



# Saint-Molf

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### *Modification 2016*



Un PLU doit répondre aux textes supérieurs

Bilan du PLU actuel

La modification du PLU



**Un PLU doit répondre aux textes supérieurs**

**Le SCoT**

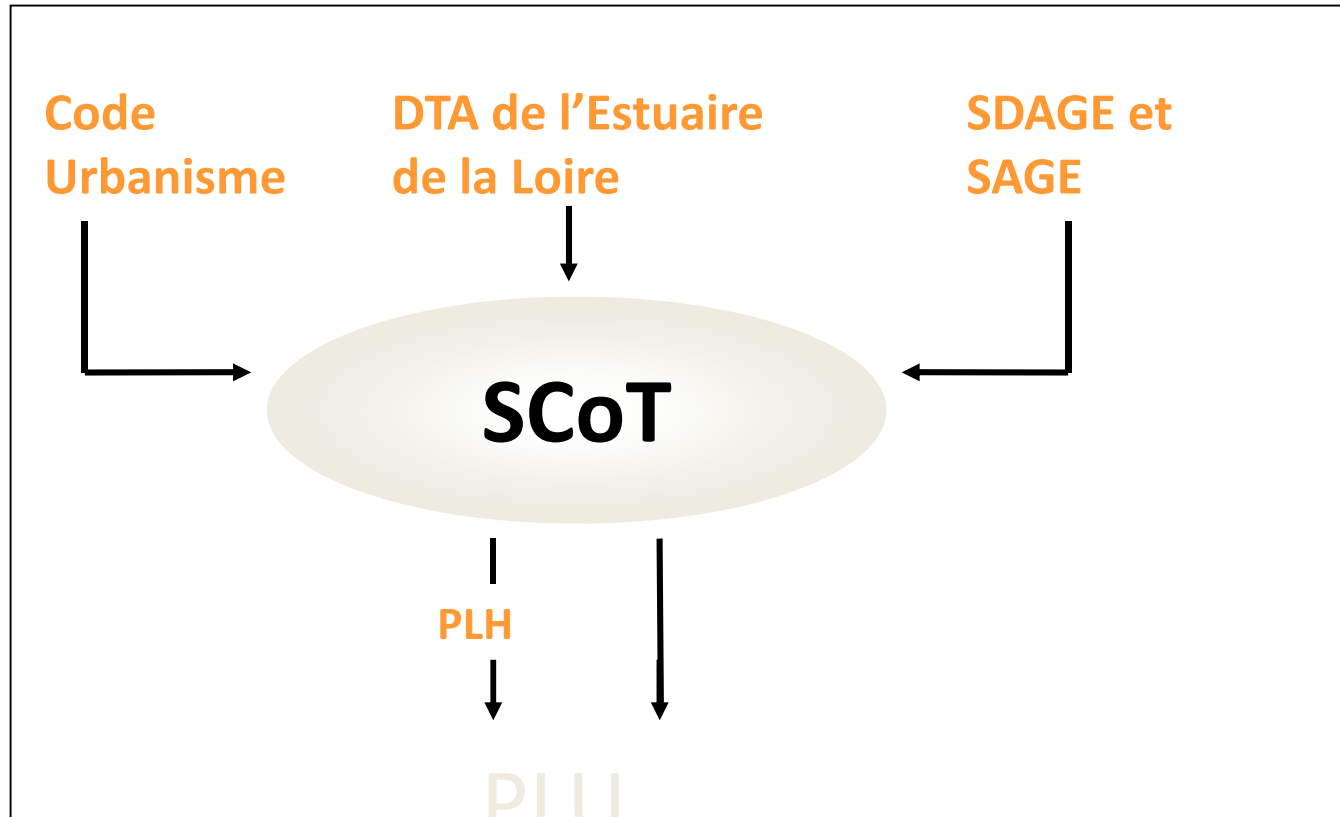
**La Loi Littoral**

**Environnement , densité et  
renouvellement urbain**

Le SCoT

LE PLU DOIT RÉPONDRE AUX TEXTES SUPÉRIEURS  
*LE SCOT*

Plan Local d'Urbanisme – SAINT MOLF



**DTA**  
Directive Territoriale  
d'Aménagement

**SDAGE**  
Schéma Directeur  
d'Aménagement et de  
Gestion des Eaux

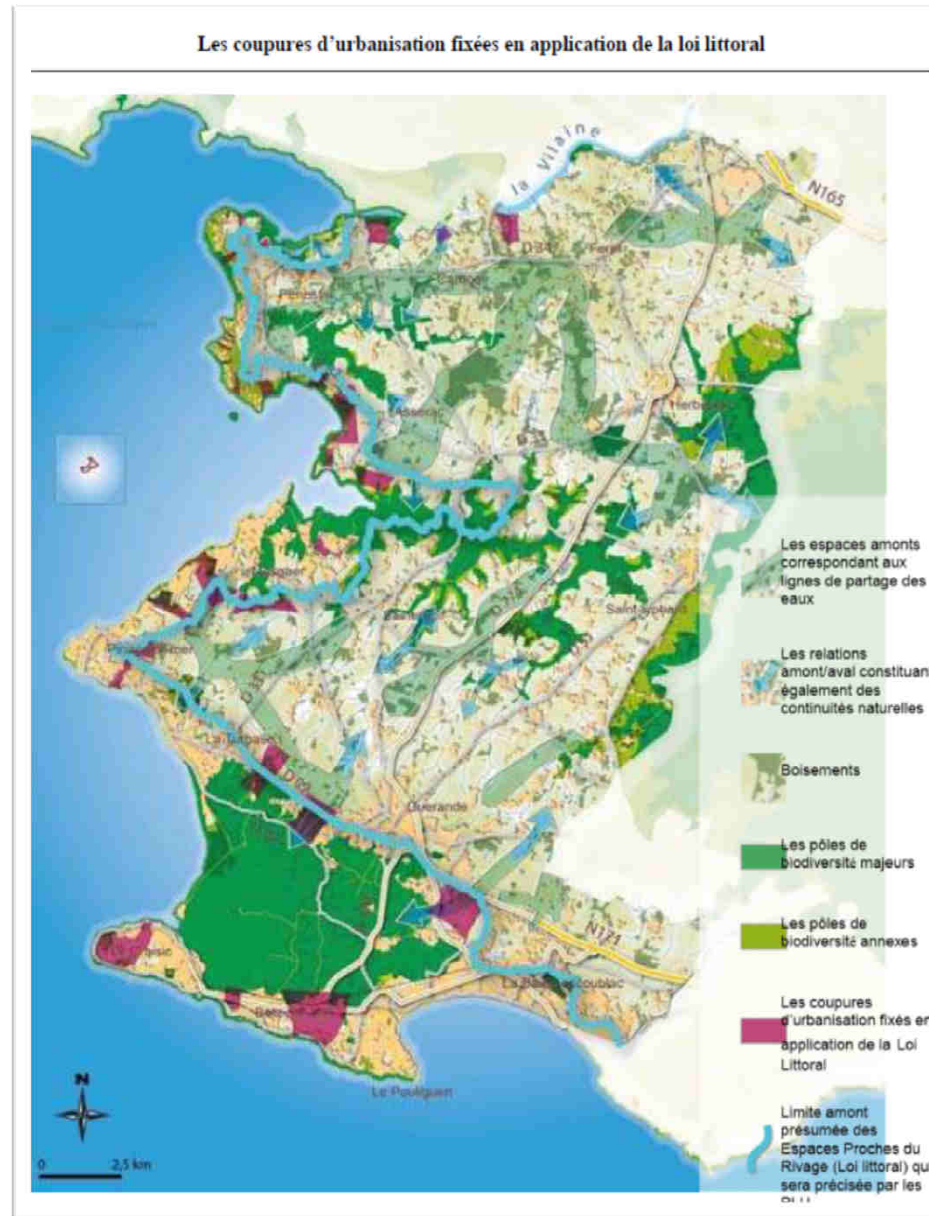
**PLH**  
Programme Local de  
l'Habitat

**SDEC**  
Schéma Départemental  
d'Équipement Commercial

**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme



LE PLU DOIT RÉPONDRE AUX TEXTES SUPÉRIEURS  
*LE SCOT*



La Loi Littoral

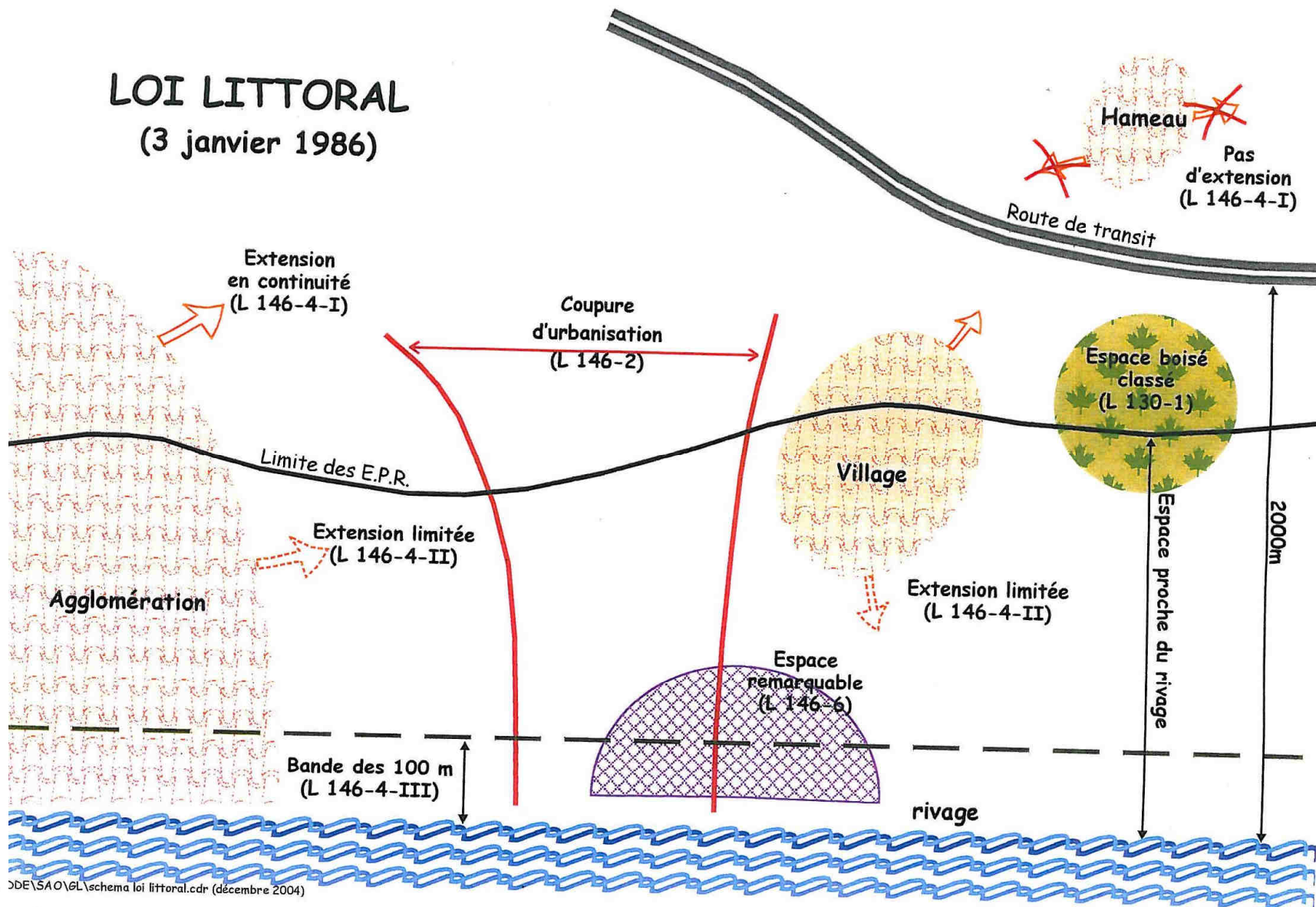


➤ **Les espaces à valoriser**

- Les espaces remarquables : inconstructibilité
- Les coupures d'urbanisation : inconstructibilité
- La bande des 100 mètres : constructibilité limitée
- Les boisements significatifs : à préserver
- L'extension limitée de l'urbanisation



# LOI LITTORAL (3 janvier 1986)



DDE\SAO\GL\schema loi littoral.cdr (décembre 2004)



## ➤ L'extension limitée de l'urbanisation

- L'extension limitée s'applique en espace proche du rivage délimité par la DTA et le SCoT
- Les critères pour définir un village sont : l'existence d'équipement, l'existence d'une certaine typologie urbaine ou d'une organisation spatiale avec une capacité de logements importante, l'existence de commerces. Ainsi sont regardés la taille, la forme et le niveau d'équipements du lieu pour le considérer comme village
- En continuité de l'urbanisation existante :
  - ✓ En continuité de l'agglomération
  - ✓ En extension des villages
  - ✓ Pas d'extension des hameaux
- L'extension doit permettre une capacité d'accueil cohérente par rapport au territoire
- L'activité de camping est considérée comme de l'urbanisation : soumise à l'extension limitée et à la capacité d'accueil (L 145-1)

**LE PLU DOIT RÉPONDRE AUX TEXTES SUPÉRIEURS**  
*ENVIRONNEMENT, DENSITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN*

**Environnement , densité et  
renouvellement urbain**



➤ **Des notions à intégrer :**

- Préservation des corridors écologiques, des Zones Humides, des zones naturelles
- Préservation des zones agricoles
- Préservation des espaces liés à la Loi Littoral
- Répartition équilibrée des fonctions en lien avec les logiques de territoire :
  - Zones commerciales
  - Zones d'activités
  - Equipements et services
  - Déplacements

LE PLU DOIT RÉPONDRE AUX TEXTES SUPÉRIEURS  
ENVIRONNEMENT, DENSITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

➤ **Des notions à intégrer :**

- Notion de capacité d'accueil du territoire
  - Concentration de l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg
  - Recherche de secteurs de renouvellement urbain : reconstruire la ville sur la ville avant de consommer de la terre agricole ou naturelle
  - Calcul de la capacité d'accueil en lien avec la densité imposée par le SCoT et le PLH
  
- Notion de STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité
  - Exceptionnel
  - De capacité limitée
  - Durcissement de la notion depuis la Loi ALUR en 2014

**Bilan du PLU actuel**

**1<sup>er</sup> Constat**

- Le PLU actuel intègre bien l'inventaire des zones humides et la Loi Littoral
- Le PLU comprend un SDAP
- Le PLU est Grenelle
- Il compte de nombreux hameaux constructibles qu'il ne serait plus possible de maintenir à ce jour si le PLU était révisé maintenant, au regard de l'évolution de la législation (loi ALUR notamment)

**2<sup>ème</sup> Constat**

- En 2008 = progression démographique bien présente
- En 2012 = diminution du taux du solde migratoire, certes toujours positif
- Entre 2005 et 2015 = forte augmentation du prix du foncier communal ce qui provoque un ralentissement des achats et par voie de conséquence un ralentissement du solde migratoire
- Depuis 2012 = la pression foncière communale est identique à celle de Guérande, Mesquer... : les personnes viennent par attrait du littoral à un prix au départ inférieur qu'en commune littorale. In fine, la demande augmentant, les prix ont flambé. Parallèlement, l'offre sur Guérande s'est redéveloppée et, à prix égal, les gens retournent sur Guérande

### Constats

Les projections d'évolution de population affichée dans le PADD expriment une production de :

- 204 résidences principales et 58 résidences secondaires sur 10 ans
- soit 26 à 27 PC par an
- Dans les faits, il y a eu entre 2013 et 2015 :
  - 0 résidence secondaire, 10 logements locatifs sociaux et 53 PC sur 3 ans
  - soit 17.5 PC par an

Nombre de logements locatifs = 39 dont 28 en maisons individuelles

Typologie de logements du parc actuel :

T2 : 10 (18%) T3 : 26 (46%) T4 : 18 (32%) T5 : 2 (4%)

Typologie de la demande à ce jour (2/3 seulement donneront suite) :

T2 : 12 (55%) T3 : 8 (36%) T4 : 2 (9%)

### Conclusion

Fin 2015, il y aura 25 à 28 PC de moins que prévu soit 1 an de retard de production de logement. Ceci pose la question de l'attractivité du territoire en lien, notamment avec la réalisation de résidences secondaires. Ceci interroge aussi sur le renouvellement de population en général et des équipements en particulier.

La demande actuelle sera satisfaite par le programme en cours à Languernais. Mais il faut prévoir la réponse à la demande à venir.





### Constats

- L'urbanisation se concentre dans le bourg et le village de Boulay
- L'existence et la réflexion en cours pour la création de continuités douces vers les zones de marais notamment

### Conclusion

- Entre 2013 et 2015, 79% des permis de construire ont été demandés dans le bourg
- Le relevé des PC de la commune montre que la surface moyenne des terrains est de 1400 m<sup>2</sup> entre 2010-2012 contre 662m<sup>2</sup> seulement entre 2013-2015
- Le relevé des PC de la commune montre que 30% des constructions se sont faites dans les hameaux entre 2010-2012 contre 21% seulement entre 2013-2015
- Renforcement du poids du bourg, concentration de l'urbanisation (densification) et arrêt de l'urbanisation diffuse



### Constats

- Le zonage et le règlement des zones Aa, Aap et Ab sont en faveur de l'agriculture
- Le règlement de la zone Ns permet l'activité salicole en autorisant les cabanons à outils, **mais il ne permet pas l'activité ostréicole et conchylicole qui existe pourtant sur le territoire**
- La ZAC permet cet accueil d'activités
- Les autres activités sont prises en compte dans le zonage et le règlement
- A Kernodet, il y a deux campings qui occupent pleinement l'espace zoné en UI

### Conclusion

- Préserver et renforcer les activités primaires
- Préserver les activités salicoles
- Maintien de l'accueil des activités artisanales et accueil de nouveaux commerces
- Maintenir les activités touristiques



## Constats

- Des Emplacements Réservés existent pour permettre la réalisation de liaisons douces
- Les OAP prévoient les cheminements doux
- Un travail sur les entrées de bourg est fait mais les travaux sont phasés sur plusieurs années. A ce jour, le marquage de l'entrée de bourg par la rue du Pays Blanc est réalisé
- La signalétique existe mais le traitement qualitatif du parking est peut-être à retravailler
- Pour les poids lourds, une déviation les ferait passer par la rue de l'Océan. Parallèlement, une nouvelle signalétique permettrait d'éviter le bourg en passant par la RD 48. Mais ceci nécessite une requalification des routes empruntées
- Une réflexion est cours pour le passage des poids lourds

## Conclusion

- Promouvoir les déplacements doux utilitaires
- Sécuriser le cœur de bourg



**La modification du PLU**

**Les OAP**

**Le règlement et le zonage**



- La commune engage une modification pour effectuer quelques changements afin de répondre aux préoccupations actuelles et résoudre certaines difficultés
- Le champ de la modification ne permet pas de créer de nouvelles zones constructibles ni de retoucher les zones de hameaux
- Le PLU va :
  - ✓ Modifier les OAP de la Roche Blanche, Le Languernais, La Chapelle et Longue Haleine
  - ✓ Corriger quelques points du règlement
  - ✓ Corriger quelques points du zonage

Les OAP



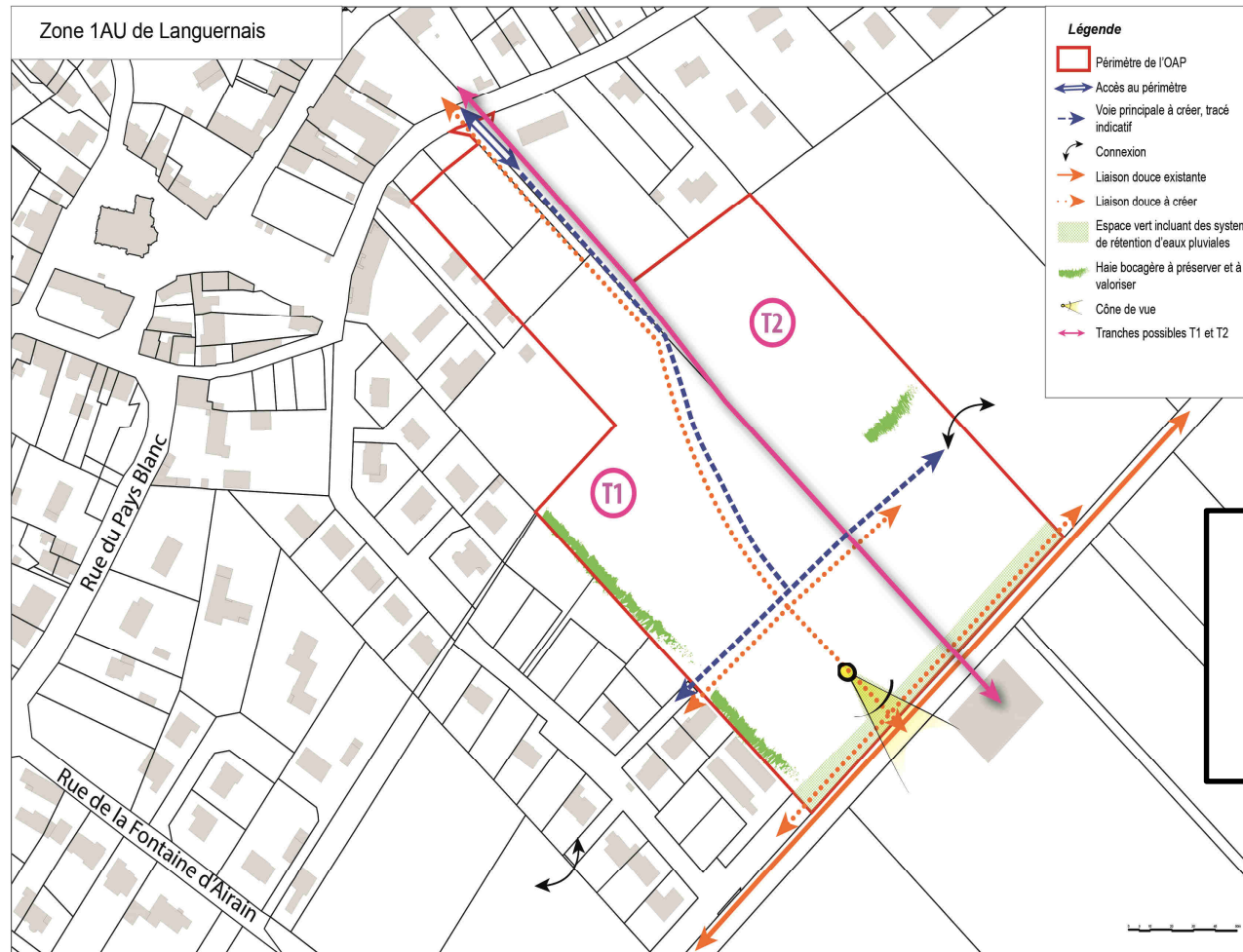
## La Roche Blanche



8 à 11 logements  
Densité 18 à 24 lgt/ha dont  
25% de logements sociaux



Le Languernais

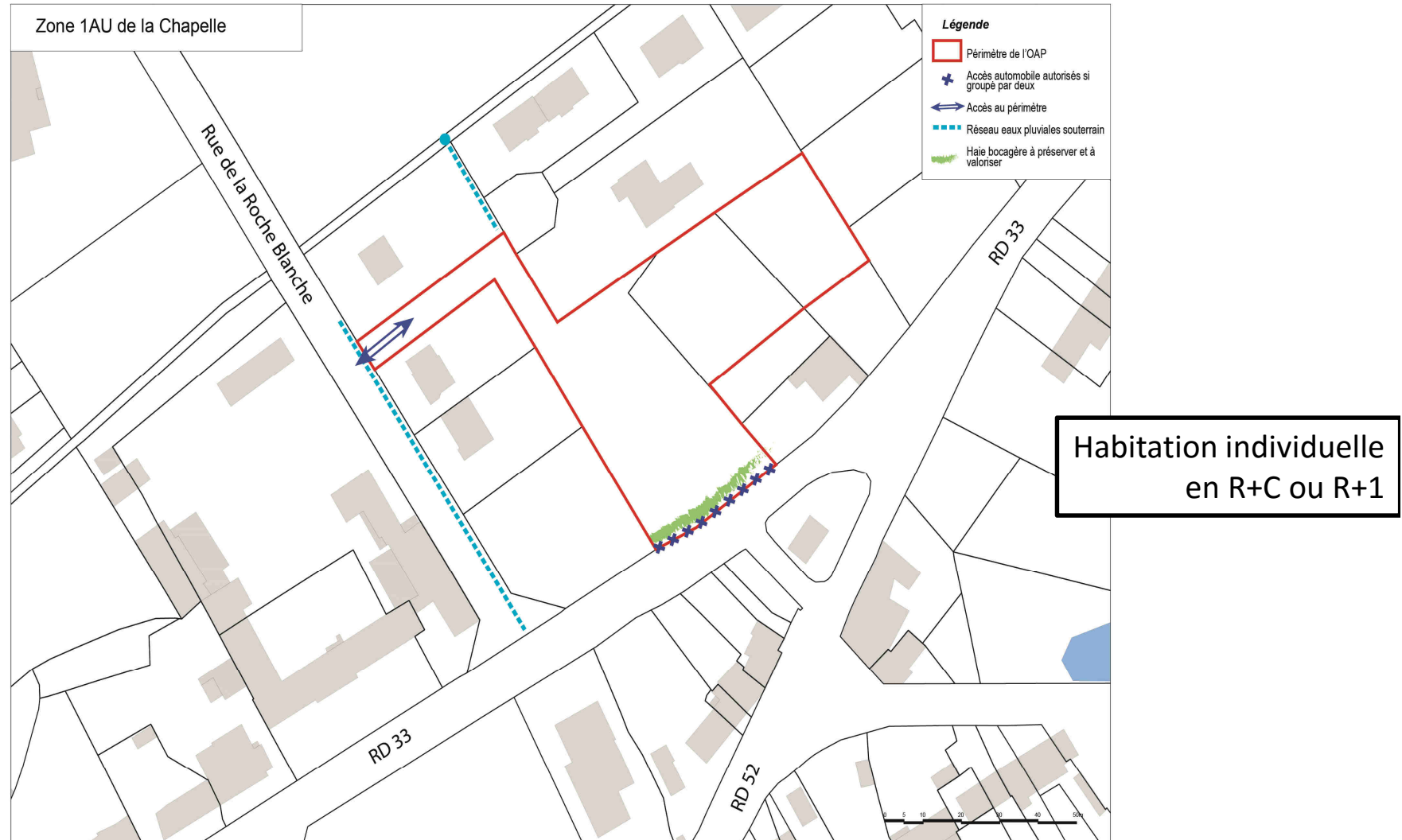


Surface : 3H80  
68 à 72 logements dont  
25% de logements sociaux  
Densité 18 à 19 lgt/ha  
Réalisation en 2 tranches





## La Chapelle



### Longue Haleine



**Le règlement et le zonage**

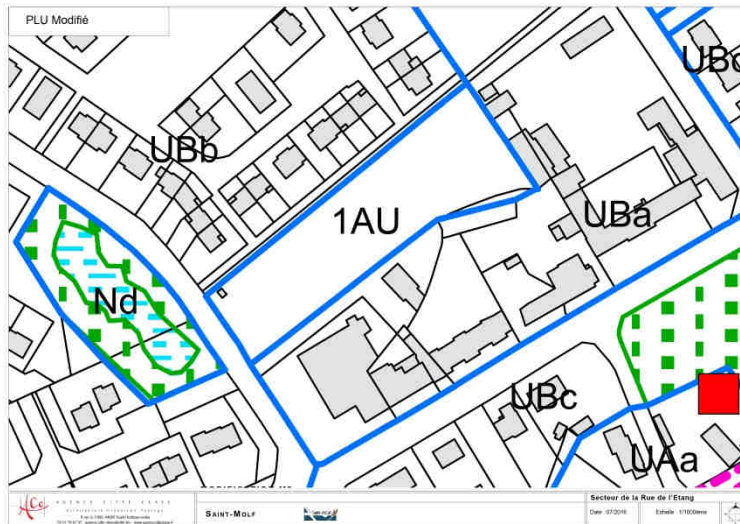


## LA MODIFICATION DU PLU LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

### Le règlement :

- Quelques corrections pour faciliter l'instruction

### Le zonage :



- Correction des marges de recul hors agglomération en lien avec le repositionnement des panneaux d'agglomération

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Numéro	Objet	Bénéficiaire	
<del>1</del>	<del>Station de lagunage du Binguet</del>	<del>Commune</del>	Supprimé car réalisé
2	Création d'un fossé d'écoulement	Commune	Maintenu
3	Aménagement d'un carrefour	Commune	Maintenu
4	<del>Aménagement du ruisseau et création d'une liaison douce</del>	<del>Commune</del>	Supprimé pour être en cohérence avec l'OAP de Roche Blanche
5	<del>Acquisition du ruisseau</del>	<del>Commune</del>	
6	<del>Liaison douce entre secteurs</del>	<del>Commune</del>	Ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent à cet endroit. De plus, il en existe un autre à proximité
7	Aménagement du ruisseau	Commune	Maintenu
8	<del>Création d'un stationnement</del>	<del>Commune</del>	Le stationnement va être réorganisé dans le cadre du réaménagement du cœur de bourg
9	Création d'un accès	Commune	Maintenu
10	Création d'une liaison douce	Commune	Maintenu
<del>11</del>	<del>Création d'un accès pour entretien du ruisseau</del>	<del>Commune</del>	Cet accès existe déjà à cet effet
12	Création d'une liaison douce	Commune	Ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent à cet endroit. De plus, il en existe un autre à proximité