

**Département
De La Loire Atlantique
Commune de
Saint-Molf**



**Révision du
PLAN LOCAL
D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET**

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

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 2.1



SOMMAIRE

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
1.1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD	3
1.2 LE SCENARIO COMMUNAL : Population et logements.....	4
Établissement du « point de départ » au plan démographique.....	4
Les hypothèses démographiques et résidentielles	4
Les scénarios travaillés.....	5
Le choix communal	6
La spatialisation des besoins en logements	7
Une recherche de diversification des modes d'habiter.....	8
Un jalon évident : la prise en compte du potentiel existant	9
Une identification du secteur d'extension dans la continuité des orientations du plu de 2013 10	
le secteur du Petit clin 2.....	14
1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS	22
LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS	22
Le lycée professionnel privé Kerguéneq.....	22
LA CAPACITE DE TRAITEMENT DES EAUX pluviales et des eaux usées.....	22
1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES.....	22
COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE	22
ARTISANAT ET INDUSTRIE	22
2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	23
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	25
MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	25
MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS	26
RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	26
2.2 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES ...	26
2.3 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX.....	27
2.4 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE.....	27
2.5 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	29

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	30
3.1 BILAN DES SUPERFICIES	30
3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES	31
LES ZONES U.....	31
LA ZONE AU.....	33
La ZONE A.....	34
La ZONE N	34
3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT	36
ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT.....	36
LES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	36
LES ZONES AGRICOLES	43
LES ZONES NATURELLES.....	44
3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES	45
LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	45
LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES	48
ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION	51
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES.....	51
LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	53

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

1.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION ET LOGEMENTS

ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

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 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.

LES HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

Le tableau suivant précise les hypothèse 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 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)	Une absence de perspective de mobilisation du parc de logements vacants dans le cadre de la stratégie communale : au regard de la tension extrêmement 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 SCENARIOS TRAVAILLES

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 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 2033 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 2023 et 2033, induisant un besoin de l'ordre de 161 logements	Base : évolution de la population 2023-2033 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

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

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.**

UN CHOIX DELIBERE DE RECENTRAGE DE LA CONSTRUCTIBILITE 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 résonance 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).
- 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 (soit plus de 20% des besoins en logements dans le PLU et 30% de la production de logements dans l'échéance du PLH 2023-2028). A noter que l'OAP de Boulay programme 1 à 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 ;

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** ;

- 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 EVIDENT : LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL EXISTANT

- o 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

<p>Nord de Languernais</p>	<p>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</p>	<p>Présence de zone humide en limite nord Étalement urbain sur des secteurs agricoles, certes exclus de la zone agricole pérenne, mais qui constitue 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.</p>
<p>Languernais 4</p>	<p>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</p>	<p>Potentialités en termes de continuité écologique mais possibilité de consolider cette continuité dans le cadre de l'opération d'aménagement</p>

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.**

DEMARCHE METHODOLOGIQUE CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DE L'EXISTANT

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) 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 :

- **Trois catégories de gisements sont identifiées :**
 1. Les changements de destination ;
 2. Les gisements qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement...) au regard de leur localisation et/ou de leur superficie ;
 3. Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse.

- Applicables à ces trois catégories de gisements, **trois niveaux de faisabilité sont identifiés :**

1. **Un niveau de faisabilité « simple »** : l'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 50% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
2. **Un niveau de faisabilité « moyenne »** : le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles...). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 30% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple ») ;
3. **Un niveau de faisabilité « complexe »** : le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 10%**

du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »).

APPLICATION DE LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE

Pour les « changements de destination » :

- Pour chaque bâtiment identifié, un potentiel théorique de 1 logement a été considéré ;
- Concernant le potentiel pratique, il est considéré qu'environ la moitié de ces bâtiments connaîtront un changement de destination sur la durée du PLU (soit 50% du volume identifié).

Pour les « autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine » :

- Cette démarche est appliquée de manière stricte : ceux-ci présentent une faisabilité « simple », « moyenne » ou « complexe » selon les différentes situations ;
- Pour chaque gisement, le nombre de logements qui pourraient être réalisés (indépendamment du niveau de faisabilité) a été estimé en tenant compte de la superficie du gisement et du tissu urbain environnant.

Pour les « gisements qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP », cette démarche est appliquée de manière renforcée (qu'il s'agisse de secteurs de densification / renouvellement urbain ou de secteurs d'extensions de l'urbanisation) :

- **Les secteurs de projet imminents sont affectés d'un niveau de faisabilité maximal (100%) : Languernais 4** (40 logements) ;
- **Pour les autres secteurs couverts par des OAP** dans le tissu urbain, un niveau de faisabilité quasi maximal leur est attribué (80%).

RESULTATS DE LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE

Le tableau et la carte ci-après synthétisent les éléments exposés précédemment, en distinguant notamment :

- **Un potentiel « théorique »** (estimation du nombre de logements, sur la base des OAP ou sur la base des estimations pour les « autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine » ;
- **Un niveau de faisabilité ;**
- **Un potentiel « pratique » sur le terme du PLU.**

Au final, le potentiel « théorique » est estimé à 341 logements, dont 115 logements au sein des OAP. En appliquant la démarche méthodologique précédente, le **potentiel « pratique » pour la prochaine décennie couverte par le PLU** est évalué à **198 logements**.

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

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	
130	RP	731	M	accès

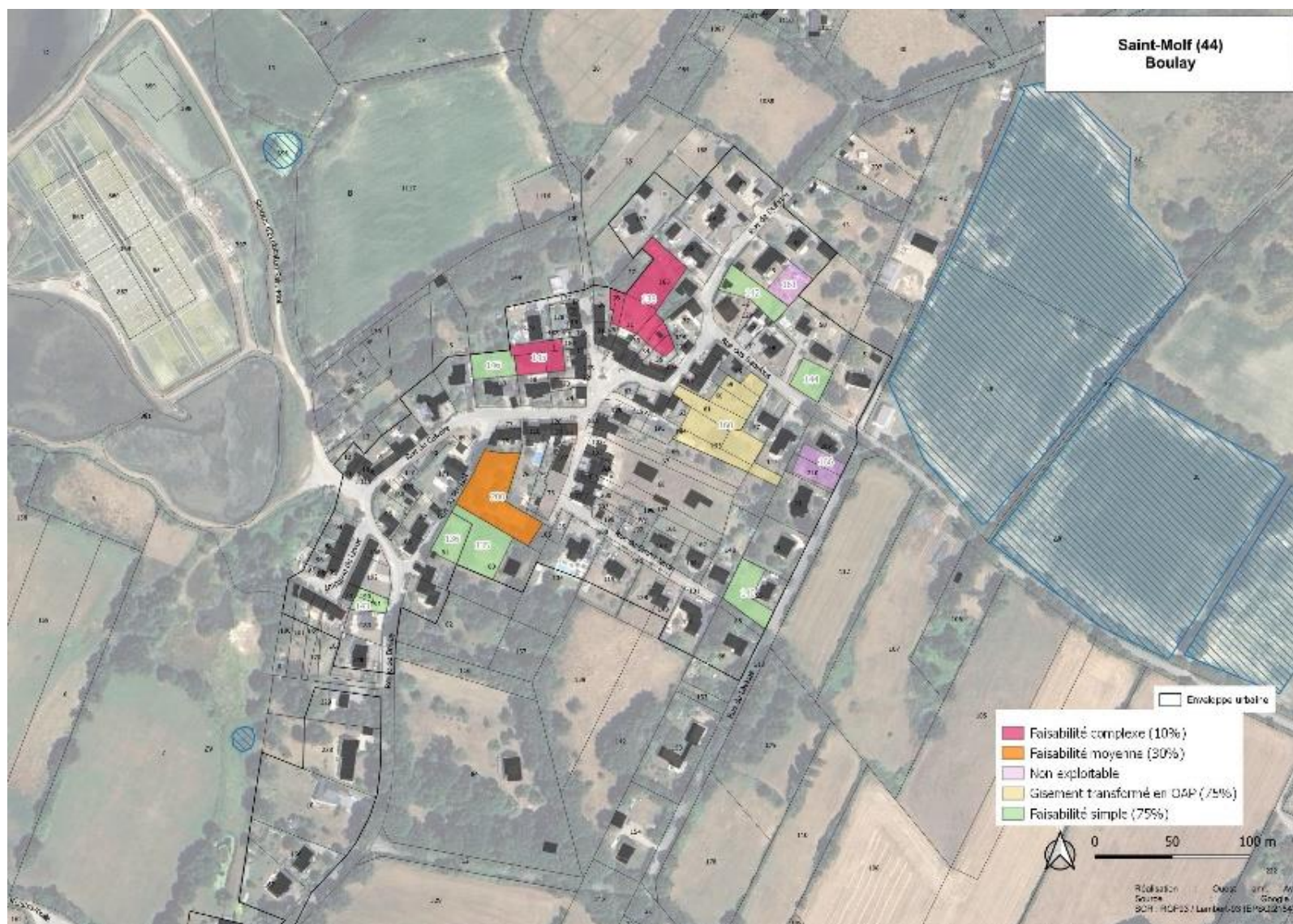
131	RP	361	M	accès
151	RP	1165	M	Accès et division parcellaire
200		1615	M	Accès et forme
160	DC	2405	OAP	Boulay
201	RP	2852	OAP	Rue de la Duchesse Anne
202	RP	3250	OAP	Rue des Epis
203	RU	1282	OAP	Rue de la Cure
204		14553	OAP	
3	RP	1172	S	
5	RP	567	S	de l'eau au nord
14	RP	865	S	
17	DC	1470	S	terrain 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	
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
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

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 urba	27331	150	0,5	75
S	53357	132	0,5	66
TOTAL	106735	332		150
Densités		31		
OAP en extension (Languer	13865	40	1	40
Changements de destination		16	0,5	8
TOTAL	120600	419		198





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.

LE LYCEE PROFESSIONNEL PRIVE KERGUENEC

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 CAPACITE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Selon zonage d'assainissement en cours de révision.

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

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.

A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

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**.

A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

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 compris entre 15% 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 ;

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs 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.

Complémentaire, 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 écologique nocturnes** ;
 2. La gestion de l'**éclairage artificiel** ;
 3. La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos.

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		101,8	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	67,7	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 URBANISER	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	1466,7	63,2%
Aa	1125,2	Aap	138,3	6,0%
Ab	21,6			
An	238,6			
Ah	38,6			
Aha	32			
Ahb	6,6			
NATURELLES	747,2		610,5	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	0,0%
		Ne	6,0	0,3%
		Ni	0,6	0,0%

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 CARACTERISE PAR LA PRESERVATION DE LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES (COMMERCES, EQUIPEMENTS, 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 DEVELOPPEMENT 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.

LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT A UN EQUIPEMENT SCOLAIRE ISOLE

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 A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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 A VOCATION D'HEBERGEMENT 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 ». En plus du secteur A (sans indice), elle présente 3 types de secteurs indicés : Aa, Aap, Ab.

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**. 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) du bourg et de Boulay. 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 R151-22 qui précise que la zone A peut comprendre des secteurs « *équipés ou non* »).

La zone A comprend également le secteur indicé suivant :

- **Le secteur Aap** correspond favorable aux continuités écologiques 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.

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, Nl, 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 indiqués 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 Ni** correspond aux ateliers municipaux. 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 secteurs 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 élu / 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 A VOCATION GENERALISTE (UAA, UAA1, UAB, UB, 1AU)

	Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
Section 1	<p>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. <u>Seule exception</u> : 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.</p>		<p>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.</p>
	<p>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).</p>		
Section 2	<p>Emprise au sol : 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.</p>		
	<p><u>Emprise au sol (règles spécifiques) : 80%</u></p>	<p><u>Emprise au sol (règles spécifiques) : 60%</u></p>	
	<p><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).</p>		
	<p><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.</p>	<p><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.</p>	

	Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
Section 2	<p><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).</p> <p>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).</p>		
	<p><u>Voies et emprises publiques</u> (règles spécifiques) :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
	<p><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.</p>	<p><u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum (permettre l’optimisation du foncier).</p>	
	<p><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.</p> <p>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).</p>		
Section 3	<p><u>Principes généraux</u> : viser une harmonisation d’ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l’innovation (dispositifs d’énergie renouvelable soignées).</p>		
	<p><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.</p>		

Secteur Uaa, Uaa1, Uab	Secteur Ub	Secteur 1AU
<p><u>Toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ; 		
<p><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.</p> <p><u>Clôtures</u> (dispositions complémentaires) :</p> <p>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 règles 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.</p> <p>Interdiction des filets et films plastiques, ainsi que de l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>Objectif de pérennisation des paysages urbains et d’insertion paysagère de qualité.</p>		
<p><u>Imperméabilisation des sols</u> : privilégier les surfaces perméables ou drainantes, pour limiter l’imperméabilisation, favoriser la désimperméabilisation dans les zones urbaines</p> <p><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.</p> <p><u>Préservation des haies</u> (identifiées au titre du L151-23) : préservation du bocage.</p> <p><u>Pluvial</u> : importance de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement en cohérence avec le schéma directeur d’assainissement pluvial.</p>		

LES SECTEURS A VOCATION SPECIALISEE 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 sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié , 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.	<p>Toutes les destinations sont interdites et notamment la destination « 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.</p> <p>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</p>	Toutes les destinations sont interdites, exceptées les sous-destination permettant les logements de fonction sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié , les hébergements hôteliers et touristiques, les équipements publics et d'intérêt collectif.
Section 2	Emprise au sol : 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) : aucune règle</u>	<u>Emprise au sol (règles spécifiques) : 80%</u>	<u>Emprise au sol (règles spécifiques) : 30%</u>
	<p><u>Hauteur maximale :</u> 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 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).</p>		
<u>Hauteur maximale (règle spécifique) :</u> Hauteur maximale à 8 m à l'égout, 12 m au faitage 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 faitage 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 faitage. HLL : hauteur maximale à 2.50 m à l'égout, 5 m au faitage.	

	Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UI
Section 2	<p><u>Voies et emprises publiques</u> :</p> <p>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.</p> <p>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).</p>		<p><u>Voies et emprises publiques</u> :</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
	<p><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).</p>	<p><u>Limites séparatives (règle générale)</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 1.90 m minimum (permettre l'optimisation du foncier).</p>	<p><u>Voies et emprises publiques (règles spécifiques)</u> :</p> <p>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.</p>
		<p><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.</p>	

	Secteur Ue	Secteur Ui	Secteur UI
Section 3	<p><u>Clôtures</u> : 2 m maximum en façade sur voie comme en limites séparatives.</p> <p><u>Clôtures</u> (dispositions complémentaires) :</p> <p>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 règles 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.</p> <p>Interdiction des filets et films plastiques, ainsi que de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>Objectif de pérennisation des paysages urbains et d'insertion paysagère de qualité.</p>		

LES ZONES AGRICOLES

La zone A présente 2 types de secteurs : A et Aap.

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 condition qu'en secteur A.

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 règlementée 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, Nl, 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, Ni 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 liés 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 soumise 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 impérative 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).

3.4 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, quelque soit leur taille, et qui ne sont pas classés en secteur Nf sont identifiées 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, **183 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 bleues foncé sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 402hectares 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 :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,

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

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Il est à rappeler qu'en règle général, 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.

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.

³ Source : CAP Atlantique

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 RUCE 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. »

ÉTANGS 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 protégés 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 :
« 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 ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES 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 annexée 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

LES SECTEURS SOUMIS A 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 RESERVES

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 m ²

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

REGLES 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 A 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).

