

**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

NANTES

5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.4

Compatibilité avec les documents supra-communaux



SRADDET	4
LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS	7
LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE	8
LE SAGE VILAINE	11
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	12
PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT (PLH)	23
PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	24

SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillesse et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre à sa mesure :

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLU
AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
Revitalisation des centralités	Urbanisation concentrée sur le bourg. Optimisation du foncier par le biais d'opérations de renouvellement urbain et la définition de secteurs d'extension à vocation résidentielle. Confortation du pôle principal d'équipements et de commerces. Maintien d'une ville des courtes distances.
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Préservation d'espaces de jardin ; OAP sur un îlot de fraîcheur (OAP Cœur d'îlot). Préservation d'un boisement (OAP de la Cigale), également identifié en zone N.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	PLU dimensionné au regard des besoins.
Gestion économe du foncier	Réduction de la consommation d'espace en termes de superficies, travail sur les densités des futures opérations. Identification des gisements fonciers dans le bourg de la commune.

Règles du SRADET	Intégration dans le PLU
Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Protection d'un espace agricole pérenne, prise en compte des sites et sièges agricoles et viticoles. Pérennisation de l'activité agricole et viticole en préservant la fonction de l'espace rural et en limitant le mitage. Diversification possible du tissu agricole et viticole. Développement accompagné de nouvelles formes d'agriculture sur le territoire (OAP « Maraîchage »).
Aménagement durable des zones d'activités	Objectif d'optimisation du foncier à vocation économique. Accompagnement dans la résorption d'une friche économique (ZA de la Jaunaie) par les règles du PLU.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Commune non concernée.
Couverture numérique complète	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	
Déplacements durables et alternatifs	Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. Prise en compte des circulations douces dans les OAP. Identification du secteur de la Cigale en tenant compte du paramètre « mobilités actives ».
Intermodalité logistique	Commune non concernée.
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Commune non concernée.
Renforcement des pôles multimodaux	Commune non concernée.
Cohérence et harmonisation des services de transports	Procédure non concernée.
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation. Préservation des éléments constitutifs de la trame verte bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux.
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Opérations de renouvellement urbain envisagées.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment).
Lutte contre la pollution de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien.

Règles du SRADET	Intégration dans le PLU
BIODIVERSITÉ, EAU	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Déclinaison de la TVB à l'échelle communale. OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire »
Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Éviter/Réduire/Compenser	Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future, ainsi que dans certaines OAP (en présence de zone humide).
Amélioration de la qualité de l'eau	Protection des cours d'eau et des zones humides. Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, raccordé à un système d'assainissement des eaux usées performant.
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Non concerné.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Non concerné.
Préservation des zones humides	Protection des zones humides.
DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE	
Prévention et gestion des déchets	Déchets : compétence CSMA
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Non concerné.
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	Non concerné.
Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	Non concerné.
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Non concerné.
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Non concerné.

LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire (cf. ci-avant).

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Saint-Molf appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre :

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLU
Zones humides	8A-1 - Les documents d'urbanisme	Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.	Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Précisions visant la prise en compte des zones humides dans une OAP (le Petit Clin 2).
	8A-1 - Les documents d'urbanisme	La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière concertée.	Inventaire communal des zones humides réalisé (validation en 2024), et intégré au PLU. Investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux.
Bocage	1A-2 - Bocage, haies et éléments paysagers	Le bocage, les haies, les talus, la ripisylve, les « éléments d'intérêt paysagers » favorisent l'infiltration de l'eau, sa purification par absorption des intrants, son stockage temporaire contribuant à l'atténuation des crues fréquentes,... Ils participent donc à une meilleure gestion du volume d'eau dans le bassin versant en évitant qu'elle ne rejoigne trop rapidement le cours d'eau et s'évacue vers l'aval au détriment des besoins locaux. Ils contribuent aussi à l'adaptation au changement climatique* en augmentant le stockage de la ressource dans le sol. Ils concourent aussi à limiter l'érosion des sols et le ruissellement. Il faut donc les préserver particulièrement dans les zones où des dysfonctionnements en termes d'apport de particules fines au cours d'eau ont été identifiés. Ces éléments paysagers ayant un impact positif pour l'atteinte du bon état doivent faire l'objet de protections qui peuvent être étendues à l'ensemble des politiques publiques.	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement).

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLU
Pluvial	<p>3D-1 - Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales</p>	<p>Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols, - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire, - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature, - Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles. 	<p>Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales joint en annexe du règlement écrit).</p>

Ainsi, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

LE SAGE VILAINE

La commune de Saint-Molf est couverte par le SAGE Vilaine. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une procédure de révision est en cours depuis 2022.

Le SAGE fixe des enjeux et objectifs en matière de :

- Milieux naturels : protéger les zones humides, rivières et cours d'eau
- Amélioration de la qualité des milieux aquatiques
- Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- Réduction de la vulnérabilité au risque inondation
- Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre.

Il permet de constater que **le PLU est compatible avec le SAGE Vilaine.**

Objectifs du SAGE Vilaine	Intégration des enjeux du SAGE de la Sèvre Nantaise dans le PLU
Protéger les zones humides	Le PLU a mis en place une règle protectrice des zones humides inventoriées (l'inventaire initial a été complété en 2022). La commune a délibéré le 22 juin 2024 pour approuver l'actualisation de l'inventaire. Un inventaire adapté a également été effectué sur les zones AU maintenues dans le cadre de la révision.
Le bon état des cours d'eau/ Préserver les peuplements piscicoles	Le PLU inventorie les cours d'eau et les zones d'écoulement des zones sources qui sont de plus situés dans la zone N, préservant ainsi à la fois leur cours et leurs zones d'expansion des crues.
L'altération des milieux par les espèces invasives	Le règlement du PLU rappelle l'interdiction du recours aux espèces invasives. La liste des espèces invasives est jointe en annexe du règlement.
Amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques	La protection des haies, boisements, zones humides vise à préserver la capacité naturelle des milieux à tamponner le ruissellement et à assurer la filtration. La capacité de traitement de la STEP de la Turballe est suffisante pour accueillir le projet de la commune de Saint Molf. A noter qu'un zonage d'assainissement Eaux usées et Eaux pluviales sera annexé au PLU.
La prévention des inondations	L'étude sur la délimitation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau vise à mieux connaître les effets du changement climatique sur le régime des cours d'eau non concernés par le PPRL. Ces données ont permis de revoir la délimitation de la zone N en vue de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans le champ d'expansion des crues des cours d'eau, excepté la confortation de l'existant.

La commune de Saint-Molf s’inscrit dans le périmètre du SCOT de CAP Atlantique approuvé en 2018. CAP Atlantique a porté à la connaissance de la commune de Saint-Molf les enjeux, prescriptions et recommandations à intégrer dans le PLU.

Ces éléments sont repris ci-après et consolidés dans la colonne de droite.

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SCoT avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Saint-Molf les intègre :

Armature urbaine (Orientation 1.1 du SCOT)

	DOO du SCoT	Consolidation dans le PLU
Vocation des pôles	<p>Pôle rural qui doit s’inscrire dans la stratégie de diversification et de déploiement touristique, plus généralement, tourisme vert et promotion d’une agriculture de qualité.</p> <p>Le projet de la commune est notamment de préserver et renforcer les activités économiques en maintenant les activités touristiques (privilégier les hébergements marchands, permettre des accès raisonnés aux espaces naturels).</p> <p>Prescription : prévoir le raccordement haut débit dans toutes les zones urbaines et à urbaniser y compris dans les zones d’activités.</p>	<p>Possibilité de confortation dans leurs limites des campings existant pour faciliter leur montée en gamme.</p> <p>OAP thématique « mobilités »</p>

<p>Développement de la population</p>	<p>Commune rétrouittoral visant accueillir le redéploiement de la population afin de baisser la pression littorale, en lien avec les objectifs de préservation des marais de Brière.</p> <p>Estimation population à horizon 2035 entre 3 011 et 3 156 habitants (soit entre 35 et 44 habitants / an en moyenne).</p>	<p>3200 à 3300 habitants à l’horizon 2035.</p>
<p>Objectif de programmation de la construction</p>	<p>21 logements / an pour un objectif de 1 584 logements à horizon 2035 et un taux de résidence principale compris entre 80.9 % et 83 %.</p>	<p>20-21 logts / an, très majoritairement à destination des résidences principales</p>

Armature écologique (Orientation 1.2 du SCOT)

<p>Réservoirs de biodiversité</p>	<p>Présence de réservoirs majeurs et annexes au nord du territoire.</p> <p>Prescription : limiter la densification du secteur Uca de Kermolier en partie recouvert par le réservoir de biodiversité majeur</p>	<p>Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay</p> <p>Le secteur d’habitat diffus de Kermolier est classé en zone A où seule l’extension des habitations existantes est possible et la construction d’annexe sous condition</p>
<p>Perméabilité bocagère</p>	<p>3 espaces de perméabilité bocagère identifiés sur le sud du territoire.</p> <p>Prescription : Redonner le caractère agricole à Kerudal qui se situe au centre de l’espace de perméabilité bocagère. Ne pas y autoriser de nouvelles constructions non liées aux activités primaires</p>	<p>Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay</p> <p>Le secteur d’habitat diffus de Kerudal est classé en zone A où seule l’extension des habitations existantes est possible et la construction d’annexe sous condition. De plus, le cours d’eau du « Canal » situé au sein de ce secteur d’habitat diffus est classé en N.</p>

Zones de sources	<p>Nombreuses zones de sources à protéger ainsi que leurs liaisons avec le cours d'eau (sites naturels (zh, mare, prairie humide) ou ouvrage en contexte urbain (lavoir, puit, fontaine) qui se situent au départ des cours d'eau et constituent leur point d'alimentation.</p> <p>Prescription : Identifier les zones de sources et délimiter leurs liaisons avec les cours d'eau pour les protéger.</p>	<p>Les données issues de l'actualisation de l'inventaire des zones humides, plans d'eau et mares et écoulement des zones sources, ainsi que celles de l'atlas de la biodiversité communal ont été reportées sur le règlement graphique et une règle de protection y est associée et permettent de protéger la trame bleue et plus particulièrement les zones source.</p>
Zones humides	<p>Nombreuses zones humides à protéger.</p>	<p>Les données issues de l'actualisation de l'inventaire des zones humides, ont été reportées sur le règlement graphique et une règle de protection y est associée et permet de les protéger strictement</p>
Plans d'eau	<p>Interdiction de créer des plans d'eau sur toute la commune</p>	<p>Les affouillements sont strictement encadrés par le règlement écrit et visent à interdire la création de plans d'eau</p>
Cours d'eau	<p>Respecter un retrait d'implantation de 10/15m de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>	<p>Un retrait minimum de 10 m est imposé de part et d'autre du cours d'eau situé dans la zone U et de 20 m de part et d'autre des cours d'eau situés en zone A et N. D'autre part, le règlement écrit fait référence à l'espace de fonctionnalité des cours d'eau (voir chapitre 2.4. Risques- alinéa b du présent titre 1) en zone N pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en vue de ne pas exposer les populations et les biens au risque inondation</p>
Natura 2000	<p>Territoire recouvert par les ZCS et ZPS du Marais de Mès, Baie et dunes de Pont Mahé, Etang du Pont de Fer.</p>	<p>Voir analyse des incidences sur NATURA 2000 dans la pièce 2.3 – Evaluation environnementale</p>

<p>Espaces emblématiques</p>	<p>Préserver et rouvrir des vues sur les paysages d'eau, développer la valorisation des paysages d'eau et l'accès aux vues sur ces paysages : Ensemble bocager et de zones humides des marais du Mès</p> <p>Recommandation : Chercher à préserver ou rouvrir les paysages d'eau des marais du Mès notamment par des cônes de vue.</p> <p>Zone de sensibilité autour des marais de Pen Bé, Pont Mahé, du Mès où les infrastructures et aménagements ne doivent pas engendrer d'obstacles disproportionnés et dégradants les vues sur les paysages de marais (obligation d'insertion paysagère soignée et de qualité des projets).</p>	<p>L'OAP "Mobilités" vise la continuité de la voie douce vélocéan vers Assérac et ainsi rendre accessibles les vues sur les paysages d'eau.</p> <p>Limitation stricte de la constructibilité sur NATURA 2000 et ses abords.</p>
<p>Eaux pluviales</p>	<p>Réguler les flux hydrauliques et maîtriser la pollution urbaine ; L'objectif cadre vise un débit maximum de rejet de 3l/s/ha pour une pluie de référence. Lorsque la régulation n'est pas faisable techniquement, un volume minimal de rétention sera précisé à la parcelle (il est fixé à 1m3 par Cap Atlantique).</p> <p>Prescription : limiter le rejet des eaux pluviales à 3l/s/ha vers le domaine public et indiquer un volume minimal de rétention de 1m3 (cela est fait uniquement dans la zone AU du Languernais). A noter que le Schéma Directeur Communautaire de Gestion des Eaux Pluviales aboutira à de nouveaux zonages par commune</p>	<p>Le schéma directeur d'assainissement pluvial est annexé au règlement du PLU.</p> <p>Le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales des prescriptions en termes de limitation des débits de rejet en cohérence avec le schéma directeur pluvial.</p> <p>Le règlement prévoit des coefficients maximum d'emprise au sol et de pleine terre en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>

	qui seront à annexer au PLU.	
--	------------------------------	--

Protection de l'espace agricole (O.1.3 du SCOT)

<p>Mode de développement au sein de l'enveloppe urbaine</p>	<p>Un minimum de 30% des constructions doit se réaliser au sein des enveloppes urbaines du bourg, et au sein de l'espace urbanisé de Boulay qui constitue un secteur de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral.</p> <p>Prescription : Les contours de l'enveloppe maximale d'urbanisation doit être respecté pour Le Boulay.</p> <p>Prescription : Faire valider les hameaux de Kerhué, Théléac, La Croix de Bois, Trebezan, Penmont, Kerhaut, Le Greno, Montpignac, Kergailo, Kermolier, Kerbiquet, Route des Châtaigniers, Kerhudal, Kerguenec comme STECAL (au titre la loi MACRON) par la CDPENAF pour pouvoir les densifier ponctuellement.</p> <p>Prescription : Analyser les possibilités de réhabilitation, de réduction de la vacance, de divisions parcellaires, de changement d'usages du bâti ... afin de compléter la détermination des capacités foncières (actuellement seules les dents creuses ont été identifiées dans le PLU).</p>	<p>Recentrage du développement urbain sur le bourg et sur Boulay (la zone U de Boulay respecte l'enveloppe maximum d'urbanisation prévue par le SCOT.</p> <p>150 logements sur 198 seront réalisés dans l'enveloppe urbaine comprenant les capacités de densification dont des OAP de renouvellement urbain (jardin de la cure et centre culturel) et les changements de destination de bâtiments repérés en campagne.</p>
--	--	--

<p>Mode de développement en extension</p>	<p>17 ha maximum peuvent être consommés à horizon 2035 en extension du bourg en respectant une densité de 18 logements/ ha et un potentiel maximum de 1 ha pour les équipements.</p>	<p>Le PLU de 2013 a identifié 6.4 ha en zone 1AU correspondant au Languernais et 2.7 ha en zone 2AU (Languernais 4). Depuis 2018, seul le secteur classé en 1AU a été consommé.</p> <p>La révision du PLU maintient le secteur en extension du Languernais 4. Elle intègre un nouveau secteur en extension antérieurement classé NL (terrains de sports) en zone Uaa1 pour 3.2 ha. Au final, sur la période de mise en œuvre du SCOT et jusqu'à l'horizon 2035, les surfaces en extension prévues par le PLU de 2013 et sa révision totalisent 12.3 ha.</p> <p>A noter que l'objectif de densité minimum du Languernais 4 prescrit dans l'OAP est de 29 logements par hectare.</p>
<p>Espaces Agricoles Pérennes</p>	<p>PLU de 2013 : 1 363 ha d'Espaces Agricoles Pérennes classés en zonage Aa et Aap.</p>	<p>La révision du PLU classe 1466.7 ha en zone A et 138.3 ha en zone Aap</p>

Mode de développement littoral (O.1.4 du SCOT)

<p>Mode de développement</p>	<p>Réglementer les extensions et les annexes en zone agricole et naturelle</p>	<p>Uniquement extension des habitations existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire et de 60m² maximum et 40m² d'emprise au sol maximum cumulé pour les annexes par rapport à l'emprise au sol initiale à date du 5 février 2013</p>
<p>Risques d'inondation</p>	<p>Commune soumise au PPRL de la Baie de la Baie de Pont-Mahé et du Traict de Pen Bé. Commune située en zone de vigilance « submersion marine ».</p>	<p>Sur la commune, le PPRL concerne essentiellement des parcelles non bâties (source : « capalabri » - parcelles situées dans des zones inondables « Xynthia +20cm », définies par les Plans de Prévention des Risques Littoraux). Boulay se situe cependant en limite de la servitude de PPRL. Une seule construction est soumise à la servitude. Aucune autre zone constructible n'est prévue dans les espaces soumis à la servitude PPRL</p>

<p>Autres risques naturels</p>	<p>Aléa faible pour le risque argileux sur l'intégralité de la commune ainsi qu'un risque moyen au nord-ouest du territoire.</p> <p>Prescription : Prendre en compte le risque argileux moyen en autorisant des moyens techniques de consolidation, stabilisation ou comblement sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque élevé et qualifié. Le cas échéant, justifier que les conditions de densification ou d'extensions fixées n'accroissent pas l'exposition au risque des personnes et des biens</p>	<p>Une partie du territoire communal est exposée au retrait-gonflement des argiles : le risqué est modéré.</p> <p>Les dispositions qui s'appliquent sont celles du code de l'habitat et de la construction. Le PLU ne prévoit pas de disposition supplémentaire.</p>
<p>Risques technologiques</p>	<p>Recommandation : garantir la compatibilité des usages du sol et de la vocation des espaces au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées, notamment au regard des sites et sols pollués en cours d'intégration à la base de données sur les SIS (Secteur d'Information sur les Sols).</p>	<p>Les dispositions générales du règlement précisent que : La commune est concernée par un secteur d'information sur les sols : l'ancien site uranifère du Cormier. L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2020 identifiant ce site est annexé au PLU en vue de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site en raison de l'état de la pollution des sols.</p>

Services et fonctions métropolitaines (0.2)

<p>Mobilité</p>	<p>Nœud de mobilité potentiel identifié au niveau de la Roche Blanche / Centre avec nécessité d'y faciliter l'accès par l'offre piéton et cyclable et y prévoir le stationnement cyclable (voir point de recharge pour vélo électrique) : opportunité liée au regroupement d'une aire de</p>	<p>L'OAP thématique "Mobilités" intègre les enjeux en la matière.</p> <p>Les liaisons douces existantes sont repérées sur le règlement graphique et entraînent l'obligation d'en maintenir les continuités.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent dans la mesure du possible la réalisation de connexions douces avec le maillage existant.</p>
------------------------	--	---

	<p>covoiturage, d'une voie cyclable et d'une ligne de transport en commun.</p> <p>Le schéma directeur vélo a été approuvé par le conseil communautaire le 16 novembre 2017.</p> <p>Prescription : veiller à l'intégrer dans les différents itinéraires cyclables de la commune</p>	
Espace commercial de périphérie	<p>Les espaces commerciaux de périphérie n'ont pas vocation à être étendus et le SCOT ne prévoit pas de nouvelles créations hormis pour le petit secteur économique mixte de Saint Molf qui peut s'étendre de manière mesurée afin de faciliter la qualification ou la réorganisation de l'offre dans un secteur résidentiel ou mixte.</p> <p>Prescription : Prévoir l'obligation de stationnements vélos abrités au plus près des entrées dans les espaces commerciaux de périphérie (parc d'activité du Mès).</p>	<p>La ZAE du Mès est maintenue dans son périmètre. Le règlement évolue à la marge pour en faciliter l'optimisation, sachant que la quasi-totalité des parcelles est désormais commercialisée et construite.</p> <p>Le règlement prévoit l'obligation de mettre en place des stationnements vélos pour les constructions de la destination "artisanat et commerce de détail".</p>
Mixité sociale	<p>En tant que commune non SRU, toutes les opérations d'aménagement devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux (pour mémoire 4 LLS / an pour le PLH 2016-2021)</p> <p>Prescription : Indiquer cette obligation dans les zones urbaines et à urbaniser du règlement ainsi que dans les OAP.</p> <p>Recommandation : le PLU doit également définir</p>	<p>Le PLH 2024-2030 vient d'être mis en place. Le PLU prévoit la production de 45 LLS répartis dans les différentes OAP en renouvellement urbain et en extension.</p> <p>La diversité des formes urbaines rend possibles d'autres programmes de logements en cohérence avec les dispositions du PLH.</p>

	<p>des programmes supplémentaires à vocation locative sociale.</p> <p>Recommandation : la commune doit faciliter la création d'une offre en accession aidée en cohérence avec le PLH</p>	
Diversité architecturale	<p>Rechercher une mise en valeur de la diversité architecturale dans toutes les opérations d'aménagement, notamment par une gestion différenciée des densités (en incluant des formes compactes).</p>	<p>Les OAP favorisent la diversité dans la typologie d'habitat et des formes urbaines.</p> <p>Le règlement ne fait pas obstacle à cet objectif en permettant des constructions d'une hauteur pouvant aller à R+2 dans le Coeur de bourg.</p>

Economie littorale (Orientation 3 du SCOT)

Qualité des parcs commerciaux	<p>Enjeux d'optimiser la qualité des entrées de ville à l'occasion d'une petite extension du Parc du Mes.</p>	<p>La ZAE du Mès est maintenue dans son périmètre. Le règlement évolue à la marge pour en faciliter l'optimisation, sachant que la quasi totalité des parcelles est désormais commercialisée et construite.</p>
Développement de l'hébergement	<p>Une zone UI au sud du bourg correspond aux activités de camping soumis à autorisation administrative. Les extensions y sont autorisées dans la limite de 250 m² de surface de plancher conditions que les travaux soient en rapport avec les activités autorisées dans la zone.</p>	<p>La revision du PLU ne remet pas en cause ce secteur d'hébergement touristique</p>
Marais salants	<p>Protéger de manière adaptée les marais salants (permettre les nécessités d'entretien, de fonctionnement de l'activité, l'aménagement léger des cabanes et l'interdiction de changement de destination des salorges).</p> <p>Prescription : Interdire le changement de</p>	<p>Le secteur Ns encadre strictement les possibilités de construire des salorges : 5m2 et 1 m au-dessus du talus. Seules les constructions à usage de salorges y sont admises, interdisant de fait les changements de destination de ces constructions.</p>

	destination des salorges	
Activités aquacoles	Prescription : Interdire le changement de destination des bâtiments aquacoles.	Il existe une seule entreprise aquacole impasse des Champs Marins dans le site NATURA 2000. Le PLU lui affecte un secteur Nc encadrant strictement les possibilités de construire en vue de conforter l'activité aquacole, interdisant de fait les changements de destination de ces constructions..
Panneaux photovoltaïques	<p>Les parcs commerciaux devront comprendre une offre de production d'énergie renouvelable en privilégiant les bases solaires et/ou photovoltaïques.</p> <p>Recommandation : le PLU doit favoriser voire imposer des dispositifs de production d'énergie renouvelable en particulier sur les bâtiments commerciaux à grand développé et/ou les parcs de stationnement importants.</p>	Le PLU ne fait pas obstacle à la mise en oeuvre de la loi d'accélération pour la production d'énergies renouvelables.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La Commune de Saint-Molf est couverte par le PLH de CAP Atlantique. Le PLH a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021.

Pour Saint-Molf, il définit notamment les objectifs suivants :

- Programmation en logements : **120 logements** sur 6 ans au niveau communal ;
- Production de logements locatifs sociaux : **45 logements** sur 6 ans au niveau communal ;

La commune intègre dans son PLU un objectif de production de **200-210 logements**, en densification / renouvellement urbain et en extension de l'urbanisation (soit une moyenne de 20 à 21 logements/an). Cette moyenne est supérieure à l'objectif du PLH. Il est toutefois cohérent avec les orientations en cours de réflexion au titre du SCOT (actuellement en cours de Révision).

La production d'au moins **45 logements sociaux / aidés** est envisagée dans le PLU, et flécher sur le court moyen terme dans l'échéancier des OAP. Cet objectif reprend l'objectif au titre du PLH.

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de CAP Atlantique a été adopté le 9 décembre 2021.

Le PCAET vise à retranscrire localement les objectifs nationaux concernant notamment les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :

- réduire de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 les consommations d'énergie ;
- réduire de 30 % la consommation d'énergies fossiles ;
- atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030

La stratégie territoriale s'articule autour de quatre axes principaux :

1/ **Faire changer les habitudes** de consommation. Favoriser l'engagement citoyen pour accélérer la transition énergétique : parler au plus grand nombre simplement et pratiquement. Trouver de nouveaux moyens d'accompagnement des habitants : inciter à tester de nouveaux comportements, inciter à faire remonter des idées.

2/ **Prendre en compte l'impact énergie-climat** pour tout projet. Inclure les impacts énergétiques et CO2 dans tout projet, public et privé. Privilégier les actions de bons sens et les actions sans regret et sans impact induit.

3/ **Développer les mobilités « propres »** pour tous. Optimiser les déplacements et favoriser les recours aux modes actifs dès que possible.

4/ **Construire un nouveau mix énergétique** : systématiser les EnR partout où c'est possible : solaire, biomasse, géothermie.

Par les principes qu'il porte, le PLU de Saint-Molf s'inscrit totalement dans une logique d'intégration des objectifs du PCAET, en particulier :

- Par la confortation du bourg (**se déplacer sobrement sur le territoire, améliorer la performance énergétique des bâtiments**) :
 - Localisation de la quasi-totalité de l'offre sur le pôle urbain et à Boulay, favorisant le recours aux modes doux de déplacement pour les petits déplacements du quotidien (commerces / services / équipements) ;
 - Mise en œuvre d'un habitat plus compact et recherche d'une optimisation du foncier (en lien avec les objectifs de densité) ; évolution dans les formes urbaines (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs), qui peut améliorer la situation sur un plan de la consommation énergétique des ménages (chauffage) ;
 - Optimisation du foncier afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels ;
- Par le maintien des activités agricoles et viticoles (**développer et soutenir une économie locale et durable**) :
 - Préservation de la fonctionnalité de l'espace rural et limitation du mitage en encadrant la constructibilité en campagne pour les non-exploitants ;

- Par les possibilités offertes en matière énergétique (**développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire**) :
 - Ressource bois-énergie (protection des haies et boisements, permettant leur exploitation et leur gestion durable dans le temps) ;
 - Possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable (par exemple des panneaux photovoltaïques, sous réserve de soigner l'insertion sur le bâti).
- Par la préservation de la Trame verte et bleue, qu'il s'agisse de la vallée de la Maine, des boisements, des zones humides, ou du maillage bocager qui constituent autant de puits de carbone (**atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique**).