



Département de 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
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBAT DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28/03/2023

Pièce 3



SOMMAIRE

AXE 1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE COMME SUPPORT D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	4
AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX BESOINS DU TERRITOIRE.....	6
AXE 3 : RENOUVELER LE TISSU ECONOMIQUE COMMUNAL	7

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 :

: Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans le DOO du SCoT, et en cohérence avec le diagnostic du PLUi, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 (=bilan 6 ans après l'approbation).

NB : Les cartographies sont des illustrations mais ne sont pas opposables aux autorisations d'occupation du sol.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE COMME SUPPORT D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le premier axe du PADD vise à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune en lien avec le projet de classement des marais du Mès et à travers notamment l'armature de sa trame verte et bleue consolidée dans le cadre de la démarche « Atlas de la Biodiversité Communale » portée avec le Parc Naturel Régional de Brière.

Il s'agit également d'accompagner les mutations des paysages urbains, l'étalement urbain ayant contribué fortement à la banalisation des paysages communaux.

La vulnérabilité au changement climatique de la commune est principalement liée au risque inondation, à la forte dépendance à la voiture favorisant les émissions de gaz à effet de serre et à l'étalement urbain facteur d'artificialisation des sols.

La trame verte et bleue qui révèle le patrimoine naturel est structurante pour le projet :

- Les réservoirs qui reposent sur les sites NATURA 2000 et les habitats d'intérêt issus de l'ABC constituent le patrimoine naturel à préserver.
- Les corridors (majeurs en lien avec le SCoT et secondaires) sont préservés en évitant la création de nouveaux obstacles en dehors de ceux justifiés par un motif d'intérêt général. Ils sont renforcés ponctuellement à travers la protection des haies, boisements, zones sources et zones humides et/ou dans le cadre des aménagements urbains qui seront l'occasion de préserver ou de mettre en place une lisière bocagère.

Utiliser la trame verte et bleue comme support d'adaptation au changement climatique :

- Préserver les capacités de perméabilité des sols pour les eaux pluviales, de captation du CO2 en particulier au sein de l'espace urbanisé et de rafraîchissement naturel par la végétation en limitant l'imperméabilisation en cohérence avec le schéma d'assainissement pluvial
- Protéger les boisements, les haies, zones sources et zones humides, y compris au sein du tissu urbain, en tant que support de la trame verte et bleue et pour le rôle de régulation hydrique et thermique et d'absorption du CO2
- Définir les conditions limitatives permettant de déroger à la protection des zones naturelles aux seuls besoins liés à des équipements d'équipement collectif ou de services publics, aux activités primaires, et à l'extension limitée des constructions existantes en zone naturelle à condition que soit mise en place une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » permettant de tendre vers la préservation des fonctionnalités des milieux concernés par la renaturation ou leur restauration.

Le site classé, un patrimoine vivant : Affirmer les liens entre patrimoine naturel et paysager :

- Mettre en cohérence les outils du PLU avec le projet de classement du bassin du Mès
- Apporter une vigilance sur les connexions entre le site et ses abords : points de vue, gestion des franges bâties, continuités de promenade et sentiers...
- Elargir les protections du patrimoine naturel au patrimoine bâti (bâtiments remarquables, « petit patrimoine », sites archéologiques...) et arbres remarquables... en vue de conforter le cadre de vie des habitants et le potentiel de tourisme vert sur toute la commune

Accompagner les mutations des paysages urbains :

- Arrêter la diffusion de l'urbanisation en recentrant le développement urbain via la réalisation des nouvelles constructions dans le bourg et à Boulay
- Adaptant les formes urbaines liées à l'optimisation du foncier en vue de renforcer la qualité paysagère du bourg et de Boulay
- Porter une attention aux lisières urbaines avec l'espace agricole et la trame verte et bleue par le biais d'un traitement végétal de ces lisières et/ou clôtures.
- Accompagner la densité par le maintien d'une trame végétale et l'adaptation des volumes et des emprises
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en permettant de nouvelles formes architecturales favorables (photovoltaïque, toiture végétalisée...)

Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne :

- Pérenniser la gestion de la ressource bois-énergie en cohérence avec la protection de la trame verte et bleue en protégeant haies et boisements en cohérence avec la charte forestière portée avec l'aide de CAP Atlantique
- Déployer les énergies renouvelables en prenant en compte la qualité des patrimoines, des paysages et de l'environnement : le contexte communal étant principalement favorable aux implantations photovoltaïques sur le bâti existant

Anticiper les risques climatiques, naturels et technologiques :

- Appliquer le Périmètre de Protection des Risques littoraux « Pont Mahé-Traict Pen Bé : Recul du trait de côte et de falaises et par submersion marine » en n'exposant pas de nouvelles populations aux risques et en réduisant autant que faire se peut la vulnérabilité de la commune et en s'appuyant sur l'étude communautaire sur « l'espace de débordement des cours d'eau » réalisée en 2023.
- Prendre en compte les risques technologiques induits par le feeder gaz, et l'ancienne carrière au nord de Kerguenec

AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Les orientations du SCOT posent les conditions du développement de la population communal. Les contraintes que rencontre la commune en termes de pression sur ses équipements et sur ses finances l'incitent à s'inscrire dans un développement limité.

Il s'agit cependant de promouvoir une offre de logement nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle et accueillir les jeunes actifs locaux sur la commune (primo accédants) à coûts attractifs, en compatibilité avec le PLH (2024-2030).

L'analyse des capacités de densification des enveloppes urbaines du bourg et de Boulay a permis d'identifier des secteurs stratégiques pour répondre aux objectifs du PADD : il s'agit des secteurs dont le foncier est totalement ou partiellement maîtrisé par la commune et de secteurs disposant d'une superficie voisine de 2000m², autorisant une réflexion d'ensemble pour produire une offre en logements diversifiée.

Enfin, cet axe vise à tendre vers un développement urbain résilient, favorisant une urbanisation dans l'enveloppe urbaine et économe en foncier et en énergie pour s'adapter aux besoins de la population.

Limitier le développement de la population au regard de la capacité d'accueil des équipements actuels, de leur accessibilité et en cohérence avec les orientations du SCOT pour la période du PLU (2025-2035) et les dispositions de la loi Climat et Résilience

- Un objectif de **210 logements nouveaux sur la période 2025-2035** (25 logements neufs en moyenne entre 2010 et 2019)
- Une sobriété foncière pour l'habitat et les équipements encadrée par le DOO du SCOT et en cohérence avec la trajectoire de la loi Climat et Résilience¹ :
 - **Un objectif de réduction de 50%** de la consommation foncière à l'échelle du PLU par rapport à la période 2011-2020
 - Un minimum de **30% de logements neufs à créer en enveloppe urbaine**
 - **Une densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 30 logements/ha**

Promouvoir une offre en logements nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle et l'accueil des jeunes actifs locaux et l'accueil éventuel des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes saisonniers, personnes en difficulté, gens du voyage) sur la commune à coûts attractifs en compatibilité avec le PLH (2024-2030)

- Des opérations dédiées à la diversification du parc de logements notamment pour produire des logements de petite taille et des logements abordables
- Une offre diversifiée par le biais des changements de destination et la possibilité de conforter l'existant dans les écarts
- Une offre dédiée pour assurer la mixité sociale du logement : locatif social et accession aidée (compatible avec les objectifs du PLH) et locatif privé
- Une politique foncière adaptée pour accompagner cette diversification du parc

¹ La référence utilisée pour évaluer la consommation foncière passée s'appuie sur <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/166093/tableau-de-bord/consommation>

- La mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) en vue d'assurer la diversité et la proximité des logements avec les commerces et équipements sur les secteurs stratégiques

Favoriser un développement urbain résilient avec une urbanisation prioritairement dans l'enveloppe urbaine et économe en extension de l'enveloppe urbaine et en énergie :

- Une sobriété foncière soutenue par un renforcement de la capacité d'accueil du bourg et de Boulay via des densités bâties optimisées et une maîtrise des surfaces en extension (dans le respect de l'objectif de réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020)
- Une capacité d'évolution du bâti existant (extensions et changements de destination) dans les écarts sans extension de l'enveloppe bâtie et sans construction nouvelle d'habitation
- Une sobriété foncière soutenue par un urbanisme de qualité s'appuyant sur des formes urbaines renouvelées et assurant un contact qualitatif avec les zones naturelles
- Une adaptation de l'offre en équipements, notamment en termes d'accueil des jeunes enfants (crèche) et sportifs (salle d'escalade), pour répondre aux nouvelles attentes des habitants et aux exigences en termes de performance énergétique
- Une accessibilité renforcée vers le bourg par les mobilités douces sécurisées notamment pour limiter la place de la voiture à Boulay et relier les écarts, et par la requalification de la rue de l'Océan en vue également de la sécurisation des piétons et des cyclistes,
- Une prise en compte de la trame verte et bleue, les paysages, les infrastructures (et notamment la gestion du stationnement) et la gestion de la proximité avec les exploitations agricoles...
- Piloter l'optimisation de certaines parcelles bâties ou non (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)...)
- Une incitation au recours aux énergies renouvelables dans le bâti existant et futur
- Une desserte numérique à améliorer.

AXE 3 : RENOUVELER LE TISSU ÉCONOMIQUE COMMUNAL

Le renforcement de l'offre commerciale et de services en centre-bourg vise à rééquilibrer son attractivité vis-à-vis de la ZAE du Mès.

Il s'agit également d'accompagner l'adaptation de l'agriculture communale aux enjeux du changement climatique et de faciliter sa transition.

L'animation touristique repose principalement sur le patrimoine naturel et paysager de la commune dont la découverte douce reste d'actualité par le biais du renforcement du maillage des continuités douces.

Renforcer l'offre commerciale du centre-bourg en vue d'équilibrer l'attractivité entre celui-ci et la ZAE du Mès

- Préserver l'offre existante en encadrant le changement de destination des commerces existants en vue de conforter celle-ci dans le bourg

- Conforter l'offre autour de la place de la Mairie dans le cadre d'une opération de densification rue des Epis
- Favoriser les circuits courts en lien avec les productions agricoles locales et à l'appui de bâtiments existants dans les exploitations ou pas le relai de commerces en centre-bourg
- Continuer de mettre en valeur l'espace public

Accompagner le développement de la diversité de l'agriculture communale et faciliter sa transition et son adaptation aux enjeux du changement climatique

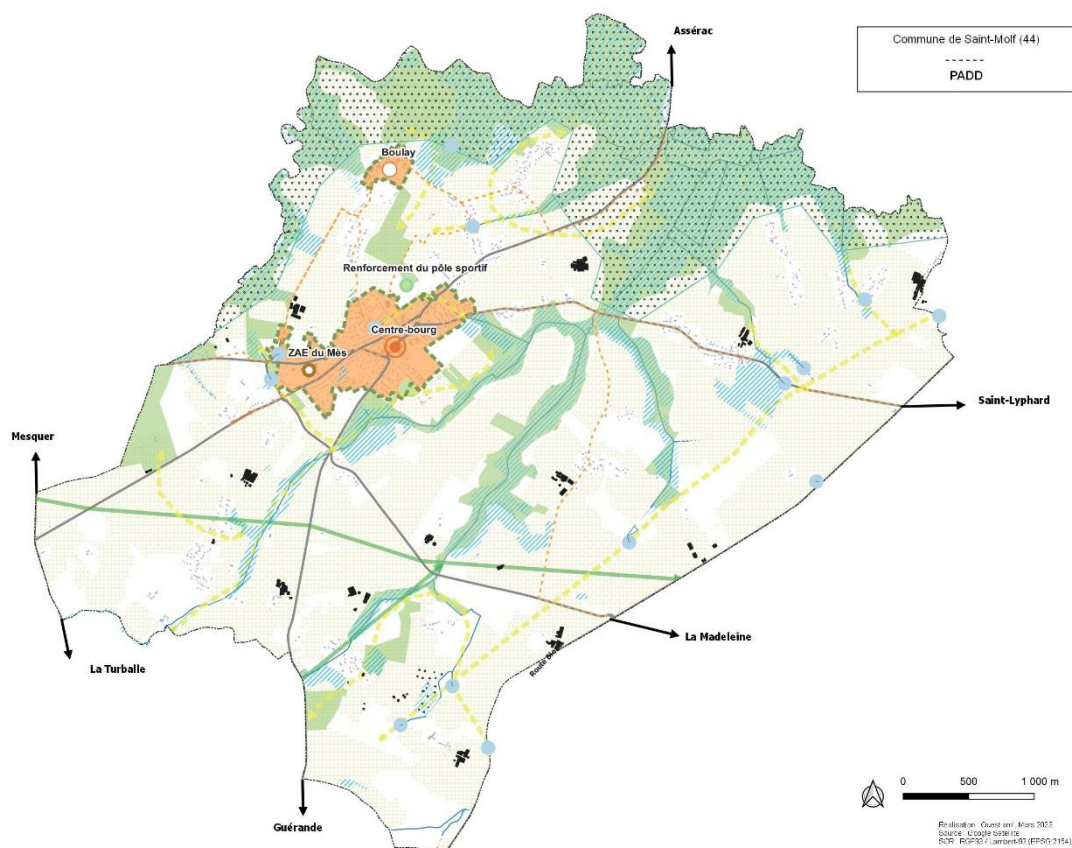
- En affirmant les espaces agricoles pérennes en lien avec le SCoT
- En anticipant la confortation des sièges et des sites :
 - En stoppant le mitage et l'étalement urbain
 - En identifiant les espaces de transition avec les zones urbaines et les secteurs de sensibilité environnementales
- En promouvant une sobriété foncière par l'encadrement de la création des logements de fonction et par des règles qualitatives d'implantation des nouveaux bâtiments agricoles
- En accompagnant les mutations des pratiques agricoles et notamment la gestion de la ressource en eau (retenues collinaires)
- En poursuivant les actions de protection et de mise en valeur des marais salants
- En affirmant la vocation de production aquacole et salicole des marais salants
- En préservant l'équilibre écologique et sanitaire des milieux

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

- Pérenniser la vocation économique et artisanale de la ZAE du Mès
- Permettre l'optimisation de la ZAE du Mès dans son enveloppe
- Identifier les entreprises situées en dehors de la ZAE et des enveloppes urbaines à conforter sur leur site avec des conditions adaptées aux enjeux du secteur et notamment pour limiter les conflits d'usage avec l'habitat riverain
- S'inscrire dans une logique de sobriété foncière affectés aux besoins d'extension pour le développement économique dans la perspective d'une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020 à l'échelle du PLU.

Permettre la confortation des activités touristiques existantes

- Permettre l'optimisation des campings dans leur enveloppe existante
- Poursuivre le maillage par les continuités douces sécurisées



**Axe 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE
COMME SUPPORT D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

- Réservoir de la trame verte et bleue
- Corridor
- Corridor SCoT
- Zones sources
- Zones humides
- Principaux cours d'eau (trame bleue et risques liés aux débordements)
- Marais du Mès et ses abords (futur site classé)
- Lisières urbaines
- Routes principales

Axe 2 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

- Centre-bourg
- Renforcement du pôle sportif
- Boulay
- 441838_ENVELOPPES URBAINES copier
- Renforcement de la capacité d'accueil du bourg et de Boulay
- Evolution du bâti existant et*possibilités de changement de destination
- Lisières
- Maîtrise des surfaces en extension et optimisation de l'urbanisation

Axe 3 : RENOUVELER LE TISSU ÉCONOMIQUE COMMUNAL

- Centralités
- Centre-bourg
- ZAE du Mès
- Espace agricole
- Exploitation agricole
- Poursuivre le maillage des continuités douces