

**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 2.6

Résumé non technique



-	INTRODUCTION	3	CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18	
1	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	3	4	APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE	18
2	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3	5	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES	18
	CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	4	6	CROISEMENT DES THEMATIQUES: APPROCHE EN TERMES D’INCIDENCES CUMULEES.....	19
	4	7	CONCLUSION DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	20
1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHESE DES ENJEUX	4		CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX..	22
1.1	<i>Atouts</i>	<i>4</i>		CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI	23
1.2	<i>Faiblesses</i>	<i>4</i>			
1.3	<i>Opportunités</i>	<i>4</i>			
1.4	<i>Menaces</i>	<i>4</i>			
2	ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX	5			
2.1	<i>Atouts</i>	<i>5</i>			
2.2	<i>Faiblesses</i>	<i>5</i>			
2.3	<i>Opportunités</i>	<i>5</i>			
2.4	<i>Menaces</i>	<i>5</i>			
	CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	6			
1	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	6			
1.1	<i>Synthèse du projet communal : les axes du PADD</i>	<i>6</i>			
1.2	<i>Le scénario communal : population & logement</i>	<i>7</i>			
1.3	<i>La spatialisation des besoins en logements</i>	<i>7</i>			
1.4	<i>Le scénario communal : équipements.....</i>	<i>11</i>			
1.5	<i>Le scénario communal : activités</i>	<i>11</i>			
1.6	<i>Le scénario communal : valoriser les ressources territoriales.....</i>	<i>11</i>			
2	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11			
3	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	13			
3.1	<i>Bilan des superficies</i>	<i>13</i>			
3.2	<i>Zonage & règlement écrit</i>	<i>14</i>			
3.3	<i>Exposé des motifs d’écriture du règlement écrit.....</i>	<i>16</i>			
3.4	<i>Les autres outils réglementaires mobilisés</i>	<i>16</i>			

- INTRODUCTION

1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

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

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Cette révision est soumise à Evaluation environnementale.



SCOT de Cap Atlantique

¹ INSEE RP 2021

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHÈSE DES ENJEUX

1.1 ATOUS

- Une croissance démographique toujours portée par le solde migratoire,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une population familiale et jeune,
- Une situation géographique en rétro-littoral,
- Un tissu économique présentiel,
- Une baisse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune,
- Un ancrage agricole fort,
- Une offre commerciale répondant aux besoins du quotidien,
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Un réseau de déplacements doux,
- Un tissu associatif riche et dynamique.

1.2 FAIBLESSES

- Un prix de l'immobilier élevé,
- Une croissance démographique en baisse en lien avec la diminution de l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire,
- Un très léger vieillissement de la population,
- Un rythme de production de logements récemment ralenti,
- Une part non négligeable de résidences secondaires (21.2%)
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une forte part d'actifs résidant à Saint-Molf et travaillant en dehors du territoire (85%),
- Peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements sur le territoire.

1.3 OPPORTUNITES

- Un territoire rural qui satisfait pour la qualité de son cadre de vie,
- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d'agriculture,

1.4 MENACES

- Difficulté d'acquisition foncière et immobilière liée à une tension du marché,
- Carence dans l'offre pour les jeunes et les personnes âgées,
- Un renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Fuite des actifs du territoire communal et affirmation d'une dynamique plus résidentielle,
- Augmentation du trafic départemental.

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX

2.1 ATOUTS

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg et à Boulay,
- Un réseau hydrographique dense et structuré autour du marais du Mès,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (Marais, bocage, vallées),
- Plusieurs éléments du patrimoine naturel protégés ou reconnus,
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte,
- Des risques naturels en lien principalement avec le caractère inondable (pluvial et maritime).

2.2 FAIBLESSES

- Un développement urbain en partie réalisé en dehors du bourg,
- Une consommation foncière de 27.5 ha sur les 10 dernières années, à vocation habitat (72.3%),
- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement relativement en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT de CAP Atlantique,
- Une surface boisée et un réseau bocager bien présent,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

2.3 OPPORTUNITES

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans une volonté de renforcer l'attractivité pour les habitants,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

2.4 MENACES

- Contraintes naturelles et agricoles fortes dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Structuration d'un développement linéaire favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,

Pour davantage de détails concernant le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.1).

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

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

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

- La trame verte et bleue qui révèle le patrimoine naturel est structurante pour le projet
- Utiliser la trame verte et bleue comme support d'adaptation au changement climatique
- Le site classé, un patrimoine vivant : Affirmer les liens entre patrimoine naturel et paysager
- Accompagner les mutations des paysages urbains
- Concilier ressources et patrimoines dans une logique pérenne

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

- Limiter le développement de la population au regard de la capacité d'accueil des équipements actuels et en cohérence avec les orientations du SCOT pour la période du PLU (2025-2035) et les dispositions de la loi Climat et Résilience
- Promouvoir une offre en logements nouveaux diversifiée pour compléter la typologie actuelle, l'accueil des jeunes actifs locaux, des saisonniers, des personnes âgées... sur la commune à coûts attractifs en compatibilité avec le PLH (2024-2030)
- Favoriser le développement urbain résilient avec une urbanisation dans l'enveloppe urbaine et économe en foncier et en énergie

AXE 3 : RENOUELER LE TISSU ÉCONOMIQUE COMMUNAL

- Renforcer l'offre commerciale du centre-bourg en vue d'équilibrer l'attractivité entre celui-ci et la ZAE du Mès
- Accompagner le développement de la diversité de l'agriculture communale et faciliter sa transition et son adaptation aux enjeux du changement climatique
- Permettre la confortation des activités existantes dans la ZAE du Mès comme pour les entreprises isolées tout en maîtrisant les incidences environnementales de ces confortations sur la trame verte et bleue, les paysages, les infrastructures et l'agriculture
- Permettre la confortation des activités touristiques existantes

Pour davantage de détails concernant le projet communal, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

1.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de **considérer un chiffre de l'ordre de 20 à 21 logements/an, concordant avec les objectifs du PLH**. Il convient de relever qu'**une orientation à 20 logements/an correspond à l'hypothèse basse au regard du rythme de production de logements sur la période 2013-2023 : 28 logements nouveaux par an en moyenne**.

La remise à plat du scénario liée à l'évolution des données Insee permet de consolider **le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre**. Ce scénario est **cohérent avec le PADD**, avec une perspective de moins de 3500 habitants en 2030-2035 et de 210 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2956 habitants au 1 ^{er} janvier 2025	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1.4%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 3284 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.49 à 2.40 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 44 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 386 habitants supplémentaires entre 2023 et 2033, induisant un besoin de l'ordre de 161 logements	Base : évolution de la population 2023-2033 et desserrement des ménages à 2.40 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements répondant aux objectifs du SCoT et du PLH

1.3 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;

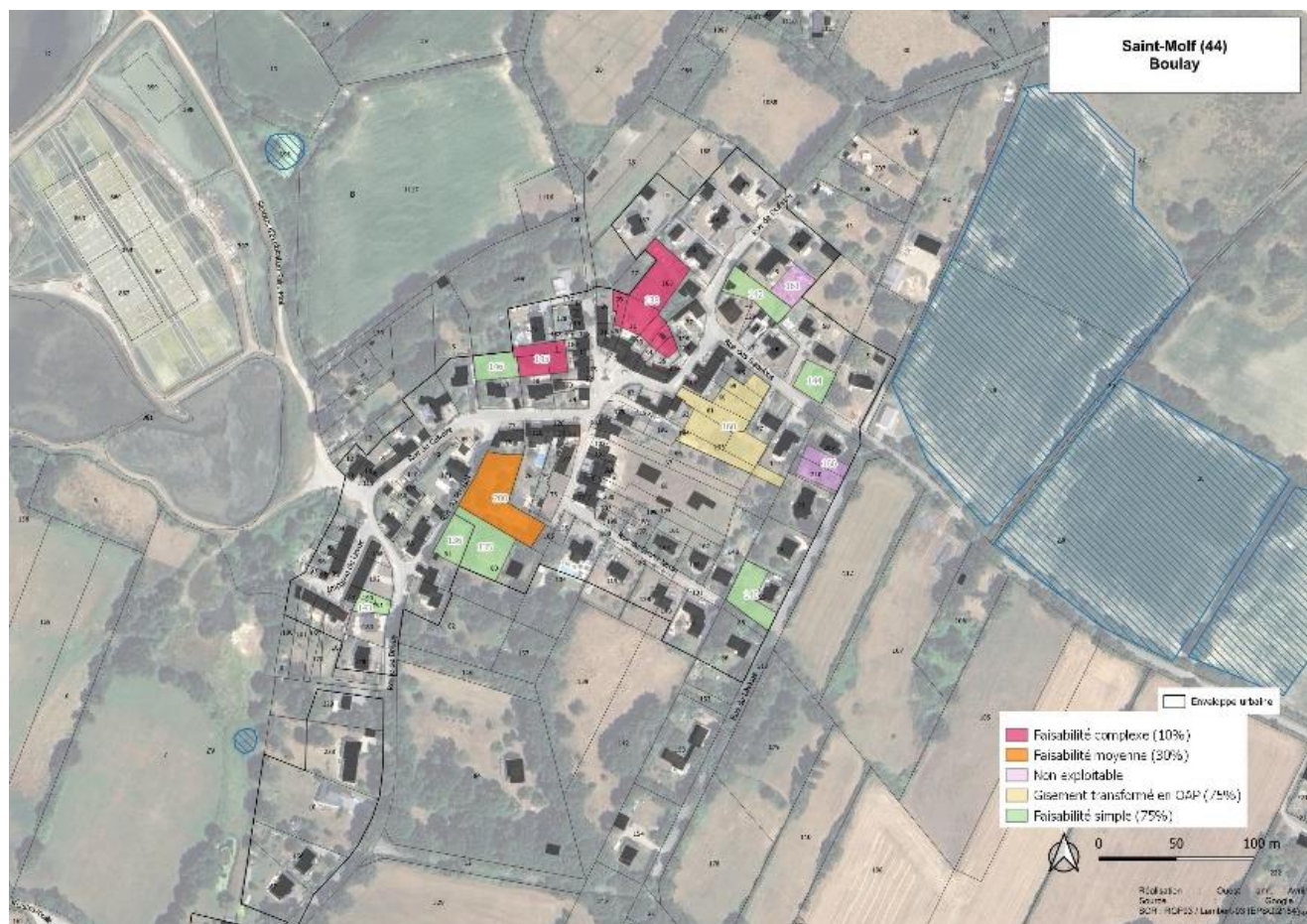
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux.**
- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** afin de soutenir les commerces et services et l'usage des équipements, ou encore de tenir compte des enjeux liés aux mobilités du quotidien.
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** afin d'offrir des formes urbaines variées, un habitat adapté (y compris logement social ou logement à destination des seniors), des possibilités diverses (changement de destination en campagne, par exemple).
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg**, point de départ pour définir les besoins en extension. Parmi ce potentiel, on trouve des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil définissant les orientations sur des secteurs stratégiques au regard de leur localisation et/ou de leur superficie. Certaines OAP sont sur des secteurs de renouvellement urbain, d'autres sur des secteurs de densification, d'autres sur des secteurs d'extension de l'urbanisation.
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux** : à ce niveau, une analyse multi-critères a été déployée et a permis de recentrer le choix entre le secteur du Petit Clin 2 et du Languernais 4.

La carte et le tableau ci-après synthétisent la spatialisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire. Les « niveaux de faisabilité » (en pourcentage) expriment la probabilité qu'un secteur soit effectivement mobilisé pour créer de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLU.

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

GISEMENTS FONCIERS





1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

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

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

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

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES

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

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

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

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

1.6 LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard :
 - Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;
 - Des paysages naturels (Marais du Mès, vallées, bocage...).
- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment rétro-littoral via les liaisons douces.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

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

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

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

Localisation des secteurs du bourg présentant des OAP « sectorielles »

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

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;

- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;



- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles.

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter au Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

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

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2013 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 40 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones agricoles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communicant » avec les zones naturelles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages (zonage Aap).

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées en partie 1 du chapitre 2, dans le présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

ZONES PLU en vigueur	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
URBAINES	135,5		101,8	4,4%
Ua	10,0	Uaa	6,2	0,3%
Uaa	4,9	Uaa1	8,3	0,4%
Uab	5,1	Uab	4,2	0,2%
Ub	63,3	Ub	67,7	2,9%
Uba	2,7			
Ubb	35,7			
Ubc	24,9			
Uc	48,8			
Uca	46,5			
Ucb	2,3	Ue	1,9	0,1%
Ui	5,4	Ui	5,4	0,2%
UI	8	UI	8,2	0,4%
A URBANISER	9,1		2,9	0,1%
1AU	6,4	1AU	2,9	0,1%
2AU	2,7			

ZONES PLU	SUPERFICIES (en hectares)	ZONES PLU révisé	SUPERFICIES (en hectares)	Part du zonage du PLU révisé / surface totale
AGRICOLES	1424		1605	69,2%
A	1385,4	A	1466,7	63,2%
Aa	1125,2	Aap	138,3	6,0%
Ab	21,6			
An	238,6			
Ah	38,6			
Aha	32			
Ahb	6,6			
NATURELLES	747,2		610,5	26,3%
N	747,2	N	43,0	1,9%
Nd	548,6	Nd	370,6	16,0%
Ns	91,8	Ns	91,3	3,9%
Nf	93,9	Nf	93,9	4,0%
Nj	12,9			
NI	14,7	NI	4,4	0,2%
Nh	10,2			
Nha	5,9			
Nhb	4,3			
		Nc	0,8	0,0%
		Ne	6,0	0,3%
		Ni	0,6	0,0%

3.2 ZONAGE & REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) définie à l'article R 151-18,
- La zone à urbaniser (AU) définie à l'article R 151-20,
- La zone agricole (A) définie à l'article R 151-22,
- La zone naturelle et forestière (N) définie à l'article R 151-24.

Chaque zone peut être déclinée en secteurs, dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent (types de constructions autorisés ou interdits, hauteurs maximales, reculs par rapport aux voies, emprise au sol, réseaux...).

Dans le PLU, ces zones sont déclinées de la manière suivante :

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Le secteur U** correspond à l'enveloppe urbaine du bourg, et sur celle de Boulay, comprenant à la fois son tissu urbain ancien et les extensions contemporaines. Il présente une vocation principale d'habitat ; les vocations de services et d'activités compatibles avec l'habitat sont plus précisément localisées dans certains quartiers (un plan des destinations et sous-destinations, figurant dans le règlement écrit, permet de préciser la vocation des différents secteurs et les possibilités en termes de droits à construire). Son sous-secteur Uaa correspond au tissu urbain ancien du bourg de Saint-Molf. Le secteur Uaa1 correspond à « l'hyper centre » du bourg où la hauteur maximale des constructions est portée à R+2+ attique. Et le secteur Uab correspond au village de Boulay. Enfin, le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune, en extension du bourg et de Boulay, généralement de type pavillonnaire.

- **Le secteur Ue** correspond à un équipement scolaire existant implanté dans l'espace rural : le site de Kerguéneq.
- **Le secteur Ui** correspond à la ZAE du Mès.
- **Le secteur Ut** correspond au camping .

Concernant la zone à urbaniser (AU) :

- **Le secteur 1AU**, destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation (Le Petit Clin 2 et le Languernais 4).

Concernant la zone à urbaniser (A) :

- **Le secteur A (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.
- **Le secteur Aap** correspond aux espaces agricoles favorables aux continuités écologiques, tels qu'identifiés dans l'atlas de la biodiversité communale et où la constructibilité est limitée. Sa délimitation s'appuie sur les secteurs à enjeu de continuité écologique en dehors des secteurs les plus remarquables situés en zone N.

Concernant la zone à urbaniser (N) :

- **Le secteur N (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes.
- **Le secteur Nf** correspond à des espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Sa délimitation s'appuie sur les éléments fournis par le CRPF.
- **Le secteur Ni** est destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation sportive et de loisirs de plein air. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Nd** couvre des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux. Sa délimitation s'appuie sur les Marais du Mès et les vallées (Natura 2000, risque d'inondation, espace de fonctionnalité des cours d'eau).
- **Le secteur Ns** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce l'activité salicole. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.
- **Le secteur Ne** correspond à une activité isolée d'acrobranche. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.
- **Le secteur Ni** correspond aux ateliers municipaux. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.
- **Le secteur Nc** correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce une activité isolée de conchyliculture. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

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

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

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

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...) ;
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
 - Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures), les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...).

Les **Dispositions spécifiques** viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité dans chaque zone.

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

Enfin, une annexe vient compléter le règlement écrit : une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Un panel d'outils réglementaires sont mobilisés, de manière complémentaire. Ils figurent sur le zonage, et le règlement écrit précise leur portée. Ils ont pour objectif :

- **La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire** : Espaces Boisés Classés, arbres remarquables protégés, haies protégées, zones humides protégées, cours d'eau protégés... ;
- **La préservation de l'identité local et des paysages** : éléments de patrimoine protégés (bâti, ensembles bâtis, petit patrimoine, murs...) ;
- **L'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire** : périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, changements de destination, linéaires commerciaux protégés, emplacements réservés...

Pour davantage de détails concernant la justification de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones, ou encore la justification des règles concernant les autres outils réglementaires, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.2).

Pour davantage de détails concernant le contenu du règlement, on pourra se reporter au Règlement écrit (Pièce 5) et au Règlement graphique / Zonage (Pièce 6).

CHAPITRE 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Évaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise in fine à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Évaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Évaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

Pour davantage de détails concernant l'Évaluation environnementale, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.3).

4 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** ».

5 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé en cohérence avec les objectifs du PLH 2024-2030.

L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité différenciés et adaptés au territoire contribue à l'affirmation du Saint-Molf dans son contexte territorial supra-local (à l'échelle de CAP Atlantique et de son SCOT).

6 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 génèrerait 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.**

7 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

- Que ce soit sur le plan de l'habitat et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et sur Boulay, la constructibilité limitée pour les tiers en campagne, ou encore le secteur Aap qui vient limiter les possibilités pour les exploitants.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

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

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 4 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvé le 29 juin 2015 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de CAP Atlantique, adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de CAP Atlantique, adopté le 25 mai 2021.

Le *Rapport de présentation* établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4)

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.4).

CHAPITRE 5 - INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole
- Environnement
- Cycle de l'eau
- Paysages & patrimoine

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.5)

