transition énergétique : parler au plus grand nombre simplement et pratiquement. Trouver de nouveaux moyens d'accompagnement des habitants : inciter à tester de nouveaux comportements, inciter à faire remonter des idées.

2/ **Prendre en compte l'impact énergie-climat** pour tout projet. Inclure les impacts énergétiques et CO2 dans tout projet, public et privé. Privilégier les actions de bons sens et les actions sans regret et sans impact induit.

3/ **Développer les mobilités « propres »** pour tous. Optimiser les déplacements et favoriser les recours aux modes actifs dès que possible.

4/ **Construire un nouveau mix énergétique** : systématiser les EnR partout où c'est possible : solaire, biomasse, géothermie.

Par les principes qu'il porte, le PLU de Saint-Molf s'inscrit totalement dans une logique d'intégration des objectifs du PCAET, en particulier :

- Par la confortation du bourg (**se déplacer sobrement sur le territoire, améliorer la performance énergétique des bâtiments**) :
 - Localisation de la quasi-totalité de l'offre sur le pôle urbain et à Boulay, favorisant le recours aux modes doux de déplacement pour les petits déplacements du quotidien (commerces / services / équipements) ;

- Mise en œuvre d'un habitat plus compact et recherche d'une optimisation du foncier (en lien avec les objectifs de densité) ; évolution dans les formes urbaines (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs), qui peut améliorer la situation sur un plan de la consommation énergétique des ménages (chauffage) ;
- Optimisation du foncier afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels ;
- Par le maintien des activités agricoles et viticoles (**développer et soutenir une économie locale et durable**) :
 - Préservation de la fonctionnalité de l'espace rural et limitation du mitage en encadrant la constructibilité en campagne pour les non-exploitants ;
- Par les possibilités offertes en matière énergétique (**développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire**) :
 - Ressource bois-énergie (protection des haies et boisements, permettant leur exploitation et leur gestion durable dans le temps) ;
 - Possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable (par exemple des panneaux photovoltaïques, sous réserve de soigner l'insertion sur le bâti).
- Par la préservation de la Trame verte et bleue, qu'il s'agisse de la vallée de la Maine, des boisements, des zones humides, ou du maillage bocager qui constituent autant de puits de carbone (**atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique**).



**Département de la Loire
Atlantique**
Commune de Saint-Molf

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 18 novembre 2025

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

Bâtiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 2.5 – Indicateurs de suivi



Le suivi sera mené par la Commune de Saint-Molf, sauf concernant les eaux usées et les eaux pluviales (suivi menée par le service Assainissement de CAP Atlantique).

Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre de chacune des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle), au fur et à mesure des autorisations d'urbanisme. Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi de manière annuelle concernant les eaux usées.

Enfin, conformément à l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme, une évaluation globale du PLU sera établie par délibération du Conseil Municipal, au plus tard 6 ans après l'Approbation du PLU.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
------------	---------------------	--------	-----------

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

Population	2 878 habitants	Insee 2021	3500 habitants d'ici la moitié des années 2030 (PADD)
Construction neuve	28logements/an (2013-2023)	Sitadel	20-21 logements par an
Résidences principales	15.9%	Insee 2022	Dédier la production de logements au logement permanent

DEVELOPPEMENT URBAIN

Densité des opérations d'ensemble	19 logements/ha (dernière opération)	Commune (en lien avec les OAP)	Densités différenciées définies dans les OAP
Consommation d'espace	27.5 ha consommés sur la période de référence 2011-2020	base de données Mondiaagnosticartificialisation (état des lieux)	Habitat, en extension de l'enveloppe urbaine : un maximum de 5 hectares (PADD)
		Suivi des projets, sur la base des PC et des PA (évaluation de l'évolution de la consommation d'espace)	Activité économique, en extension de l'enveloppe urbaine : renouvellement urbain uniquement (PADD)

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
------------	---------------------	--------	-----------

ACTIVITE AGRICOLE

Nombre de sièges d'exploitation agricoles	17	Observatoire agricole de la Chambre d'Agriculture	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
---	----	---	---

ENVIRONNEMENT

Zones humides	402 ha	Inventaire des zones humides 2022	Protection à hauteur de la valeur de référence
Espaces Boisés Classés	183 ha	PLU	Protection à hauteur de la valeur de référence
Haies inventoriées	98.63 km linéaires	PLU	Protection à hauteur de la valeur de référence
Plans d'eau et mares	59 unités	ABC, inventaire des zones humides	Protection à hauteur de la valeur de référence

CYCLE DE L'EAU

Eaux usées	1 station d'épuration (la Turballe)	CAP atlantique	Protection à hauteur de la valeur de référence
------------	-------------------------------------	----------------	--

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (bâtiments)	48 unités	Inventaire communal / PLU	Protection à hauteur de la valeur de référence
Petit patrimoine (croix, puits, four...)	56 unités	Inventaire communal / PLU	Protection à hauteur de la valeur de référence



Département de
Loire-Atlantique
Commune de
Saint-Molf

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.6

Résumé non technique



Table des matières

1. INTRODUCTION	2
1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	2
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
2. CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	3
2.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHÈSE DES ENJEUX	3
2.1.1. ATOUTS	3
2.1.2. FAIBLESSES.....	3
2.1.3. OPPORTUNITÉS.....	3
2.1.4. MENACES.....	3
2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHÈSE DES ENJEUX..	4
2.2.1. ATOUTS	4
2.2.2. FAIBLESSES.....	4
2.2.3. OPPORTUNITÉS.....	4
2.2.4. MENACES.....	4
3. CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....	5
3.1. SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD.....	5
3.2. LE SCÉNARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT	5
3.3. LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	6
3.4. LE SCÉNARIO COMMUNAL : ÉQUIPEMENTS.....	10
3.5. LE SCÉNARIO COMMUNAL : ACTIVITÉS	10
3.6. LE SCÉNARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES.	10
3.7. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11
3.8. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	13
3.8.1. BILAN DES SUPERFICIES.....	13

3.8.2. ZONAGE & RÈGLEMENT ÉCRIT	14
3.8.3. EXPOSÉ DES MOTIFS D'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT	16
3.8.4. LES AUTRES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS	16

4. CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE.....	18
4.2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES	18
4.3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES.....	19
4.4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	20

5. CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

6. CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI

-

1. INTRODUCTION

1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Molf présente une superficie totale de 2 282 hectares. Les 2 848 habitants¹ résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les nombreux hameaux et écarts, notamment Boulay. La commune de Saint-Molf, dans le département de la Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à 8km au Nord de Guérande, à 20km de la RN165, à 12km d'Herbignac et à 9km de La Turballe. La commune se trouve en situation rétro-littorale, à l'arrière des coteaux de Guérande et dans le prolongement Est de Mesquer.

1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Saint-Molf est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 5 février 2013 et modifié les 31 août 2015 et 6 février 2017. Elle a prescrit la Révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 22 avril 2021.

Cette révision est soumise à Evaluation environnementale.



SCOT de Cap Atlantique

¹ INSEE RP 2021

2. CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHÈSE DES ENJEUX

2.1.1. Atouts

- Une croissance démographique toujours portée par le solde migratoire,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une population familiale et jeune,
- Une situation géographique en rétro-littoral,
- Un tissu économique présentiel,
- Une baisse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune,
- Un ancrage agricole fort,
- Une offre commerciale répondant aux besoins du quotidien,
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Un réseau de déplacements doux,
- Un tissu associatif riche et dynamique.

2.1.2. Faiblesses

- Un prix de l'immobilier élevé,
- Une croissance démographique en baisse en lien avec la diminution de l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire,
- Un très léger vieillissement de la population,
- Un rythme de production de logements récemment ralenti,
- Une part non négligeable de résidences secondaires (21.2%)
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une forte part d'actifs résidant à Saint-Molf et travaillant en dehors du territoire (85%),
- Peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements sur le territoire.

2.1.3. Opportunités

- Un territoire rural qui satisfait pour la qualité de son cadre de vie,
- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d'agriculture,

2.1.4. Menaces

- Difficulté d'acquisition foncière et immobilière liée à une tension du marché,
- Carence dans l'offre pour les jeunes et les personnes âgées,
- Un renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Fuite des actifs du territoire communal et affirmation d'une dynamique plus résidentielle,
- Augmentation du trafic départemental.
-

2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX

2.2.1. Atouts

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg et à Boulay,
- Un réseau hydrographique dense et structuré autour du marais du Mès,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (Marais, bocage, vallées),
- Plusieurs éléments du patrimoine naturel protégés ou reconnus,
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte,
- Des risques naturels en lien principalement avec le caractère inondable (pluvial et maritime).

2.2.2. Faiblesses

- Un développement urbain en partie réalisé en dehors du bourg,
- Une consommation foncière de 27.5 ha sur les 10 dernières années, à vocation habitat (72.3%),
- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement relativement en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT de CAP Atlantique,
- Une surface boisée et un réseau bocager bien présent,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

2.2.3. Opportunités

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans une volonté de renforcer l'attractivité pour les habitants,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

2.2.4. Menaces

- Contraintes naturelles et agricoles fortes dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Structuration d'un développement linéaire favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,

Pour davantage de détails concernant le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.1).

3. CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

AXE 1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE COMME SUPPORT D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- La trame verte et bleue qui révèle le patrimoine naturel est structurante pour le projet
- Utiliser la trame verte et bleue comme support d'adaptation au changement climatique
- Le site classé, un patrimoine vivant : Affirmer les liens entre patrimoine naturel et paysager
- Accompagner les mutations des paysages urbains
- Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne

AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

- Limiter le développement de la population au regard de la capacité d'accueil des équipements actuels et en cohérence avec les orientations du SCOT pour la période du PLU (2025-2035) et les dispositions de la loi Climat et Résilience

- Promouvoir une offre en logements nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle, l'accueil des jeunes actifs locaux, des saisonniers, des personnes âgées... sur la commune à coûts attractifs en compatibilité avec le PLH (2024-2030)
- Favoriser le développement urbain résilient avec une urbanisation dans l'enveloppe urbaine et économe en foncier et en énergie

AXE 3 : RENOUVELER LE TISSU ÉCONOMIQUE COMMUNAL

- Renforcer l'offre commerciale du centre-bourg en vue d'équilibrer l'attractivité entre celui-ci et la ZAE du Mès
- Accompagner le développement de la diversité de l'agriculture communale et faciliter sa transition et son adaptation aux enjeux du changement climatique
- Permettre la confortation des activités existantes dans la ZAE du Mès comme pour les entreprises isolées tout en maîtrisant les incidences environnementales de ces confortations sur la trame verte et bleue, les paysages, les infrastructures et l'agriculture
- Permettre la confortation des activités touristiques existantes

Pour davantage de détails concernant le projet communal, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

3.2. LE SCÉNARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de **considérer un chiffre de l'ordre de 20 à 21 logements/an, concordant avec les objectifs du PLH**. Il convient de relever qu'**une orientation à 20 logements/an correspond à l'hypothèse basse au**

regard du rythme de production de logements sur la période 2013-2023 : 28 logements nouveaux par an en moyenne.

La remise à plat du scénario liée à l'évolution des données Insee permet de consolider **le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre**. Ce scénario est **cohérent avec le PADD**, avec une perspective de moins de 3500 habitants en 2035 et de 210 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2956 habitants au 1 ^{er} janvier 2025	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1.4%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 3284 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.49 à 2.40 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 44 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 386 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035, induisant un besoin de l'ordre de 161 logements	Base : évolution de la population 2025- 2035 et desserrement des ménages à 2.40 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements répondant aux objectifs du SCoT et du PLH

3.3. LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;

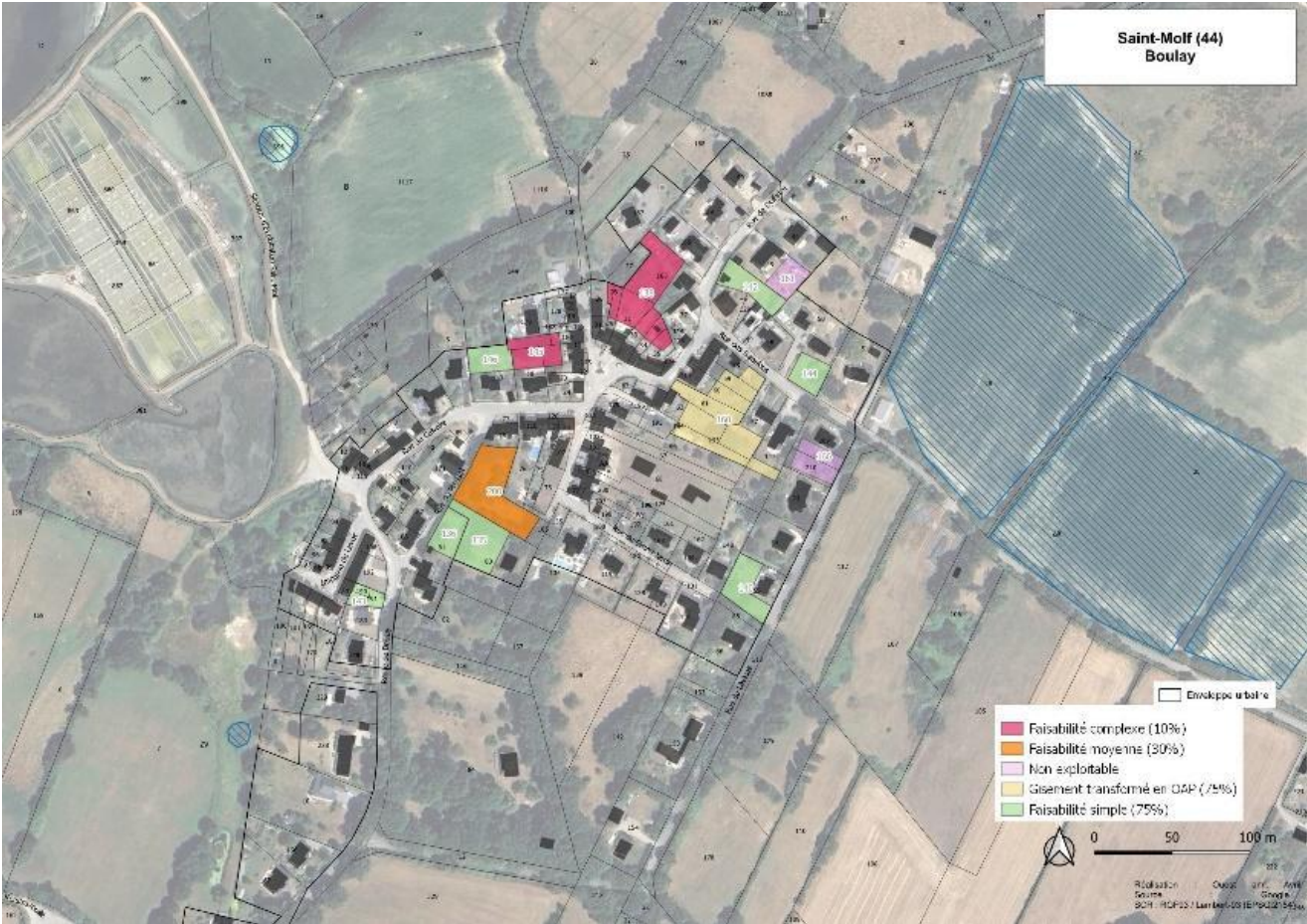
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux.**
- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** afin de soutenir les commerces et services et l'usage des équipements, ou encore de tenir compte des enjeux liés aux mobilités du quotidien.
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** afin d'offrir des formes urbaines variées, un habitat adapté (y compris logement social ou logement à destination des seniors), des possibilités diverses (changement de destination en campagne, par exemple).
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg**, point de départ pour définir les besoins en extension. Parmi ce potentiel, on trouve des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil définissant les orientations sur des secteurs stratégiques au regard de leur localisation et/ou de leur superficie. Certaines OAP sont sur des secteurs de renouvellement urbain, d'autres sur des secteurs de densification, d'autres sur des secteurs d'extension de l'urbanisation.
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux** : à ce niveau, une analyse multi-critères a été déployée et a permis de recentrer le choix entre le secteur du Petit Clin 2 et du Languernais 4.

La carte et le tableau ci-après synthétisent la spatialisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire. Les « niveaux de faisabilité » (en pourcentage) expriment la probabilité qu'un secteur soit effectivement mobilisé pour créer de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLU.

Bilan de la programmation en logements (avril 2024)	Surface par type de gisement foncier en m2	Equivalent logements (500 pour C, 400 pour M et S sauf si inf à 700m2 = 1 logt) SAUF OAP d'après OAP	Coefficient de faisabilité	Programmation retenue pour le PLU
C	17842	30	0,1	3
M	8205	21	0,3	6
OAP dans l'enveloppe ur	27331	150	0,5	75
S	53357	132	0,5	66
TOTAL	106735	332		150
Densités		31		
OAP en extension (Langu	13865	40	1	40
Changements de destination		16	0,5	8
TOTAL	120600	419		198

GISEMENTS FONCIERS





3.4. LE SCÉNARIO COMMUNAL : ÉQUIPEMENTS

La commune est bien dotée en équipements scolaires et sportifs. L'objectif est de conforter ces équipements, que ce soit par le biais de l'accueil de nouveaux ménages (cf. section précédente) ou par la diversification de l'offre.

Le projet de diversification, qui consiste en l'aménagement d'une salle destinée notamment à l'exercice de l'escalade (équipement structurant à l'échelle de CAP Atlantique et non seulement de la Commune) doit venir renforcer le pôle d'équipements sportifs et ainsi bénéficier de l'offre en stationnement préexistante en vue de limiter la consommation d'ENAF supplémentaires.

Pour cette raison, une extension du pôle sportif a été retenue sur le secteur anciennement classé NI au PLU en vigueur dont la commune est propriétaire. Ainsi, l'espace classé en Uaa1 totalise 3.2 ha contre 4.3 pour la zone NL du PLU de 2013. Le secteur est situé en dehors de l'espace agricole pérenne et en limite d'un secteur à enjeu au titre de la biodiversité tel qu'identifié dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de biodiversité communal.

Par ailleurs, la commune souhaite continuer de valoriser les espaces verts publics situés au sud du bourg et en particulier le secteur du Bois Pierrot qui accueillent les animations communales. L'objectif est de concilier accueil sécurisé du public et préservation du cadre paysager et environnemental. La maîtrise foncière acquise de ces espaces permet de garantir ces objectifs.

3.5. LE SCÉNARIO COMMUNAL : ACTIVITÉS

Au niveau commercial, la Commune souhaite **consolider la centralité commerciale existante du bourg, en particulier le long de la rue de la Duchesse Anne**. La protection des pas de porte commerciaux s'avère à cet égard nécessaire.

Du point de vue de l'activité artisanale et industrielle, **la zone artisanale du Mès** accueille des entreprises artisanales et commerciales de type TPE et PME. Sa situation et sa desserte limitent effectivement les potentialités d'accueil d'activités génératrices de flux notamment.

La ZAC du Mès offre des services de proximité aux habitants (garage, motoculture, superette, artisanat du bâtiment...). Elle est en voie d'être totalement commercialisée et ne dispose donc plus de capacité d'accueil supplémentaire : Un « village d'entreprises » d'une dizaine de cellules va voir le jour en 2025 sur le dernier foncier disponible, porté par un investisseur privé avec pour objectif d'accueillir les TPE et PME qui ne peuvent trouver place sur les communes littorales et recherchent la diversification et la proximité de leur clientèle.

La proximité de l'habitat sur la périphérie du site à l'Ouest et la présence de deux routes départementales au Nord et au Sud empêchent toutes possibilités de développement. Le projet communal, en cohérence avec la stratégie économique de CAP Atlantique, qui en a la compétence, vise l'optimisation du foncier économique dans les limites de la ZAE existante.

3.6. LE SCÉNARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard :
 - Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;
 - Des paysages naturels (Marais du Mès, vallées, bocage...).
- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment rétro-littoral via les liaisons douces.

3.7. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'activités économiques ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Au total, **7 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après), toutes sont à vocation principale d'habitat :

- **3 secteurs à vocation mixte habitat / commerce ;**
- **4 secteurs à vocation résidentielle.**

Concernant les OAP « thématiques », 3 sujets en font l'objet :

- **Mobilités ;**
- **Continuités écologiques y compris la Trame Noire.**

Localisation des secteurs du bourg présentant des OAP « sectorielles »

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles.

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter au Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).



3.8. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.8.1. BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2013 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 40 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones agricoles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communicant » avec les zones naturelles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages (zonage Aap).

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées en partie 1 du chapitre 2, dans le présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

ZONES PLU en vigueur	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
URBAINES	135,5		102,4	4,4%
Ua	10,0	Uaa	6,2	0,3%
Uaa	4,9	Uaa1	8,3	0,4%
Uab	5,1	Uab	4,2	0,2%
Ub	63,3	Ub	68,4	2,9%
Uba	2,7			
Ubb	35,7			
Ubc	24,9			
Uc	48,8			
Uca	46,5			
Ucb	2,3	Ue	1,9	0,1%
Ui	5,4	Ui	5,4	0,2%
Uj	8	Uj	8,2	0,4%
A	9,1		2,9	0,1%
1AU	6,4	1AU	2,9	0,1%
2AU	2,7			

ZONES PLU	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
AGRICOLES	1424		1605	69,2%
A	1385,4	A	1422,1	61,3%
Aa	1125,2	Aap	138,3	6,0%
Ab	21,6			
An	238,6			
Ah	38,6	Ah	44,6	2%
Aha	32			
Ahb	6,6			
NATURELLES	747,2		609,9	26,3%
N	747,2	N	43,0	1,9%
Nd	548,6	Nd	370,6	16,0%
Ns	91,8	Ns	91,3	3,9%
Nf	93,9	Nf	93,9	4,0%
Nj	12,9			
NI	14,7	NI	4,4	0,2%
Nh	10,2			
Nha	5,9			
Nhb	4,3			
		Nc	0,8	0,04%
		Ne	6,0	0,3%

3.8.2.ZONAGE & RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) définie à l'article R 151-18,
- La zone à urbaniser (AU) définie à l'article R 151-20,
- La zone agricole (A) définie à l'article R 151-22,
- La zone naturelle et forestière (N) définie à l'article R 151-24.

Chaque zone peut être déclinée en secteurs, dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent (types de constructions autorisés ou interdits, hauteurs maximales, reculs par rapport aux voies, emprise au sol, réseaux...).

Dans le PLU, ces zones sont déclinées de la manière suivante :

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Le secteur U** correspond à l'enveloppe urbaine du bourg, et sur celle de Boulay, comprenant à la fois son tissu urbain ancien et les extensions contemporaines. Il présente une vocation principale d'habitat ; les vocations de services et d'activités compatibles avec l'habitat sont plus précisément localisées dans certains quartiers (un plan des destinations et sous-destinations, figurant dans le règlement écrit, permet de préciser la vocation des différents secteurs et les possibilités en termes de droits à construire). Son sous-secteur Uaa correspond au tissu urbain ancien du bourg de Saint-Molf.

Le secteur Uaa1 correspond à « l'hyper centre » du bourg où la hauteur maximale des constructions est portée à R+2+ attique. Et le secteur Uab correspond au village de Boulay. Enfin, le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, en extension du bourg et de Boulay, généralement de type pavillonnaire.

- **Le secteur Ue** correspond à un équipement scolaire existant implanté dans l'espace rural : le site de Kerguéne.
- **Le secteur Ui** correspond à la ZAE du Mès.
- **Le secteur UL** correspond au camping.

Concernant la zone à urbaniser (AU) :

- **Le secteur 1AU**, destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation (Le Petit Clin 2 et le Languernais 4).

Concernant la zone à urbaniser (A) :

- **Le secteur A (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.

- **Le secteur Aap** correspond aux espaces agricoles favorables aux continuités écologiques, tels qu'identifiés dans l'atlas de la biodiversité communale et où la constructibilité est limitée. Sa délimitation s'appuie sur les secteurs à enjeu de continuité écologique en dehors des secteurs les plus remarquables situés en zone N.
- **Le secteur Ah** correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne où la constructibilité est limitée.

Concernant la zone à urbaniser (N) :

- **Le secteur N (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes.
- **Le secteur Nf** correspond à des espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Sa délimitation s'appuie sur les éléments fournis par le CRPF.
- **Le secteur NI** est destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation sportive et de loisirs de plein air. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Nd** couvre des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux. Sa délimitation s'appuie

sur les Marais du Mès et les vallées (Natura 2000, risque d'inondation, espace de fonctionnalité des cours d'eau).

- **Le secteur Ns** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce l'activité salicole. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Ne** correspond à une activité isolée d'acrobranche. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.
- **Le secteur Nc** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce une activité isolée de conchyliculture. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

3.8.3. EXPOSÉ DES MOTIFS D'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...) ;
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :

- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures), les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...).

Les **Dispositions spécifiques** viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité dans chaque zone.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Enfin, une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

3.8.4. LES AUTRES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS

Un panel d'outils réglementaires sont mobilisés, de manière complémentaire. Ils figurent sur le zonage, et le règlement écrit précise leur portée. Ils ont pour objectif :

- **La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire** : Espaces Boisés Classés, arbres remarquables protégés, haies protégées, zones humides protégées, cours d'eau protégés... ;
- **La préservation de l'identité local et des paysages** : éléments de patrimoine protégés (bâti, ensembles bâtis, petit patrimoine, murs...);
- **L'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire** : périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, changements de destination, linéaires commerciaux protégés, emplacements réservés...

Pour davantage de détails concernant la justification de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones, ou encore la justification des règles concernant les autres outils réglementaires, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.2).

Pour davantage de détails concernant le contenu du règlement, on pourra se reporter au Règlement écrit (Pièce 5) et au Règlement graphique / Zonage (Pièce 6).

4. CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise in fine à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Evaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Evaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

Pour davantage de détails concernant l'Evaluation environnementale, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.3).

4.1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;

- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (vallées, boisements, zones humides, têtes de source...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte (choix de recentrage de l'urbanisation sur le bourg).

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

4.2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé en cohérence avec les objectifs du PLH 2024-2030.

L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité différenciés et adaptés au territoire contribue à l'affirmation du Saint-Molf dans son contexte territorial supra-local (à l'échelle de CAP Atlantique et de son SCOT).

4.3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés et sensiblement réhaussés sur les opérations de renouvellement urbain correspondant aux secteurs portés par la commune dans le bourg : le centre culturel, le jardin de la cure), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;**
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;

- **Concernant spécifiquement les choix de spatialisation des secteurs d'extension résidentielle sur le bourg, une approche en termes d'incidences cumulées a permis de retenir le secteur du Petit Clin 2 et du Languernais 4, en dépit des enjeux écologiques** (dont la prise en compte est assurée en premier niveau par une mesure de réduction des incidences sur les continuités écologiques dans les OAP, et en second niveau par une mesure d'accompagnement de la phase opérationnelle qui se déploiera au-delà de la présente étape de planification *via* les OAP : scénarios envisageables concernant le Petit Clin 2 en vue d'une démarche « ERC » liée à la présence de zones humides) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte enjeux paysagers et enjeux écologiques.**

4.4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification** (en considérant les dispositions prises sur les sujets les plus sensibles, en particulier les secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4), tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- **Que ce soit sur le plan de l'habitat et des équipements, la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole à travers un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, la constructibilité limitée pour les tiers en campagne, ou encore le secteur Aap qui vient limiter les possibilités pour les exploitants.**

- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Saint-Molf ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement, considérant que le principal enjeu est pris en compte au stade de la planification (avec le choix du moindre impact selon une approche en termes d'incidences cumulées) et devra être prise en compte de manière fine en phase opérationnelle. Le PLU prévoit les dispositions appropriées à cet égard, *via* des prescriptions explicites.

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

5. CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvé le 29 juin 2015 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de CAP Atlantique, adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de CAP Atlantique, adopté le 25 mai 2021.

Le *Rapport de présentation* établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4)

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.4).

6. CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole
- Environnement
- Cycle de l'eau
- Paysages & patrimoine

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.5)



Vu pour être annexé à la délibération en
date du 18 novembre 2025

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**Département
De La Loire Atlantique
Commune de
Saint-Molf**

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	18.11.2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.7

Eléments méthodologiques



METHODOLOGIE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	4
1 AUTEURS DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	4
2 DEMARCHE GENERALE	4
3 DEMARCHE DETAILLEE.....	4
3.1 Identification & hiérarchisation des enjeux	4
3.2 Analyse à l’échelle territoriale	4
3.3 Conclusion de l’Evaluation environnementale.....	5
3.4 Indicateurs de suivi	6
L’INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES	7
LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX	
D’AMENAGEMENT	8
1 PRINCIPES GENERAUX	8
2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS.....	8
2.1 Diagnostic zones humides	9
2.1.1 Définition.....	9
2.1.2 Méthodologie	9
2.2 Diagnostic habitats-flore	10
2.2.1 Habitats naturels	10
2.2.2 Flore patrimoniale	10

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 AUTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Évaluation environnementale au titre du Code de l'Urbanisme a été pilotée par Chantal BARBEAU, Géographe-urbaniste, qui a également réalisé ses parties généralistes (analyse des enjeux et des incidences).

Concernant spécifiquement le volet naturaliste, l'analyse des incidences a été réalisée par Elise Ghesquière (botaniste) concernant les prospections de terrain (identification des espèces et des habitats, y compris les zones humides). Ces prospections ont eu lieu en 2022.

2 DEMARCHE GENERALE

L'Évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « **composantes environnementales** » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Énergie, Déchets, Risques technologiques,

Environnement sonore, Gaz à effet de serre), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Sur cette base, Ouest Am' a développé une méthodologie spécifique (cf. ci-après).

3 DEMARCHE DETAILLEE

3.1 IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune. Elle a été faite en lien avec le contenu du Diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

3.2 ANALYSE A L'ECHELLE TERRITORIALE

L'analyse s'est centrée sur la manière dont la mise en œuvre du PLU répondrait aux enjeux identifiés pour le territoire, sur chacune des 11 thématiques de l'Évaluation environnementale :

- **Sols/sous-sols :**
 - Maîtrise de la consommation d'espace (habitat, activités, équipements...) en lien avec l'objectif ZAN,
 - Impacts sur l'activité agricole et viticole (sites et foncier exploité).

- **Milieus naturels & biodiversité :**
 - Prise en compte de la Trame verte, bleue et noire,
 - Analyse à l'échelle des sites à enjeux d'aménagement.
- **Cycle de l'eau :**
 - Eaux usées (capacité des ouvrages de traitement des eaux usées et des réseaux),
 - Eaux pluviales,
 - Etc.
- **Paysages & patrimoine :**
 - Echelle du territoire,
 - Echelle du bourg et de Boulay, des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification / renouvellement urbain), des projets d'extensions...
- **Qualité de l'air :** en lien avec les mobilités, les formes urbaines...
- **Energie :** en lien avec les mobilités, les formes urbaines,
- **Gaz à effet de serre :** en lien avec les mobilités...
- **Déchets :** en lien avec l'évolution de population envisagée, les modes d'organisation des futures opérations...
- **Risques naturels :** liés à la nature des sols...
- **Risques technologiques :** ICPE, activités agricoles et viticoles, Transport de Matières Dangereuses...
- **Environnement sonore :** activités, réseau routier...

Les enjeux relatifs à la trajectoire de sobriété foncière ont été travaillés tout au long de la démarche, et notamment au stade de la définition de la stratégie (en lien avec la trajectoire démographique envisagée, et directement en lien avec les objectifs nationaux, en l'absence de précision au niveau du SRADDET ou du SCOT), puis lors de la définition du zonage (établissement des périmètres générateurs de consommation d'espace) et des OAP (objectifs de densité, formes urbaines).

Les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité ont été travaillé dans le cadre du règlement et du zonage, en lien avec le PADD (mesures de protection des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire) et lors de l'élaboration des OAP (investigations écologiques sur les secteurs à enjeux d'aménagement).

Les enjeux relatifs au cycle de l'eau ont été travaillés en lien avec la trajectoire démographique et au regard de la capacité des ouvrages de traitement des eaux usées (en lien avec CAP Atlantique).

Comme pour les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité, les enjeux relatifs aux paysages et au patrimoine ont été travaillé dans le cadre du règlement et du zonage, en lien avec le PADD (préservation de l'identité communale) et lors de l'élaboration des OAP (passage sur site avec la Commission Urbanisme).

Les enjeux relatifs aux risques, et notamment au risque d'inondation, ont été intégrés en amont de la phase de traduction réglementaire, notamment au stade de la définition des secteurs d'urbanisation future.

3.3 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La conclusion de l'Evaluation environnementale a été formulée **à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées** sur les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale. Elle a été établie à l'issue des travaux, par synthèse et croisement des différentes pièces réglementaires établies.

Elle permet en particulier de **croiser les différentes thématiques de l'Evaluation environnementale**, afin d'évaluer les **éventuelles incidences cumulées**.

3.4 INDICATEURS DE SUIVI

Afin de permettre l'évaluation du projet de PLU à terme, des **indicateurs de suivi** sont mis en place. En parallèle, les **modalités de suivi** de ces indicateurs sont définies.

Pour chaque indicateur, **un état « zéro », une source et les perspectives du projet de PLU** sont rappelés : l'objectif de ce tableau de bord est de permettre un suivi satisfaisant dans le temps, qui débouchera *in fine* sur l'évaluation du PLU.

L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES

Un inventaire communal des zones a été mis en œuvre. Il a permis de définir des modalités adaptées en matière de protection des zones humides et de protection des haies dans le cadre du PLU.

Le rapport d'inventaire, incluant l'approche méthodologique, constitue une Annexe au Rapport de présentation (cf. Pièce 2.8).

LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

1 PRINCIPES GENERAUX

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de

manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.

- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.
- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, « *des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier.* ».

2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la Commune de Saint-Molf, les investigations ont été menées par une botaniste, spécialisée en matière d'inventaire des zones humides.

L'inventaire de terrain a été réalisé **entre le 10 mars et le 25 avril 2022**. Un passage complémentaire a été réalisé le **13 mai 2022** avec les membres du groupe de travail, et M. Normand, pédologue à Ouest Am'. Il consiste à lever les doutes sur les secteurs identifiés par le groupe de travail.

Date	Nature des observations	Intervenants
10, 16 et 17 mars 2022	Pédologie-habitats-flore	Élise Ghesquière
25 avril 2022	Pédologie-habitats-flore	Élise Ghesquière
13 mai 2022	Levé de doute	Brice Normand Élise Ghesquière

2.1 DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

2.1.1 DEFINITION

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- Le critère végétation : une **végétation spécifique hygrophile** (« qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau »), permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales.

- Le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1^{er} octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise quant-à-elle la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

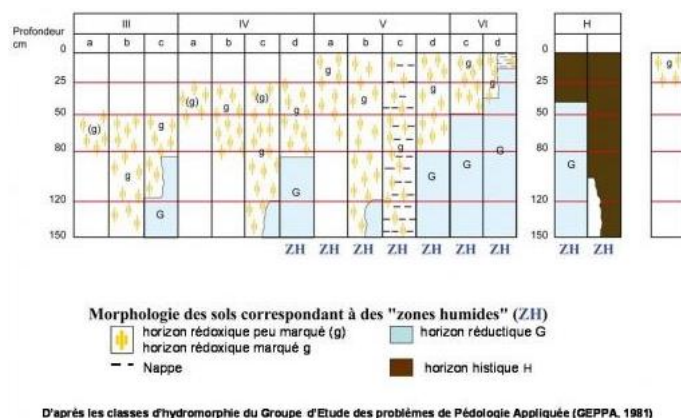
Depuis la promulgation, le 26 juillet 2019, d'un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB), la définition des zones humides, telle que présentée au 1^o du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement, a confirmé le caractère alternatif des critères sol et végétation :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

2.1.2 METHODOLOGIE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière, avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.) (cf. figure suivante).

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon le tableau du GEPPA suivant :



Ainsi, de façon synthétique, l'existence d'une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique où des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 50 premiers centimètres et où les manifestations de l'excès d'eau perdurent au-delà de cette profondeur.

L'ensemble de la zone d'étude a été parcouru à pied afin d'y effectuer une série de sondages à la tarière à main (Ø 70, profondeur maximale d'investigation = 1,2m) et chaque point de sondage a été repéré au GPS. Sur le site, les sondages ont été réalisés jusqu'à 90 cm de profondeur. Le substratum présentait un horizon sablo-argileux avec une charge caillouteuse en profondeur.

2.2 DIAGNOSTIC HABITATS-FLORE

2.2.1 HABITATS NATURELS

L'identification ou la caractérisation des différentes communautés végétales ou unités de végétation est basée sur l'utilisation de la méthode de la phytosociologie sigmatiste. La méthode de la phytosociologie sigmatiste consiste à réaliser des relevés floristiques au sein d'une unité de végétation homogène, sur une surface déterminée, en attribuant à chacune des plantes relevées un coefficient d'abondance. Le niveau de précision des unités de végétation suit les préconisations suivantes :

- Pour les communautés végétales à fort intérêt (habitats d'intérêt communautaire, végétations des zones humides d'intérêt, végétations à forte naturalité) : le rang de l'association ou à défaut de l'alliance,
- Pour les autres végétations naturelles ou semi-naturelles : rang de l'alliance,
- Pour les milieux anthropisés : le code Corine biotopes.

Les correspondances avec les codes CORINE biotopes sont établies pour chaque unité de végétation identifiée susceptible d'être rattachée à ces différents référentiels.

Les résultats sont présentés par habitat du référentiel CORINE biotopes. Le document de référence utilisé est « Classification physionomique et phytosociologique des végétations de Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 262 p. Delassus, Magnanon et. al., 2014 ».

2.2.2 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v16.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle.