

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



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

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.04.2021	15.01.2025	XX.XX.XXXX

**RENNES (siège social)**

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

**NANTES**

5 boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**RAPPORT DE PRESENTATION**

*Pièce 2.3*

*Evaluation environnementale*



<b>UNE INSCRIPTION EFFECTIVE DE LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE .....</b>	<b>4</b>
1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU ANTERIEUR.....	4
2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN » .....	4
3 TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE .....	5
<b>LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE &amp; VITICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE.....</b>	<b>6</b>
1 LA PROTECTION DE L'OUTIL AGRICOLE .....	6
2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE .....	6
2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sieges d'exploitation.....	6
2.2 Les impacts au niveau DES SECTEURS DE PROJET.....	7
3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE.....	9
3.1 Les STECAL.....	9
3.1.1 Le sTECAL Ne (accro branche) .....	9
3.1.2 Le sTECAL Ni (ateliers municipaux) .....	10
3.1.3 Le sTECAL Nc (Exploitation conchylicole).....	10
3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	11
3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant .....	11
4 VOLET AGRICOLE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE.....	12
<b>LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE &amp; NOIRE .....</b>	<b>13</b>
1 A L'ECHELLE COMMUNALE, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX .....	13
1.1 Concernant les réservoirs de biodiversité.....	13
1.2 Concernant la préservation et remise en bon état des continuités écologiques .....	14
1.3 Concernant spécifiquement la Trame noire .....	15
1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte, bleue et noire à l'échelle communale.....	16

2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, LA RECHERCHE DU MOINDRE IMPACT .....	16
2.1 Les secteurs de renouvellement urbain .....	16
2.2 Les secteurs d'urbanisation future .....	16
2.2.1 Le secteur du Petit Clin 2.....	16
2.2.2 Le secteur du languernais 4 .....	17
2.3 Conclusion : des mesures appropriées au regard des enjeux et dans la perspective des opérations futures .....	18
3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES .....	18
4 INCIDENCES SUR NATURA 2000 .....	19
4.1 Description du site NATURA 2000 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet ».....	19
4.2 Analyse des incidences du PLU sur NATURA 2000 .....	21
4.2.1 incidences directes du PLU .....	21
4.2.2 incidences indirectes du PLU.....	21
4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE.....	22
5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE .....	22

<b>CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS.....</b>	<b>23</b>
1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES .....	23
2 LA QUALITE DES EAUX .....	23
3 LE VOLET PLUVIAL.....	24
4 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU.....	24
5 CYCLE DE L'EAU : CONCLUSION INTERMEDIAIRE .....	24

<b>PAYSAGES &amp; PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE.....</b>	<b>25</b>
1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE.....	25
2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET .....	25
3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION INTERMEDIAIRE.....	26

<b>QUALITE DE L'AIR, ENERGIE &amp; GAZ A EFFET DE SERRE .....</b>	<b>27</b>
-------------------------------------------------------------------	-----------

<b>DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS.....</b>	<b>28</b>
<b>UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES .....</b>	<b>29</b>
<b>BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>30</b>
1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE.....	30
2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES ....	30
3 CROISEMENT DES THEMATIQUES: APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES .....	30
4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	32

# UNE INSCRIPTION EFFECTIVE DE LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

## 1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU ANTERIEUR

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

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

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

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

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

## 2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

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

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

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

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

Complémentairement, dans la mesure où le PLU se projette sur la période 2025-2035, il est souhaitable d’intégrer une seconde étape de réduction de la consommation d’espace à partir de 2030. **Pour établir le volume de cette seconde étape, l’hypothèse d’une nouvelle diminution de 50% a été retenue à ce stade, soit 0.7 ha/an sur 2030-2035, et donc 2.8 hectares maximum d’ici la fin de la décennie couverte par le PLU** (4 ans x 0.7 ha/an x 4 ans au titre des années 2031, 2032, 2033 et 2034).

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

Consommation maxi 2021-2030	+	consommation maxi 2030-2035	=	Consommation totale maxi
<b>13.8 ha</b>	+	<b>2.8 ha</b>	=	<b>16.6 ha</b>

Depuis la loi « Climat & Résilience » d’août 2021, le suivi mené par CAP Atlantique (source : <https://data.capatlantique.fr>) évalue à 2.1 ha la consommation d’espace globale **à fin 2023.**

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

	Consommation passée (août 2021-fin 2023)	Consommation prévue dans le PLU	Bilan global
<b>Total</b>	<b>2.1ha</b>	<b>2.9 ha</b>	<b>5 ha</b>

Ces éléments permettent de confirmer que **le territoire s’inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière** : alors que la trajectoire de sobriété foncière conduirait à viser une consommation maximale de 16.6 ha d’ici le terme du PLU, la consommation globale devrait s’élever à seulement 5 ha (surface consommée depuis août 2021 et des zones AU). **La réduction de la consommation d’espace est donc extrêmement significative par rapport à la période de référence 2011-2020 et très nettement inférieur à celui d’une réduction de 50% de la consommation d’espace.**

### 3 TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE

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

# LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

## 1 LA PROTECTION DE L'OUTIL AGRICOLE

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

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

## 2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

### 2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

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

Complémentairement, le règlement écrit intègre une disposition spécifique pour les bâtiments et installations agricoles situées en secteur Aap : une confortation du site ou du siège reste envisageable dès lors qu'elle est justifiée par la mise aux normes des constructions existantes de la destination « exploitation agricole » en vue de les rendre compatibles avec l'environnement et de limiter les risques et les nuisances, et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site. Cette disposition vise **simultanément à donner de la souplesse à l'activité agricole, tout en intégrant les enjeux paysagers** (intégration paysagère, limitation du mitage par le bâti agricole) **et écologiques** (limitation du mitage par le bâti agricole), en résonance avec les autres enjeux portés par l'Evaluation environnementale.

Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, **aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui ne garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ou viticoles ; **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage ou de Zone de Non Traitement (ZNT).

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

## 2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DES SECTEURS DE PROJET

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

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

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

- **Le secteur de Brohogan (au nord-ouest du bourg)** localisé à l'ouest du bourg ;
- **Le secteur de Bolas au nord-est**, présentant un intérêt agricole sur une partie de son périmètre ;

- **Le secteur Nord de Languernais localisé dans le prolongement du lotissement de Languernais**, présentant un intérêt agricole certain (en complément d'enjeux paysagers au regard du caractère ouvert de cet espace) ;

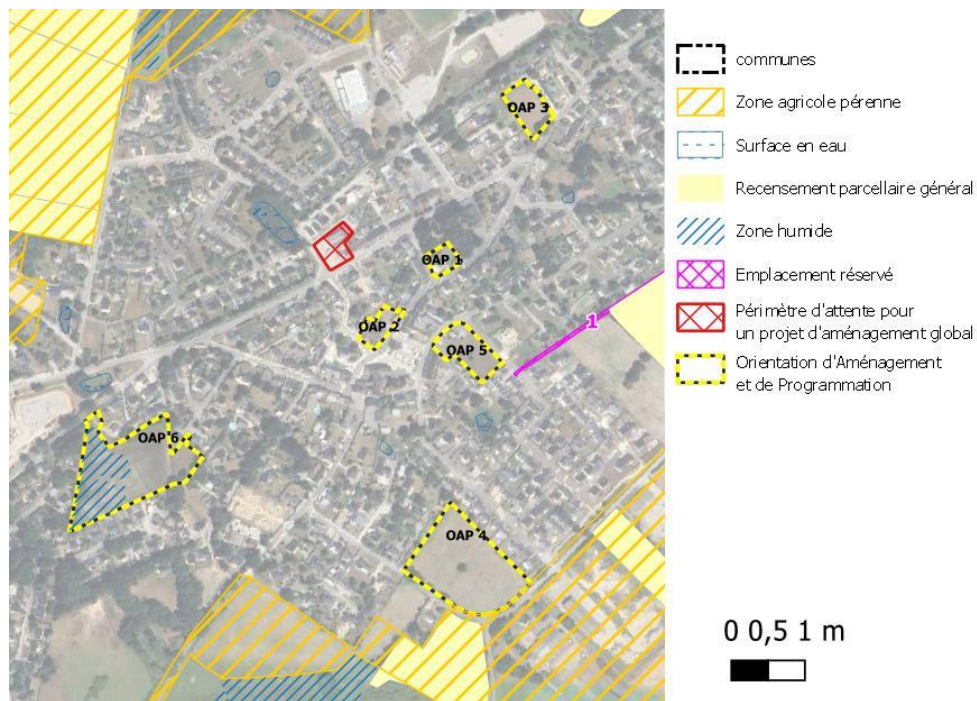
**Le secteur d'extension du Languernais 4 et du Petit Clin, 2 ont été identifié en accord avec la profession agricole :** Languernais 4 constitue un secteur « relictuel » entre la rue de la Fontaine d'Airin et Languernais 1, d'autant que l'exploitation la plus proche au sud-est a cessé. Petit Clin 2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

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

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

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

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



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



## 3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

### 3.1 LES STECAL

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

Par contre, les secteurs qui suivent le sont :

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

#### 3.1.1 LE STECAL NE (ACCRO BRANCHE)

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

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

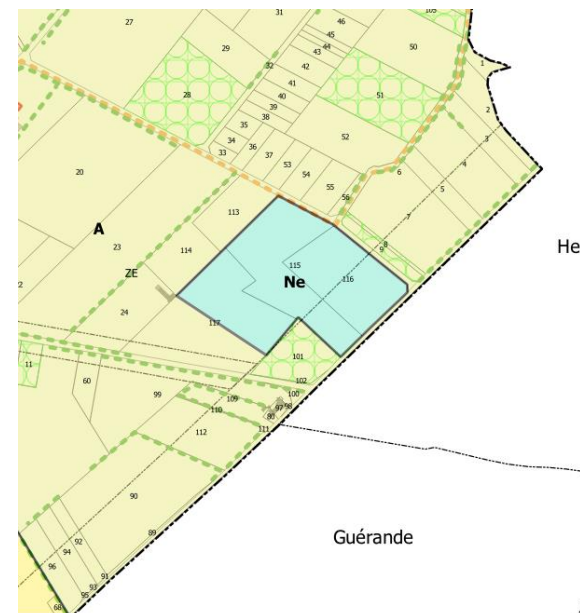
Les possibilités sont strictement encadrées. Seule la destination « logement » est autorisée, sous réserve de correspondre à des constructions et installations caractéristiques d'un terrain familial des gens du voyage.

En outre, le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale complémentaire de 20 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'Approbation du PLU, emprise supplémentaire uniquement destinée à l'amélioration de l'accueil des visiteurs, et sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement, ni ne compromettent l'activité agricole ;
- Une hauteur maximale ne pouvant dépasser 2.5 m au point le plus haut, au regard de l'existant ;

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

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



### 3.1.2 LE STECAL NI (ATELIERS MUNICIPAUX)

Le secteur Ni correspond aux ateliers municipaux. L'objectif est de permettre à la commune et à ses agents de disposer d'un local technique adapté pour l'entretien de son patrimoine bâti et extérieur.

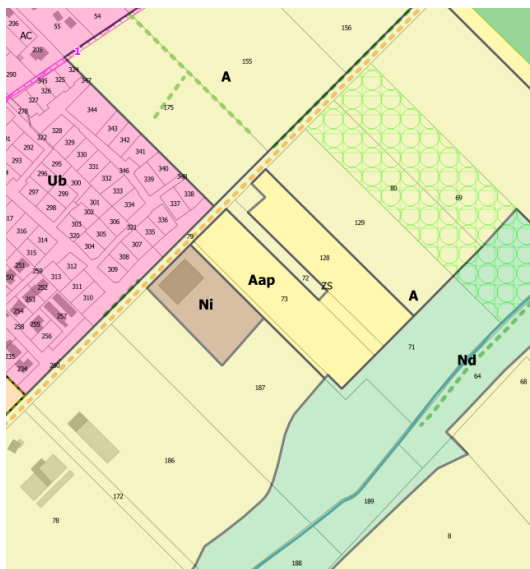
Le périmètre du secteur Ni est détourné au plus près de l'existant afin de limiter les impacts sur l'espace agricole et sur les paysages. Il présente une superficie de 0.6 hectare comprenant le bâti existant (soit 0.03% du territoire communal). L'ensemble étant déjà artificialisé, il n'est **pas générateur de consommation d'espace**. Et il peut être considéré comme « **de taille limitée** ».

Les possibilités sont strictement encadrées. Seule la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée.

En outre, le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale complémentaire de 50m<sup>2</sup> par rapport à la date d'Approbation du PLU, emprise nécessaire pour permettre l'adaptation du site ;
- Une hauteur maximale de 9 m au faitage, en cohérence avec le bâti existant ;

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

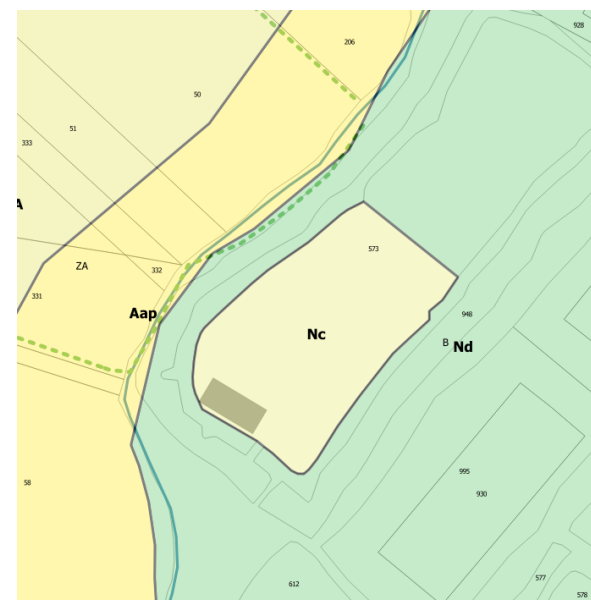


**Le secteur Ni constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

### 3.1.3 LE STECAL NC (EXPLOITATION CONCHYLICOLE)

Le secteur Nc correspond à une exploitation conchylicole existante qui dispose d'un bâtiment de conditionnement et de claires d'affinage. Il s'agit de permettre le maintien et la confortation de cette activité primaire existante en bordure des marais et de l'étier qui lui assure un accès à la mer. Le périmètre du secteur Nc est détourné sur la base de l'existant (terrain d'assiette accueillant les bâtiments, les claires et le parking). L'ensemble étant déjà artificialisé, il n'est **pas générateur de consommation d'espace**. Il présente une superficie de 0.80 hectare (soit 0.05% du territoire communal). A ce titre, il peut être considéré comme « **de taille limitée** ».

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



En outre, le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale complémentaire de 200 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'Approbation du PLU, afin de permettre la confortation de ces activités ;
- Une hauteur maximale de 6 m afin de permettre une confortation suffisante ;

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

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

### 3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un **croisement de plusieurs critères** ; 16 bâtiments ont ainsi été identifiés. Les impacts sur l'agriculture (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage ou de zone de non-traitement) ont été un critère déterminant pour réaliser l'inventaire.

Tous ces bâtiments se trouvent à **plus de 100 mètres** d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont **situés à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers** : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage ou les zones de non-traitement peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

### 3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé un « **forfait** » de **30% d'emprise au sol supplémentaires dans la limite de 60 m<sup>2</sup> maximum pour les extensions et un « forfait » de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes** : à partir de la date d'Approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra excéder ces surfaces ;
- Les **extensions des habitations** se voient limitées en hauteur à **4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage**.

- Les **annexes** se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**3.50 m à l'égout de toiture et 7 m au faitage ou 3.80 m à l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**20 m maximum entre les façades les plus proches**) ;

**Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne. De plus, la disposition retenue par la Commune vise à proportionnellement favoriser les plus petits bâtiments, afin qu'ils puissent présenter une habitabilité satisfaisante.**

## 4 VOLET AGRICOLE: CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

# LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

## 1 A L'ECHELLE COMMUNALE, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

### 1.1 CONCERNANT LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

**Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les marais du Mès (site NATURA 2000 et projet de site classé), les vallées et les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, les têtes de sources, les principaux boisements et les grands ensembles de zones humides sont protégés de manière appropriée.** Cette protection est généralement le fait d'un zonage N, Nd, Nc, Ns et Aap strict qui s'étend sur près de 643 hectares – soit environ 28% de la surface communale. Ce dernier correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la possibilité de conforter les équipements d'intérêt publics et collectifs, et :

**En zone N et secteur Nd**, de la confortation mesurée des habitations existantes.

**En secteur Nc**, des constructions liées et nécessaires à l'exploitation conchylicole.

**En secteur Ns**, des constructions liées et nécessaires à l'exploitation salicole.

**Et en secteur Aap** correspondant également à des espaces agricoles pérennes à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes et de la possibilité de conforter les sites d'exploitation agricoles existants dans leur prolongement immédiat (sans possibilité de création de nouveau site).

Complémentairement, les **principaux boisements** bénéficient d'une protection stricte par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Près de 183 hectares sont concernés. Concernant les EBC, la traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Par ailleurs, le règlement écrit encadre strictement les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées, repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire) au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit. Plus de 402 hectares de zones humides ont été repérées dans le cadre de l'inventaire communal validé en 2024 ; ces zones humides sont toutes identifiées au zonage.

Il convient par ailleurs de relever :

- **La protection de 59 plans d'eau et mares.**

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part l'évolution démographique et économique, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel sur le bourg, secteur où se concentrera la production de logements sur la durée du PLU).

## 1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et le réseau hydrographique, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N et un secteur Aap de protection renforcée (cf. éléments ci-avant, présentés au titre des réservoirs de biodiversité) ;
  - L'identification des cours d'eau et des écoulements des zones source sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 20 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations, élément qui permet de protéger le réseau hydrographique et ses abords en zone A et selon la marge reportée au règlement graphique dans la zone U ;
  - Complémentaire, les zones humides inventoriées, dont celles correspondant aux zones sources, sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (cf. éléments ci-avant, présentés au titre des réservoirs de biodiversité).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités de la Trame verte** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager. A cet égard, la priorité de protection s'est centrée sur les haies, sur la base de l'inventaire communal réalisé en 2021 par la Chambre d'Agriculture.

Au total, **98 630 m linéaires de haies** ont été identifiés, soit plus de 98 km linéaires. La protection s'appuie sur l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée :

- Les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole ou l'extension de bâtiment agricole, mais pas pour le regroupement de parcelles agricoles ;
- En cas de suppression, les haies doivent être compensées au double, (en termes de quantité et/ou linéaire), uniquement sur la base d'essences locales.

Le règlement écrit encadre également **les clôtures limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** doivent être transparentes ou doublées d'une haie et maintenir un passage au sol aux dimensions adaptées à la petite faune.

**Il impose un coefficient de pleine terre dans les zones Ua, Ub et 1AU** favorisant ainsi le maintien d'une trame brune favorable à la vie des sols.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

### 1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** »<sup>1</sup>.

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse très faible (notamment depuis la délibération de décembre 2022 relative aux extinctions des lumières entre 22h et 6h30).

**Les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire.** De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (marais, vallées, principaux boisements, zones humides) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit

pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;

- La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre du volet « Préconisations relatives à la prise en compte de la trame noire » de l'OAP thématique « Continuités écologiques ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR = 0%).

Enfin, une disposition particulière est intégrée dans cette même OAP thématique s'agissant des zones de repos des chiroptères, en exposant les dispositifs favorables qui peuvent être conservés ou mis en place à l'échelle du bâti.

<sup>1</sup> CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42

## 1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE A L'ECHELLE COMMUNALE

**Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte ni les réservoirs de biodiversité, ni la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.**

## 2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, LA RECHERCHE DU MOINDRE IMPACT

Dans le cadre du projet communal, une part très significative des besoins en logements sera comblée dans l'existant : sur un besoin de 200 à 210 logements, les opérations de densification / renouvellement urbain permettront de générer environ 150 logements, tandis que les changements de destination contribueront à hauteur de 8 logements environ, soit au total plus de 75 % des besoins en logements. **Ce premier élément démontre la volonté communale de limiter les impacts sur les espaces agricoles, mais aussi sur les espaces naturels, par une limitation des prélèvements.**

### 2.1 LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Du point de vue des **opérations de renouvellement urbain, les enjeux écologiques sont faibles** : la principale opération (secteur du Jardin de la Cure) porte sur un espace artificialisé bordé par un parc boisé de pins, avec

des bâtiments anciens qui pourrait accueillir des espèces particulières (chauves-souris par exemple). L'autre secteur de renouvellement urbain dit du Centre culturel concerne également pour partie du bâti ancien (maison emblématique réhabilitée à l'angle de la place de l'église).

### 2.2 LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

Au niveau des secteurs d'urbanisation future, **deux éléments concernent plus spécifiquement la recherche du moindre impact à l'échelle du PLU : le sujet de l'identification de deux secteur d'urbanisation à vocation résidentielle au sein de l'enveloppe urbaine : le Petit Clin 2 et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg : le Languernais 4.**

#### 2.2.1 LE SECTEUR DU PETIT CLIN 2

Le secteur du Petit Clin 2 présente **des enjeux écologiques bien identifiés**, notamment grâce à deux passages menés par des écologues expérimentés : au titre du volet écologique, on peut relever la présence d'une zone humide sur 1/3 du secteur.





L'explication des choix retenus (cf. pièce 2.2) a permis de souligner que du point de vue des impacts cumulés, l'identification de ce secteur était préférable à tout autre secteur sur la périphérie du bourg.

A cet égard, il s'agit au stade de la planification de **fixer les conditions** à une mise en œuvre opérationnelle :

- Au titre des **mesures d'évitement**, la zone humide est protégée au titre de l'article L.151-23, imposant une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » au projet, conformément aux dispositions du code de l'environnement et du SAGE.
- Au titre des **mesures d'accompagnement**, les OAP intègre comme élément **prescriptif** la « prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser » ». Cet

élément vise à **concilier à la fois l'approche de spatialisation des zones d'urbanisation future autour du bourg** (avec le choix du Petit Clin 2 constituant le choix du moindre impact dans une logique d'incidences cumulées) **et la pleine intégration des enjeux écologiques au titre de la phase opérationnelle**. Cette disposition pointe **explicitement** la nécessité de mettre en œuvre une démarche claire en la matière.

- Au stade du PLU, deux scénarios sont envisagés :
  - 1 – justification du caractère d'intérêt public majeur du programme de logement permettant d'engager la démarche « Réduire-Compenser » et de trouver des compensations
  - 2 – réalisation d'un programme de logement n'ayant pas de caractère d'intérêt public majeur et ne permettant pas d'engager la démarche « Réduire-Compenser » imposant de protéger la zone humide et d'adapter la forme urbaine du projet en conséquence

## 2.2.2 LE SECTEUR DU LANGUERNAIS 4

Le choix du site du Languernais 4 résulte également d'une analyse du point de vue des impacts cumulés. Il s'agit d'un secteur en extension de ce qui est actuellement urbanisé.

Du point de vue des sensibilités, le secteur ne recèle pas de zone humide, mais l'analyse menée dans le cadre de l'Atlas de la biodiversité communale par le PNR de Brière y a identifié un rôle de corridor écologique.



Cette parcelle est bordée par des arbres sur sa limite sud-ouest, sachant que le point d'accès unique se situe sur ce secteur de la rue de la Fontaine d'Airin, la commune ayant exclu d'assurer l'accès par l'attente prévue à cet effet sur la rue de la Buterne au nord, considérant le gabarit des voies n'était pas adapté.

Au titre de la prise en compte des enjeux écologiques, l'OAP de ce secteur indique deux éléments majeurs **à mettre en oeuvre** :

- Le traitement de la lisière via la préservation de la haie relictuelle existante et sa confortation ;

- La pérennisation de cette trame en y implantant des usages complémentaires adaptés : la continuité douce entre le Languernais, le bourg et le Bois Pierrot, une noue en vue de gérer les eaux pluviales.

### 2.3 CONCLUSION : DES MESURES APPROPRIÉES AU REGARD DES ENJEUX ET DANS LA PERSPECTIVE DES OPERATIONS FUTURES

L'ensemble de ces éléments permettent de considérer que **le PLU intègre les éléments nécessaires au stade de la planification, et fixe un cadre approprié en cas de passage en phase opérationnelle.**

## 3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

**L'identification des bâtiments au titre des changements de destination ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire :**

- Aucun bâtiment isolé n'est susceptible de changer de destination (critère lié en premier lieu aux enjeux agricoles, mais également intéressant au titre des enjeux écologiques), et donc de générer de potentielles nuisances pour la faune locale ;

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

bordées de falaises rocheuses et de dunes. Elle comprend un petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux et plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses.

Le site présente un grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local.

## 4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

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

**ZPS FR5212007 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » et SIC FR5200626 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer »**

Ces deux périmètres se chevauchent et couvrent les marais salants et les zones humides situés le long des principaux cours d'eau de la commune.

### 4.1 DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 « MARAIS DU MES, BAIE ET DUNES DE PONT-MAHE, ETANG DUPONT DE FER, ILE DUMET »

Le site N2000 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » est classé ZPS depuis 2004 et classé ZSC depuis 2015. La ZPS s'étend sur 2688 ha dont 449 ha sur Saint-Molf . Cette ZPS et cette ZSC se superposent en grande majorité.

Il s'agit d'une zone maritime englobant des zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre,

**Les principaux habitats sont :**

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	65 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	10 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	10 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	2 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N14 : Prairies améliorées	1 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5 %

Il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090) et du Mor Braz (FR5212013). Cet ensemble fonctionnel est constitué par les baies et marais salants ou non du Mès, lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification : échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux... ; hivernage : spatule blanche, avocette élégante et nombreux anatidés et limicoles, phragmite aquatique en migration).

Les usages et pratiques effectuées sur le site et constituant des menaces ayant une incidence négative ou ayant une incidence positive sont les suivantes :

Incidences négatives	Importance
Aquaculture (eau douce et marine)	Haute
Piétinement, sur fréquentation	Haute
Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)	Haute
Endigages, remblais, plages artificielles	Haute
Erosion	Haute
Zones urbanisées, habitations	Moyenne
Chasse	Moyenne
Autres intrusions et perturbations humaines	Moyenne
Captages des eaux de surface	Moyenne
Envasement	Moyenne
Incidences positives	
Pâturage	Moyenne

## 4.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000

### 4.2.1 INCIDENCES DIRECTES DU PLU

#### Protections règlementaires du site NATURA 2000

L'intégralité du site Natura 2000 est classée dans le PLU en zone naturelle Nd, Ns et zone agricole Aap, ce qui est hautement satisfaisant du point de vue de la protection des habitats et espèces caractéristiques des sites Natura 2000 concernés :

- Pour la totalité du site, on se trouve en **zone Nd et Aap de protection stricte** : interdiction de toute nouvelle construction ou installation (sauf pour des équipements techniques sous réserve de ne pas porter atteinte, notamment, à la sauvegarde des espaces naturels et d'en justifier le besoin et la localisation), possibilité de confortation des exploitations agricoles existantes, sans mitage de l'espace et d'annexes et extension aux habitations existantes (les exploitations agricoles et les habitations existantes ne sont pas nombreuses, et le PPRI vient porter un encadrement fort au titre du risque d'inondation, d'autant plus en zone d'aléa élevé, ainsi que le projet de site classé avec la nécessité de solliciter l'avis de la CDNPS).
- La seule exception concerne la portion des marais salants exploités et une exploitation conchylicole qui sont classés Ns et Nc. **Ce zonage reste très protecteur** (seuls les équipements techniques et la confortation des activités primaires existantes est admise).

**Les dispositions règlementaires du PLU encadrent l'exercice des activités primaires au sein du site NATURA 2000 tout en maintenant des usages favorables à l'entretien et la préservation de ces milieux.**

**Il ne prévoit pas de confortation de l'urbanisation dans ses limites. Et le développement urbain est rendu possible notamment en raison d'un traitement des eaux usées performant.**

**En ce sens, le PLU n'a pas d'incidence directe négative sur NATURA 2000.**

### 4.2.2 INCIDENCES INDIRECTES DU PLU

L'Atlas de la biodiversité communale a permis d'identifier **des habitats d'intérêt en dehors du site NATURA 2000** mais qui s'inscrivent en continuité de NATURA 2000. En effet, « *Les habitats naturels non considérés comme d'intérêt patrimonial assurent néanmoins des fonctions environnementales et écologiques primordiales : ils accueillent une faune associée, servent de corridors écologiques pour les déplacements d'espèces, de zone de reproduction ou encore d'alimentation. De plus, ils présentent généralement des potentiels de restauration écologique.* »

**Ces sites ont été classés en Aap dans le PLU. En ce sens, le PLU génère une incidence indirecte positive sur le site NATURA 2000 en identifiant les continuités écologiques associées et en favorisant leur protection, voire leur restauration.**

**Une des principales incidences négatives potentielles du le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future :**

- Le PLU réduit notablement la surface des zones AU ;
- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;

- Au contraire, ils se trouvent soit au cœur de l'agglomération (OAP dont le Petit Clin 2), où en continuité de l'agglomération (le Languernais 4), évitant ainsi la fragmentation des milieux.
- Les OAP affichent un traitement des lisières destiné à maintenir une continuité écologique favorable (présence de zones humides au Petit Clin 2 et d'habitats favorables au Languernais 4).

### 4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHÈSE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit en continuité de l'agglomération ; dans tous les cas, les OAP visent à assurer le maintien d'une continuité écologique, considérant leurs potentialités en termes d'habitats d'intérêt patrimonial.

**On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).**

## 5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE: CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Tant à l'échelle **communale** que sur les principaux **secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés.**

Là où l'étape de planification inhérente au PLU a conduit à identifier des secteurs sensibles au plan écologique (secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4), il faut rappeler que cette identification s'est appuyée sur **une**

**approche en termes d'incidences cumulées.** En outre, les **mesures d'évitement et d'accompagnement adéquates** ont été apportées afin **d'encadrer l'étape opérationnelle de manière explicite.**

En outre, les mesures mises en œuvre visent bien plus que la simple prise en compte des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue : elles ont pour objectif **leur protection et leur valorisation**, en écho aux autres enjeux (paysages, cadre de vie et attractivité du territoire, activités primaires...).

**En ce sens, on peut considérer que le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité, et que l'inscription explicite de la démarche « éviter-réduire-compenser » en phase opérationnelle sur deux secteurs d'OAP vient alimenter une forme d'équilibre dans la prise en compte d'un croisement d'enjeux.**

# CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS

## 1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire, il convient de relever le choix du moindre impact sur les réseaux et sur le système d'assainissement. Ce choix se matérialise par la priorisation du développement de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, avec la concentration de toute l'offre de logements à créer (hors changements de destination).

Ce choix a été effectué en considérant notamment la qualité des réseaux du bourg (repris ces dernières années) et la performance de la station d'épuration (en capacité d'accueillir de nouveaux habitants à la hauteur des perspectives démographiques retenues pour la décennie couverte par le PLU). Sur les principaux ensembles bâtis localisés hors bourg et raccordés à un système d'assainissement collectif, le choix a été fait de ne pas autoriser de nouveaux logements (la compétence « assainissement » relevant de CAP Atlantique).

**L'ensemble de ces éléments démontrent une prise en compte effective des enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées**, en vue d'éviter l'impact que des rejets d'eaux non traitées généreraient dans le milieu récepteur (notamment du point de vue de la qualité de l'eau et du point de vue des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité).

## 2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée au bourg (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif, ou encore des constructions sur un secteur raccordé à un système d'assainissement collectif dont la performance ne permettrait pas un traitement satisfaisant des eaux usées ;
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité ;
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul pour toute nouvelle construction ou installation.

### 3 LE VOLET PLUVIAL

---

Concernant le volet pluvial, un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales est en cours de réalisation au niveau par CAP Atlantique.

Dans l'attente de ses conclusions, le PLU intègre d'ores et déjà des mesures d'évitement des impacts potentiels à travers le règlement écrit : par exemple en classant en N ou Aap **les espaces de fonctionnalité des cours d'eau**, ou via la limitation de l'imperméabilisation (en privilégiant les surfaces perméables **via un coefficient de pleine terre** dans les zones les plus denses : Ua, Ub et 1AU), ou encore l'interdiction de déverser les eaux usées dans le réseau pluvial (et réciproquement).

Lorsque le Schéma Directeur sera finalisé, une mise à jour des annexes permettra d'intégrer le zonage pluvial au PLU. En fonction des enjeux relevés au niveau local, certaines dispositions pourraient être complétées dans le règlement écrit et/ou les OAP.

**Ces éléments attestent d'une prise en compte du volet pluvial dans le PLU, à hauteur des enjeux connus à ce stade.**

### 4 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

---

**Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées** (identification sur les plans de zonage, règlement).

### 5 CYCLE DE L'EAU : CONCLUSION INTERMEDIAIRE

---

En matière de cycle de l'eau, les principaux enjeux concernent la gestion des eaux usées, et notamment l'enjeu de **spatialisation de l'offre en logements** à l'échelle du territoire. **Le choix du recentrage du bourg vient conforter une approche évitant les incidences négatives** (par rapport à d'autres options), **et présente des incidences positives au regard de la capacité de traitement de la station d'épuration concernée** (garantie de rejets effectivement traités dans le milieu récepteur).

Les autres enjeux (qualité de l'eau, pluvial, zones humides et cours d'eau) sont également intégrés de manière satisfaisante dans les pièces réglementaires.



# PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

## 1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

À l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, protection au titre des EBC, zonage N et Aap...) visent une  **pérennisation des paysages du territoire**.

La prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage et le règlement écrit, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Sur le cœur historique, le zonage U, couplé à la règle des hauteurs et des implantations figurant dans le règlement écrit, permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant ;
- Aux abords du marais du Mès, les zonages N et Aap de protection stricte viennent limiter les possibilités en termes de constructions ;
- Sur l'espace agricole, le zonage Aap vient également limiter les possibilités de construire de nouveaux bâtiments, limitant les incidences potentielles sur les paysages et préservant les parcelles agricoles ;
- Les clôtures limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être transparentes ou doublées d'une haie.

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre extrêmement conséquent d'éléments de patrimoine bâti (48 bâtiments), d'ensembles patrimoniaux bâtis (environ 14 hectares), de petit patrimoine (56 éléments) identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;

## 2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

**Le choix des secteurs d'urbanisation localisés dans l'enveloppe et en extension de l'enveloppe urbaine répond parfaitement aux enjeux paysagers**, qu'il s'agisse du secteur du Petit Clin 2 situé dans l'espace urbanisé ou du Languernais 4 (imbriqué entre le bourg la rue de la Fontaine d'Airin avec une interface très faible vis-à-vis de l'espace rural).

Les OAP sectorielles intègrent :

- La **protection des éléments paysagers et patrimoniaux** sur les secteurs de projet concernés, avec notamment la préservation ou le renforcement de la végétation (Jardin de la Cure, rue de la Duchesse Anne, Petit Clin 2 et Languernais 4) ;
- Les **enjeux de structuration urbaine** sur les secteurs de renouvellement urbain (Centre culturel, rue des Epis, Boulay) ;
- Les **enjeux d'interface avec l'espace agricole** (confortation d'un d'une lisière végétale au sud de l'OAP du Languernais 4).

Ces éléments contribuent directement à valoriser **l'identité des lieux** et à **insérer les opérations dans leur environnement**. Elles s'inscrivent dans une logique de **qualité des paysages** et de **renforcement de la qualité du cadre de vie**.

### 3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION INTERMEDIAIRE

---

**Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages.** Les choix opérés en matière d'identification des secteurs de projet sont positifs du point de vue paysager. Les impacts négatifs sont donc très mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.

En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, espace rural), **au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

## QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendra **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Saint-Molf.**

**Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur le bourg et sur Boulay dans une moindre mesure, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain** (réponse à hauteur de 70% des besoins en logements), et se fera dans une faible mesure par le changement de destination. De fait, la concentration du développement sur le bourg permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. A cet égard, le choix des secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4 comme secteurs principaux de développement de l'urbanisation s'avère significatif : un des motifs de leur identification est celui de leur proximité avec les commerces, services et équipements du bourg.

Par ailleurs, une OAP « mobilités » est mise en place en vue d'afficher l'ambition de développer des alternatives à la voiture individuelle entre le bourg et l'espace rural sous forme de continuités cyclables sécurisées.

Ces éléments contribueront à **limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passée, **le net renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) **pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « individuel groupé », « intermédiaire » et « collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**
- **La mise en place d'un coefficient de plein terre** dans les zones U et AU contribue au **maintien d'ilots de fraîcheur** dans les zones urbaines et des capacités de tamponnement des eaux pluviales.

Au plan énergétique, le PLU ne s'oppose par au recours à des dispositifs de **production d'énergie renouvelable**, notamment au photovoltaïque, et fixe simplement des principes d'intégration (en lien avec l'enjeu paysager).

## DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale, même si des campagnes de sensibilisation tant nationales que locales sensibilisent à leur réduction. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- **Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;**
- La localisation de l'offre en logements sur le bourg (et en grande partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets.**

## UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les enjeux portent essentiellement sur le risque 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 PPRL s'impose en tant que servitude d'utilité publique.**

Sur la commune, le PPRL concerne essentiellement des parcelles non bâties (source : « capalabri » - parcelles situées dans des zones inondables « Xynthia +20cm », définies par les Plans de Prévention des Risques Littoraux). Boulay se situe cependant en limite de la servitude de PPRL. Une seule construction est soumise à la servitude.

Toutefois, dans un contexte généralisé de montée des eaux et eu égard à la densité du réseau hydrographique et à la proximité de constructions (dans le bourg notamment), des dispositions complémentaires sont mises en œuvre, notamment par le biais de la compétence GEMAPI de Cap Atlantique. Ainsi **l'étude de fonctionnement hydraulique des cours d'eau a pu trouver une traduction dans le PLU** à travers le zonage Nd ou Aap et la mise en place de marges de recul depuis les cours d'eau en zone U, qui encadrent fortement la construction aux abords des cours d'eau.

Le territoire ne présente pas d'autres risques particuliers. Les principaux risques concernent le Transport de Matières Dangereuses, notamment sur le réseau départemental et à travers une canalisation de transport de gaz qui longe la route de Guérande. A cet égard, des marges de recul sont mises en place au niveau du règlement graphique.

Par ailleurs, les OAP font systématiquement l'objet d'une prescription relative à la sécurisation de la future connexion viaire (création d'un seul accès, sécurisation des accès...).

Concernant les nuisances sonores, le règlement écrit précise les mesures applicables selon la route départementale.

**Ces éléments constituent des mesures appropriées au regard des enjeux, permettant de confirmer que les incidences du PLU sont non significatives en termes de risques et de nuisances.**

# BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (vallées, boisements, zones humides, têtes de source...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;

- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte (choix de recentrage de l'urbanisation sur le bourg).

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

## 2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé en cohérence avec les objectifs du PLH 2024-2030. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité différenciés et adaptés au territoire contribue à l'affirmation du Saint-Molf dans son contexte territorial supra-local (à l'échelle de CAP Atlantique et de son SCOT).

## 3 CROISEMENT DES THEMATIQUES: APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés et sensiblement réhaussés sur les opérations de renouvellement urbain correspondant au secteurs portés par la commune dans le bourg : le centre culturel, le jardin de la cure), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;**
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Concernant spécifiquement les choix de spatialisation des secteurs d'extension résidentielle sur le bourg, une approche en termes d'incidences cumulées a permis de retenir le secteur du Petit Clin 2 et du Languernais 4, en dépit des enjeux écologiques** (dont la prise en compte est assurée en premier niveau par une mesure de réduction des incidences sur les continuités écologiques dans les OAP, et en second niveau par une mesure d'accompagnement de la phase opérationnelle qui se déploiera au-delà de la présente étape de planification *via* les OAP : scénarios envisageables concernant le Petit Clin 2 en vue d'une démarche « ERC » liée à la présence de zones humides) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte enjeux paysagers et enjeux écologiques.**

## 4 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

**La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ».** Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification** (en considérant les dispositions prises sur les sujets les plus sensibles, en particulier les secteurs du Petit Clin 2 et du Languernais 4), tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**

- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, la constructibilité limitée pour les tiers en campagne, ou encore le secteur Aap qui vient limiter les possibilités pour les exploitants.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

**L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Saint-Molf ne présente pas d'incidences négatives réhivitoires sur l'environnement, considérant que le principal enjeu est pris en compte au stade de la planification (avec le choix du moindre impact selon une approche en termes d'incidences cumulées) et devra être prise en compte de manière fine en phase opérationnelle. Le PLU prévoit les dispositions appropriées à cet égard, *via* des prescriptions explicites.**

**L'Évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.**



