



COMMUNE DE SAINT-MOLF

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE (44)

ELABORATION DU P.L.U. 1.1.RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération municipale du ...

EOL



SOMMAIRE



| | |
|---|-----------|
| CONTEXTE GENERAL..... | 1 |
| I. SITUATION GEOGRAPHIQUE | 2 |
| II. CONTEXTE INSTITUTIONNEL | 2 |
| III. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU | 3 |
| PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 5 |
| INTRODUCTION..... | 6 |
| I. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE-ENERGIES-NUISANCES ET RISQUES | 8 |
| I. LA TOPOGRAPHIE | 9 |
| II. LA GEOLOGIE..... | 9 |
| III. L'HYDROGEOLOGIE | 10 |
| IV. LE CLIMAT | 10 |
| V. LES POLLUTIONS ET NUISANCES | 11 |
| VI. LES RISQUES NATURELS | 14 |
| VII. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES..... | 16 |
| II. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE | 18 |
| I. LES MARAIS | 19 |
| II. LES AUTRES ZONES HUMIDES..... | 21 |
| III. LE BOCAGE ET LES BOISEMENTS | 22 |
| IV. LES MILIEUX AGRICOLES..... | 23 |
| V. ZONES D'INVENTAIRE ET ZONES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE..... | 24 |
| VI. LA TRAME VERTE ET BLEUE | 26 |
| III. GENIE URBAIN | 28 |
| I. ADDUCTION D'EAU POTABLE | 29 |
| II. ASSAINISSEMENT COLLECTIF..... | 29 |
| III. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF | 30 |
| IV. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES | 30 |
| V. GESTION DES DECHETS | 32 |
| IV. SYNTHESE ET ENJEUX..... | 34 |

| | |
|---|-----------|
| PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION..... | 36 |
| I. ORGANISATION DU TERRITOIRE | 37 |
| I. LES ENTITES PAYSAGERES | 38 |
| II. MORPHOLOGIE URBAINE | 41 |
| III. DYNAMIQUE D'URBANISATION ET CONSOMMATION FONCIERE | 46 |
| IV. LES DEPLACEMENTS ET ACCES | 56 |
| II. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES..... | 62 |
| I. LA POPULATION..... | 63 |
| II. LE LOGEMENT | 67 |
| III. LES COMMERCEs, SERVICES ET EQUIPEMENTS | 68 |
| IV. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES..... | 69 |
| V. LES ACTIVITES PRIMAIRES | 71 |
| VI. LE TOURISME | 78 |
| III. SYNTHESE..... | 80 |
| I. | 80 |
| I..... | 81 |
| PARTIE 3 : LE PROJET DU P.L.U. | 84 |
| I. ENJEU DE L'ELABORATION DU P.L.U. ET LES CHOIX RETENUS..... | 85 |
| I. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX RETENUS | 86 |
| II. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .. | 87 |
| III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE | 100 |
| IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT | 110 |
| V. LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION..... | 117 |
| VI. LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. | 120 |
| VII. EVOLUTION ENTRE VERSION ARRETEE ET VERSION APPROUVEE DU PLU | 134 |
| II. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 138 |
| I. METHODOLOGIE | 139 |
| II. ANALYSE DES IMPACTS SUR LES ZONES AU | 142 |

| | | |
|------|---|-----|
| III. | ANALYSE DES IMPACTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET MESURES CORRECTIVES PROPOSEES | 145 |
| III. | INDICATEURS DE SUIVI | 159 |
| IV. | RESUME NON-TECHNIQUE | 163 |
| I. | ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 164 |
| II. | INCIDENCES A L'ECHELLE COMMUNALE | 169 |
| III. | INCIDENCES DE L'URBANISATION FUTURE (ZONES AU) | 174 |
| IV. | INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 | 176 |
| V. | CONCLUSION | 178 |

CONTEXTE GENERAL

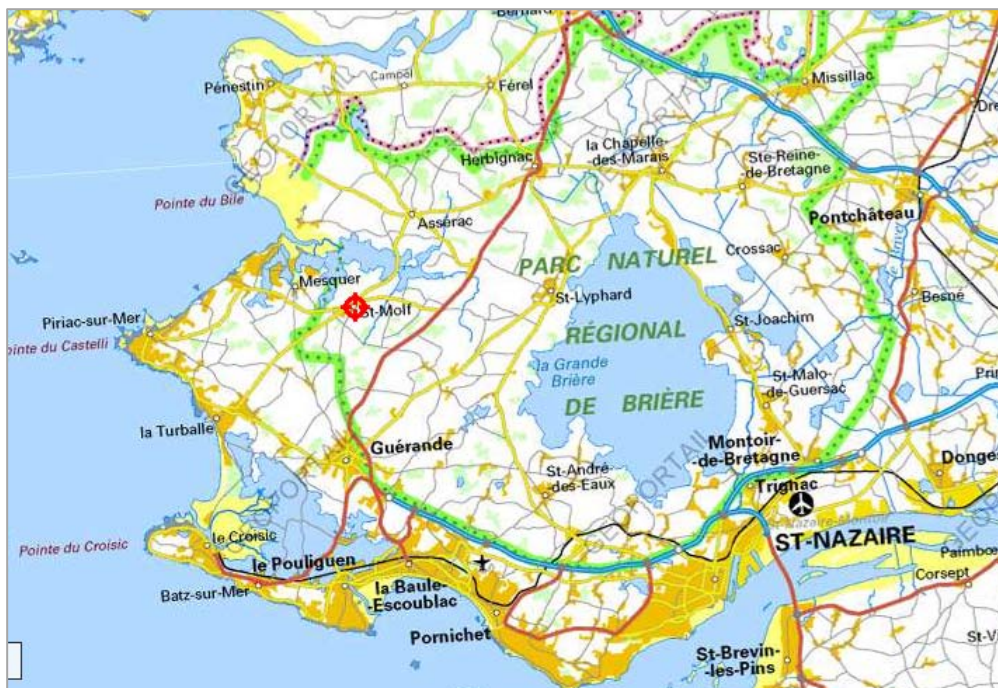


I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Molf appartient à la presqu'île guérandaise. Elle se trouve en position de carrefour entre les communes au Nord des marais du Mès (Herbignac, Assérac) et les communes situées au Sud (Mesquer, La Turballe, Guérande).

Saint-Molf se situe à 8km au Nord de Guérande, à 20km de la RN165, à 12km d'Herbignac (pôle structurant du territoire avec Guérande) et à 9km de La Turballe (pôle d'attraction locale).

La commune se trouve en situation rétro littorale, à l'arrière des coteaux de Guérande et dans le prolongement Est de Mesquer.



Les accès à la commune se font par les axes suivants :

- RD774 : axe Guérande - RN165
- RD33 : axe Assérac – La Turballe
- RD233 : axe Saint-Molf – Guérande
- RD52 : axe Saint-Molf – Mesquer

II. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La commune de Saint-Molf appartient à la communauté d'agglomération de Cap Atlantique, qui regroupe 15 communes de la presqu'île guérandaise (Férel, Camoël, Pénestin, Herbignac, Assérac, Saint Lyphard, Saint-Molf, Mesquer, Piriac sur Mer, La Turballe, Guérande, Le Croisic, Batz sur Mer, Le Pouliguen et La Baule).

Le PLU de Saint-Molf devra être compatible avec :

- Le SCoT de Cap Atlantique, approuvé le 21 juillet 2011

- Le PLH de Cap Atlantique, adopté en septembre 2007 et couvrant la période 2007-2013. En 2010, un bilan des 3 premières années d'activité a été engagé.
- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire, approuvée en septembre 2006
- Le SDAGE Loire Bretagne 2010-2015, validé en novembre 2009
- Le SAGE Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003, en révision au moment de l'élaboration du PLU.
- La Charte du Parc Naturel Régional de

III. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Par délibération municipale en date du 21 juillet 2009, la commune de Saint-Molf a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs définis à l'occasion de cette délibération relative à l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- ▶ Permettre un développement communal harmonieux en lien avec la capacité des équipements existants ;
- ▶ Privilégier le développement de formes urbaines (dont les logements) moins consommatrices d'espace ;
- ▶ Renforcer l'identité communale, avec le centre-bourg comme vecteur de lien social et d'offre de services et de commerces, lieu privilégié pour l'évolution de l'urbanisation ;
- ▶ Protéger et valoriser les espaces naturels sensibles ;
- ▶ Assurer la pérennisation des espaces agricoles identifiés ;
- ▶ Inscrire le bourg et les hameaux dans un plan de déplacement multimodal cohérent, qui assure les liaisons au niveau de la commune et au niveau de la Presqu'île.

Pour atteindre ces objectifs, la démarche d'élaboration du PLU s'accompagne d'études menées en parallèle :

- étude de déplacement et plan de développement du Bourg
- élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial
- mise à jour du diagnostic agricole de 2005, mené par la Chambre de l'Agriculture pour Cap Atlantique.

Les élus ont souhaité s'appuyer sur la démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme, méthodologie élaborée par l'ADEME, destinée à s'assurer de la prise en compte du développement durable dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement. Elle s'est concrétisée par la tenue de 3 ateliers thématiques et 1 atelier de Synthèse, ateliers participatifs ouverts à la population.

| | | Cibles environnementales | participants | | |
|-------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| | | | Élus/services municipaux | Représentants institutionnels | Représentants associations/habitants |
| Atelier 1 06.09.2010 | Vivre à la campagne à Saint-Molf | Énergie et climat Biodiversité et paysage Mixité sociale, | 8 | 4 | 9 |

| | | | | | |
|--------------------------------|--|---|----|---|----|
| | | générationnelle et fonctionnelle Déplacements, transports et mobilité | | | |
| Atelier 2 28.09.2010 | Energie, climat, qualité de l'eau... l'urbanisation en question | Énergie et climat Gestion de l'eau et assainissement Mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle | 9 | 3 | 11 |
| Atelier 3 19.10.2010 | Quels objectifs de développement durable pour le bourg | Toutes les cibles précédentes | 9 | 2 | 7 |
| Atelier 4 02.11.2010 | Synthèse | Toutes les cibles précédentes | 10 | 2 | 7 |

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION



L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

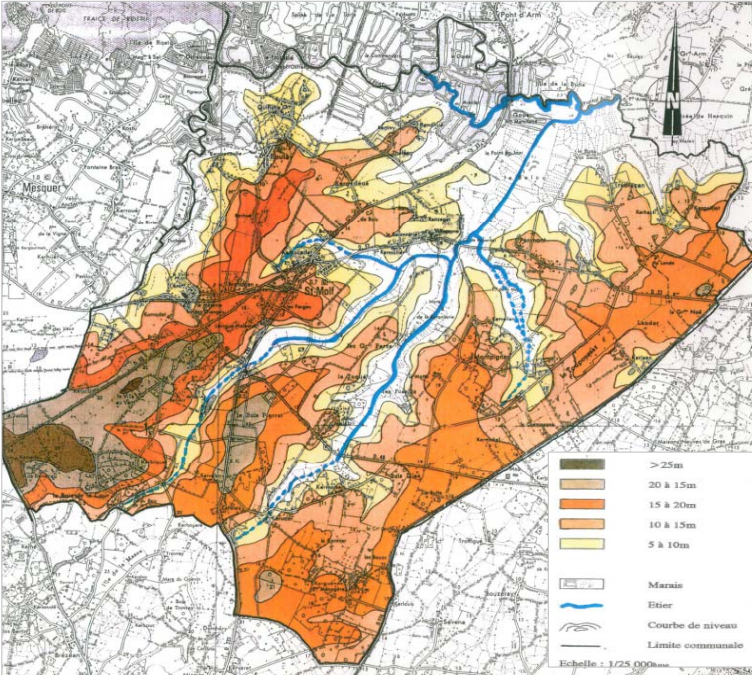
Il permet d'analyser les atouts et les faiblesses de l'environnement de la commune afin de les prendre en compte dans le projet, afin qu'au mieux le PLU ait un impact positif sur l'environnement (vers une amélioration de l'état), et qu'au pire il ne concourt pas à le dégrader, avec un système d'équivalence (les mesures compensatoires).

La commune de Saint-Molf est en partie couverte par une zone Natura 2000. À ce titre, elle fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette étude vise à démontrer que le Plan Local d'Urbanisme ne concourt pas à dégrader la zone Natura 2000.

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE-ENERGIES-NUISANCES ET RISQUES

I. LA TOPOGRAPHIE

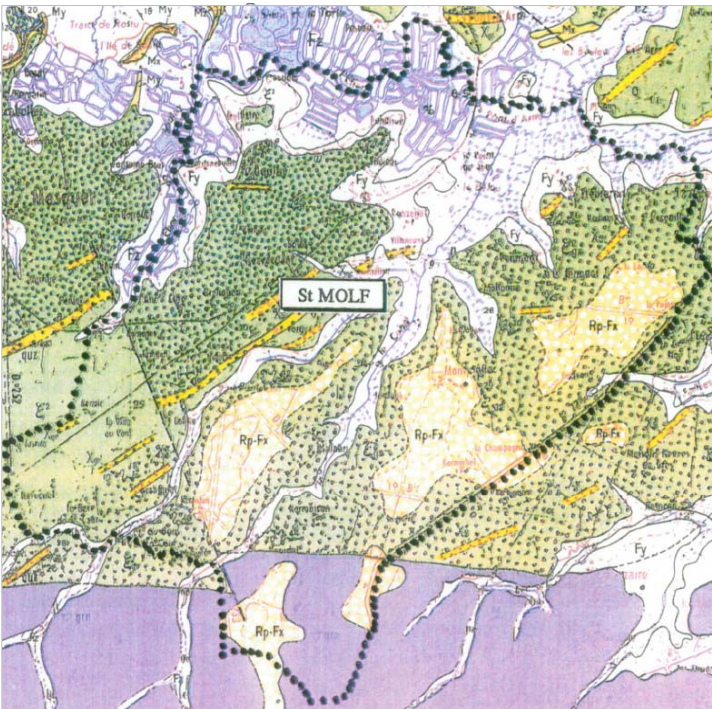


Relief de la commune de Saint-Molf

Le relief de la commune de Saint-Molf est peu élevé et peu marqué. Le point culminant est de 30 mètres au dessus du niveau de la mer et se situe au Sud-ouest du territoire.

Le territoire est nettement marqué par les cours d'eau et les étiers, orientés selon un axe Sud-ouest / Nord-est et par les marais du Mès au Nord.

II. LA GEOLOGIE



Source : Carte géologique 449 de la Roche Bernard au 1/50 000°

La commune se situe entre le coteau de Guérande et le Sillon de Bretagne.

La pointe Sud de la commune est composée de Leucogranites, la majeure partie de la commune est couverte par des micaschistes et on trouve un peu de sol sédimentaire aux abords des marais et le long des cours d'eau.


De manière générale, le sol de Saint-Molf est peu perméable et contient donc de faibles ressources en eau.

TERRAINS CRISTALLINS ET CRISTALLOPHYLLIENS

Roches métamorphiques


Groupe de Belle-Ile :


 Quartzites graphitiques


 Quartzites séricitiques


Groupe de l'estuaire de Vilaine :

 Micaschistes indifférenciés à muscovite et chlorite


 Micaschistes à muscovite, chlorite et albite


 Micaschiste à muscovite et chlorite primaire, avec biotite, grenat et staurotide secondaire


 Leucogranites à biotite et muscovite en massif de type Guérande Nord, en feuillet de type Guérande sud et Piriac


 Filon de quartz

TERRAINS SEDIMENTAIRES

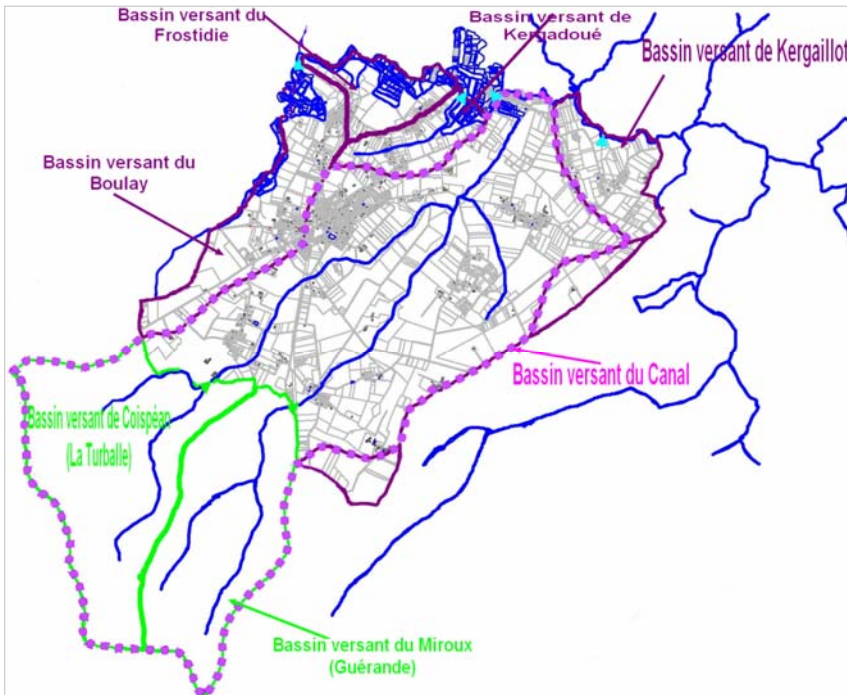
 Alluvions anciennes

 Sables gris, argiles grises à débris végétaux

 Plio-quaternaire

 Rp-Fx - résiduel

III. L'HYDROGEOLOGIE



Organisation des bassins versants sur le territoire

La commune est située sur le bassin versant du Mès (179km²), composé lui-même du bassin versant du Canal (25,84km²), du bassin versant du Boulay et de plusieurs petits bassins versants côtiers.

Le centre bourg est situé à cheval sur les bassins versants du Canal et du Boulay, les zones urbanisées sont proches du réseau hydrographique.

Bien que n'ayant pas de façade littorale sur l'Atlantique, la commune reste tout de même sensible aux remontées marines importantes lors de périodes de forts coefficients.

IV. LE CLIMAT

Saint-Molf bénéficie d'un climat océanique tempéré : les hivers sont doux et pluvieux et les étés relativement frais et humides.

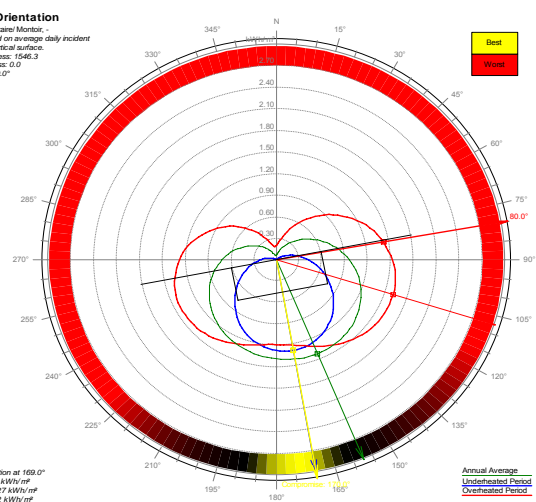
La température maximale en été est de 30°C, et la température minimale de -6°C en hiver. Les vents dominants viennent du Sud-ouest et ont une vitesse moyenne inférieure à 35km/h.

L'insolation maximum est inférieure à 800 W/m².

Le climat de Saint-Molf permet d'envisager l'utilisation des apports solaires dans la construction :

- Rechercher une orientation Sud-Est et Sud à afin de profiter du soleil en hiver et de limiter les inconforts en été : gains solaires en hiver, protections solaires estivale plus simple à traiter, mais une bonne orientation ne dispense pas de s'intéresser autres aspects énergétiques (isolation, compacité, étanchéité à l'air).

Optimum Orientation
Location: St. Nazaire/ Montbot.
Orientation based on average daily incident radiation on a vertical surface.
Underheated Stress: 1046.3
Overheated Stress: 0.0
Compromise: 170.0°
© W. Wainwright Frost



Avg. Daily Radiation at 169.0°
Entire Year: 1.40 kWh/m²/yr
Underheated: 1.27 kWh/m²/yr
Overheated: 1.22 kWh/m²/yr

Annual Average
Underheated Period
Overheated Period

- Travailler sur des axes de bâti Est-Ouest afin de limiter les « couloirs » de vents entre deux bâtiments Ouest dans la future configuration des bâtiments en raison de la dominance des vents orientés à l'Ouest. En été, les vents du Nord sont fréquents. Cette configuration permet d'envisager un rafraîchissement naturel important.
- Favoriser les brises vents (haies bocagères, bâtis existants) à l'ouest
- Préconiser une haute performance énergétique et l'analyse du confort d'été. Les températures de nuit étant généralement plus fraîche : l'inertie (et donc la masse) ainsi que la ventilation naturelle, notamment nocturne, seront recherchées. Les logements traversant sont également à privilégier.

V. LES POLLUTIONS ET NUISANCES

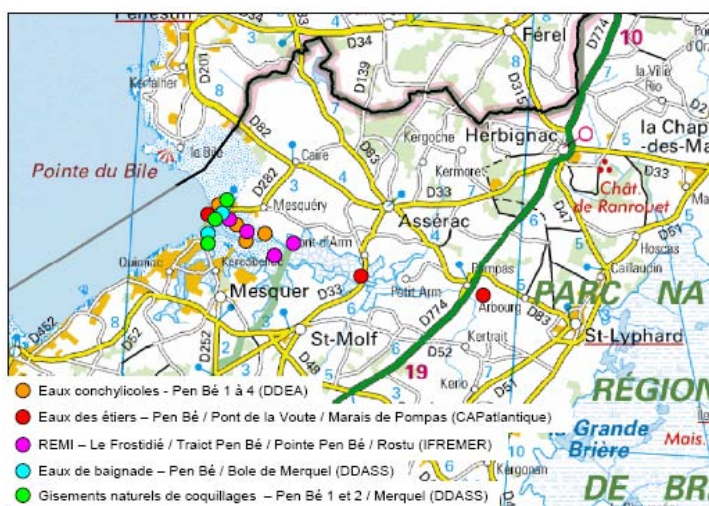
- Qualité des eaux de surfaces : eaux douces

Il n'existe pas de station de suivi de la qualité des eaux douces sur le bassin versants du Mès.

- Qualité des eaux de surfaces : eaux littorales

Il existe différents réseaux de surveillance de la qualité des eaux littorales. Les résultats issus des différents réseaux de surveillance :

- Surveillance de la qualité des eaux de baignade (Agence Régional de Santé) ;
- Surveillance de la qualité des coquillages (REMI : réseau de contrôle microbiologique des zones de production conchylicoles de l'IFREMER) ;
- Surveillance de la qualité des eaux des étiers CAP Atlantique ;
- Surveillance de la qualité sanitaire des gisements naturels de coquillage (DDTM) ;
- Surveillance de la qualité des eaux conchylicoles (DDTM).



Localisation des réseaux de surveillance de la qualité des eaux

- L'eau des étiers

Aucun site de baignade n'est recensé sur la commune. Néanmoins, la qualité des eaux des étiers est susceptible d'impacter la qualité des eaux de baignade des communes de Mesquer et Assérac.

Les analyses bactériologiques des eaux de baignade des plages Bole de Merquel (Mesquer), et Pen-bé (Assérac) présentent respectivement des qualités d'eau entre moyennes à bonnes suivant les années pour la première et bonnes pour la seconde. (Classement A, bonne qualité, pour les deux en 2010).

La qualité sur l'étier de Pont d'Arm est appréciée au regard des analyses réalisées durant les années 2008 et 2009 au point du Pont de la Voute qui est le point de suivi le plus proche de notre périmètre d'étude.

| Paramètres | Pont de la voûte | | Qualité selon la DCE et le SEQ eau |
|-------------------------------------|------------------|---------------|------------------------------------|
| | moyenne | percentile 90 | |
| Température (°C) | 14.19 | 22.08 | très bonne |
| Oxygène dissous (mg/l) | 8.38 | 6.31 | bonne |
| MES ¹ (mg/l) | 82.69 | 107.29 | médiocre |
| NH ₄ ² (mg/l) | 1.05 | 2.30 | médiocre |
| NO ₃ ³ (mg/l) | 0.81 | 2.06 | bonne |
| PO ₄ ⁴ (mg/l) | 0.43 | 0.97 | moyenne |

Suivi mené par Cap Atlantique dans le cadre du réseau de surveillance Eaux des étiers

Les eaux des étiers présentent des caractéristiques physico-chimiques bonnes à médiocres. Les paramètres déclassant sont les matières en suspension (MES) et l'ammonium (NH₄).

Les valeurs élevées en MES sont dues au régime hydraulique de l'étier qui est soumis à l'influence des marées et qui génère un brassage important des eaux. Elles ne sont pas révélatrices d'une pollution. Les eaux de l'étier du Pont d'Arm présentent globalement des teneurs importantes en NH₄⁺ et des pics sont observés occasionnellement au niveau du marais de pompas et du pont de la voute. Ces valeurs sont révélatrices d'une contamination dont l'origine peut être agricole et/ou urbaine. Les eaux de l'étier sont

¹ MES : Matière en suspension : Les matières en suspension sont les particules présentes dans l'eau. Elles peuvent avoir une origine naturelle ou être liées aux activités humaines.

² NH₄ : L'ion ammonium est issu de la décomposition de matière organique. Il met en évidence une contamination par la matière organique. Ce paramètre est utilisé pour révéler une contamination fécale humaine ou animale qui peut provenir d'eaux usées domestiques ou d'apport de fertilisants organiques (fumiers, lisiers,...).

³ NO₃ : Issus de la décomposition des ions ammonium ou de rejet directs (engrais, rejets urbains), les nitrates constituent un des éléments nutritifs majeurs des végétaux mais peuvent favoriser leur développement excessif.

⁴ PO₄ : Les ortho-phosphates constituent la forme libre du phosphore directement assimilable par les végétaux. L'origine des phosphates peut être naturelle (le lessivage des sols) mais l'observation de concentrations supérieures à 0.5mg/l est généralement dues aux activités humaines (engrais, effluents agricoles, rejets urbains)

chargées en ortho-phosphates. Les fortes concentrations observées en amont diminuent vers l'aval ce qui démontre la capacité d'auto-épuration de l'étier.

- Les eaux conchylicoles

Les analyses menées dans le cadre des contrôles de l'ARS sur les gisements naturels de coquillages mettent en évidence des contaminations bactériologiques des coquillages qui ont conduit à plusieurs interdictions de pêche à pied en 2009. Les résultats des différents suivis bactériologiques permettent de procéder au classement des zones de production conchylicoles.

| Zones conchylicoles | | Groupe de coquillage | | |
|---------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| N° | Dénomination | Groupe 1 (gastéropodes) | Groupe 2 (coques, palourdes) | Groupe 3 (huitres, moules) |
| 44-3 | Traict de Pen Bé | N | C | B |

Classement des zones conchylicoles

A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.

B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, un traitement dans un centre de purification. La pêche de loisir est possible, en respectant des conditions de consommation édictées par le ministère de la santé, comme la cuisson des coquillages.

C : Zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un reparcage qui, en l'absence de zones agréées dans cet objectif, ne peut avoir lieu en France. La pêche de loisir y est interdite.

D : Zones dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage y est interdite, du fait d'une contamination avérée des coquillages présents.

N : Zones non classées, dans les quelles toute activité de pêche ou d'élevage est interdite.

- Actions menées pour la qualité des eaux

La communauté d'agglomération de Cap Atlantique renforce ses actions pour améliorer la qualité de l'eau. La collectivité territoriale a mis en place une démarche pour identifier et résorber les sources de pollutions nuisant au bon état des eaux saumâtres, elle s'engage également à lutter contre les pesticides, à restaurer et entretenir les cours d'eau, et à suivre l'évolution des efforts mises en place grâce au suivi régulier de la qualité des eaux.

● **Activités liées aux eaux de surface**

- Saliculture

Le bassin du Mès comprend environ 600 hectares de marais salicoles. Le sel produit en Presqu'île Guérandaise doit répondre à des normes strictes (certification « Label Rouge », « Nature et Progrès »). La qualité du sel produit est bonne et ne pose pas de problèmes à l'heure actuelle, mais les enjeux liés à la qualité des eaux de l'étier restent forts en raison des exigences liées au label de qualité. Par ailleurs le maintien d'une salinité importante dans l'étier est nécessaire à une bonne gestion des marais salants.

- Conchyliculture et pêche à pied

Le traict de Pen Bé abrite un gisement important de coquillage qui génère des activités économiques : conchyliculture, pêche à pied professionnelle ou activités de loisirs. Ces activités sont directement dépendantes de la qualité sanitaire des eaux : interdiction de pêche et de vente des coquillages en cas de contaminations avérées.

- Activités de baignade (communes en aval de l'étier de Pont d'Arm)

La baignade et autres sports nautiques peuvent être pratiqués lorsque la qualité de l'eau le permet et que le milieu littoral n'est pas trop dégradé. Le renforcement des contrôles sanitaires des eaux de baignade, ainsi que les actions de promotion des plages de qualité confèrent donc à la qualité de l'eau une grande importance. Le classement des sites de baignade est réalisé à partir des suivis bactériologiques et physico-chimiques.

- **Les autres sources de pollution**

La commune de Saint-Molf est peu concernée par des activités susceptibles de générer des pollutions spécifiques. Les installations suivantes sont recensées :

Les installations d'élevages agricoles : généralement situées hors des zones urbaines et dont les rejets d'eaux pluviales ne transitent pas par les réseaux communaux.

Une zone d'activités : Le Parc d'activités du Mès (5 Ha) qui accueille aujourd'hui 4 artisans dont un garage automobile.

Le réseau d'eaux usées est équipé de nombreux postes de refoulement. Certains d'entre eux sont équipés de trop-pleins qui se déversent vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel (fossé, cours d'eau). Lors de fortes précipitations, les eaux claires captées par le réseau d'eaux usées peuvent générer la surcharge des postes de refoulement, les eaux usées sont alors détournées vers le réseau d'eau pluviale. Sur la commune de Saint-Molf, 4 postes de refoulement sont équipés de trop-pleins : Boulay, Kermolier, Roche Blanche et Brohogand.

VI. LES RISQUES NATURELS

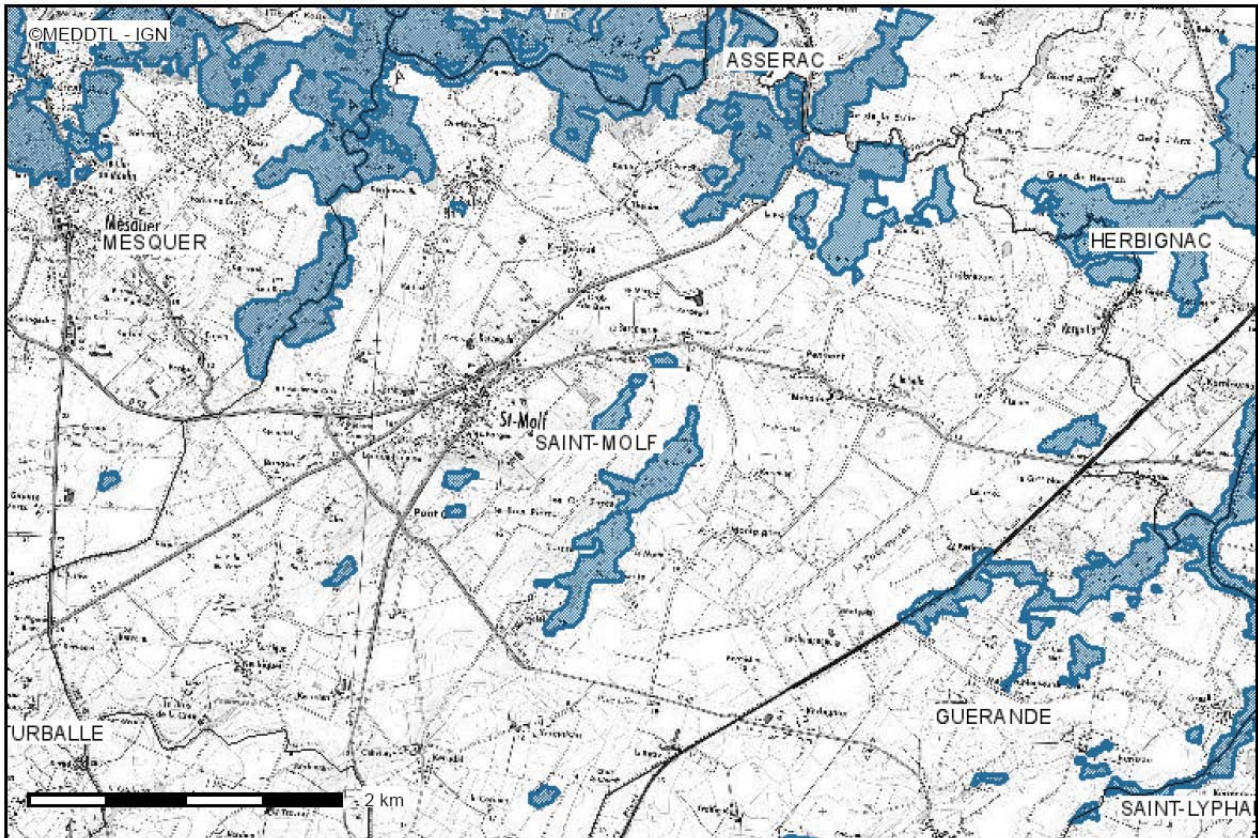
La commune de Saint-Molf est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques d'inondation
- Risques littoraux : submersion marines
- Risques sismiques

La commune ne fait l'objet d'aucun PPR (plan de prévention des risques).

- **Risques d'inondation**

La commune de Saint-Molf n'est pas listée dans les communes soumises aux risques d'inondation par les eaux superficielles dans le Dossier Départemental des Risques Majeur (janvier 2008). Cependant, d'après l'atlas des zones inondables réalisé en 2009, le territoire de Saint-Molf comprend plusieurs zones inondables situées le long des étiers et du ruisseau du Canal.



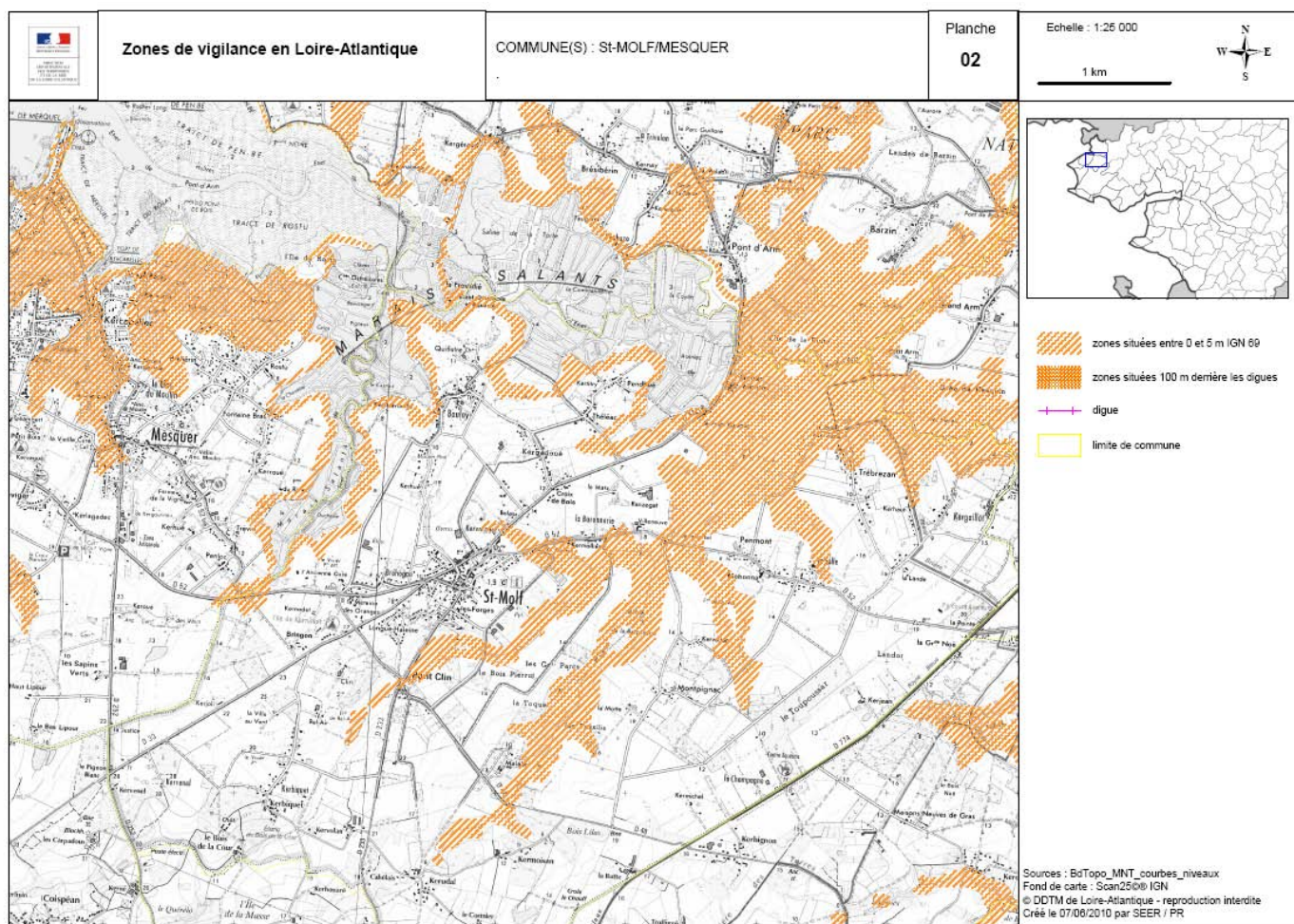
Cartes de l'Aléa inondation consultables sur le site du ministère (atlas des zones inondables)

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en décembre 1999 suite à des inondations. Les zones concernées par les risques d'inondation sont situées hors zones urbanisées, seul le hameau de Boulay est situé à proximité immédiate d'une zone inondable.

- **Risques de submersion marine**

Les submersions marines à Saint-Molf peuvent être dues au débordement ou à la rupture de lors d'évènements climatiques exceptionnels entraînant des surcotes lors de grandes marées.

La commune de Saint-Molf n'est pas listée dans les communes soumises aux risques de submersions marines dans le Dossier Départemental des Risques Majeur (janvier 2008). Cependant des zones de vigilances ont été définies sur le territoire communal. Ces zones sont comprises entre 0 et 5m d'altitude et sont par conséquent susceptibles d'être soumises aux risques de submersion marine.



Carte des zones de vigilance sur SAINT-MOLF

La zone de vigilance couvre les bords des étiers du Pont d'Arme et de Boulay ainsi que les marais et zones humides situées le long du ruisseau du Canal et de ces affluents.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en février 2010 suite aux chocs mécaniques dus à l'action des vagues.

- **Risques sismiques**

Comme toutes les communes de Loire Atlantique, Saint-Molf est concernée par le risque sismique. La France a fait l'objet d'un nouveau zonage sismique qui est entré en vigueur le 1er mai 2011. Saint-Molf est situé en zone d'aléa « modéré » (zone 3) par rapport au risque sismique.

VII. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Molf est soumise au risque technologique de transport de matières dangereuses concernant la canalisation de gaz Missirillac-Guérande-La Baule.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisations.



Carte des servitudes notamment celle relative aux canalisations de gaz

Plusieurs actions préventives peuvent être menées afin de limiter les risques de transports de matières dangereuses. La réglementation impose :

- le balisage au sol afin de matérialiser la présence de la canalisation,
- des contraintes d'occupation des sols de part et d'autre de l'implantation de la canalisation au travers de servitudes fortes pouvant aller jusqu'à 5 mètres de largeur,
- une étude de sécurité que doit faire l'exploitant en vue de fixer des restrictions à l'urbanisation et/ou la densification de la population autour de la canalisation, dans une zone pouvant atteindre plusieurs centaines de mètres selon le produit transporté et les caractéristiques de la canalisation,
- que les exploitants de canalisations soient obligatoirement consultés avant le début de travaux dans une zone définie autour de la canalisation. Préalablement à toute intervention, une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) leur est adressée.

De plus, trois entreprises industrielles sont recensées par le BRGM (BASIAS), deux d'entre-elles ne sont plus actives, la troisième est une entreprise qui propose une aire de station service, un garage et l'application de peinture, elle est située sur la zone d'activités du Mès. Ces entreprises ne génèrent pas de risques technologiques.

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

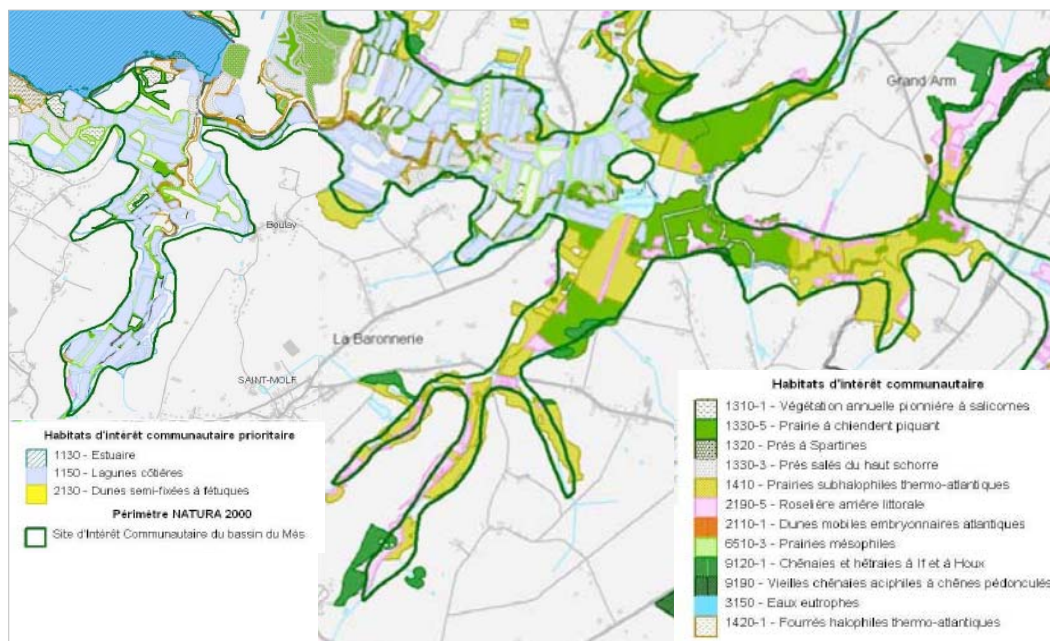
II. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE



I. LES MARAIS

Les marais sont un milieu naturel riche, composés d'une mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire : lagunes côtières (protection prioritaire), prés à spartines, prés salés du haut schorre, prairies à chiendent piquant, fourrés halophiles thermo-atlantiques.

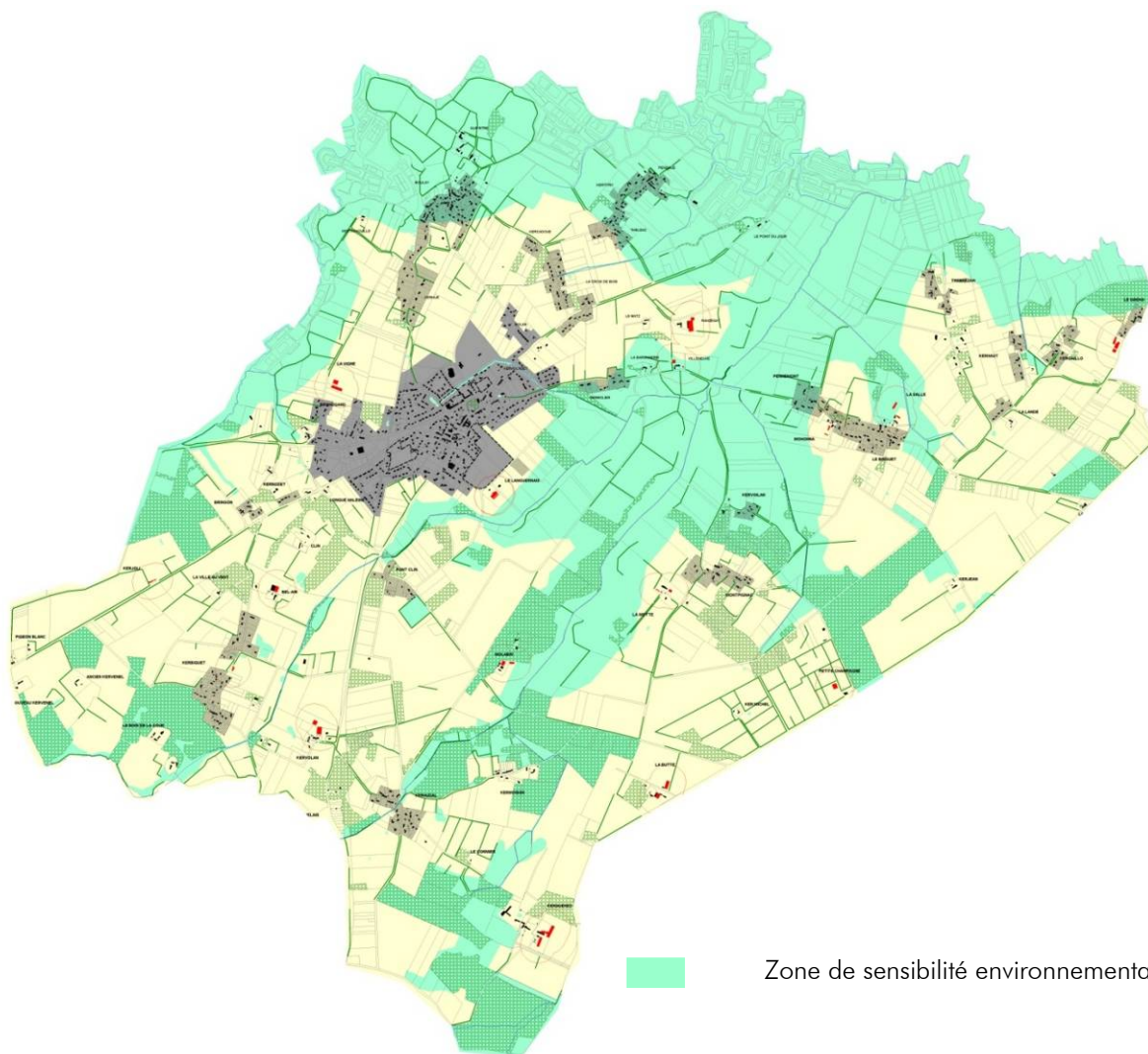
L'évolution de ces habitats est conditionnée par l'activité humaine (saliculture, conchyliculture) et est dépendante de la qualité des eaux.



Les marais présentent une grande richesse ornithologique. Ils offrent aux espèces recensées des conditions favorables pour le nourrissage, le repos et la nidification. Il existe une certaine interdépendance entre les marais et les habitats proches (traicts).

Les marais forment une zone de quiétude pour les oiseaux qu'il est important de préserver.

Saint-Molf est concerné par un secteur de 690 ha dans lequel le Département de Loire-Atlantique et par substitution le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Espaces Lacustres ainsi que la commune – dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles. Cette zone a été créée par délibération du Conseil municipal du 14 mai 1993 et du Département de Loire-Atlantique en date du 30 mars 1995. Elle est située sur les marais salants et les zones rétro-littorales. Le Conservatoire de l'Espace littoral et des Espaces Lacustres est propriétaire des terrains préempté, pour l'essentiel localisé dans les marais. Les objectifs de cette politique sont de préserver la qualité des sites concernés, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de gestion et d'ouverture au public de ces espaces. Les principes et les modalités de cette politique sont définis aux articles L.142 et suivants et R.142 et suivants.



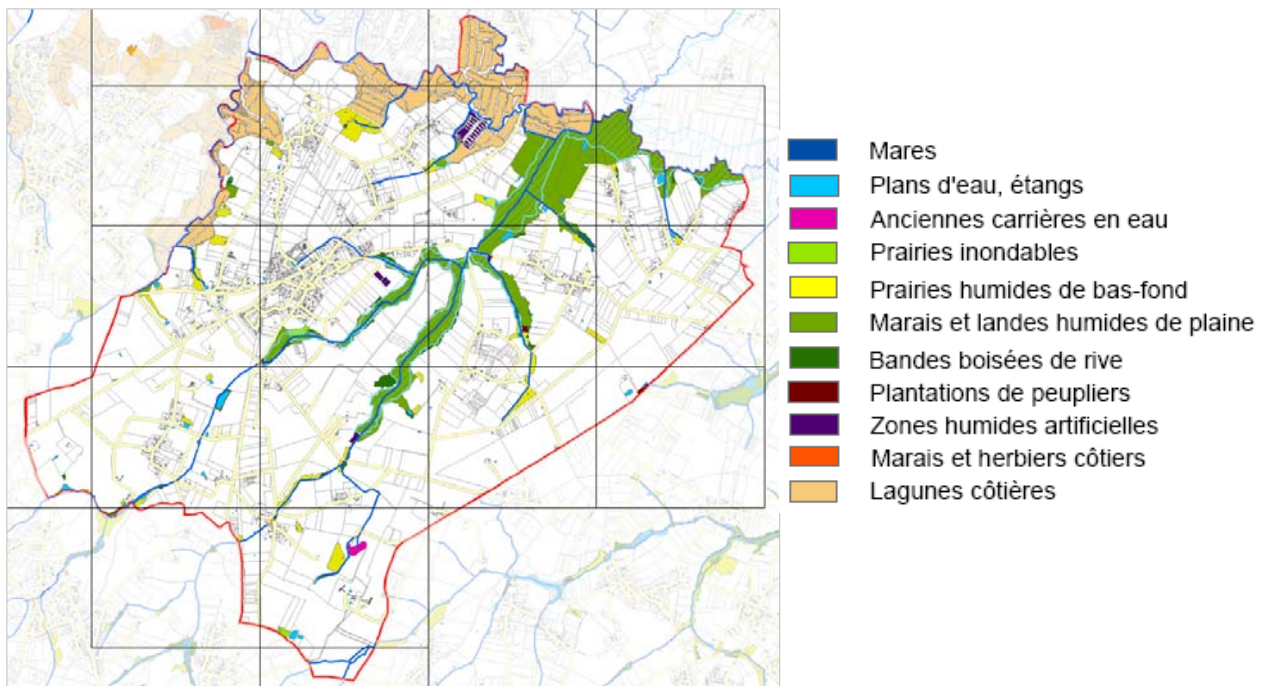
Zone de sensibilité environnementale des marais, issue du PNR de Brière

Espèces recensées :

- | | | |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Avocette élégante (1) | - Bécasseau cocorli | - Phalarope à bec étroit |
| - Gorge bleu à miroir (2) | - Bécasseau minute | - Echasse blanche |
| - Combattant varié | - Chevalier arlequin | - Héron cendré (3) |
| - Hibou des marais | - Spatule blanche | - Vanneau huppé |
| - Chevalier gambette | - Chevalier aboyeur | - Bécasseau variable |
| - Petit Gravelot | - Chevalier guignette | |



II. LES AUTRES ZONES HUMIDES



En dehors des marais salants, il existe de nombreux autres types de zones humides sur le territoire de Saint-Molf. Conformément au SAGE Vilaine et selon sa méthodologie (recueil de données sur le terrain et concertation avec les acteurs locaux.), un inventaire des zones humides a été réalisé. Cet inventaire a été approuvé par délibération municipale le 20 octobre 2008.

Les zones humides les plus représentées sont les marais doux et landes humides de plaine, principalement situés à proximité des cours d'eau.

Peu de ces zones humides sont boisées. Nombre d'entre-elles sont entretenues par l'agriculture.

Ces zones humides ont un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes :

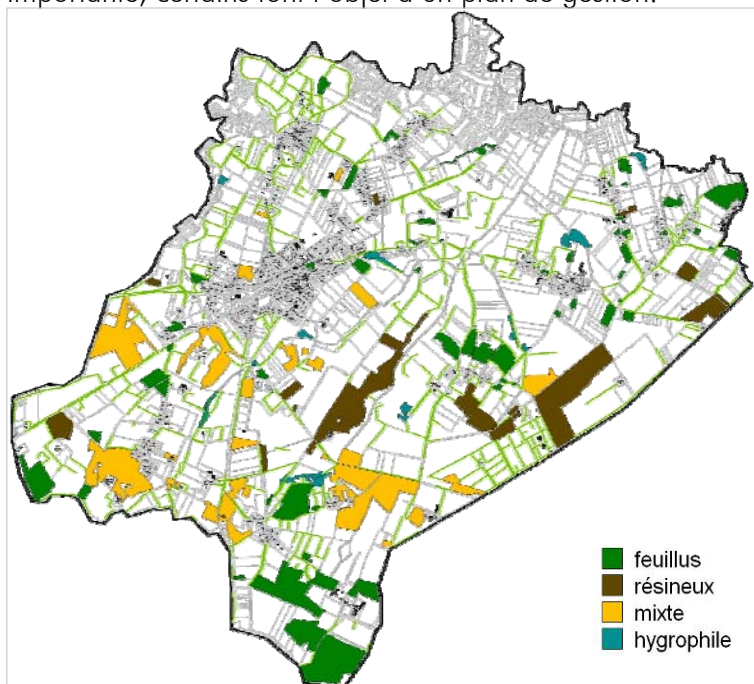
- Elles constituent des réservoirs de biodiversité : Les zones humides sont variées et possèdent une flore et une faune très riches. Elles abritent des espèces protégées : amphibiens, oiseaux, flore, etc.
- Elles sont le support d'activités socio-économiques : Les zones humides permettent la pratique d'activités telles que la pêche ou la chasse.
- Elles épurent naturellement les eaux : Les zones humides constituent un filtre physique, elles permettent la dégradation biologique ou la sédimentation de certains polluants véhiculés par les eaux de ruissellement (nitrates, phytosanitaires, métaux lourds...).
- Elles régulent le débit des cours d'eau : Les zones humides permettent le maintien du débit d'étiage en été et l'étalement des crues en hiver.

Certaines de ces zones humides n'ont pas été maintenues à l'inventaire du fait de leur intérêt écologique mineur. Elles ne jouent pas de rôle particulier dans le fonctionnement des écosystèmes.

III. LE BOCAGE ET LES BOISEMENTS

Le bocage et les boisements participent au maintien de zones de refuge pour la flore et la faune. Leur richesse écologique s'apprécie par l'hétérogénéité des essences et des stades de développement : les boisements mixtes abritant plusieurs essences à des âges variés sont les plus intéressants.

Les boisements recensés sur Saint-Molf sont variés et présentent un bon état général. Beaucoup d'entre eux sont de petite taille et la plupart ne sont pas entretenus. Au Sud on trouve des bois de taille plus importante, certains font l'objet d'un plan de gestion.

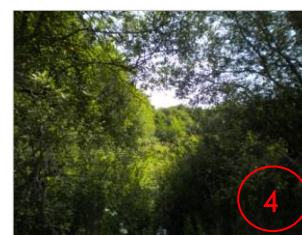


Localisation des boisements

| Type | Surface (ha) | Part de la commune |
|--------------|---------------|--------------------|
| Feuillus | 99,93 | 4,4% |
| Hygrophiles | 10,04 | 0,4% |
| Résineux | 100,25 | 4,4% |
| Mixtes | 74,32 | 3,3% |
| Total | 284,55 | 12,5% |

Typologie des boisements :

| Types | Composition | Couverture au sol |
|------------------------------------|---|---|
| Feuillus (1) | Chênes pédonculés dominants, merisiers, châtaigniers, charmes, frênes, hêtres | Ronces, fougères, orties, lierre, pruneliers, aubépines |
| Résineux (2) | Pins sylvestre dominants, pins maritimes, cyprès de Lambert | Ajoncs, genêts, ronces, lierre |
| Les bois mixtes (3) | Chênes pédonculés et pins sylvestres dominants | Herbe, genêts, fougères, ronces, ajoncs |
| Les bois hygrophiles (humides) (4) | Saules dominants, peupliers, troènes | Eau stagnante, graminées, joncs |

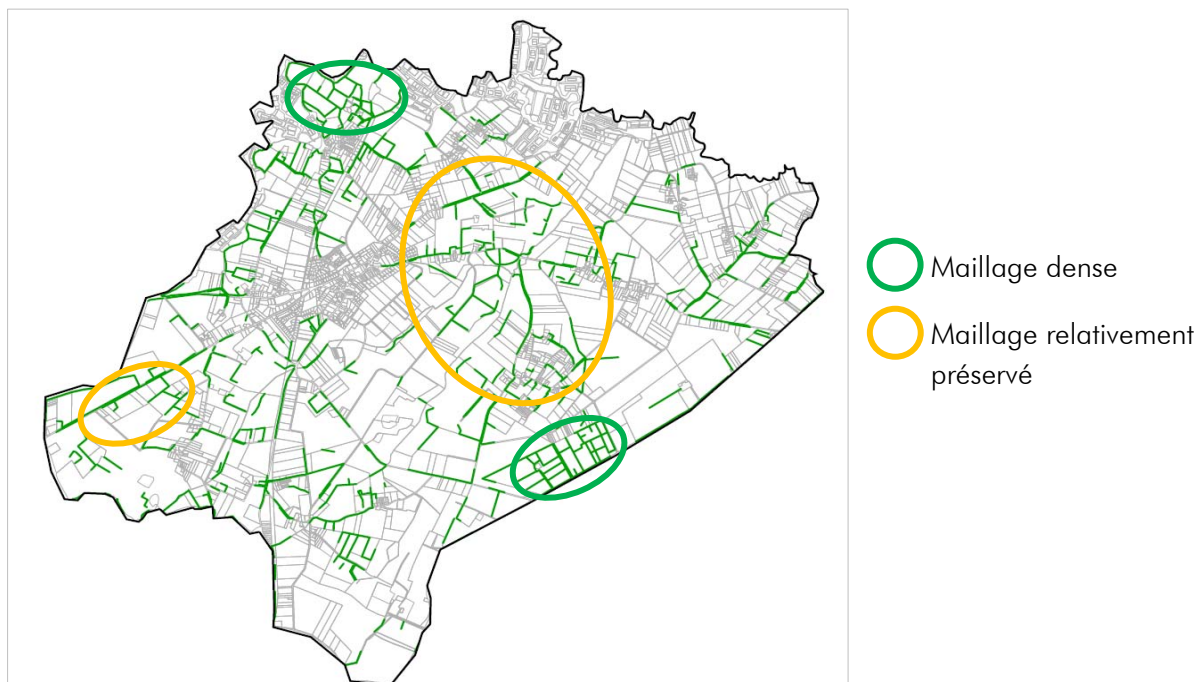


Les haies présentent un intérêt biologique important : elles favorisent la biodiversité (effet lisière), elles fournissent aux espèces des zones de quiétude, de nourrissage et de reproduction, et elles forment des

couloirs de circulation, corridors, notamment lorsqu'elles relient différents boisements. On compte 86 km de linéaire de haies sur la commune, beaucoup sont composées de vieux arbres.

Au-delà de l'intérêt biologique, les haies ont également un rôle de :

- Protection contre l'érosion des sols par ruissellement
- Rétention des surplus d'engrais et de pesticides
- Régulation des écoulements : favorise le drainage, la rétention et l'infiltration
- Régulateur micro-climatique : protège du vent, dispense ombre et fraîcheur en été



Localisation du maillage bocager

IV. LES MILIEUX AGRICOLES

Ce sont des milieux fortement artificialisés mais selon le type d'exploitation et la proximité de milieux « naturels », ils peuvent avoir un intérêt plus ou moins important pour la faune et la flore.

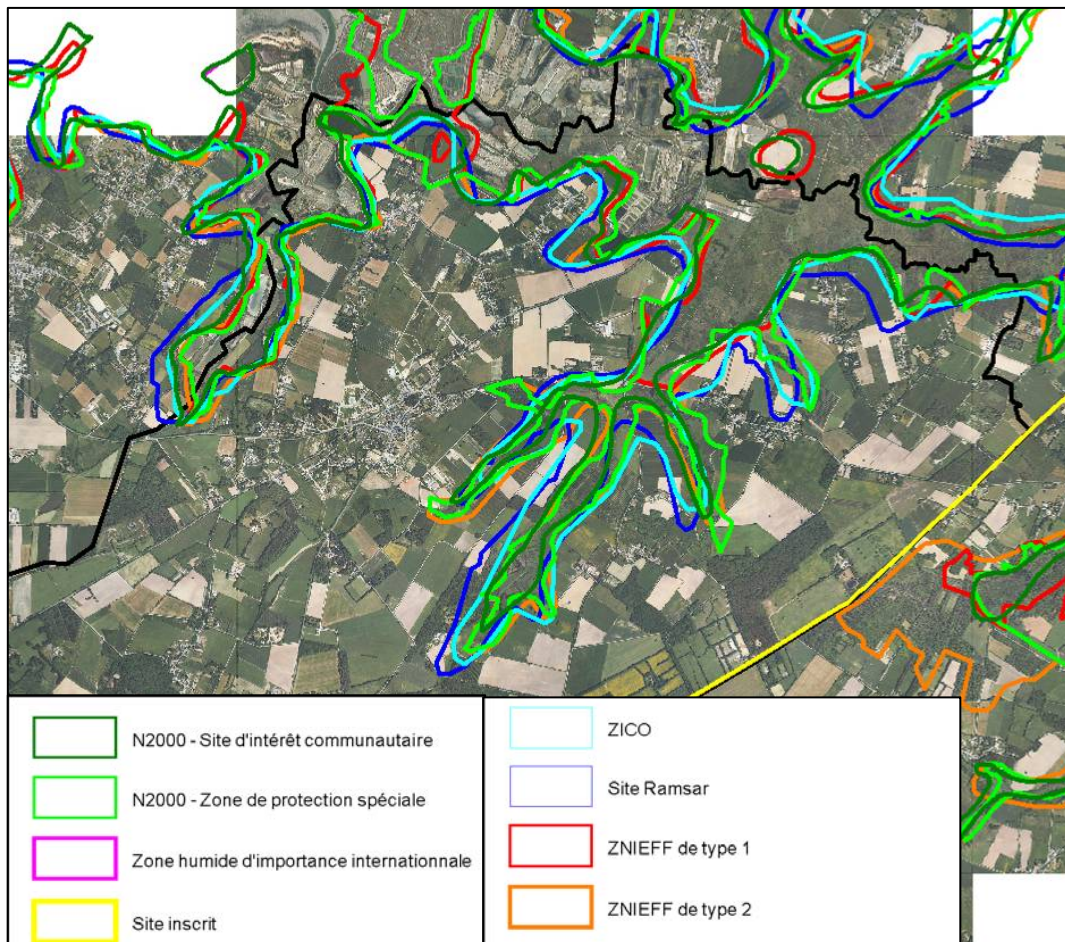
Les prairies naturelles permanentes sont propices au développement d'une flore diversifiée accompagnée d'un cortège d'insectes et autres arthropodes. Elles sont également le terrain de chasse de nombreux oiseaux et petits mammifères

Les grandes cultures (maïs, blé,...) offrent en revanche moins d'intérêt pour la faune et en l'absence de haies bocagères, elles abritent une biodiversité moindre.



V. ZONES D'INVENTAIRE ET ZONES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

Plusieurs zones d'inventaires et de périmètres de protection réglementaire des espaces naturels sont présents sur la commune. Leurs tracés se superposent et concernent tous les marais et principaux cours d'eau.



Le site inscrit de la « Grande Brière » protégeant les marais juxta le territoire communal de Saint-Molf sans pour autant s'y appliquer.

- La zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)

L'appellation ZICO est donnée suite à l'application d'un ensemble de critères définis à un niveau international. Pour être classé comme ZICO, un site doit remplir au moins une des conditions suivantes :

- Pouvoir être l'habitat d'une certaine population d'une espèce internationalement reconnue comme étant en danger ;
- Etre l'habitat d'un grand nombre ou d'une concentration d'oiseaux migrateurs, d'oiseaux côtiers ou d'oiseaux de mer ;
- Etre l'habitat d'un grand nombre d'espèces au biotope restreint.

Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces.

Sur la presqu'île de Guérande, une ZICO de 4650 ha a été créée en 2000, elle concerne une partie de la commune de Saint-Molf. Plus de 20 000 oiseaux marins y ont été recensés, ils trouvent notamment dans ce milieu des conditions favorables pour passer l'hiver.

- **Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés. Elles n'interdisent pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel. Dans ce contexte les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace

ZNIEFF de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable (les tourbières par exemple). Trois types de ZNIEFF de type 1 intègrent une partie de la commune de Saint-Molf :

- La ZNIEFF « Bois de Quifistre », créée en 1986 et d'une surface de 1 ha
- La ZNIEFF « Partie amont des marais salants et zones de transition » créée en 1991, d'une surface de 487 ha
- La ZNIEFF « Traict et partie aval des marais salants du bassin du Mès », créée également en 1991 et d'une surface de 625 ha

ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes (les bois, les marais, les landes par exemple). Une ZNIEFF de type 2 couvre pour partie la commune de Saint-Molf :

- La ZNIEFF « Marais de Mesquer – Assérac – Saint-Molf et pourtours », créée en 1980 et d'une surface de 2274 ha

- **Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 concerne une partie de la commune de Saint-Molf, il est constitué d'une zone de protection spéciale (ZPS) et d'un site d'importance communautaire (SIC). Elle constitue un ensemble fonctionnel constitué par les des zones humides littorales et arrière-littorales situées autour de la Baie du Mès et des Etiers qui s'y jettent. Cette zone est identifiée :

- en tant que ZPS en raison de la présence de lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification: échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux, etc. hivernage: spatule blanche, avocette élégante, phragmite aquatique, et nombreux anatidés et limicoles)
- en tant que SIC en raison de sa Grande richesse floristique et la végétation variée qu'elle abrite : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de Zostera, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec un zonage caractérisé en fonction de la salinité des milieux. L'étang de Pont-Mahé présente une riche végétation aquatique et palustre.

- **Les espaces naturels remarquables**

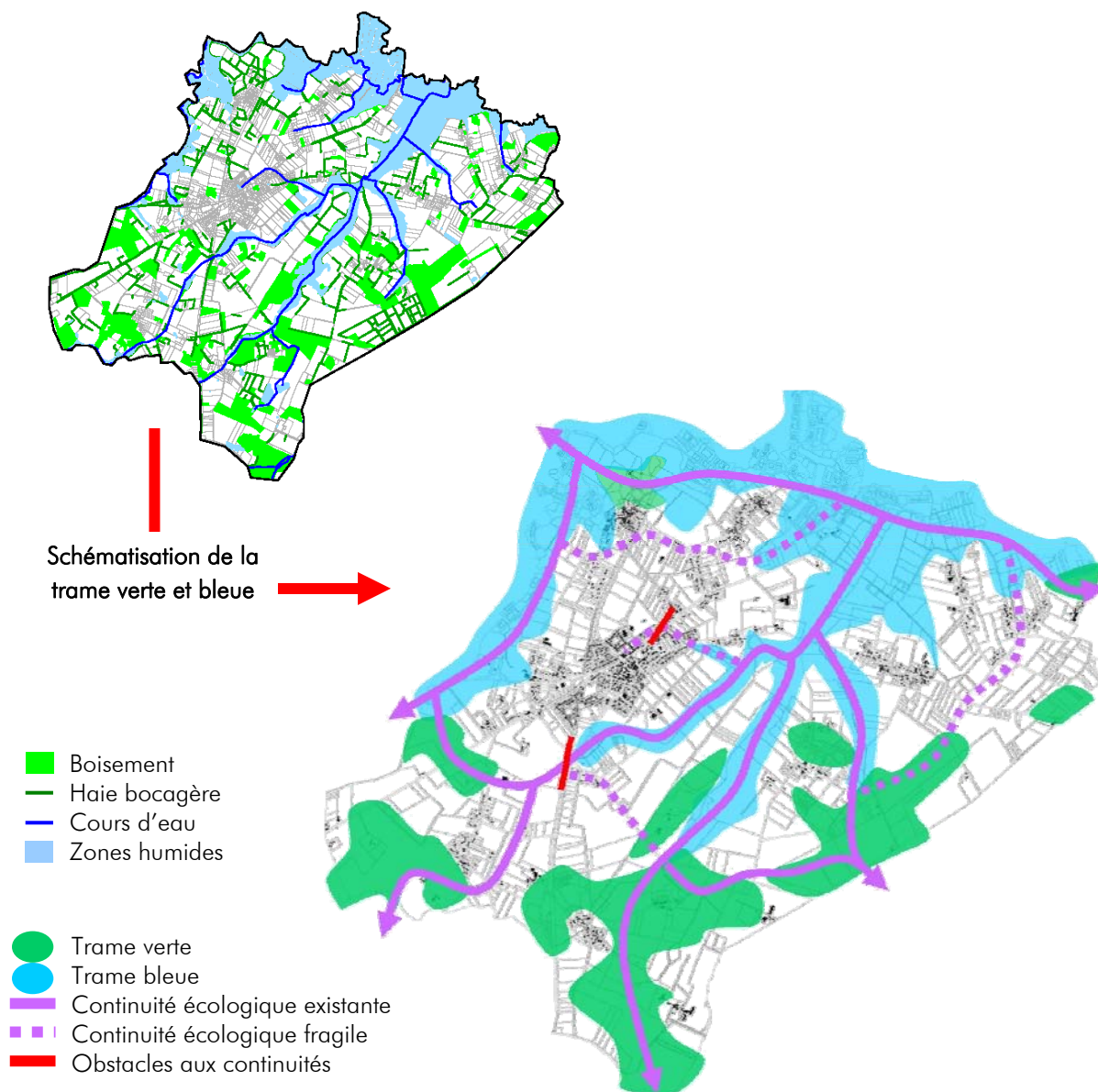
- La zone humide répertoriée *FR51100102* de Mesquer – Pont Mahé concerne une partie du territoire de Saint-Molf.
- La zone humide d'importance internationale (RAMSAR). Au titre de la convention RAMSAR, un vaste périmètre de 5200 ha a été créé en 1990 pour protéger les zones humides des marais salants de Guérande et du Mès.

| Hierarchisation des différentes protections réglementaires | Classification des contraintes |
|--|--------------------------------|
| Réserve biologique domaniale | Contrainte absolue |
| Site classé | Contrainte absolue |
| Zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) | Contrainte importante |
| Zone d'importance pour la conservation des oiseaux | Contrainte importante |
| Zone spéciale de conservation (Directive Habitat) | Contrainte importante |
| Zone d'intérêt faunistique et floristique de type 1 | Contrainte importante |
| Site RAMSAR | Contrainte importante |
| Zones humides | Contrainte importante |
| Site inscrit | Contrainte modérée |
| Site RAMSAR | Contrainte modérée |
| Zone d'intérêt faunistique et floristique de type 2 | Contrainte modérée |
| | |

VI. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver la biodiversité et la richesse des habitats se traduit aussi par la préservation des échanges et des liens entre les milieux naturels : c'est la notion de trame verte et Bleue (=corridor écologique).

Le corridor écologique assure les échanges entre la flore et la faune des différents milieux. La nature du corridor peut varier en fonction des zones artificialisées traversées et des fonctions qu'il assure.

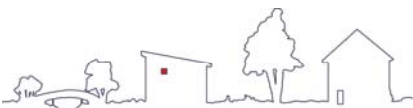


Trame verte et bleue de la commune de Saint-Molf

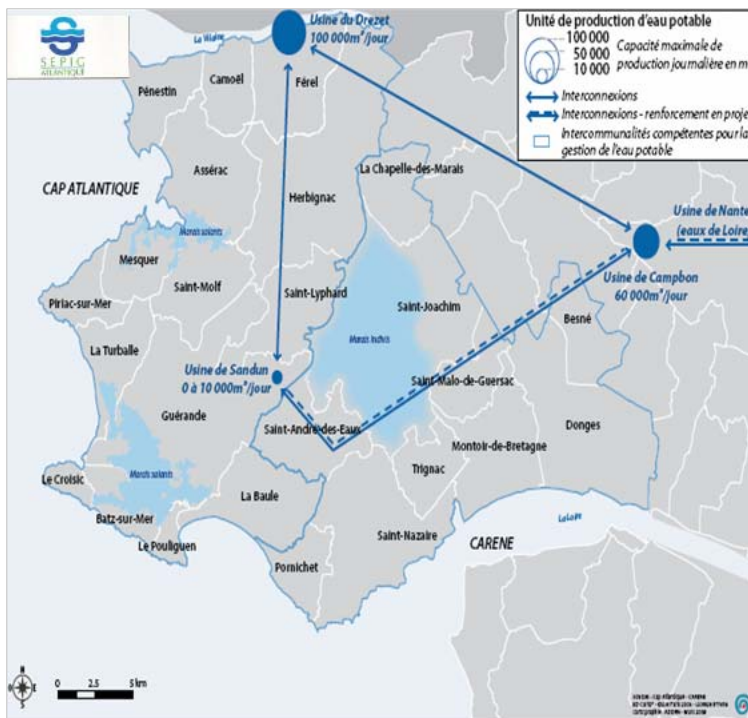
Sur la commune de Saint-Molf, la trame verte et bleue est composée des espaces naturels remarquables, des boisements et du réseau de haies bocagères, ainsi que des cours d'eau et des zones humides inventoriées.

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III. GENIE URBAIN



I. ADDUCTION D'EAU POTABLE



La commune de Saint-Molf a transmis la compétence relative à la distribution de l'eau potable à la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. La SEPIG filiale de la SAUR est le délégataire chargé de la gestion des services d'alimentation en eau potable.

Pour assurer l'alimentation en eau potable de son territoire, Cap Atlantique importe environ 90 % de l'eau depuis la Vilaine : de l'Institution d'Aménagement de la Vilaine (IAV - usine de production de Férel). Les 10% restant sont produit à partir de l'usine de production d'eau potable de Sandun à Guérande.

L'alimentation en eau potable du territoire

Source : agence pour le développement durable de la région nazairienne

Le secteur de distribution dont fait partie la commune de Saint-Molf, secteur centre, affiche une augmentation des volumes d'eau distribués de 3.8% entre 2009 et 2010. Cette augmentation s'explique par une augmentation des consommations par usagés, une augmentation de la population (+0.23%) et une diminution de la performance du réseau de distribution (étanchéité).

La commune de Saint-Molf connaît une augmentation du nombre d'abonnés de 1,45% en 2010. La consommation par usagers sur la commune s'élève à 98.6 m³/an/abonnés. Ce ratio est légèrement supérieur sur Saint-Molf que la moyenne observée sur la communauté d'agglomération de Cap Atlantique (93 m³/an/abonnés).

A l'échelle de la communauté d'agglomération, les prévisions de consommation sur les années à venir s'appuieront sur l'augmentation des abonnés et sur une stabilité voire une légère évolution de la consommation des usagers existants (1%). Les informations sur les capacités résiduelles des ressources en eau actuellement exploitées ne sont pas disponibles. Cependant d'après le SCOT, l'approvisionnement en eau potable de la communauté d'agglomération ne souffre pas de problème de sécurisation ou de vulnérabilité à l'horizon 2020.

II. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de Saint-Molf possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert le centre bourg, et les hameaux de Boulay, Théléac et La Croix de bois.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de la Turballe située route de Saint-Molf par l'intermédiaire de dix postes de refoulement. La station d'épuration de la Turballe dessert les communes de La Turballe, Saint-Molf, Piriac-sur-Mer et Mesquer. Elle est dotée d'une capacité de 15 000 EH en hiver et de 40 000 EH en été, Il s'agit d'une station de type boues activées qui a été construite en 2004. En 2010 le volume traité par la station a augmenté de 8,5 % par rapport à 2009.

Sur l'ensemble des équipements d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique le taux de conformité des rejets de station d'épuration est de 99% en 2010.

En 2011, la station de La Turballe présentait un taux de charge hors saison touristique de 72% (charge organique) et en période touristique de 95%. La capacité résiduelle de la station d'épuration est donc de 2000 EH en période estivale et de 4200 EH en période hivernale.

Les rejets des effluents épurés de la station d'épuration s'effectuent via un émissaire marin sur littoral de la commune de la Turballe.

Depuis 1999, 1190 branchements au réseau d'assainissement collectif ont été contrôlés sur le territoire de Cap Atlantique. 18,6% des branchements contrôlés étaient non conforme et 7% sont jugé polluants.

Le zonage d'assainissement réalisé en 1996 a fait l'objet d'une mise à jour par Cap atlantique et est annexé au PLU. Actuellement les zones suivantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif : le centre-bourg de la commune ; le village de Boulay, les hameaux de kercadoué, Théléac-Pendhué et Kerhué.

Cap Atlantique mène une étude pour le raccordement du secteur de Pennemont-Mohonna-Le Binguet au réseau d'assainissement des eaux usées .

III. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Lorsque la localisation des habitations et les contraintes techniques et/ou financières de la mise en œuvre d'un raccordement au réseau collectif ne permettent pas le raccordement au réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre.

Le zonage d'assainissement définit les zones pour lesquels il est nécessaire de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif. Sur la commune de Saint-Molf, les zones d'assainissement non collectif concernent les hameaux de Kermolier, Trébézan, Pennemont-Mohonna-Le Binguet, Kerhaut, Kergaillot, Le Greno, Montpignac, Kervoilan, Kermoisan, Kerguenec, Kerudal, Kervolan, Kerbiquet, Bel air, et Bringon.

Les dernières campagnes de contrôle réalisées en 2009 par Cap Atlantique, relèvent des dysfonctionnements et des rejets polluants sur certains équipements situés sur la commune de Saint-Molf. Des procédures sont en cours afin de régulariser les installations d'assainissement non conformes (mise en demeure).

IV. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Saint-Molf a souhaité réaliser un schéma directeur d'assainissement pluvial afin de prendre en compte les contraintes inhérentes à la gestion des eaux de ruissellement dans le cadre de son développement. Cette étude a servi de base à l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial, annexe du PLU. Les éléments reportés ci-dessous sont issus de l'étude du schéma directeur.

Le réseau d'eaux pluviales de la commune de Saint-Molf est en majeure partie constitué par des fossés accompagnant les voiries. En zones urbanisées, les fossés ont progressivement été busés et forment souvent un double réseau enterré de part et d'autre de la voirie.

L'analyse du fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales a mis en évidence plusieurs points sensibles au débordement sur la zone du centre bourg. Ces points répertoriés sur la carte de la situation actuelle sont analysés en fonction de différents critères :

- la fréquence d'apparition des débordements,
- les enjeux liés à l'apparition des débordements. Par exemple, l'enjeu sera différent si les insuffisances du réseau affectent des habitations, des espaces verts publics, une voirie secondaire, un jardin privé...
- l'ampleur des débordements. Il est apprécié en fonction du volume mis en jeu et de la configuration des lieux.

| Localisation des points de débordement | Fréquence | Enjeux (zones potentiellement affectés) | Ampleur des débordements |
|--|-----------|---|--------------------------|
| Rue du maréchal Ferrant | T=10ans | Habitation | ++ |
| Rue de l'océan | T=10ans | Voirie | +++ |
| Rond de Pont Belles Filles | T=10ans | Jardin privé | +++ |
| Rue des Epis | T=10ans | Voirie | + |
| Carrefour de la croix de Brohogand | T=30ans | Voirie | + |
| Route de Mesquer | T=30ans | Voirie | ++ |
| Rue de roche Blanche | T=100ans | Voirie | + |
| Rue des Tadornes | T=100ans | Voirie | + |
| Fontaine de Saint Venant | T=100ans | Habitation | + |

Tableau de synthèse des débordements mis en évidence en situation actuelle

L'étude de la situation actuelle permet de faire ressortir les points sensibles du réseau. Les zones situées en amont de ces points sensibles et susceptibles de voir leur taux d'imperméabilisation augmenté sont mis en évidence. Les conditions d'urbanisation ou de densification de ces bassins versants devront prendre en compte des préconisations importantes pour la gestion des eaux pluviales afin de ne pas aggraver les insuffisances du réseau d'eaux pluviales.

● Débit

Les études sur la situation actuelle montrent que les débits de rejet d'eaux pluviales sont très peu régulés et atteignent des débits de pointe importants. L'impact de ces débits de pointe est d'autant plus dommageable lorsque les bassins versants pluviaux se rejettent :

- à proximité de marais salants, ce qui favorise les phénomènes de dessalure.
- en amont d'un cours d'eau de faible débit. Le régime hydraulique du cours d'eau est dans ce cas très fortement corrélé au régime des pluies. Le ruisseau subit des à coups hydrauliques dommageables pour le développement de la vie aquatique.

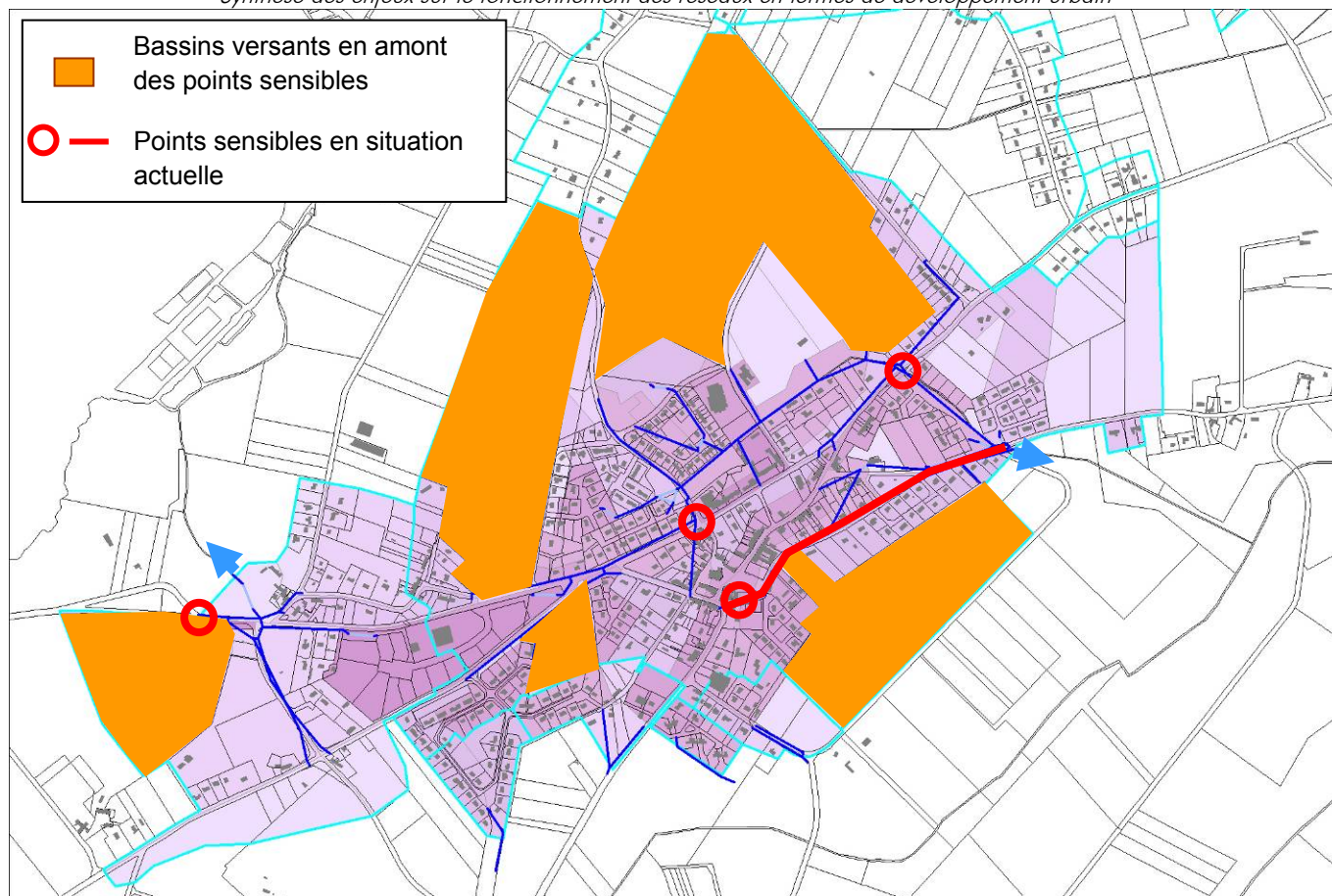
● Qualité

Les évaluations en situation actuelle montre des impacts faibles voire nuls en matière de pollutions chroniques dues au rejet d'eaux pluviales. En revanche, les rejets dus à un événement de pointe ou « effet de choc » peuvent être importants. Mais, ces résultats sont à nuancer au regard des résultats d'analyse obtenus au niveau des milieux récepteurs et des effluents pluviaux.

Par ailleurs, des pollutions issues de rejets non conformes sont suspectées sur plusieurs secteurs (contaminations fécales, phosphates). Il peut s'agir de mauvais raccordement ou d'installations

d'assainissement individuel défaillantes. Les pollutions observées peuvent aussi s'expliquer par la présence de réseaux encrassés pouvant abriter des foyers de bactérie. Lors des pluies, les bactéries sont remises en suspension ce qui explique les concentrations observées.

Synthèse des enjeux sur le fonctionnement des réseaux en termes de développement urbain



V. GESTION DES DECHETS

Le département de Loire-Atlantique est doté d'un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.D.E.D.M.A), adopté en juin 2009. Les priorités fixées par ce document sont les suivantes :

- La réduction des déchets à la source ;
- La non-délocalisation du traitement des déchets ;
- L'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets ;
- La maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

La gestion des déchets est sous la compétence de Cap Atlantique et assuré par Veolia. La collecte s'effectue au porte à porte et par apport volontaire, ce sont environ 288 kg/hab./an sur la commune de Saint-Molf qui sont ramassés et traités (contre 354 en moyenne au niveau national).

L'élimination des ordures ménagères se fait soit aux UIOM (usine d'incinération des ordures ménagères) de Rennes ou de Couëron, soit au CSDU (centre de stockage des déchets ultimes) de Laval.

Les gravats sont gérés à la carrière de La Turballe et les ordures recyclables sont envoyées pour traitement soit à Champtoceaux (49) pour les emballages, soit à Allaire (56) pour les journaux, soit en Gironde (33) pour le verre. Il n'existe pas de déchetterie sur Saint-Molf. Les plus proches sont situées à Herbignac (Pompas), et Piriac où une plate forme de déchet vert est également mise à disposition.

Sur Saint-Molf vingt huit bornes d'apports volontaires sont mise à dispositions : On en trouve sept pour les ordures ménagères, cinq pour les emballages légers, six pour les papiers et journaux et dix pour le verre.

Des composteurs sont distribués par la mairie, pour favoriser le recyclage des déchets verts.

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IV. SYNTHESE ET ENJEUX

| | | |
|--|---|--|
| La qualité de l'eau | Tenir compte des capacités d'assainissement dans les secteurs urbanisés actuels ou futurs | Privilégier l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif |
| | | Stopper les processus d'urbanisation diffuse, peu économe en réseau |
| | | Apporter des solutions aux assainissements non-collectifs défectueux |
| | Gestion des eaux pluviales | Améliorer la situation actuelle du réseau d'eau pluviale (débit et épuration) |
| | | Etablir un schéma directeur des eaux pluviales |
| Inscrire les préconisations visant à améliorer la qualité des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement et/ou dans le règlement | | |
| | Eviter les processus d'urbanisation à la parcelle, ne permettant pas une gestion raisonnée des eaux pluviales | |
| | Préservation et entretien des zones humides | |
| La préservation de la ressource foncière | Utilisation raisonnée du foncier par l'urbanisation | Stopper les processus d'urbanisation diffuse |
| | | Préconiser des densités de constructions cohérentes avec le tissu urbain traditionnel |
| | | Privilégier des formes urbaines compactes |
| La préservation de la biodiversité | Protection et entretien de l'organisation bocage/zones humides | |
| | Protection et entretien des marais salants, zone de nourrissage et de quiétude pour les oiseaux | |
| La préservation des ressources énergétiques et le climat | Proposer des alternatives aux déplacements motorisés | |
| | Limiter l'utilisation d'énergie grise dans la construction et l'habitat | Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables |
| | | Permettre la mise en œuvre de procédés constructifs moins impactant pour l'environnement |
| | | Permettre des constructions plus compactes |

PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION



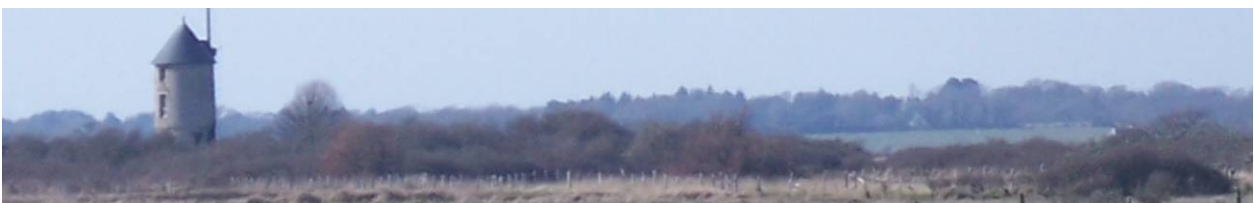
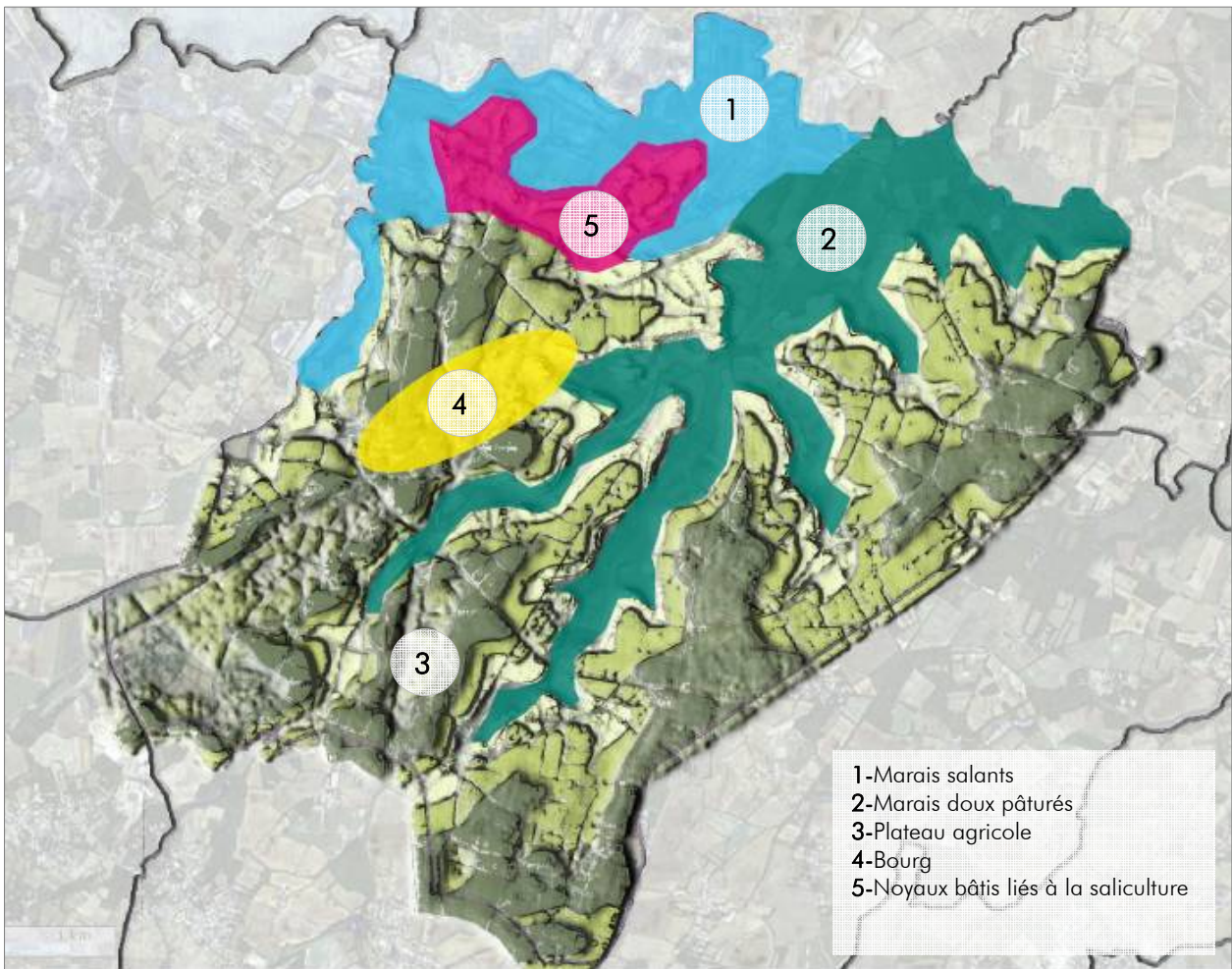
PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

I. ORGANISATION DU TERRITOIRE



I. LES ENTITES PAYSAGERES

- Des paysages façonnés par l'agriculture et la saliculture :



Cinq grandes entités composent le paysage de Saint-Molf :

- Les marais salants, au Nord
- Les noyaux bâtis de Boulay, Pendhué, anciennement liés à la saliculture
- Les marais doux pâturés, situés le long des étiers qui pénètrent à l'intérieur des terres
- Le plateau agricole
- Le bourg

Les paysages de Saint-Molf présentent la caractéristique d'avoir été dessinés et entretenus (encore aujourd'hui) par l'économie agricole et salicole. Les marais salants du Mès présentent une ambiance très particulière. Les œillets sont installés dans un paysage de prés salés. La campagne et les marais s'entremêlent, et connaissent une fréquentation réduite. Boulay et Pendhué sont installés en bordure de marais, en contrehaut. La composition de ces noyaux bâtis et leur mode de construction traditionnel en font des éléments caractéristiques, notamment avec les couvertures en chaumes. Dans ces secteurs, les boisements sont rares.

Les marais doux sont en position centrale dans la commune. Ils présentent des ambiances de zones humides, de prés de fauches et de pâturages. Les cours d'eaux sont facilement repérables grâce à la ripisylve qui les accompagne.

Le reste du territoire est occupé par l'agriculture. Sur le plateau agricole, on peut encore lire le mode de mise en valeur du territoire par fermes, héritage de l'organisation féodale par seigneureries. Ce paysage cultivé est caractérisé par une alternance de bois, de prairies et de cultures. Il est marqué par la présence de haies bocagères constituant une trame plus ou moins dense.

Le bourg, installé sur la ligne de crête au-dessus du marais, constitue une entité dont le point de repère est le clocher.

- **Dynamiques d'évolution des paysages**

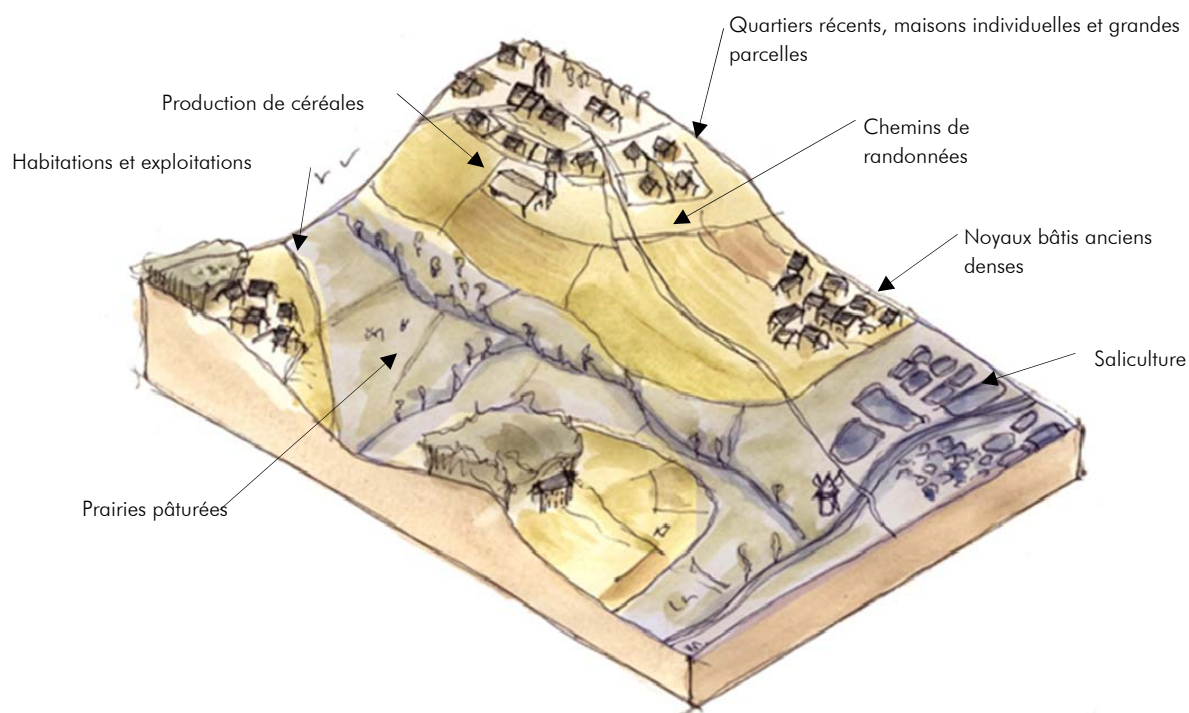
Bien que cette structure territoriale perdure dans le paysage, celui-ci a connu des évolutions sous l'influence principale de 2 phénomènes : l'évolution des modes de productions agricoles et salicoles, et l'urbanisation.

L'évolution des pratiques agricoles a laissé la place à des exploitations agricoles moins nombreuses et plus vastes. Ce processus, qui s'est inscrit sur un temps long, a eu un impact sur le réseau de haies bocagères, qui s'est probablement réduit. Aujourd'hui, le secteur Nord-Est de la commune est plutôt orienté vers l'élevage laitier, tandis que le secteur Sud-ouest connaît une exploitation mixte d'élevage bovin, ovin, et de cultures céréalières. Il accueille aussi un centre équestre. Les marais doux sont également exploités en pâturage et en fauche. D'une manière générale, les friches demeurent rares sur la commune.

Les marais du Mès sont des espaces en continuelle évolution. Après une période de déclin et d'abandon, des essais de remise en valeur au travers la conchyliculture (coquillages fousseurs), les salines sont actuellement progressivement remises en état. La saliculture, notamment grâce à la labellisation du « Sel de Guérande », connaît un nouvel essor. Le nombre de paludiers a doublé depuis 1989 et les surfaces cultivées ont été multipliées par trois.

Le principal vecteur de transformation du territoire est l'urbanisation. Le nombre de constructions a augmenté et elles se sont réparties sur l'ensemble de la commune. La mobilité et l'extension urbaine sont deux phénomènes liés, ayant un effet d'entraînement l'un sur l'autre. L'attraction résidentielle de Saint-Molf depuis 1975 correspond à un moment où le lieu de travail et le lieu d'habitat ont pu être dissociés grâce à un usage généralisé de la voiture.

Avec le phénomène de résidentialisation on assiste à une perte du lien entre l'usage de la campagne et l'habitat. Ces transformations impactent l'identité communale, autrefois commune uniquement rurale.



Différents paysages de la commune de Saint-Molf

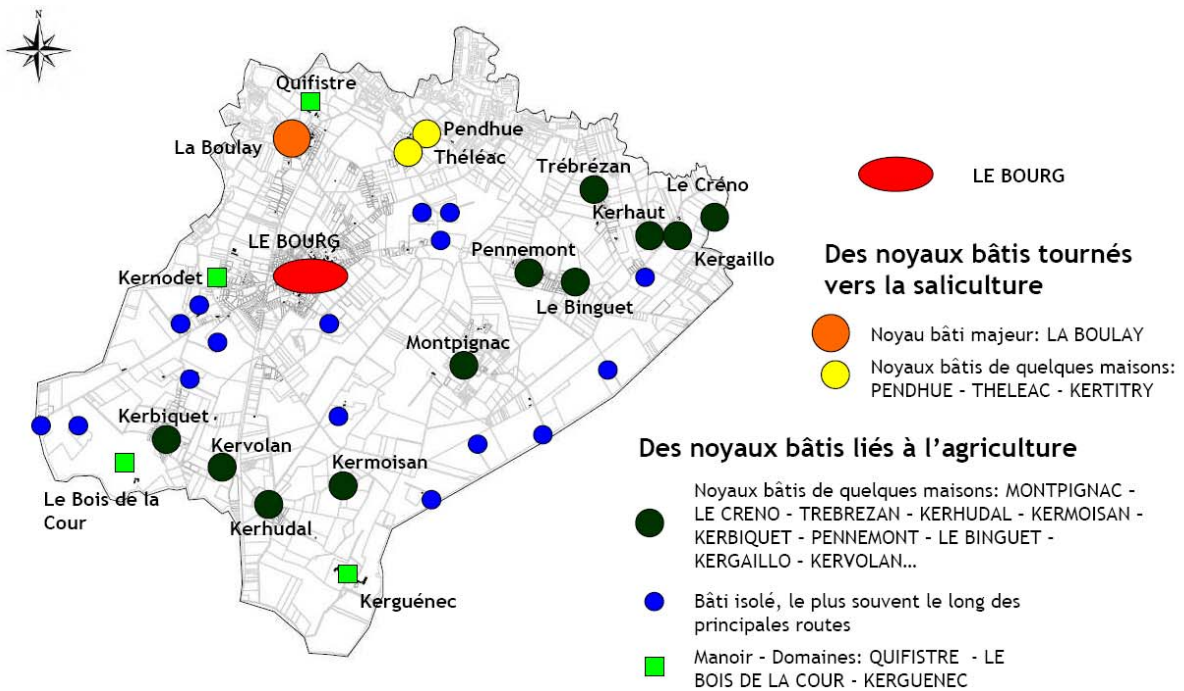
II. MORPHOLOGIE URBAINE

A l'origine, le Bourg n'était pas le noyau bâti le plus important de la commune, il s'agissait du village de Boulay

Typologie des noyaux bâtis

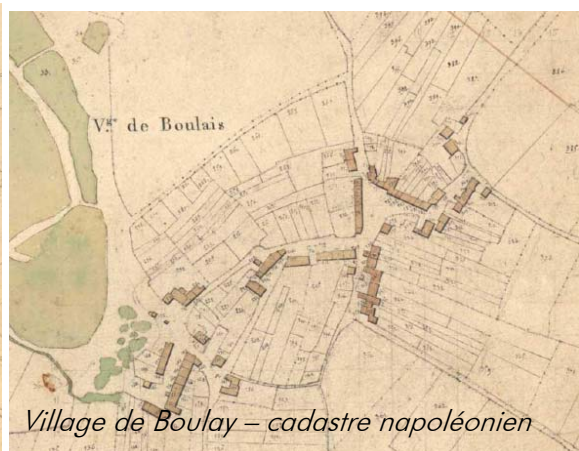
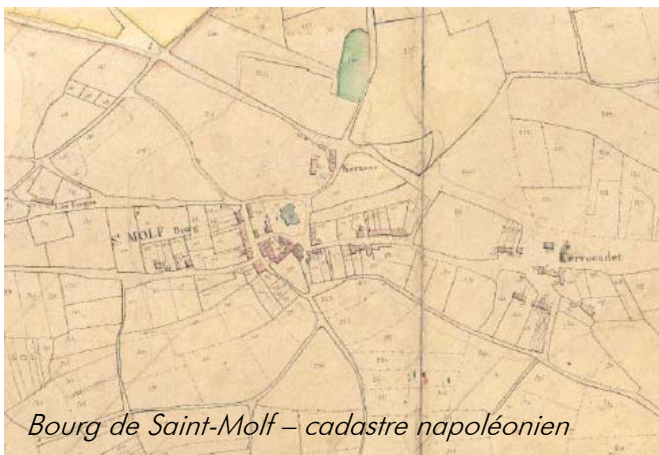
L'organisation agricole traditionnelle est encore lisible : la localisation des noyaux bâtis montre le lien étroit qu'il y avait anciennement entre habitat et travail.

Le bâti vernaculaire, datant d'avant 1945, est composé de différents noyaux : le Bourg, Boulay et Pendhué / Théléac (tournés vers la saliculture), des noyaux liés à l'activité agricole, et quatre fermes se répartissent au Sud et à l'Ouest de l'étié du Canal: Quifistre, le Bois de la Cour, Kerguenec et Kernodet. Ils présentent un bâti remarquable, avec une valeur patrimoniale.



Typologie des noyaux bâtis

Historiquement, le noyau bâti de Boulay est plus important que celui du Bourg. Celui-ci se distingue des autres noyaux bâtis de la commune par la présence de l'église.



- Morphologie du Bourg :

Au XIX^{ème} siècle, il était constitué d'une rue et de deux îlots construits autour de l'église. Il se situait sur le chemin le plus emprunté. La partie ancienne du bourg est assez étirée. Par contre, le bâti est regroupé en séries de maisons accolées qui forment des sous-ensembles denses, très minéraux.

Le cœur de bourg s'organise autour de l'église. Le positionnement du bâti confère un caractère d'intériorité aux espaces publics et aux rues. Les constructions traditionnelles sont majoritairement en R+1. Les modes de croissance urbaine n'ont pas généré une trame viaire tramée et correspondant aux usages des voies.

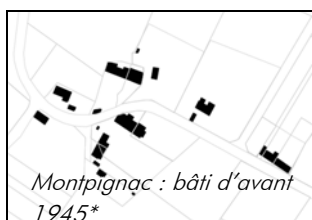
- Morphologie de Boulay :

Les constructions s'assemblent de la même manière que dans le bourg. Le village comporte 2 parties. Le bâti de la partie Sud s'organise autour du chemin. La partie nord s'organise autour d'un puits, dégageant une place.

- Morphologie des noyaux bâtis de quelques maisons :

Des hameaux de quelques maisons ont été régulièrement édifiés sur la crête Sud et Est de l'étier du canal : Montpignac, Le Gréno, Trebrezan, Kerhudal, Kermoisan, Kerbiquet, Pennemont, Le Binguet, Kergaillo, Kervolan.

Ces ensembles bâtis comportant habitations et granges ou bâtiment d'élevage souvent accolés par 2 ou 3, mais pas de longères de la taille de celles des villages. Les constructions se situent à proximité de la voie, souvent de manière à dégager une cour. Elles sont majoritairement en R+C, exceptionnellement avec un étage.



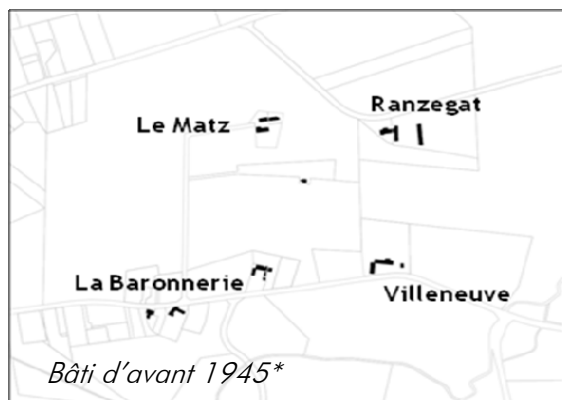
(fond cadastral de 2010)



*Le

- Morphologie du bâti isolé, ou écart

Une quinzaine de constructions isolées dispersées sur le territoire communal complète cette armature. La morphologie de ces écarts est la même sur l'ensemble de la commune : une longère qui associe habitation et grange. Les constructions sont majoritairement en rez-de-chaussée + combles, rarement avec un étage. Les toitures sont en chaume ou en ardoise.



(Fond cadastral de 2010).

La morphologie des écarts est la même sur toute la commune : une longère qui associe souvent l'habitation et la grange. Les gabarits sont aussi identiques, avec du R+C.



Les extensions urbaines des hameaux se sont placées le long des chemins existants, sans création de voie. Les constructions sont majoritairement en R+C.

- **Typologies architecturales**

Les typologies architecturales varient en fonction de la taille du bâti et de l'époque de construction. A Saint-Molf, deux grandes typologies architecturales dominent : le bâti vernaculaire (bâti traditionnel jusqu'au début du XX^{ème} siècle) et la maison individuelle pavillonnaire à partir de 1970.

- Les gabarits

Les tailles de bâti que l'on peut trouver sur Saint-Molf sont les suivantes :

R : Un rez-de-chaussée surmonté d'un toit terrasse ou monopente (maison de plain-pied)

R+C : rez-de-chaussée surmonté de combles, qu'elles soient aménagées ou non.

R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau, avec toit plat ou monopente

R+1+C : rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménagées ou non



Les constructions traditionnelles ont quasi-systématiquement des combles ou un étage, que ce soit dans le bourg ou en campagne. Elles ont en général un pignon peu large (autour de 8m), et des toitures à 2 pans. Les lucarnes sont passantes, de proportions verticales.

Les maisons pavillonnaires comportent rarement un étage. Les pignons sont en général plus larges : l'évolution des techniques de construction permet de passer de plus grandes portées, et l'organisation intérieure diffère. Les toitures sont plus diversifiées : elles peuvent être en croupe, en pavillon (ou pointe de diamant), parfois en terrasse. Les lucarnes se diversifient aussi. Elles sont rarement passantes et sont installées en partie courante de toit. Leurs proportions varient également et peuvent être horizontales.



2 autres typologies sont présentes dans une moindre mesure : quelques quartiers récents de maisons mitoyennes résultant d'opérations groupées, et un immeuble d'habitat intermédiaire situé dans le bourg.



- Les matériaux et l'aspect des constructions

Les maisons traditionnelles sont en pierres de pays, à l'origine enduite, de couleur blanche. En effet, seules les demeures bourgeoises pouvaient être appareillées en pierres de tailles, faites pour rester apparentes. Les encadrements de portes et fenêtres sont en granite. Traditionnellement, les couvertures sont soit en chaume, soit en ardoise, avec les pentes de toit marquées nécessaire à ce type de matériaux : de 35% à 50%. On trouve quelques couvertures en tuiles mécaniques. Les constructions plus récentes ont gardé les mêmes matériaux de couvertures et des enduits de couleurs blanche ou ton pierre. On trouve quelques enduits colorés, notamment dans les opérations groupées, et quelques parements pierres en façade.

Les différences sont plus marquées dans composition des façades. Le bâti ancien comporte des ouvertures de taille modeste, verticales, en fonction des possibilités constructives de l'époque (linteau bois et linteau pierre). Les constructions de la 2nde moitié du XX^{ème} siècle bénéficient d'ouvertures plus larges : baies vitrées, fenêtres de proportions plus proches du carré ou horizontales, permises par l'utilisation de linteaux en béton. Les volets bois ont été remplacés dans la majorité des cas par des volets roulants intégrés. Les encadrements de fenêtres sont enduits comme le reste du mur.

Ces différences a priori mineures entre le bâti vernaculaire et l'habitat de la 2nde moitié du XX^{ème} génèrent des quartiers, des espaces publics et des paysages très différents. Les différences introduites correspondent à des changements de modes de vie, des changements de techniques de construction et des changements de rapport à la nature. Les maisons traditionnelles étaient implantées en fonction des contraintes climatiques et de l'organisation des activités (commerces, agriculture, saliculture). **Aujourd'hui, la principale fonction des constructions est l'habitat pour un noyau familial restreint.** Il intègre les véhicules et les contraintes climatiques sont contrebalancées par les moyens de chauffage.

L'urbanisation contemporaine se caractérise par des changements de typologie du bâti et des paysages construits : les constructions tendent à s'isoler les unes des autres, ne créant plus d'effet de silhouette du bâti dans le paysage, bien que les gabarits de construction restent comparables.

Ces changements marquent le **passage d'une commune rurale à une commune résidentielle.**

• **Le patrimoine bâti**

On trouve sur la commune de Saint-Molf un certain nombre de constructions présentant un intérêt patrimonial et architectural : Ce patrimoine est composé de différents types de constructions :

- Les vastes demeures des domaines (Quifistre, Le Bois de la Cour, etc.) :



- Les chaumières, constructions typiques du territoire :



- Les anciennes fermes :



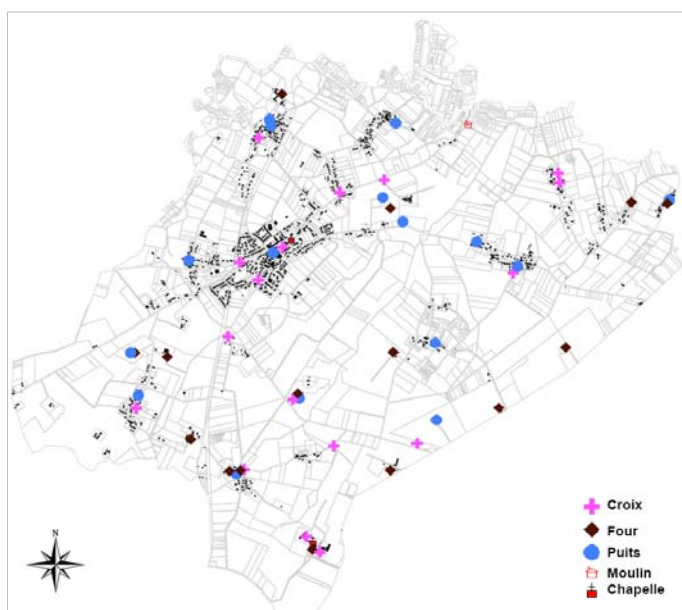
Une part importante du bâti ancien de Saint-Molf a fait l'objet d'une **rénovation** et parfois de transformations (extensions). Les matériaux utilisés sont divers et se mélangent. L'utilisation du bois pour la construction ou le bardage est assez répandue sur la commune, notamment lors des rénovations. De même, **l'utilisation du chaume se poursuit**, soit lors de rénovation de certaines toitures ou lors de constructions neuves.



Les clôtures peuvent également constituer des éléments du patrimoine bâti et paysager, d'autant plus que dans les secteurs d'urbanisation diffuse, ce sont elles qui marquent la limite entre l'espace public et l'espace privé, qui structurent l'urbanisation. Elles sont composées de matériaux variés, naturels (pierres, essences végétales) ou artificiels (grillages, claustras), mais sont souvent peu coordonnées.

- Le petit patrimoine :

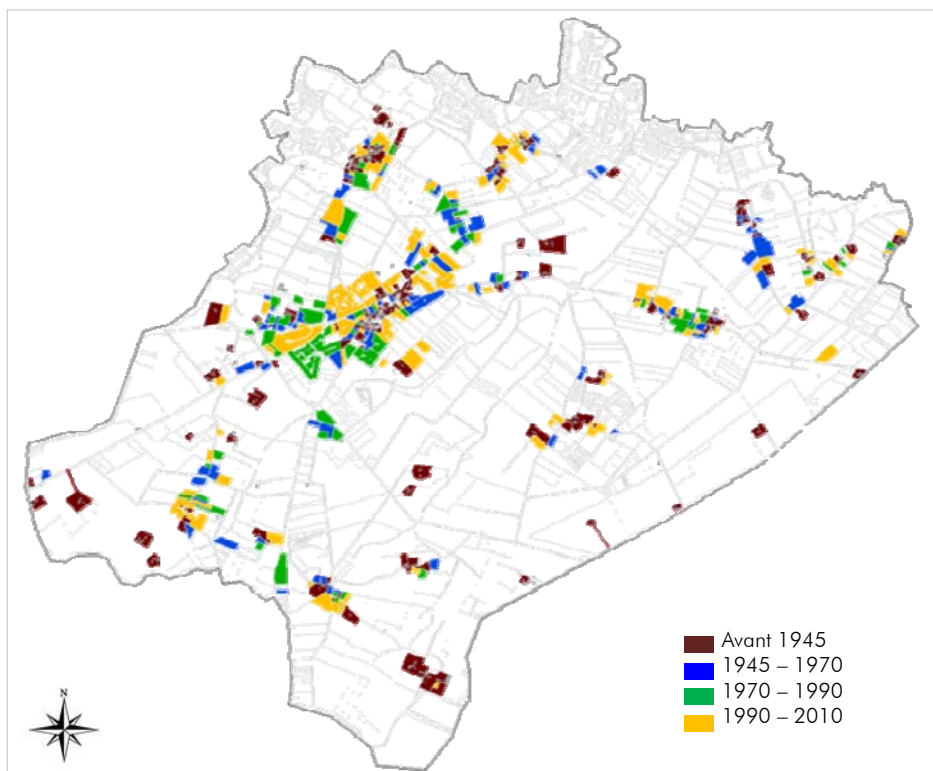
Les éléments du petit patrimoine sont nombreux sur la commune. On trouve plusieurs chapelles, des calvaires, d'anciens fours dont certains ont été restaurés, un moulin à vent et des puits. La carte ci-dessous en recense une grande partie.



Source : Parc Naturel Régional de Brière

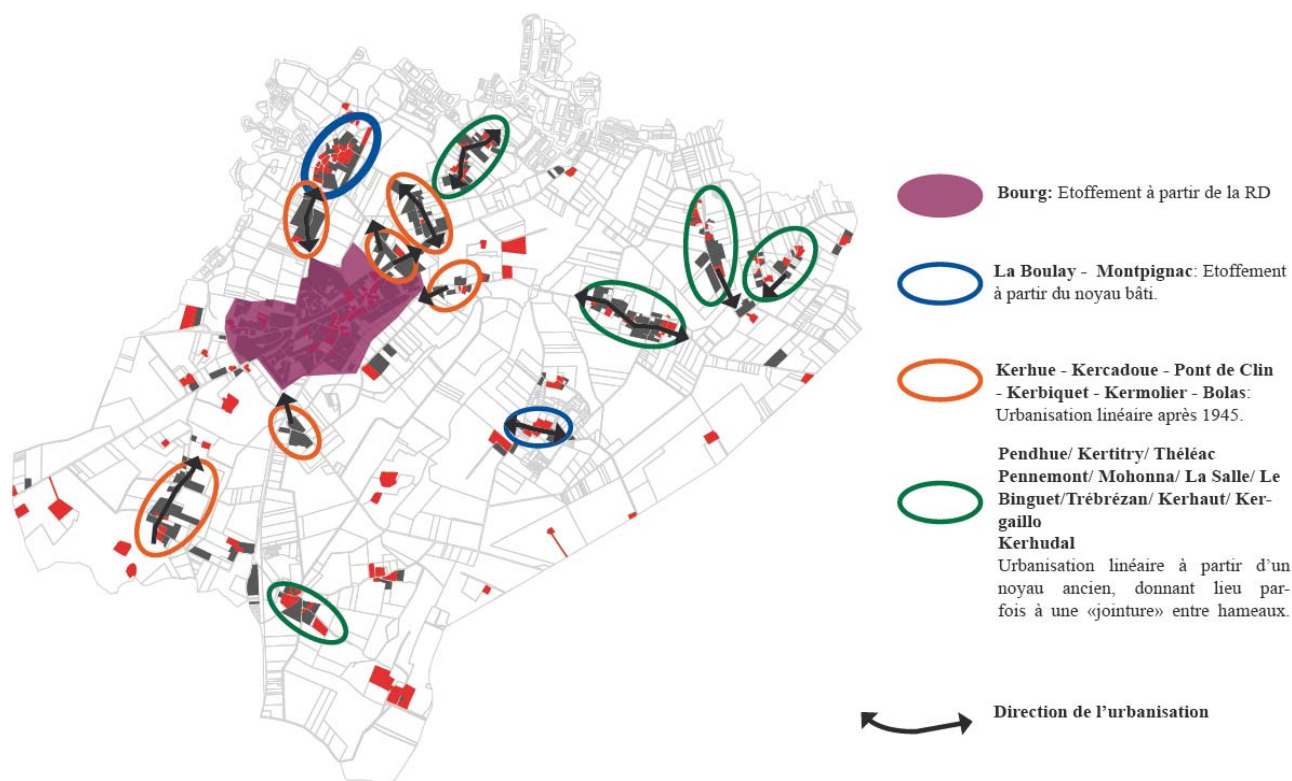
III. DYNAMIQUE D'URBANISATION ET CONSOMMATION FONCIERE

- Les dynamiques d'urbanisation



Le territoire de Saint-Molf est peu urbanisé, seulement 8% de la surface communale est bâti. Par contre, les dynamiques d'urbanisation ont généré un mitage de la campagne perceptible.

Carte des époques de construction – relevé de terrain EOL



Carte des dynamiques d'urbanisation

On repère 2 dynamiques d'urbanisation :

- Une urbanisation linéaire à partir des hameaux, le long des voies de circulation. Elle vient parfois joindre des noyaux distincts,
- Une dynamique de confortement des noyaux existants.

Le bourg a bénéficié de la plus forte croissance, puis Boulay dans une moindre mesure.

Il en résulte une nouvelle typologie des noyaux bâtis :

- Villages : Le Bourg et son agglomération incluant Brohogand, Boulay
- Hameaux : Kerbiquet, Kervolan, Montpignac, Kermoisan, le Binguet-Mohonna-Pennemont, Kergaillo, Kercadoué, Kerhué, la partie Nord de Trébrézan, Théléac-Kertitry-Pendhué- la Croix de Bois, la partie dense de Bolas, Le Gréno se développant sur Herbignac.
- Urbanisation diffuse : urbanisation linéaire le long des RD (partie Sud de la Croix de Bois, Bolas, Pont des Belles Filles, Kermolier, Pont-Clin) et extension lâche à proximité des noyaux bâtis anciens (au Sud de Trébrézan, partie Nord de la Croix de Bois, la Lande, Kerhaut).
- Ecart, bâtiments isolés : les autres noyaux bâtis.

● Les tissus urbains

Un tissu urbain intègre l'ensemble des constructions, rues, places, jardins publics et privés, etc. qui constituent un espace urbanisé. Les différents tissus urbains sont caractérisés par des types des constructions, des voies et des processus d'urbanisation différents. Ils se repèrent tant sur le cadastre que dans le paysage.

On trouve 5 grands types de tissus urbains sur Saint-Molf, résultant de processus et de logique d'urbanisation différents.



Le processus consiste à construire sur une ancienne parcelle de culture, dont la taille se prête à l'installation d'une ou deux habitations individuelles. Ce type de parcelle se trouve aux abords immédiats des hameaux et villages, et le long des voies de circulation entre deux noyaux. Le bâti n'est pas organisé, les habitations sont en général implantées en recul de voies et de limites séparatives, ne structurant pas les voies de circulation en rues. **Cette urbanisation tend à banaliser les paysages.** Son évolution « naturelle » est la **formation d'un « double rideau »** : découpage en drapeau des terrains et construction de maisons en second rang. Ce type de processus double à terme le nombre de sorties directes sur les voies de circulation.

- Le tissu pavillonnaire et les maisons groupées : les opérations d'ensemble

Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles trop grandes pour y réaliser moins de 3 maisons. Elles intègrent la réalisation de voie de desserte interne à l'opération, ou s'appuient sur d'anciens chemins. **Elles opèrent un redécoupage foncier** et règlementent la construction. Ce type de procédure n'intervient en général qu'une fois que les petites parcelles desservies sont devenues rares, et que des poches non bâties doivent être désenclavées et viabilisées. Les maisons groupées génèrent un bâti plus dense, avec un bâti mitoyen et des parcelles plus petites que dans les tissus pavillonnaires, où les maisons sont isolées sur leur parcelle. Ces quartiers peuvent être plus ou moins agréables à vivre selon la manière dont ils ont été dessinés et dont le règlement a été rédigé. Ces opérations d'ensemble intègrent systématiquement un espace commun.



- Le parc d'activités économiques :



Les bâtiments d'activités et de commerce, ainsi que les équipements se repèrent à la taille de leur bâtiment et à l'emprise foncière importante qu'ils nécessitent. Le Parc d'activité du Mès a été réalisé sous forme de lotissement. Il comporte un cheminement piéton et des prescriptions précises sur les plantations et les constructions.

- Les possibilités résiduelles des tissus urbains

Des dents creuses subsistent aujourd'hui dans les zones urbanisées et forment donc un potentiel de réserves foncières. Elles représentent une vingtaine de maisons dans le bourg et une cinquantaine sur l'ensemble des autres noyaux bâtis.

• **Les espaces publics**

Traditionnellement, les maisons constituent des bandes de moins d'une dizaine de maisons, qui bordent l'espace public. La disposition de ces éléments évite les vis-à-vis et dessine des espaces publics semi-ouverts, présentant des qualités d'intériorité. Ces espaces font un lien qui donne l'impression d'une entité malgré la dispersion des longères et l'étirement des villages et hameaux.

Dans le bourg, la place principale est celle de la mairie et de l'église, séparée par la rue de la Duchesse Anne. La place de l'église a récemment été aménagée, en même temps que l'église a été restaurée. La place de la mairie est aménagée en parking.

La place prépondérante de la voiture dans le bourg ne permet pas d'offrir aux piétons et promeneurs des espaces de rencontres et de circulations douces sécurisées. Il n'existe pas ou plus de liens clairement lisibles entre les différents quartiers et une partie des espaces communs des lotissements, pourtant de qualité, n'ont pas d'utilité réelle. En effet, l'augmentation du nombre de constructions et donc du nombre de résidents dans le bourg n'est pas venue se structurer autour des espaces publics existants et n'a pas contribué à en créer de nouveaux participant à l'animation du bourg.

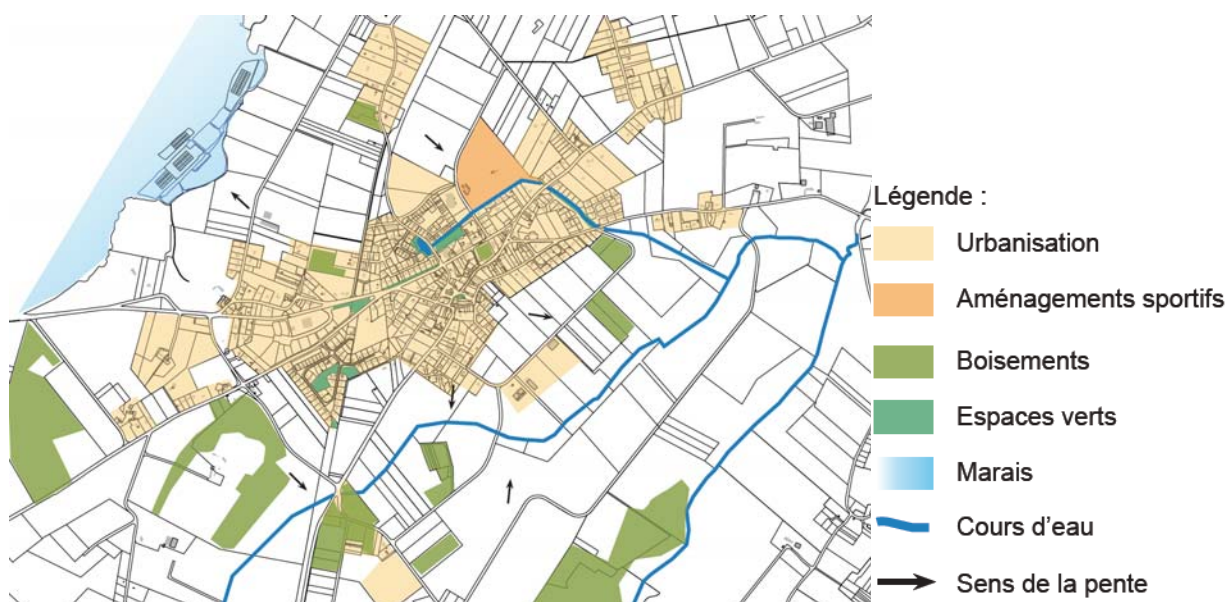
Les entrées de bourg manquent également de caractérisation, elles se sont diluées au fur et à mesure des constructions.



D'autres espaces publics sont issus de l'aménagement de lotissements, notamment autour du ruisseau de Kermolier. Cependant, ils ne jouent pas pleinement leur rôle, notamment pour des questions d'articulation des quartiers et des espaces publics entre eux : ils manquent de continuité.



Les espaces verts ne sont pas très présents dans le noyau ancien bourg.



Espaces bâtis et espaces ouverts du bourg

Dans les hameaux, les espaces communs traditionnels qui structuraient le noyau bâti sont devenus des espaces de circulation pour la voiture.

- **La consommation foncière**

A Saint-Molf comme ailleurs, la consommation foncière n'est pas proportionnelle à la croissance démographique. Alors que le bâti ancien est dense et donc peu consommateur de foncier, l'urbanisation récente s'étale et de plus en plus d'espaces sont artificialisés.

| | Surface urbanisée | Part du territoire urbanisé | Nombre d'hectares consommés | Nombre d'habitants | Evolution du nombre d'habitants | Densité moyenne en m ² /hab |
|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| Avant 1945 | 58,6 hectares | 2,56% | | 745 | | 787m ² /hab |
| 1945 -1970 | 92,05 hectares | 4,03% | +33,45 | 694 | - 51 | 1326m ² /ha |
| 1970-1990 | 123,73 hectares | 5,43% | +31,68 | 1154 | + 440 | 1074m ² /hab |
| 1990-2010 | 182,23 hectares | 8% | +58,5 | 2150 | + 996 | 846m ² /hab |

Consommation foncière par époque de construction : surface des parcelles bâties relevées sur le terrain (EOL), considérées comme artificialisées (ni agricole, ni naturelle). Pour le bâti isolé sur des parcelles de grandes tailles, un redécoupage de la parcelle autour du bâti a été opéré.

La consommation foncière par l'urbanisation est en augmentation constante depuis le milieu du XXe siècle.

Les lotissements et les opérations groupées se sont localisés au niveau du bourg. Ils demandent moins de surfaces disponibles et produisent des formes moins diffuses.

Entre 1945 et 1970, 33,45 hectares ont été urbanisés alors même que la population décroît. Cela s'explique à la fois par le phénomène de décohobitation intergénérationnelle en milieu rural et l'attrait pour le confort d'un logement neuf (eau courante, électricité, tout à l'égout, chauffage). L'habitat individuel pavillonnaire devient un modèle de réussite sociale. Le mode d'urbanisation dominant est l'urbanisation « à la parcelle », particulièrement consommateur de foncier.

Entre 1970 et 1990, la population connaît une forte croissance. La consommation foncière est légèrement moins importante que sur la période précédente, mais reste très impactante. La réhabilitation d'une partie des constructions anciennes et par l'émergence d'opération d'ensemble

moins consommatrices de foncier (lotissement du Petit Clin par exemple) ne compense pas la taille de terrain minimum et des Coefficients d'Occupation du Sol assez faibles pour l'habitation imposés par le POS de 1981 dans certains secteurs : UB: 500 m² minimum; COS=0.40 | UCa: 800 m² minimum; COS=0.20 | UCb: 2000 m² minimum; COS= 0.1.

De 1990 à aujourd'hui, la consommation foncière s'est poursuivie. Elle est alimentée par une croissance démographique soutenue. On remarque toutefois qu'un processus de densification s'est amorcé, la densité moyenne en m²/habitant diminue par rapport aux périodes précédentes.

La taille moyenne des terrains reste néanmoins relativement importante : 848 m² par habitant en moyenne en 2010.

On peut observer un rapport direct entre les modes d'urbanisation (et les tissus urbains qu'ils génèrent) et la consommation foncière.



Secteur de Kerhué :

Logements : 15
Surface: 6.16 Ha
Densité: 2 logements par hectare

| Parcelles_plu_emprise par emprise_sol_pourcentage | |
|---|--|
| ■ 50 à 101 (87) | |
| ■ 30 à 50 (89) | |
| ■ 15 à 30 (317) | |
| ■ 0 à 15 (635) | |



Secteur du Bourg : le Petit Clin

Logements : 59
Surface: 4.28 Ha
Densité: 13.8 logements/ ha

| Parcelles_plu_emprise par emprise_sol_pourcentage | |
|---|--|
| ■ 50 à 101 (87) | |
| ■ 30 à 50 (89) | |
| ■ 15 à 30 (317) | |
| ■ 0 à 15 (635) | |



Secteur de Théléac :

Logements : 23
Surface: 2.95 Ha
Densité: 7.35 logements/ ha

| Parcelles_plu_emprise par emprise_sol_pourcentage | |
|---|--|
| ■ 50 à 101 (87) | |
| ■ 30 à 50 (89) | |
| ■ 15 à 30 (317) | |
| ■ 0 à 15 (635) | |

Le bâti ancien présente des formes plus compactes : entre 30 et 40 logements/ha selon la présence de commerces en rez-de-chaussée ou non, et une plus forte occupation du sol : entre 30% et 50% de la surface des parcelles sont bâties.

Pour 20% des parcelles urbanisées, la construction a une emprise au sol inférieure ou égale à 15%. Les opérations d'ensemble plus récentes présentent une emprise au sol des constructions supérieure à 30%. Le bâti ancien occupe entre 30% et 50 % de la parcelle.

En 2010, les zones constructibles encore disponibles au POS représentent 43 ha, dont :

- 11 ha à l'intérieur de enveloppes urbaines, dont environ 4.2 ha dans le bourg et 6,8 ha en campagne
- 32 ha en dehors des enveloppes urbaines : 14,7 ha en NAa et NAb, 17,3 ha en zone U dont la majorité en campagne.

Cette analyse ne tient pas compte des autorisations d'urbanisme déjà délivrées en 2010, ni de celles qui l'ont été ultérieurement. Elle permet de donner un ordre d'idée.

Emprise au sol des constructions existantes



Emprise au sol du bâti en %

- 50 à 100
- 30 à 50
- 15 à 30
- 0 à 15



La consommation foncière est principalement le fait de la construction de maisons individuelles, qui représentent 97% des logements. Les équipements, commerces, zone d'activités et zone de loisirs représentent une faible proportion du foncier concerné en comparaison. Le mode d'urbanisation à la parcelle, dominant entre les années 1970 à 2000, est caractéristique d'une dynamique de mitage de l'espace agricole et naturel. Les nouvelles habitations sont construites à proximité des noyaux bâtis, le long de voies permettant un accès facile aux réseaux. Leur implantation suit une logique de desserte et de vue sur le paysage, et non une logique de forme urbaine. Elle se double d'une sous-occupation des parcelles, malgré le phénomène récent de divisions parcellaires qui contribue à augmenter le poids de population dans les secteurs les plus ruraux.

- **Les possibilités résiduelles du POS**

Les zones d'ouverture à l'urbanisation représentent 28.42ha pour l'habitat et 5.85ha pour les activités (parc d'activité du Mès).

| Zones d'urbanisation future au POS | Surface totale | Surface construite |
|------------------------------------|----------------|--------------------|
| NAa (habitat) | 12.65 ha | 0 ha |
| NAb (habitat) | 15.77 ha | 13.69 ha |
| NAe (activités) | 5.85 ha | 3.65 ha |

Les capacités résiduelles du POS représentent la moitié des surfaces ouvertes à l'urbanisation dédiées à l'habitat et 37% des surfaces ouverte à l'urbanisation pour les activités économiques.

- **Les conséquences principales : un foncier sous tension**

- Une concurrence entre usage agricole et usage urbain du foncier

La progression de l'urbanisation, notamment de l'urbanisation linéaire, se traduit par une perte tendancielle de SAU alors que le contexte agricole communal est dynamique. L'agriculture et l'urbanisation sont aujourd'hui en concurrence.

- Augmentation des prix du foncier

La pression foncière de plus en plus forte sur Saint-Molf a provoqué une augmentation mécanique des prix du foncier. Même si la commune reste une des moins chères de Cap Atlantique, les prix de vente de terrains à bâtir ont augmenté de 89% entre 2004 et 2007, les prix de vente des maisons anciennes ont augmenté de 57%. (source : Cap Atlantique).

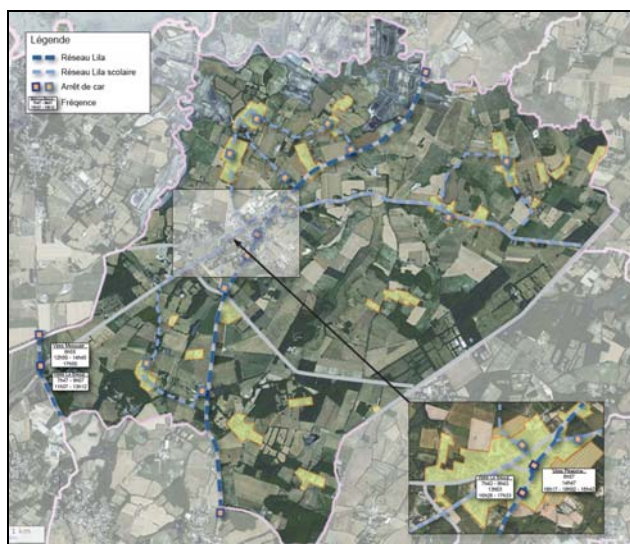
IV. LES DEPLACEMENTS ET ACCES

- Le contexte intercommunal : la circulation sur la presqu'île de Guérande



Le bourg de Saint-Molf se trouve en situation de carrefour entre plusieurs voies de circulation importantes : la RD33 qui relie La Turballe à Herbignac, la RD 52 qui relie Piriac-sur-Mer à Saint Lyphard et la RD233 qui va de Saint-Molf à Guérande. La commune est également à proximité de la RD774, qui relie le territoire de la presqu'île de Guérande à la RN165. Un trafic poids lourd de transit en provenance de La Turballe et en direction de la Bretagne passe par le bourg également. Le réseau routier est en voie de saturation mais peu d'alternatives existent du fait des contraintes du milieu.

Le Conseil Général a mis en place un réseau de transport collectif, le réseau LILA. Il est maillé en étoile depuis Guérande et directement relié à La Baule. Deux lignes desservent Saint-Molf régulièrement (Pénestin / La Baule) et Mesquer / La Baule). Une liaison bus / train est possible en gare de La Baule.



Réseau de transport en commun sur Saint-Molf

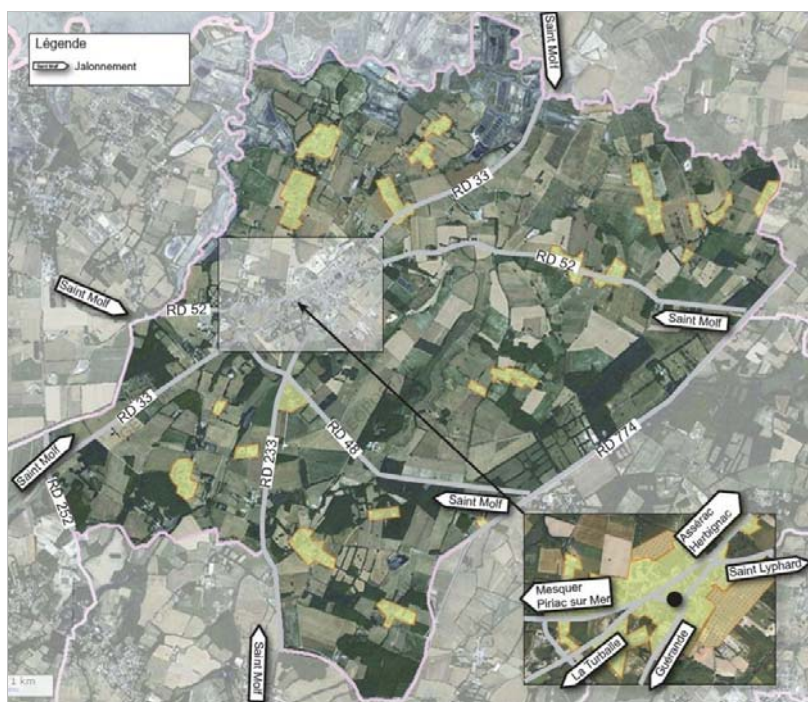
La commune de Saint-Molf est également concernée par une section de l'itinéraire départemental cyclable Vélocéan qui relie Guérande à Assérac. Sur Saint-Molf, cet itinéraire est en partie aménagé. Le Département doit prochainement réaliser une piste bidirectionnelle en bordure de la RD 33, afin de relier la voie communale de Boulay au lieu-dit Pont d'Armes, situé sur le territoire de la commune d'Assérac.

- Le trafic routier à Saint-Molf

Si la voiture a permis l'étalement urbain, l'étalement urbain a rendu l'usage de transports motorisés indispensables et a généré des besoins en déplacements. La situation de carrefour du Bourg s'accompagne d'une circulation automobile et poids lourds importantes.

Ceux-ci peuvent se répartir en plusieurs catégories :

- Le trafic de transit, comportant une part non négligeable de poids lourds.
- Les déplacements des engins agricoles
- Les déplacements automobiles pour la vie quotidienne
- Les déplacements quotidiens des enfants : école, loisir
- Les déplacements liés aux loisirs et au tourisme



Le réseau de voiries départementales à Saint-Molf

Le Conseil Général de Loire Atlantique fournit les chiffres de trafic suivant pour 2009 :

RD33 côté Asserac : 5220 véhicules/jours (rue de l'Océan)

RD 233 côté Guérande : 5430 véhicules/jours

RD 33 côté La Turballe : 2620 véhicules/jours (rue de l'Océan)

RD 48 côté la route bleue : 1039 véhicules/jours



La population de Saint-Molf comptait 71,9% de population active ayant un emploi en 2008, ce qui induit des besoins en transports pour le travail, les loisirs, les courses. 83% des actifs de Saint-Molf travaillent en dehors de la commune. Les rotations domicile / travail hors de la commune sont donc majoritaires, notamment vers les pôles de Guérande, Herbignac et La Baule. A cette population d'actifs correspond une forte présence d'enfants et de jeunes, qui se déplacent principalement à pied, à vélo et en transports collectifs.

- **Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle :**

La trame viaire de la commune est conçue principalement pour la circulation des automobiles et des poids lourds. Elle est en revanche peu propice aux **déplacements doux de proximité**, que ce soit dans le bourg ou entre le bourg et les nouveaux quartiers d'habitat, alors que la commune compte de nombreux

enfants qui vont se déplacer à pied ou en vélo. A certains endroits, les conflits d'usage entre les modes de déplacements génèrent une insécurité pour les piétons et les cyclistes.

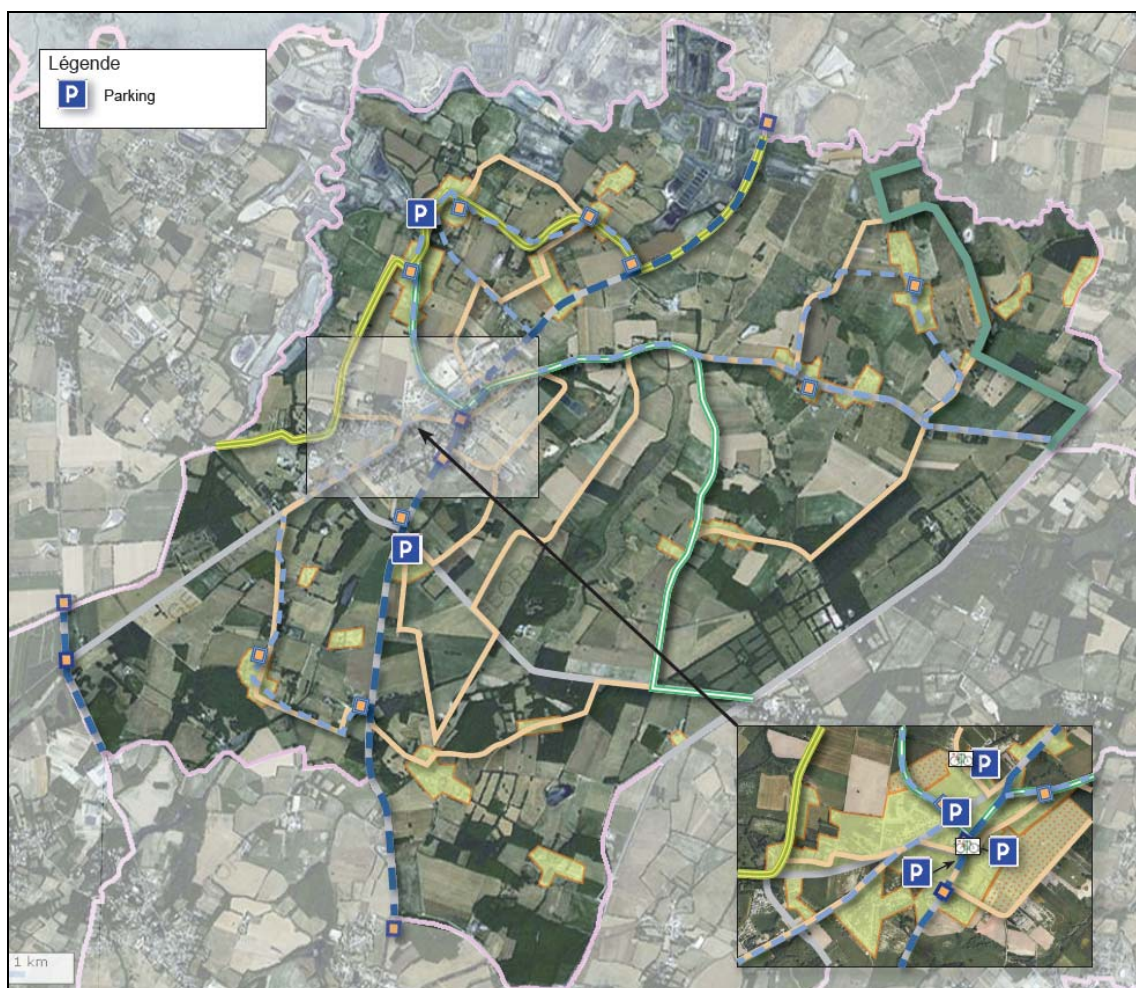
La commune de Saint-Molf a mis en place deux lignes régulières de **transport en commun**, en plus des lignes de transports scolaires, desservent la commune :

- Ligne Pénestin / La Baule, 2 arrêts église et cimetière, 5 liaisons par jours
- Ligne Mesquer / La Baule, 1 arrêt Pigeon Blanc, 4 liaisons par jour
- Des liaisons scolaires depuis le centre et les hameaux

En revanche, la commune ne dispose pas d'**aire de co-voiturage** officielle, à l'usage des actifs de cette commune très résidentielle.

- **Le stationnement à Saint-Molf**

Les parkings sont situés essentiellement dans le centre. De ce fait, il y a une possibilité d'intermodalité véhicule personnel / transport en commun uniquement dans le centre.

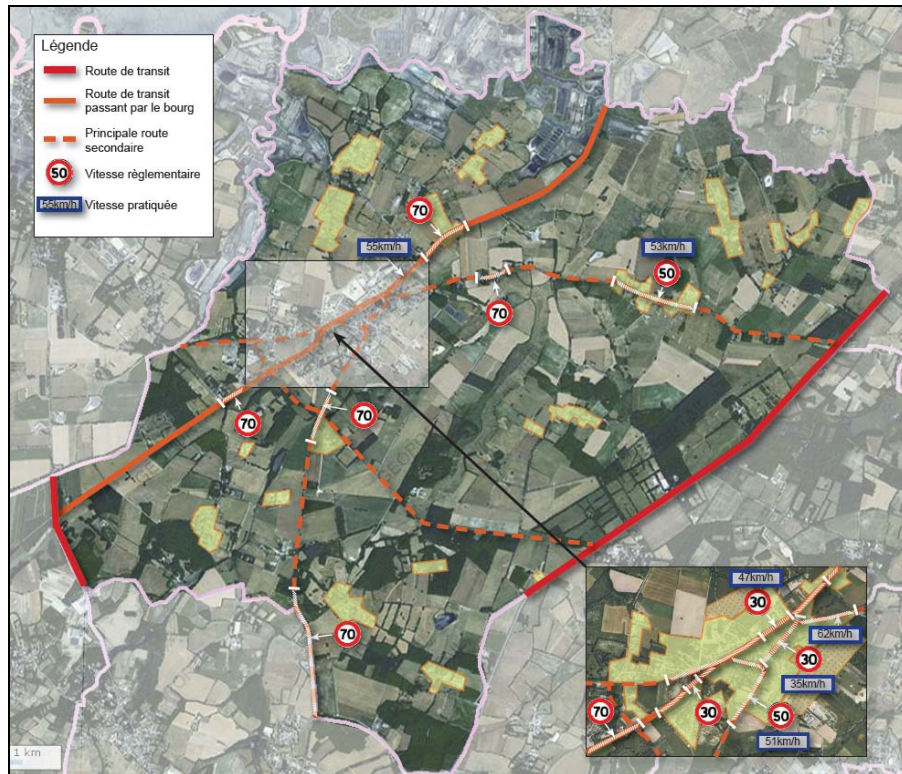


Localisation des aires de stationnement à Saint-Molf

La commune doit également tenir compte de la **problématique de l'accueil nocturne de poids lourds**. Cette fonction est actuellement assurée sur un terrain privé à proximité du quartier de la Roche-Blanche, ce qui n'est pas sans susciter des nuisances pour les riverains, les camions faisant chauffer les moteurs en général très tôt le matin.

- Sécurité et aménagements

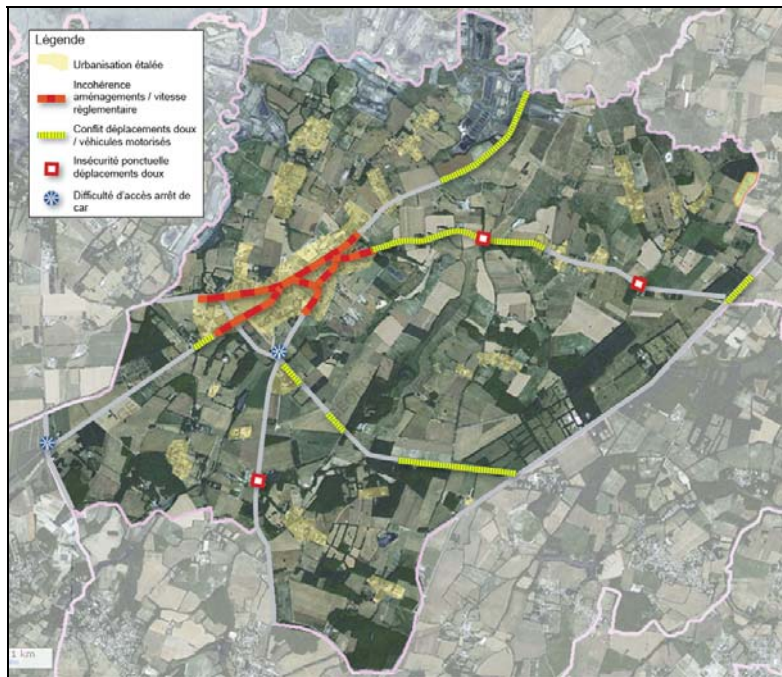
L'augmentation du trafic et la diversification des modes de déplacement ne se sont pas accompagnés d'une réadaptation de l'aménagement des voiries. Les aménagements ne sont pas toujours cohérents avec les limitations de vitesses souhaitées. L'ambiance du bourg reste très routière. Il sera difficile de la faire évoluer tant que les poids lourds traverseront le Bourg. Une déviation La Turballe-Guérande étant un projet sur le long terme, la solution actuelle serait de dévier la circulation en provenance de la Turballe sur la RD 48 pour rejoindre ensuite la RD 774.



Sécurisation des conditions de circulation à Saint-Molf

D'une manière générale, les voies secondaires, qui permettent de relier les hameaux entre eux, sont peu larges et peu aménagées. Les vitesses de circulation sont élevées et la fréquentation est forte à toute heure de la journée. L'absence de priorité entre les routes principales et secondaires favorise la prise de vitesse sur ces axes.

Les piétons s'avèrent les grands oubliés, notamment dans le bourg, alors que celui-ci concentre les commerces et les équipements de la commune. Par exemple, la transition entre la rue du Mès et l'église est délicate : La clientèle du bar et du salon de coiffure stationne régulièrement sur la rue, l'emprise routière est importante, les piétons ont peu de place.



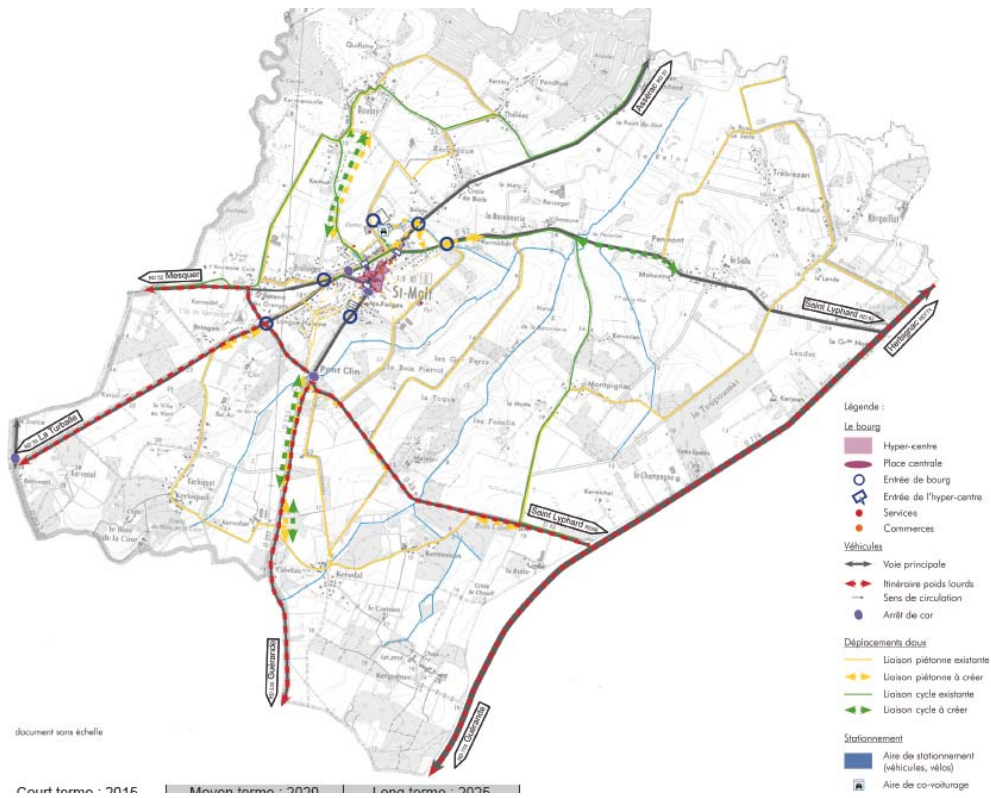
Localisation des secteurs à risque en matière de circulation

- Le plan de développement du bourg et le plan de circulation

Une étude a été menée en 2011 afin de définir un plan de développement du bourg.



Plan de développement du bourg



Plan de déplacement et jalonnement des itinéraires poids lourds à l'échelle de la commune

Source : Plan de développement du bourg du Saint-Molf



Plan de déplacement et jalonnement des itinéraires poids lourds à l'échelle du bourg

Source : Plan de développement du bourg du Saint-Molf

PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

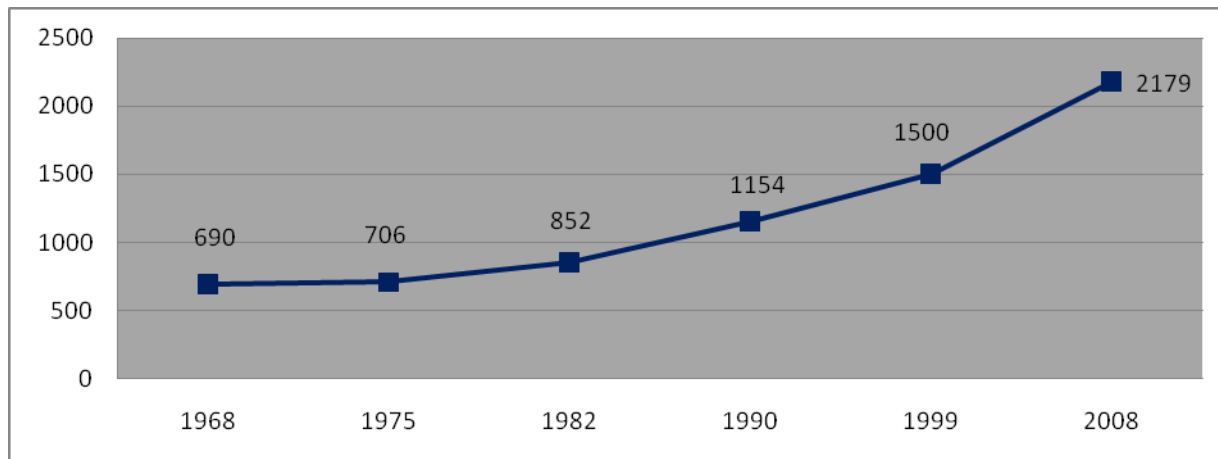
II. DYNAMIQUES SOCIO- ECONOMIQUES

I. LA POPULATION

- Une croissance démographique soutenue, qui s'accélère depuis les années 2000

Les chiffres de recensement depuis 1968 montrent une croissance démographique continue, une nette accélération est visible sur la dernière période intercensitaire.

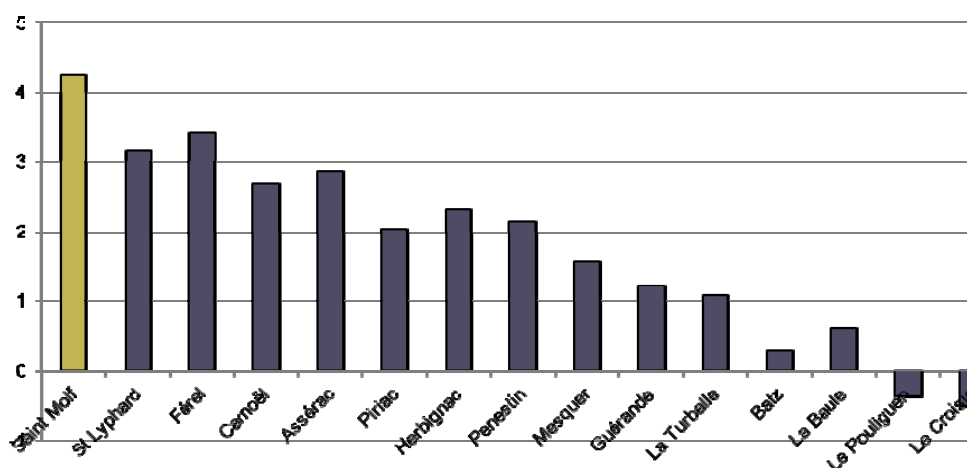
Evolution de la population de Saint-Molf depuis 1968 (INSEE)



La croissance démographique est inégale au sein des communes de Cap Atlantique. En effet, alors que la population des communes littorales connaît une faible croissance et un fort vieillissement, les communes rétro-littorales observent une forte croissance démographique. On assiste donc à un report de la croissance des communes de la bande littorale sud sur les communes du nord de l'agglomération.

La commune de Saint-Molf connaît une croissance particulièrement marquée : +4,2%/an entre 1999 et 2008, ce qui dénote d'une forte attractivité (cf. le solde migratoire). Néanmoins, en chiffres absolus, d'autres communes ont connu un plus fort apport de population (Guérande, Saint-Lyphard et Herbignac)

Evolution de la population de Cap Atlantique entre 1999 et 2008 (INSEE)

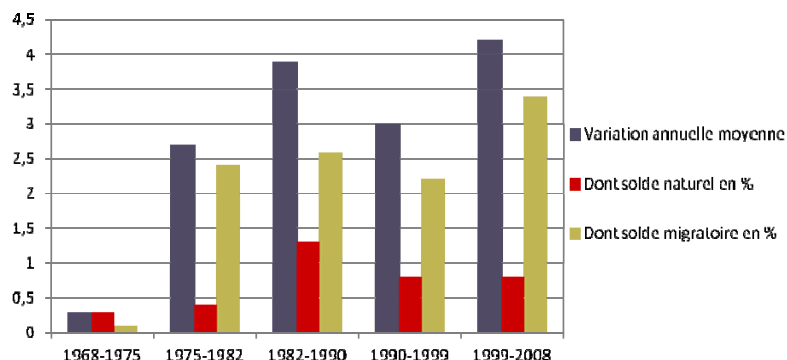


- Une croissance démographique largement alimentée par le solde migratoire

Le solde naturel reste positif sur Saint-Molf, bien qu'il stagne depuis les années 1990 (augmentation de 0,1% entre les deux périodes intercensitaires).

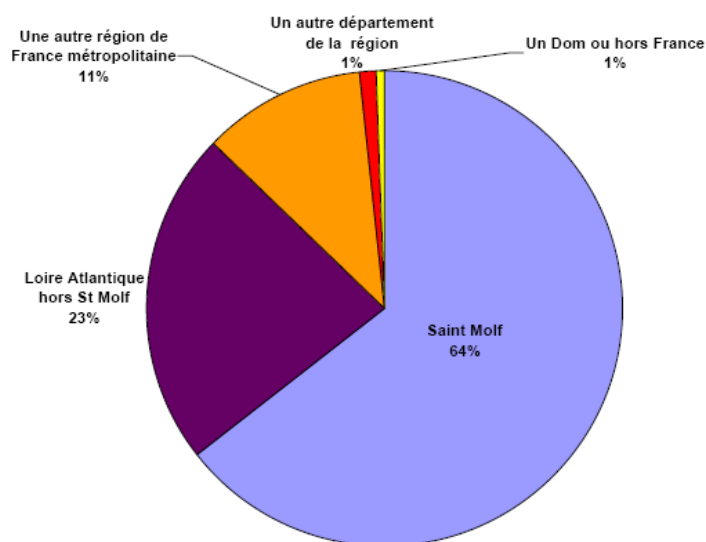
Le solde migratoire est le principal vecteur de croissance démographique depuis les années 1980, il est trois fois supérieur au solde naturel et passe 2,2 à 3,4% sur la dernière période de recensement.

Variation annuelle moyenne de la population mendulphine (INSEE)



Les ménages qui s'installent à Saint-Molf viennent principalement de l'agglomération nantaise et de Saint Nazaire, attirés par un cadre de vie agréable et des prix du foncier abordables. Sur les 36% de la population actuelle qui ne vivait pas à Saint-Molf en 2001, 23% résidait déjà en Loire Atlantique.

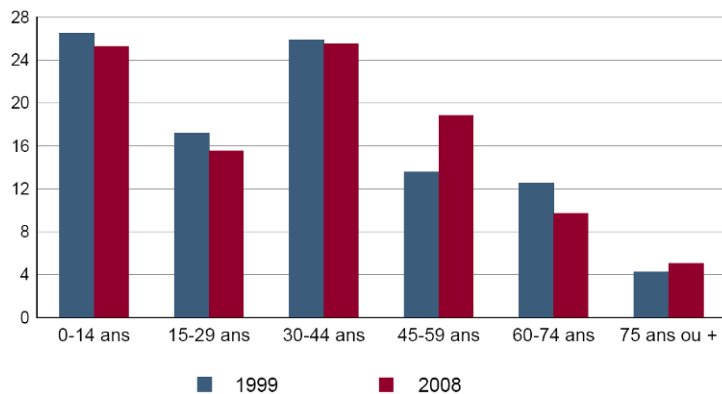
Part des personnes de 5 ans ou plus habitant 5 auparavant ... (INSEE)



- Une population renouvelée

La structure démographique est relativement équilibrée. La pyramide des âges reflète une arrivée importante de jeunes actifs, attirés par une offre foncière compétitive. Cela eu pour conséquence un rajeunissement de la commune, lequel ne doit pas occulter la co-existence du phénomène structurel, observé au niveau national, de vieillissement de la population. Le solde naturel a baissé en 1990 et stagne depuis. La part des moins de 30 ans a baissé.

Evolution de la population par grande tranche d'âge entre 1999 et 2008 (INSEE)

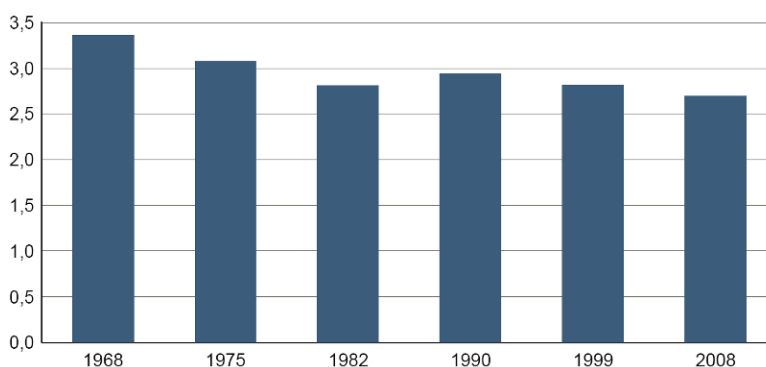


- **Modification tendancielle de la structure des ménages**

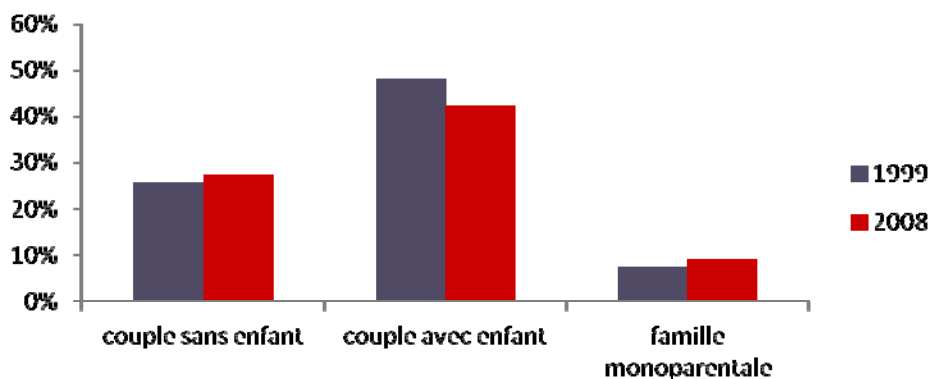
L'apport de jeunes actifs a contribué à maintenir une **structure familiale des ménages**, se traduisant par un nombre de personnes par ménage plus élevé que dans le reste du territoire : 2,7 personnes par ménages en moyenne à Saint-Molf, contre 2,2 pour Cap Atlantique et 2,31 à l'échelle nationale.

Pour autant, la taille moyenne des ménages diminue, de façon tendancielle, et impacte les besoins en logements. Le nombre de couples sans enfants et de familles monoparentales sur la commune est en nette hausse : +10%.

Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE)



Evolution de la structure des familles entre 1999 et 2008 (INSEE)



- **Evolution de la structure sociale**

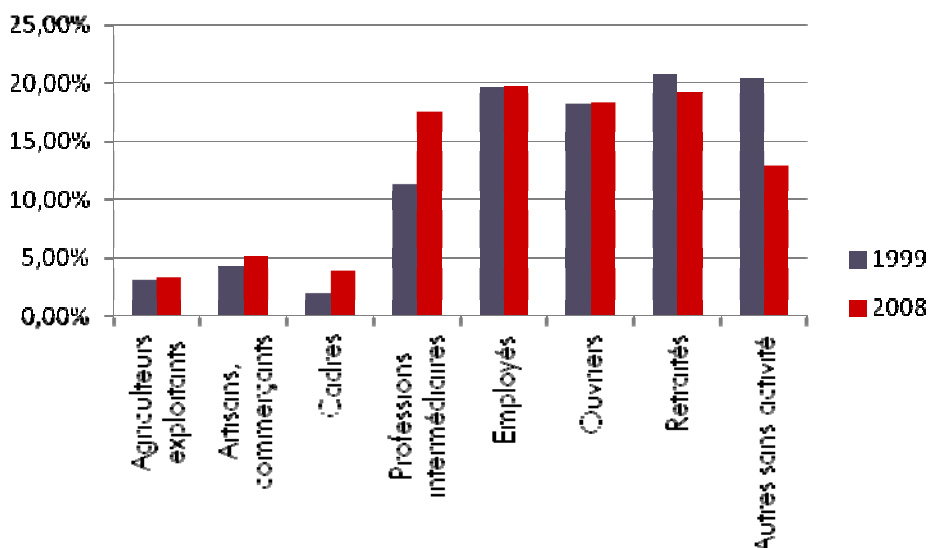
L'apport de population venant de l'extérieur du territoire a également influé sur la composition sociale de la population. Ainsi, en lien avec l'arrivée de jeunes actifs (les actifs représentent aujourd'hui la moitié de la population communale, ce qui impacte fortement les usages et pratiques de la commune), la part

des personnes sans activité a largement baissé. La part des retraités montre également une certaine diminution. Les actifs représentent en 2008 77,9% de la population contre 71,5% en 1999.

Le chômage a également diminué, il concernait 11,3% de la population en 1999 pour 7,7% en 2008. Les femmes sont les premières concernées par cette baisse du chômage.

La structure socioprofessionnelle évolue également : alors que la part des ouvriers et des employés est restée stable et que celle des artisans, des commerçants et des agriculteurs a légèrement progressé, la part des cadres et des professions intermédiaires a très fortement augmenté.

Population active de plus de 15 ans par CSP (INSEE RP 2008)



- Une commune qui se résidentialise

L'évolution démographique de Saint-Molf, en nombre et en composition, entraîne un phénomène de résidentialisation du territoire. En effet, les nombreux actifs installés sur la commune travaillent hors du territoire : en 2008, 80% des actifs de plus de 15 ans de Saint-Molf travaillent dans une autre commune de Loire Atlantique, dans les pôles d'emploi à proximité (Guérande, La Turballe, Saint Nazaire).



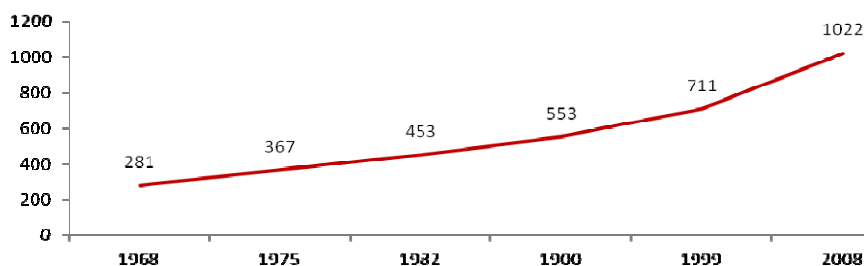
On observe un effet d'entraînement entre l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, et le changement de structure de la population, où les catégories socioprofessionnelles bénéficiant de revenus plus importants ou plus stables sont plus représentées.

II. LE LOGEMENT

A l'instar de l'évolution démographique de Saint-Molf, le parc de logement de la commune s'agrandit, sans pour autant permettre de répondre à la diversité des besoins.

- Un parc de logements qui s'agrandit

Evolution du nombre de logements depuis 1968 (INSEE)

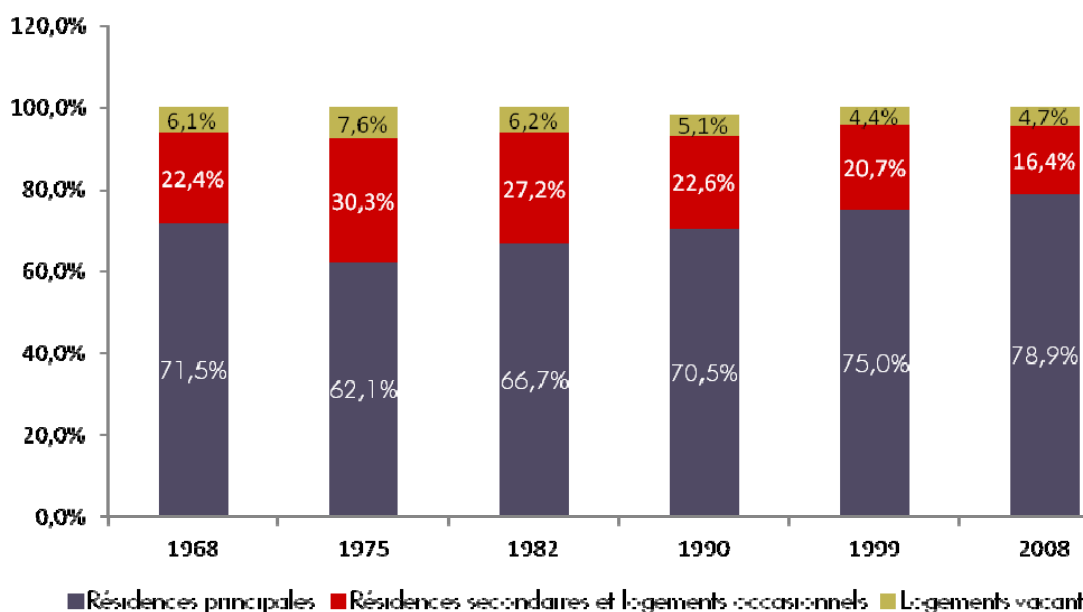


Le nombre de logements est en augmentation continue depuis 1968. Celui-ci a plus que triplé en trente ans.

- Les jeunes actifs nouvellement installés : des résidents permanents

Parallèlement à l'augmentation du parc de logements, celui-ci se transforme et est de plus en plus composé de résidences principales. Alors qu'elles représentaient 30% du parc de logement en 1975, la part des résidences secondaire a continuellement diminué depuis, elle représente aujourd'hui 17% du parc de logements, contre 43% à l'échelle de Cap Atlantique. Le nombre de logements vacants est peu élevé et stagne depuis les années 1980 autour de 5%. Il témoigne d'un marché dynamique, mais sans tension excessive.

Evolution et répartition des logements entre 1968 et 2008 (INSEE)

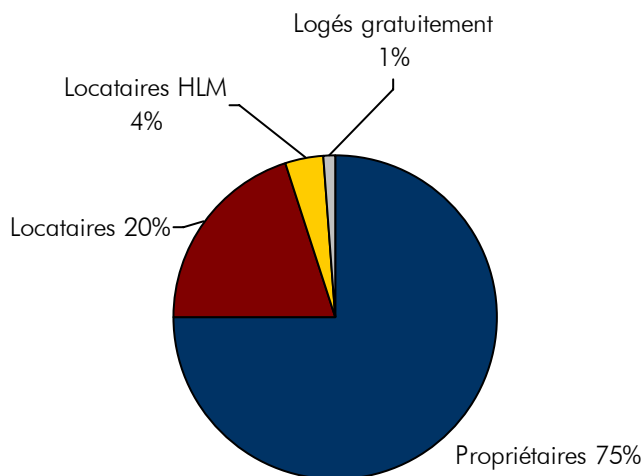


D'une part, 97% du parc sont des maisons individuelles. On dénombrait seulement 29 logements collectifs en 2007. De plus, alors que le nombre de personnes par ménage diminue, seul le nombre de logements de cinq pièces ou plus est en augmentation.

D'autre part, seulement un quart du parc de logement est en location, ce qui limite les possibilités de se loger sur Saint-Molf pour une partie de la population.

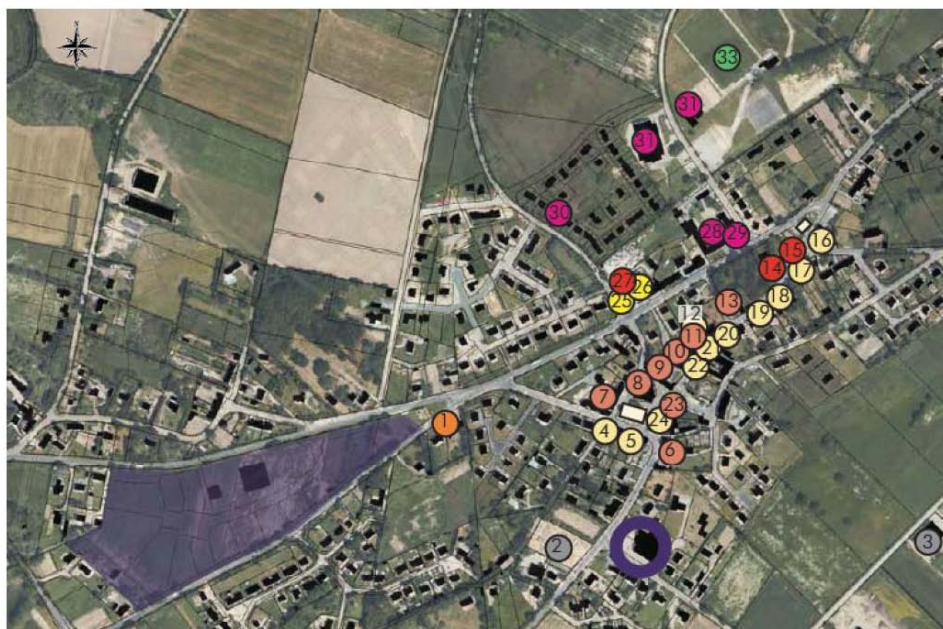
Le parc de logements est donc peu diversifié, peu en adéquation avec le phénomène de desserrement des ménages et ne permet pas de répondre complètement aux divers besoins de la population.

Statut d'occupation des logements en 2008 (INSEE)



III. LES COMMERCE, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

L'offre en commerces et services permet d'assurer les besoins de proximité et participe à l'animation du bourg. Elle se concentre dans le bourg de Saint-Molf, le long de la rue de La Duchesse Anne et de la place de place de l'Eglise.



IMPLANTATIONS ISOLÉES

- Commerce (1)
- Équipements (2)
- Friche AJ tech

HYPERCENTRE

- Commerces (9)
- Services publics et équipements (8)
- Services de santé (2)

SECTEUR ROCHE BLANCHE

- Commerces (2)
- Services publics et équipements (5)
- Équipement sportif
- Service de santé (1)

ENTREE OUEST DU BOURG

- ZA du Mès: 4 implantations (commerce; service; artisanat)

HORS BOURG:

Le Bois Pierrot; Terrain de foot de Pont Clin

Au regard de sa population, évaluée à 2350 habitants en 2010, **la commune offre un bon niveau d'équipements**.

Elle dispose à la fois d'équipements scolaires et périscolaire, sportifs, médicaux, culturels et cultuels.

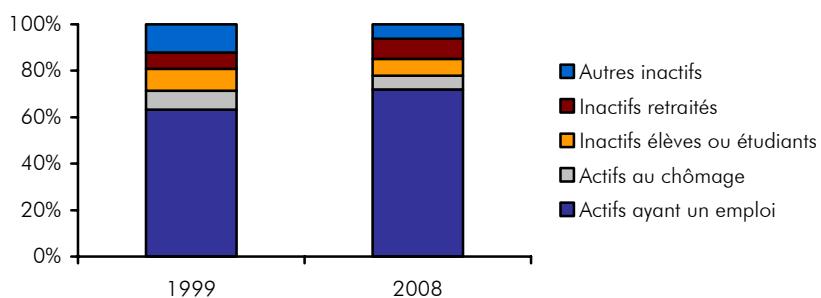
Les commerces du centre-bourg fonctionnent à la fois avec une clientèle mendulphine et une clientèle de passage, s'arrêtant sur son trajet domicile-travail. Les problèmes de circulations douces dans et vers le bourg limitent la fréquentation de ces établissements par les habitants. Actuellement, la zone d'activités n'accueille pas de commerce, bien que son règlement le permette. L'installation de commerces, notamment d'une supérette dans la zone d'activités fragiliserait néanmoins certains commerces du bourg.

IV. LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- Emplois et population active

L'arrivée de jeunes ménages actifs a permis de faire diminuer la part du chômage sur la commune. La part des actifs est passée de 63% en 1999 à 71,9% en 2008, tandis que la part du chômage a reculé de 2% sur la même période pour atteindre 6% en 2008.

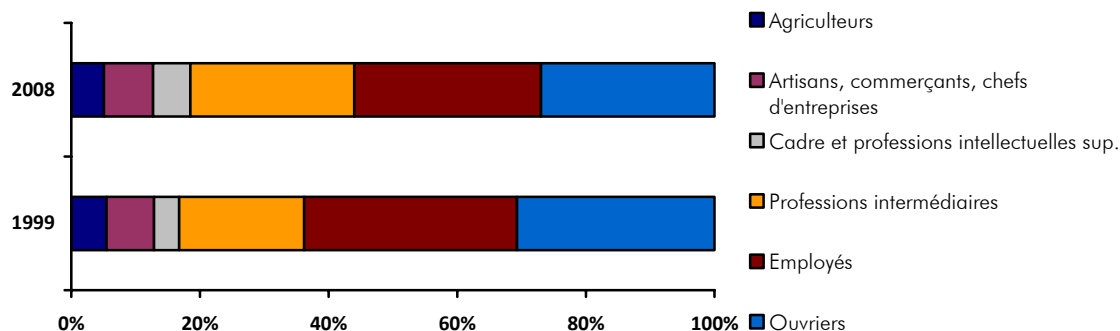
Evolution de la population de 15-64 ans par type d'activité (INSEE RP 2008)



Les mouvements migratoires ne sont cependant pas synonymes d'une mixité générationnelle pérennisée : la part d'élèves et d'étudiants dans la population est en recul, tandis que celui des retraités est en

hausse. L'installation de jeunes ménages venant renouveler la structure démographique ralentit, en lien avec la hausse du prix du foncier et le manque d'offre locative adaptée.

Evolution de la population de 15-64 ans par CSP (*INSEE RP 2008*)



Les nouveaux arrivants sur la commune de Saint-Molf modifient la structure sociale de la population. Ce sont principalement les catégories socioprofessionnelles à revenus supérieurs qui évoluent de façon positive entre 1999 et 2008. Les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires voient leur part dans la population active augmenter significativement. Les artisans, les commerçants, les chefs d'entreprises ainsi que les agriculteurs augmentent en nombre mais pas en part de population.

Indicateur de concentration d'emploi (*INSEE*)

| | 1999 | 2008 |
|--|------|------|
| Nombre d'emplois dans la commune | 208 | 334 |
| Actifs ayant un emploi résidant sur la commune | 575 | 1013 |
| Indicateur de concentration d'emplois | 36,2 | 33 |
| Taux d'activité chez les 15 ans et plus | 59,2 | 67,4 |

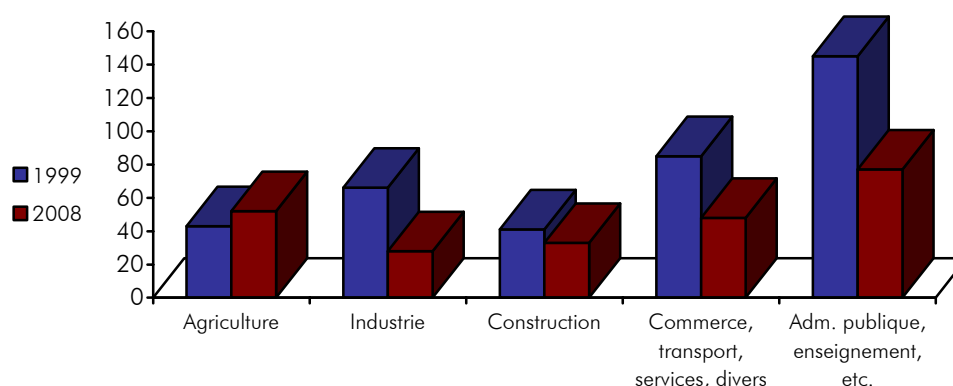
L'indicateur de concentration d'emplois montre que bien que le nombre d'actifs résidant sur la commune a presque doublé, la part de ces actifs travaillant sur la commune n'a que légèrement augmenté. La plupart des actifs de Saint-Molf travaillent sur d'autres territoires, engendrant des flux domicile-travail importants et confirmant le phénomène de résidentialisation de la commune.

- **Les secteurs d'activités**

La répartition des emplois par type d'activité a largement évolué sur la commune de Saint-Molf. Parallèlement à une augmentation du nombre d'emploi, on assiste à une transformation de ceux-ci, en lien avec l'arrivée de nouvelles populations et le phénomène de résidentialisation.

Les secteurs de l'industrie et de la construction sont les plus en difficulté, le nombre de ces emplois est en nette diminution. La baisse du nombre d'emploi dans le secteur de l'industrie s'explique par la fermeture du site de l'entreprise AJtech, dont les locaux situés dans le bourg constituent une friche. Au contraire, les emplois du secteur tertiaire, en lien avec le service à la personne et le commerce sont en forte augmentation. Le nombre d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale a doublé en 10 ans. Une part de ces emplois (77 en 1999, 145 en 2008) sont localisés sur la commune. Ils correspondent à la création d'équipement comme le pôle enfance.

Evolution du nombre d'emplois sur la commune par secteur d'activité (INSEE 2008)



On dénombre 101 entreprises sur Saint-Molf en 2010. La moitié d'entre-elles relèvent du secteur du commerce, transport et services divers, 21 du secteur industriel, 18 de la construction et 11 de l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale.

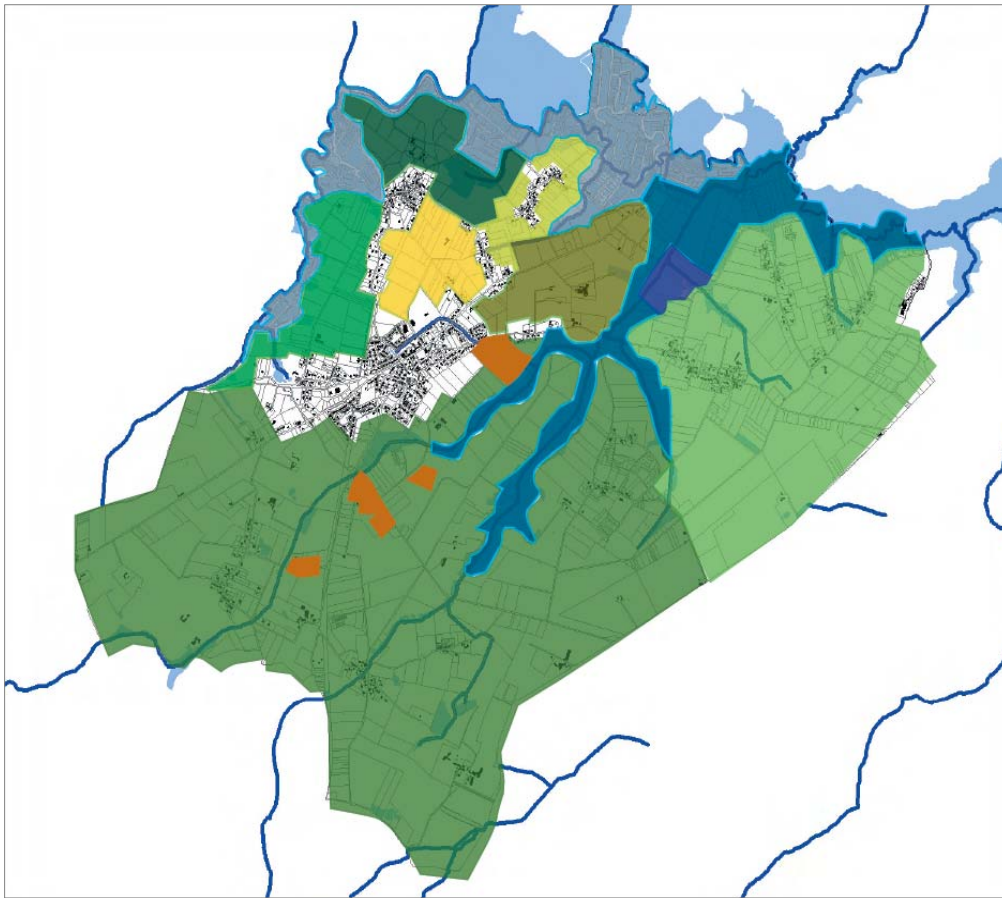
De plus sur les 22 entreprises créées en 2010, 13 font partie du secteur du commerce, transport et services divers. Le dynamisme de ce secteur s'explique notamment par la réalisation de la zone d'activité. On note par ailleurs que 15% des entreprises ont moins de 1 an en 2010, contre moins de 10% les années précédentes.

V. LES ACTIVITÉS PRIMAIRES

Les activités primaires sur Saint-Molf sont composées de deux secteurs : l'agriculture et l'aquaculture. L'aquaculture est principalement représentée par la saliculture. Seule une exploitation conchylicole est présente sur le territoire communal.

Ces deux secteurs, bien que ne représentant que 5% de l'emploi sur la commune, sont dynamiques. La saliculture se développe et la commune favorise sa préservation, tandis que le nombre d'agriculteurs exploitants a augmenté entre 1999 et 2008. A l'échelle intercommunale, les activités primaires concernent 3,2% de la population active, gérant 45% de l'espace de Cap Atlantique et générant 13 millions d'euros de valeur ajoutée par an.

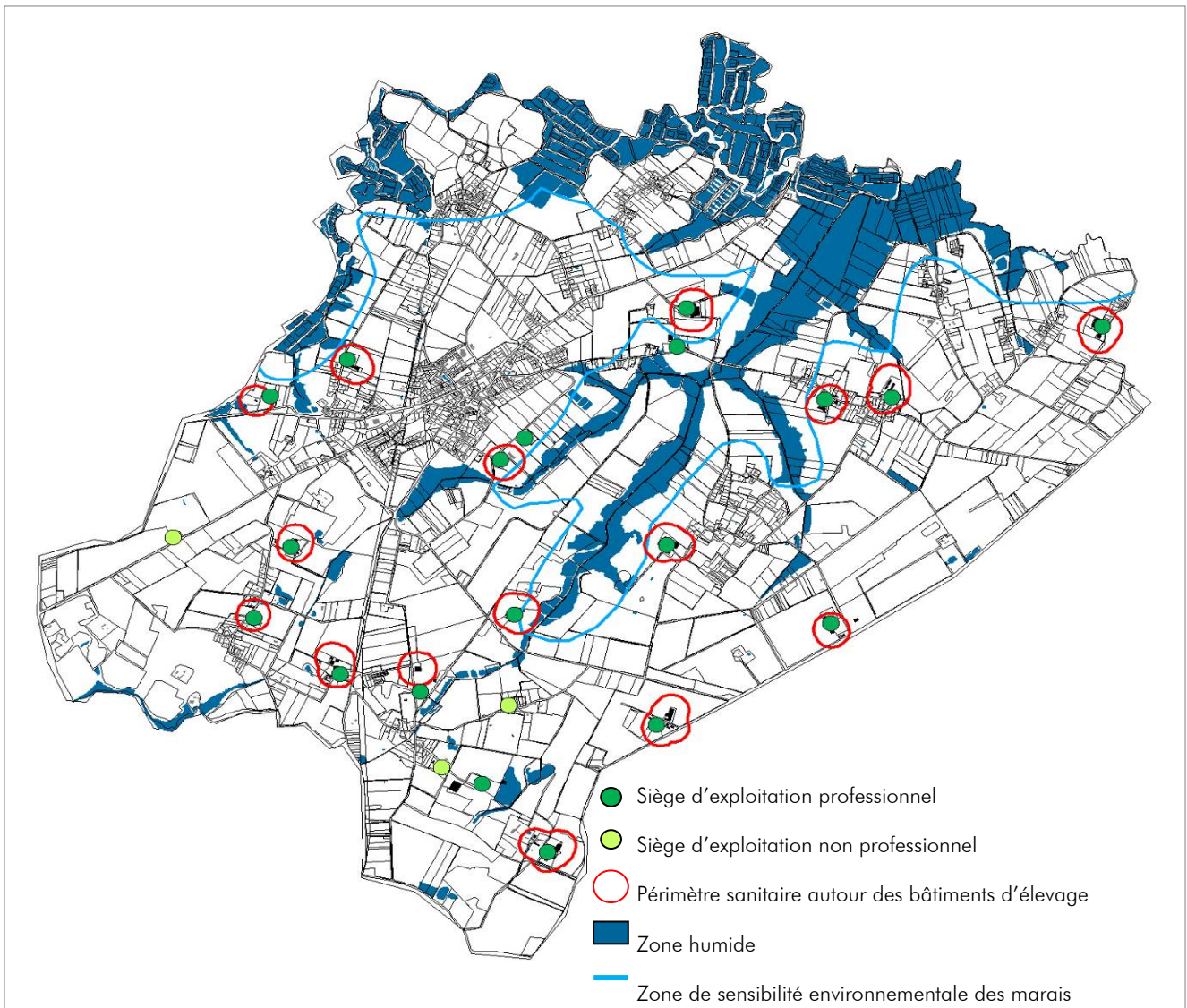
Ces activités façonnent les paysages et sont des éléments forts participant de l'identité de la commune.



1

Source : Chambre d'Agriculture 44 – Diagnostic agricole 2005

- Zone de pâture et de fauche : contractualisation CTE / CAD
- Partie du marais du Belou en friche
- Marais salants
- Ancienne ferme de Quifistre : culture fourragère, maille bocagère préservée
- Ancienne ferme de Kercadoué : îlot de culture, parcelles utilisées en loisir pour les chevaux, parcelles entretenues en patrimoine et quelques friches dispersées
- Autours du village de Théléac Pendhué : partie Est exploitée, partie Ouest sous-exploitée
- Ile de Ranzegat / Le Matz : zone d'élevage et de culture, un élevage laitier, un élevage viande bovine
- Ile de Kerué à Kestravouille : zone de polyculture et d'élevage, un site d'exploitation à Brohogand (viande bovine et volailles sous bâtiment), un centre équestre à l'Ancienne Cure
- Secteur Sud-ouest : Zone d'élevage et de culture, neuf élevages bovins (Kerjoli, Kerbiquet, Bel air, Kervolan, La Motte, Malabris, Ile de la Croix, La Butte, Kerguenec), une exploitation maraîchère (Le Cormier), un centre équestre (la Champagne), deux exploitations proches du bourg dans le secteur du Languernais, 1 exploitation céréalière, 1 élevage ovins.
- Secteur des villages : Zone d'élevage et de culture, trois élevages laitiers (Mohonna, La Salle, Le Greno)
- Secteurs boisés



Localisation des sièges d'exploitation sur la commune en 2011. (Source : Chambre d'agriculture 44, Diagnostic agricole 2011)

- L'activité agricole :

Les exploitations :

En 2011, on dénombrait 19 sites d'exploitation à statut agricole exclusif, implantés sur le territoire communal. S'y ajoutent 3 sites d'exploitation gérés en statut complémentaire à une autre activité professionnelle (Kerudal) ou à la retraite (Kerjoli et Kermoisan), élevant des animaux (chevaux ou bovins).

La surface agricole utile (SAU totale) exploitée en fermage ou en propriété est de 1 280 ha, représentant 56 % du territoire communal. Au total ce sont 32 exploitations qui exploitent des terres sur Saint-Molf, dont 10 sites agricoles situés à Guérande, La Turballe, Mesquer et Herbignac.

En 2011, aucune disparition d'exploitation n'a été constatée sur Saint-Molf, alors que le taux de disparition a été de 15 % sur le département. 3 sites d'exploitation professionnelle créés dont 2 nouveaux, ont renforcé le tissu agricole.

Les exploitants :

Avec 34 actifs totaux en équivalent à temps plein dont 5 salariés/saisonniers, la population active agricole s'accroît de 13 % par rapport à 2005. Les récentes installations et la forte représentation des

40/50 ans permettent cette dynamique d'emploi. 5 jeunes actifs se sont installés depuis 2005 sur 4 exploitations.

Toutefois d'ici 10 ans, le devenir des 5 à 6 exploitations concernées par une transmission pourraient faire évoluer ce nombre d'actifs à la baisse. Parmi ces transmissions, seule une est actuellement souhaitée, les quatre autres restent inconnues ou non recherchées.

L'âge moyen des actifs exploitants est de 45 ans, inférieur à la moyenne départementale (45.7). Saint-Molf est une commune qui attire les jeunes porteurs de projets agricoles, en reprise ou en création.

Les productions :

La production bovine, surtout laitière, et la polyculture, sont largement dominants sur le territoire communal. Cependant, depuis 5 ans, l'agriculture montre un autre visage. En effet, une diversification des productions s'y développe sous l'effet de la proximité des marchés de consommation. Ainsi, 2 exploitations maraîchères se sont installées sur la commune. S'ajoute la création d'une exploitation commercialisant en circuit court des veaux élevés sous la mère et enfin l'élevage de porcs charcutiers transformés à la ferme et commercialisé en direct (diversification d'une exploitation laitière).

Avec 3,3 millions de litres de lait, la production annuelle des éleveurs laitiers de Saint-Molf a légèrement baissé de 3 % depuis 2005. Les attributions de volumes de lait par exploitation n'ont pas compensé les 2 cessations laitières. L'essentiel de la production laitière est transformée à l'usine HCL située à Herbignac. L'horizon économique reste pour l'instant porteur, suite à un investissement dans la filière de transformation fromagère de Mozzarella. Cet outil permet actuellement de stabiliser le revenu des éleveurs, ce qui offre une meilleure lisibilité en matière d'investissement sur les exploitations. A noter que le dispositif de quota laitier disparaîtra en 2015 au bénéfice de la contractualisation avec les laiteries.

La production en viande bovine s'est, en revanche, fortement développée en volume (multipliée par 3), et notamment en direction des démarches de qualité (Agriculture biologique, Marque Parc, Marque commerciale veau sous la mère).

La production maraîchère récemment installée sur la commune ainsi que la production en volailles fermières ou en charcuteries offrent des possibilités d'approvisionnement pour la population (à la ferme, marchés, magasins) ou pour les restaurants scolaires communaux dont celui de la Saint-Molf.

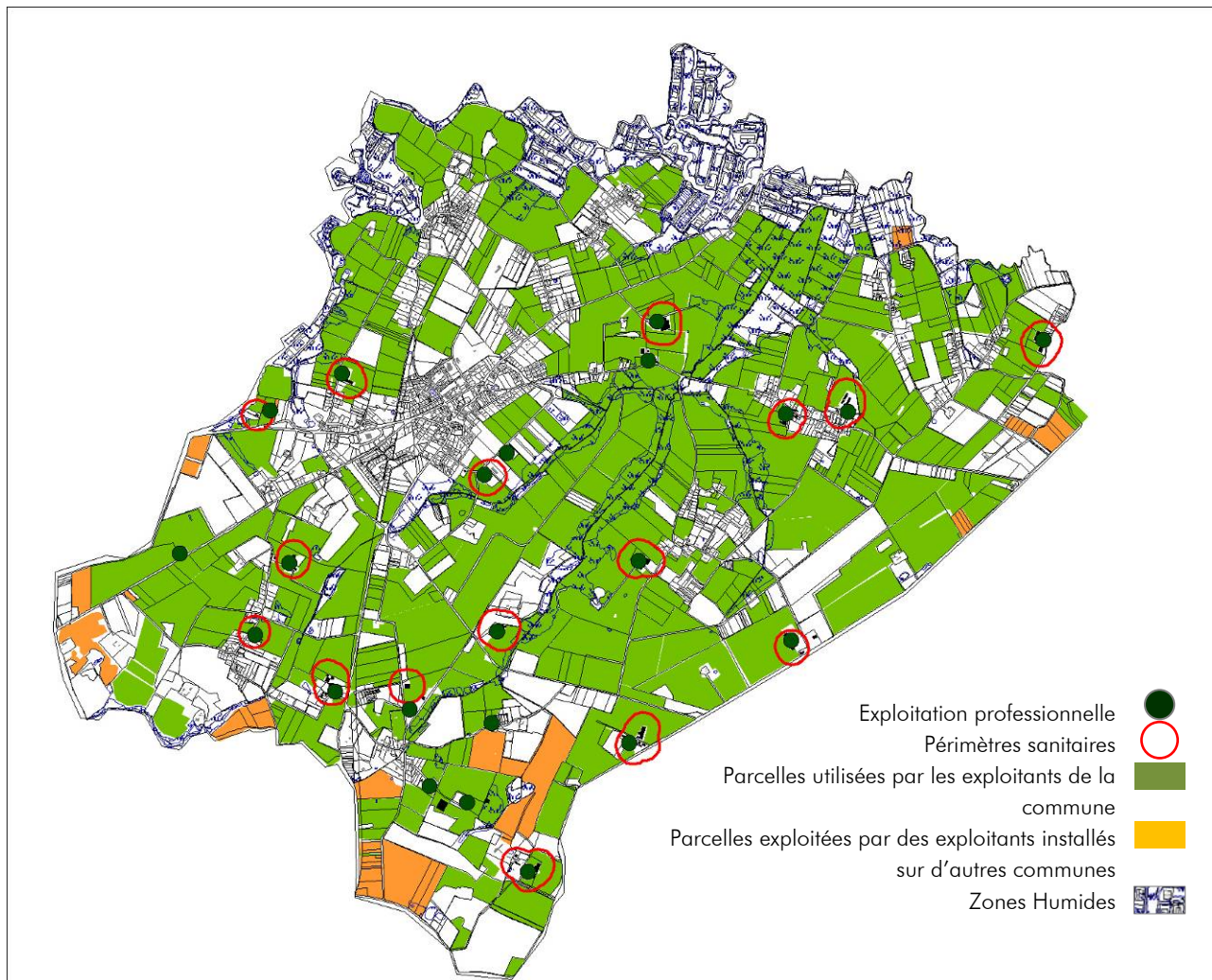
Enfin, les 2 centres équestres de la commune sont en capacité de répondre à une demande locale et touristique.

L'appareil de production :

L'appareil de production a été en grande partie modernisé à l'occasion des mises aux normes environnementales des bâtiments d'élevage et suite à quelques reprises foncières.

94% de la SAU communale est maîtrisée par des exploitants Mendulphins, soit 1201 ha au total. 215 ha sont exploités par ces agriculteurs à l'extérieur de la commune. Cette situation témoigne du dynamisme des exploitations de Saint-Molf et de la valeur de l'outil de production. Les parcelles exploitées par des exploitants venant d'autres communes sont principalement localisées à proximité de la limite communale, au Sud, à l'Ouest et au Nord-est (Guérande, Mesquer, La Turballe).

Seulement 10,7 % des terres agricoles sont en propriété des agriculteurs ou de leur société (GAEC,...) (Moyenne CAP Atlantique : 20,7 %). 58,6% sont exploitées en location via un bail écrit et 30,7% via une location à valeur de bail départemental. A noter que la commune loue environ 200 ha aux agriculteurs.



Parcellaire agricole communal en 2011. (Source : Chambre d'agriculture 44, Diagnostic agricole 2011)

L'agriculture sur son territoire :

La tension foncière est très présente sur le territoire, aussi bien entre agriculteurs pour ce qui concerne le foncier exploitable, qu'au niveau des autres usages : le taux annuel de consommation de surface agricole par les marchés de loisirs et de la construction est supérieur à 5%, niveau élevé pour le département de Loire Atlantique. Le bond de la valeur du marché agricole s'est opéré notamment par la vente de bâtis d'origine agricole au prix de biens résidentiels.

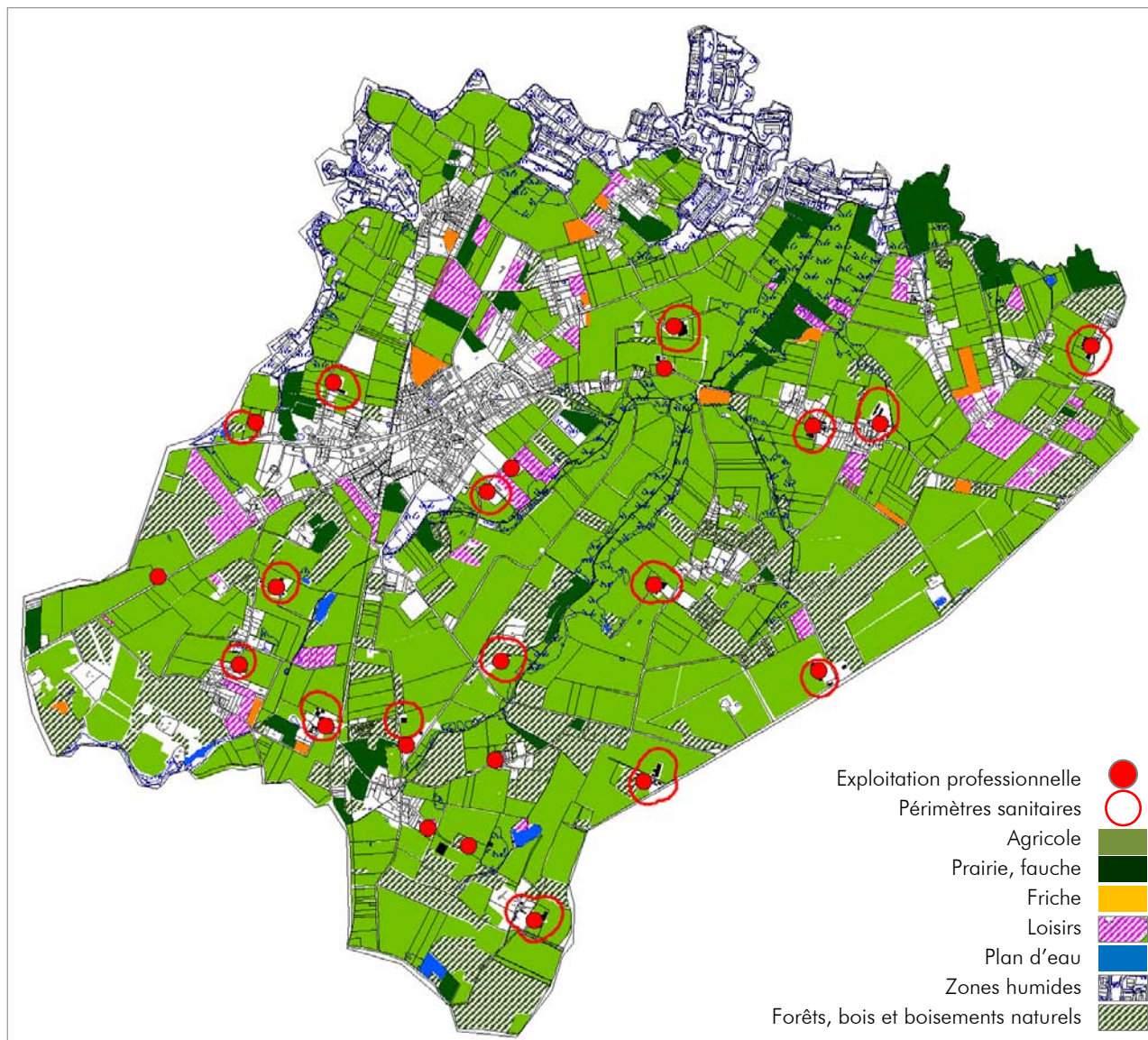
L'association foncière de Saint-Molf joue un rôle important dans l'entretien rural.

La gestion de l'urbanisme concerne principalement 2 sites d'exploitation situés à proximité du bourg (secteur de Languernais) et 4 existants à l'intérieur des villages (Mohonna, La Salle, Le Greno et Kerbiquet).

Les circulations agricoles, notamment les sorties de ferme et les traversées sont tributaires du trafic de 4 départementales ; la D48 et la D 223 pour sa fréquentation estivale, la D 52 au niveau des villages, la D773 pour son trafic sur l'année.

Les autres espaces :

Les espaces entretenus par les agriculteurs en fauche précaire représentent 93.5 ha. Ceux gérés par les propriétaires privés en patrimoine ou à destination de loisir couvrent 65 ha. Enfin, les friches occupent 16.5 ha et celles qui ont évolué en boisement naturels (taillis) totalisent 20 ha. Au total, ces surfaces représentent 195 ha.



Entretien de l'espace par l'agriculture. (Source : Chambre d'agriculture 44, Diagnostic agricole 2011)

- **L'activité salicole :**

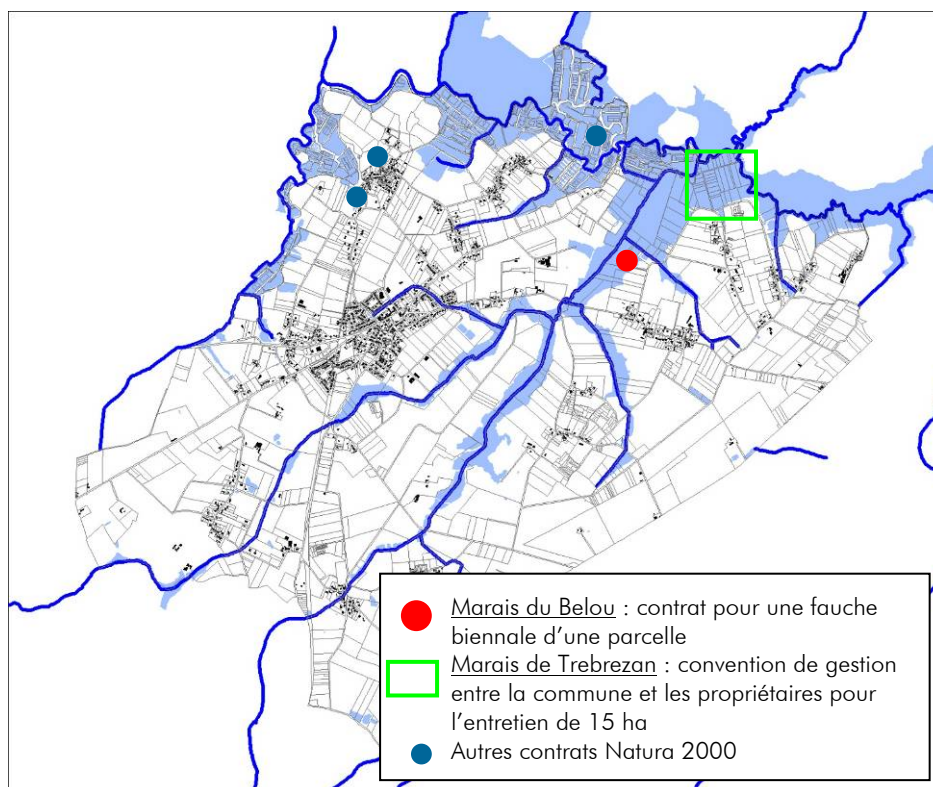
L'activité salicole se trouve à l'interface du développement économique, de l'attractivité touristique et de la préservation des milieux naturels. Elle participe à donner de la valeur ajoutée à l'identité du territoire.

Activité millénaire, elle a connu au milieu du XXe siècle une phase de déclin face à la montée de la concurrence (sels du midi récoltés mécaniquement par exemple) et le développement de l'activité balnéaire (projet non abouti de contournement de La Baule par exemple). L'une des particularités de l'activité salicole dans les marais de Guérande et du Mès est qu'elle n'utilise ni mécanisation ni produits chimiques. Basée sur la gestion hydraulique, elle garantit le maintien voire, le renforcement de la biodiversité. En revanche, elle est conditionnée par la qualité des apports en eau douce.

Depuis les années 1980, la filière connaît une certaine revitalisation, notamment par la structuration, l'organisation à l'échelle locale de la production. La démarche de labellisation permet d'identifier les produits et les territoires, le « sel de Guérande » devient un incontournable de la table. Parallèlement à cette dynamique, les mesures de protection du patrimoine naturel se multiplient (PNR de Brière, Natura 2000, RAMSAR, etc.), permettant de conforter les conditions de production.

Aujourd'hui, les marais sont réhabilités. On compte 11500 œillets exploités et un potentiel de 5 000 œillets reprenables sur le territoire de Cap Atlantique. Ils sont exploités par 250 paludiers sur les marais de Guérande et 40 sur les marais du Mès. 190 paludiers le sont à titre d'activité principale. La saliculture génère également 300 emplois saisonniers, soit 20 Equivalent Temps Plein. La production moyenne est de 16 000 tonnes de gros sel et 700 tonnes de fleur de sel sur une saison.

Sur la commune de Saint-Molf, on compte 12 paludiers travaillant sur la commune et 12 paludiers travaillant à l'extérieur (Guérande, Mesquer, Assérac). Pour 22 d'entre eux, la saliculture est l'activité principale. L'office du tourisme et les producteurs a également mis en place trois points d'accueil du public, afin de canaliser la fréquentation touristique des marais. Deux contrats de gestion des espaces naturels on également été mis en place, dans le cadre de Natura 2000 et des actions de lutte contre les plantes invasives (baccharis, myriophylle du Brésil) ont lieu à l'échelle de Cap Atlantique.



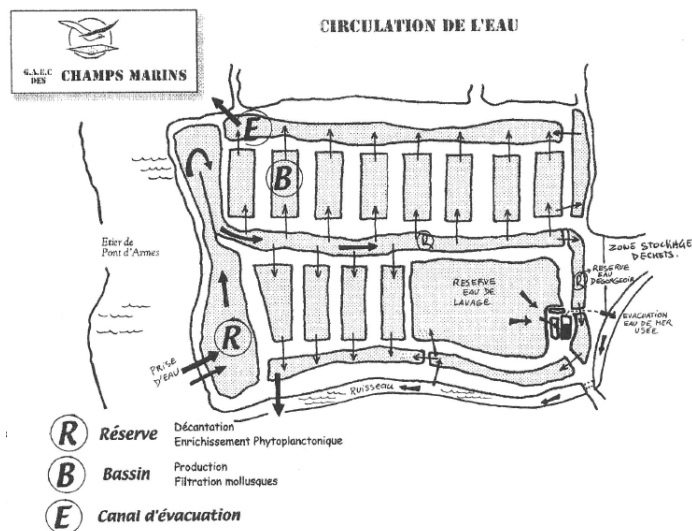
Localisation des contrats d'entretien du patrimoine naturel

- *L'activité conchylicole :*



Un GAEC est basé à Pendhué, il produit des palourdes et coques. Les coquillages sont placés dans le marais de Pendhué pour la phase de pré-grossissement, avant d'être envoyés au large pour finir leur croissance.

L'hydrologie du marais fonctionne tel un système en circuit fermé, permettant ainsi au site d'être autonome et de limiter les risques de pollution des eaux (vers et depuis l'exploitation).



Les zones conchylicoles les plus proches sont le trait de Pen-Bé (limite Nord de Mesquer), la baie de Pont Mahé (Assérac/Pénestin) et Piriac.



La conchyliculture à Saint-Molf dépend de la Section Régionale Conchylicole de Bretagne Sud.

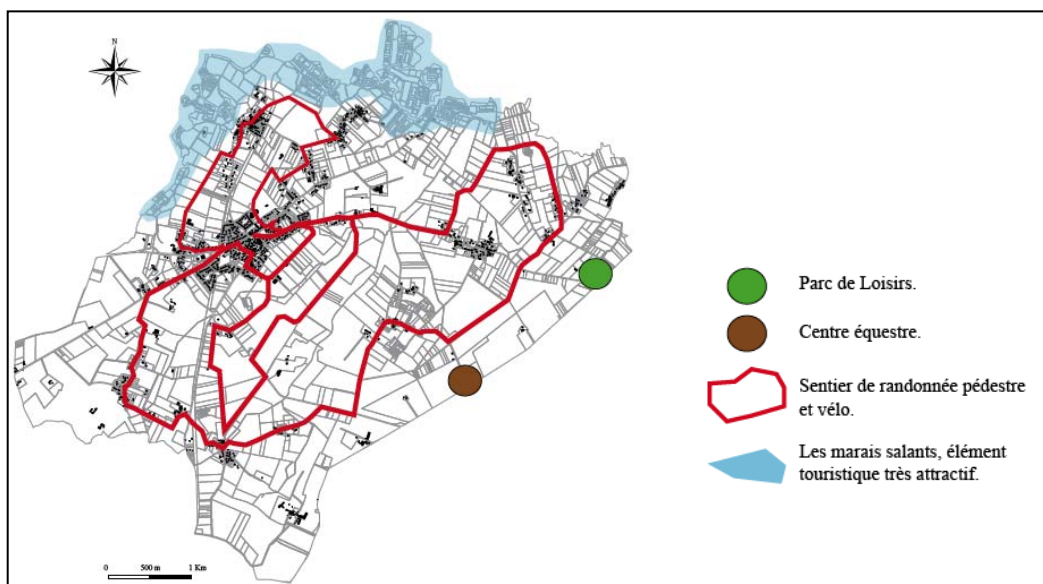
Environ 6 hectares de claires conchylicoles sont actuellement non utilisées sur le territoire des marais salés, deux de ces ensembles hydrauliques cohérents sont actuellement gérés dans le cadre des contrats Natura 2000.

Schéma de situation des activités conchylicoles
Source : Cap Atlantique

VI. LE TOURISME

En termes d'activité touristique, la commune de Saint-Molf bénéficie de la renommée de la presqu'île guérandaise et des stations balnéaires toutes proches.

Le tourisme à Saint-Molf est principalement le fait de la qualité des paysages et des milieux naturels. Les visites des marais sont organisées et encadrées, afin de favoriser une cohabitation harmonieuse entre les promeneurs et les paludiers. De nombreux sentiers de randonnées permettent par ailleurs de découvrir le territoire communal.

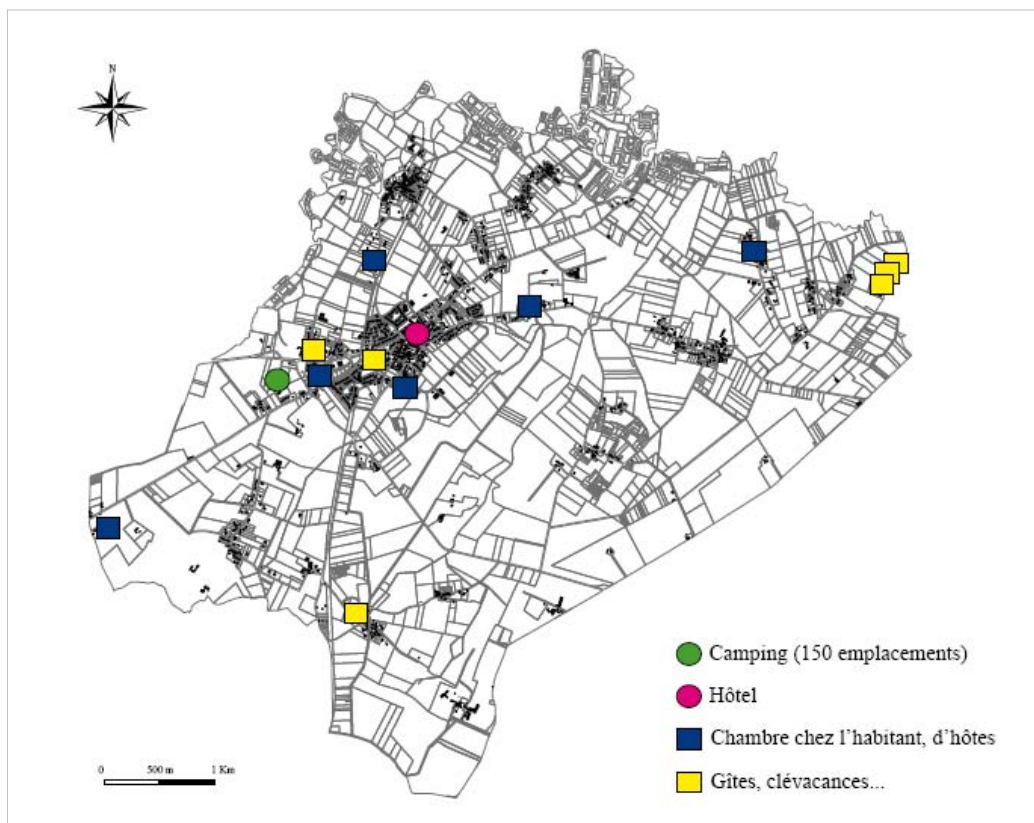


Eléments participant à l'activité touristique de la commune

L'offre en hébergement touristique est peu importante, structurée et bien intégrée au parc de logement. Elle est donc peu consommatrice d'espace.

La commune compte :

- Deux campings représentant 150 places
- Un hôtel restaurant de 4 chambres
- Plusieurs gîtes et chambres d'hôtes
- Un parc de résidences secondaires en diminution constante depuis les années 1990, représentant 17% du parc de logement en 2008.



Localisation des différents types d'hébergement marchand sur Saint-Molf

PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

III. SYNTHESE

I.



► **Les enjeux sociodémographiques et économiques**

| | | |
|--|--|---|
| L'identité et la convivialité de la commune | Encadrement et maîtrise du rythme de croissance démographique | Phasage des ouvertures à l'urbanisation et définition des conditions d'ouverture des zones |
| | | Encadrement des processus d'urbanisation par une spatialisation précise des objectifs d'accueil de population |
| | Eviter l'éparpillement de la population sur le territoire communal | Regrouper les ouvertures à l'urbanisation autour du bourg |
| | | Optimiser les constructibilités résiduelles du bourg (terrains non-bâties compris dans l'aire urbanisée) |
| | | Encadrer le potentiel constructible dans les écarts et hameaux |
| Croiser avec les enjeux urbains et de déplacement | | |
| La mixité sociale et générationnelle | Possibilité d'un parcours résidentiel complet sur la commune | Renforcer le parc de logements aidés |
| | | Renforcer le parc de logements locatifs |
| | | Adaptation du parc de logements à l'évolution des modes de vie |
| | Maintien des équipements existants | Condition de fonctionnement (poids de population) |
| | | Capacité d'évolution (extension sur site) |
| Veiller à offrir un marché du logement sans tension excessive | | |
| Le maintien d'une vie économique locale | Pérenniser les activités primaires traditionnelles | |
| | Maintenir et renforcer une activité touristique modérée | |
| | Veiller à la complémentarité de zone d'activités et du bourg | |
| | Vocation de la friche d'activité d'A.J Tech à redéfinir | |
| Le développement de commerces et services cohérent avec le développement urbain | Identification et renforcement du secteur commercial du bourg | Renforcer le poids de population dans le bourg |
| | | Compléter et développer l'offre de proximité en fonction du développement urbain |
| | | Aménager le bourg pour une identification claire des implantations commerciales |
| | Rendre lisible et accessible l'offre de proximité | Par une signalisation adaptée pour les automobilistes (clientèle de passage) et les piétons |

| | | |
|--|--|---|
| | | Par un schéma de circulation multimodal cohérent |
| | | Par une offre en stationnement adaptée (arrêt minute) |
| | Croiser avec les enjeux de déplacements et l'enjeu « centralité » du bourg | |

► Les enjeux de déplacements

| | | |
|--|---|--|
| La sécurité et l'accessibilité pour les piétons | Continuité et lisibilité des cheminements doux | |
| | Donner les bonnes conditions pour le partage de la voirie | |
| | Prendre en compte l'accessibilité dans les aménagements | |
| | Adapter le plan de circulation du bourg à sa restructuration | |
| | Chercher à diminuer le passage de poids lourds en cœur de bourg | |
| | Sécuriser les accès aux transports en commun | |
| Les alternatives à la voiture | Favoriser la multi-modalité | |
| | Favoriser le covoiturage | |
| | Développer les pistes cyclables hors voie quand c'est possible | |
| | Poursuivre le développement d'un réseau de cheminements doux pour les déplacements quotidiens | |

► Les enjeux urbains et architecturaux

| | | | |
|--|---|---|--|
| La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager | Identifier et protéger le bâti vernaculaire des hameaux | | |
| | Identifier et protéger les ensembles bâtis exceptionnels : Quifistre, Le Bois de la Cour, Kerguenec, Kernodet, etc. | | |
| | Maintenir les activités primaires traditionnelles qui ont façonné les paysages | | |
| | Stopper le mitage des paysages par les constructions | Interdire l'urbanisation linéaire | |
| | | Regrouper les nouvelles habitations dans les pôles déjà constitués | |
| | | Identifier et préserver les cônes de vue | |
| | | Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage (implantation, gabarit, etc.) | |
| | | Privilégier les opérations permettant de maîtriser l'aspect final par rapport au processus d'urbanisation à la parcelle | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| <p>L'image et la centralité de la commune</p> | <p>Faire émerger une centralité forte à partir du bourg</p> | <p>Identifier les entrées de bourg et le cœur de bourg</p> |
| | | <p>Aménager un espace public identitaire</p> |
| | | <p>Requalifier l'ensemble des espaces publics</p> |
| | | <p>Conforter les qualités du tissu urbain existant en développant des formes urbaines moins consommatrices de foncier et compatibles avec l'identité communale</p> |
| | <p>Articuler les différents quartiers du bourg entre eux</p> | |
| | <p>Redonner une place au piéton dans les espaces urbanisés en lien avec les équipements, espaces publics, commerces et services</p> | |

PARTIE 3 : LE PROJET DU P.L.U.



PARTIE 3 : LE PROJET DU P.L.U.

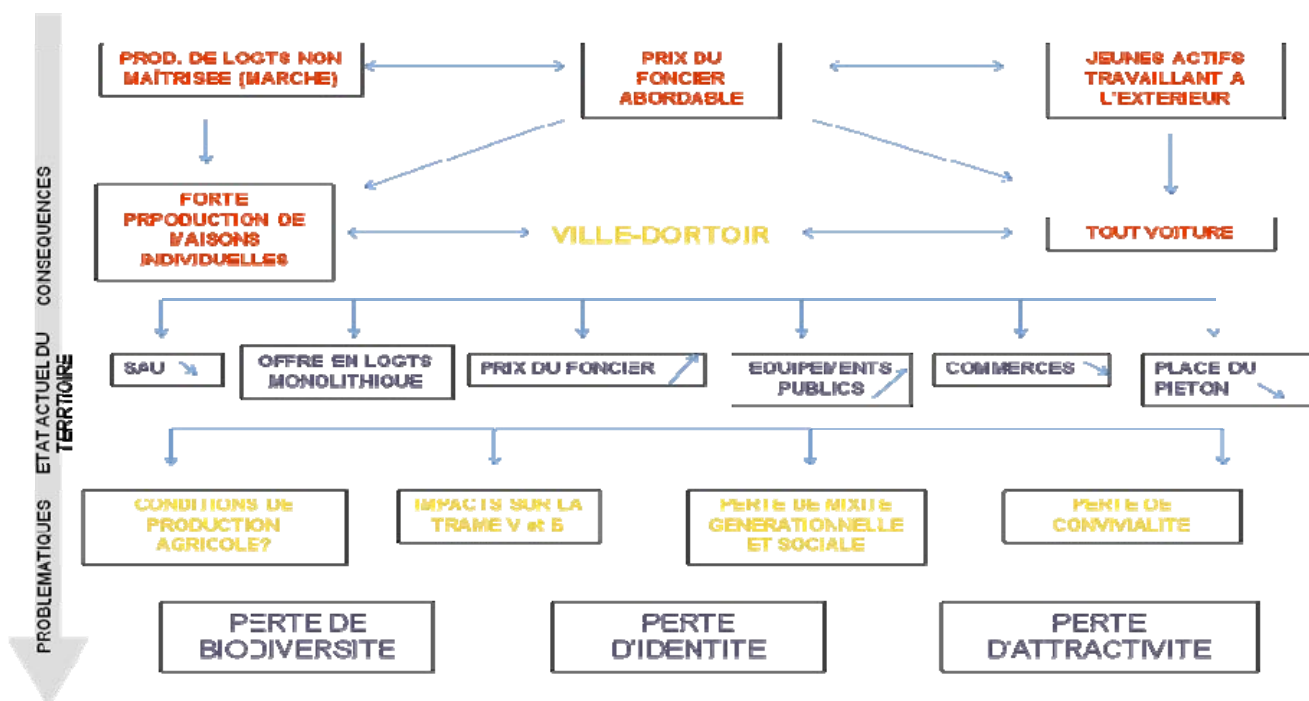
I. ENJEU DE L'ELABORATION DU P.L.U. ET LES CHOIX RETENUS

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX RETENUS

- dynamique générale du territoire et risques à terme

Le document d'urbanisme de 1995 comprend des ouvertures à l'urbanisation généreuses qui ont permis aux mécanismes du marché de jouer à plein. La commune a pu ainsi bénéficier d'une croissance démographique continue et augmenter son niveau d'équipement. Cependant, les dynamiques d'urbanisation, si elles se poursuivaient de la même façon, pourraient affecter le territoire d'une façon non souhaitable. Le POS comporte des constructibilités résiduelles non négligeables : 43 ha relevés en 2010, qu'il faut ramener à un chiffre inférieur aujourd'hui. Toutefois, on reste dans cet ordre de grandeur, ce qui permettrait un accueil théorique d'environ 2000 nouveaux habitants sur la base de 40ha à 20 logements/ ha et 2,5 personnes par ménage.

L'organigramme suivant illustre l'articulation des différents constats repérés sur le territoire mendulphin. A terme, les dynamiques à l'œuvre ne sont pas durables dans la mesure où elles affectent négativement le territoire : concurrence foncière entre urbanisation et agriculture, mitage de la trame Verte et Bleue, dégradation de la mixité générationnelle et sociale, perte de convivialité



- ENJEUX SUR LA VIE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE : une dynamique de ville dortoir

L'identité : un centre en cours de réaménagement (entrées de bourg, espaces publics), patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur.

La convivialité : un rythme de croissance démographique soutenu dû à l'attractivité résidentielle qui amène à repenser la vie sociale locale.

La mixité sociale et générationnelle : attractivité pour un seul segment de population (actifs avec enfants).

La centralité : le maintien d'une vie économique locale : activités primaires, activités artisanales et commerciales, services.

- ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : des équilibres fragiles dépendants des activités humaines

La qualité de l'eau : un point particulièrement sensible au regard des activités aquacoles.

La préservation de la biodiversité : milieux exceptionnels des marais doux et marais salants, complexe prairies/boisements/bocage.

La préservation de la ressource foncière : ressource non renouvelable, le foncier est menacé par les processus d'urbanisation diffuse.

La préservation des ressources énergétiques et le climat : une partie du parc de logements est énergivore, et la structure actuelle de la commune implique l'usage permanent de la voiture.

- ENJEUX SUR LES DEPLACEMENTS : une population dispersée et un bourg au carrefour de routes départementales

La sécurité et l'accessibilité pour les piétons : des poids lourds qui traversent le bourg ancien, des espaces urbanisés qui ne prennent pas beaucoup les piétons en compte.

Les alternatives à la voiture et la multi-modalité : un contexte permettant difficilement la mise en place de transports en commun, mais favorable au vélo et au covoiturage.

II. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Les orientations d'urbanisme et la croissance démographique retenues :

Pour répondre à ces enjeux et pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des compatibilités supra-communale, la commune de Saint-Molf a retenu les orientations d'urbanisme suivantes :

I - PERMETTRE DE RETROUVER UNE VIE SOCIALE LOCALE

II - RENFORCER LE CENTRE DE LA COMMUNE: LE BOURG

III - PRÉSERVER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

IV - GÉRER LES DÉPLACEMENTS

V - ENCADRER LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin de respecter les orientations du SCoT et le PLH de Cap Atlantique, et en tenant compte de la capacité de ses équipements, la commune projette l'accueil d'environ 500 nouveaux habitants entre 2013 et 2023. Cela correspond à un rythme de croissance démographique soutenu de 2%/an à 2,1%/an. Cependant, cela représente une réduction de la moitié du rythme de croissance observé sur la dernière période intercensitaire : 4,2%/an.

A titre de comparaison, le maintien de ce rythme reviendrait à une population totale d'environ 4000 habitants, soit 500 nouveaux habitants entre 2008 et 2013 (contre 227 avec une croissance de 2%/an), puis 1320 nouveaux habitants entre 2013 et 2023, période couverte par le PLU.

- Estimation des besoins en logements :

Rappel des données INSEE 2008 :

Constitution du parc de logements : 78,9% de résidences principales ; 21,1% hors parc principal (16,4% de résidences secondaires et 4,7% de logements vacants).

Nombre de personnes par ménage en 2008 : 2,68

Rythme de décroissance du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2008 : -0,6%/an.

Hypothèses retenues :

Constitution du parc de logements : il est nécessaire de tenir compte de l'existence du parc de résidence secondaire et de la vacance de marché. La tendance de la dernière période intercensitaire est à une légère diminution du parc de logement secondaire, tendance que la commune aimerait voir se poursuivre. Afin de ne pas provoquer de tension supplémentaire sur le marché du logement, il est tenu compte de la vacance de marché.

Constitution du parc de logements retenue: 80% de résidences principales ; 20% hors parc principal (15% de résidences secondaires et 5% de logements vacants).

Evolution du nombre de personnes par ménages : le desserrement des ménages est une tendance sociétale de fond. Il reste modéré à Saint-Molf grâce à son attractivité pour les familles. Actuellement, rien ne permet de prévoir une diminution de ce phénomène.

Rythme de décroissance du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2008 : -0,6%/an

Soit 2,45 personnes par ménage en 2023.

Nombre de nouveaux ménages à accueillir :

Au rythme de croissance démographique de 2,1%/an, et avec une évolution du nombre de personnes par ménage de -0,6%/an, l'accueil de 500 nouveaux habitants représentent 204 nouveaux ménages.

Nombre de logements à produire :

- ▶ **204 résidences principales (80% de la production)**
- ▶ **55 résidences secondaires et logements vacants (20% de la production)**

Au total, ce sont donc 260 logements qui seront produits d'ici 10 ans soit 26/an contre 27/an pour la période couverte par le PLH actuel.

II.III. OBJECTIFS ET MOYENS

► Permettre de retrouver une vie sociale locale

Cet enjeu se décline en trois objectifs :

- Retrouver un rythme de croissance démographique en rapport avec l'identité et le niveau d'équipement de la commune et compatible avec les orientations du SCoT

La forte croissance démographique qu'a connue la commune sur la dernière période intercensitaire est trop importante par rapport aux ressources du territoire et ne permet pas d'envisager un développement durable. A terme, une croissance démographique trop importante remet également en cause l'identité rurale de la commune. Il a donc été décidé de réduire le rythme de croissance démographique à environ 2%, et d'accueillir environ 500 nouveaux habitants sur la période couverte par le PLU.

La commune souhaite assurer un apport régulier de population afin d'optimiser la création et le fonctionnement des équipements publics, en maîtrisant la localisation, la composition et la hiérarchie des ouvertures à l'urbanisation.

- Donner les conditions d'un équilibre socio-générationnel

A travers la diversification de l'offre en logements et des formes urbaines, la commune cherche à assurer les possibilités d'un parcours résidentiel complet (augmentation du nombre de logements locatifs, aidés, adaptés, etc.).

En parallèle, elle prévoit la possibilité d'adapter le fonctionnement des équipements existants et les extensions futures au regard du rythme de croissance de la population.

- Retisser des liens entre les habitants et le territoire

Cet objectif recouvre plusieurs types d'actions :

- Préserver et valoriser de l'identité du territoire par la protection et la préservation du patrimoine bâti et naturel et des paysages emblématiques (marais salants et doux), ainsi que par la maîtrise de l'urbanisation et la définition précise des enveloppes bâties en campagne.
- Assurer les conditions de maintien et de développement des commerces de proximité du bourg.
- Relier les espaces urbanisés et les espaces ouverts par des cheminements doux, notamment dans le cadre des orientations d'aménagement.
- Maintenir l'espace de loisirs du Bois Pierrot et le relier au bourg par un cheminement doux.

Moyens de mise en œuvre des objectifs :

- Révision à la baisse des objectifs d'accueil de la population : 500 nouveaux habitants à l'horizon 2023.
- Diversification du parc de logement du bourg par le biais des orientations d'aménagement, de façon à favoriser l'accès aux commerces et aux services. Nombre de logements aidés imposé = 47 dans les zones 1 AU et 9 dans les zones 2 AU, soit 56 logements aidés en 10 ans (29% des nouvelles constructions dans le bourg, 21% du total des nouvelles constructions). Le terme de « logement aidés » recouvre à la fois le logement à vocation locative sociale et l'accession à la propriété à coût maîtrisé, de façon à permettre une adaptation aux conditions du marché du logement social et au PLH à venir pour la période 2014-2020.

- Formes urbaines alternatives au pavillon imposées par les densités de logements indiquées dans les orientations d'aménagement : de 10 à 50 logements/ha, 19 logements par ha en moyenne. La typologie des constructions peut également être indiquées (intermédiaire, individuel et/ou mitoyen), ou la diversité des types demandée, comme pour le secteur du Languernais.
- Accueil progressif de la nouvelle population par un phasage des ouvertures à l'urbanisation et maîtrise du programme de construction et moindre aggravation de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier :
 - Parcelles directement urbanisables en zone pavillonnaire du bourg et en campagne : dans le bourg (env. 20 logements) et en campagne (env. 65 logements) : 3,2 années de production. Elles constituent le « fond de roulement » de la commune, évitant une rupture artificielle dans le marché du foncier et de l'immobilier qui entraînerait une hausse des prix.
 - Création de 4 zones 1AU dans le bourg, dont: 1 maîtrisée par la commune (6 logements), 1 en cours de réflexion par le consort propriétaire (7 logements) et 1 en cours d'acquisition foncière par un promoteur (106 logements en plusieurs phases de travaux: 4,2 années de production).
 - Création de 2 zones 2AU: 41 logements (1,6 années de production)
 - Création de zones Ab : zones agricoles hors des espaces agricoles pérennes, pour une visibilité au-delà du PLU.
- Prise en compte de l'évolution des besoins en équipements
 - Mise en place d'emplacements réservés pour l'agrandissement de l'école et pour l'extension du cimetière
 - Application d'un zonage particulier pour le lycée de Kerguenec
 - Reconstitution d'un emplacement réservé pour un système collectif d'épuration des Eaux usées dans le secteur Pennemont-Mohonna-Le Binguet.
- Préservation du patrimoine naturel et bâti :
 - Classement EBC et protection au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme des bois et des haies.
 - Zonage N des milieux naturels, protection des zones humides et application d'une marge de recul des constructions de 15,00 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
 - Préservation au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme du petit patrimoine.
 - Création de zones Ua pour les parties anciennes du bourg, de Brohogand et de Boulay, création de zones Ahb et Nhb pour les hameaux à valeur patrimoniale en campagne : implantation en limite de voie et sur au moins une limite séparative (exceptions possibles pour des raisons de cohérence architecturale; des raisons de sécurité; des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...); l'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...); toitures à double pente et couvertures en matériaux traditionnels.
- Mise en valeur des espaces publics
 - Protection des espaces publics plantés dans le bourg au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
 - Création d'espaces publics imposée par les orientations d'aménagement.

- Maintien de l'espace de loisir du Bois Pierrot et inscription d'un chemin piéton entre celui-ci et le bourg dans l'orientation d'aménagement du Languernais.

► Donner un centre à la commune : le bourg

Cet enjeu se décline en quatre objectifs :

- Renforcer le poids démographique du bourg

Afin de préserver le territoire d'un mitage approfondi et de renforcer la position de centralité du bourg, la commune souhaite y inscrire entre 70% et 80% des nouvelles constructions. Le foncier encore disponible dans l'enveloppe bâtie sera optimisé, les dents creuses répertoriées offrent un potentiel foncier non-négligeable : 4,2 ha dans le bourg. Les extensions d'urbanisation doivent elles tenir compte de la forme du bourg, de la proximité des commerces et services, et des impacts sur l'environnement.

- Renforcer la fonction du centre bourg ancien

Cet objectif relève principalement des actions d'aménagement du centre-bourg issues de l'étude de déplacement et de développement du bourg :

- Privilégier la fonction commerciale de la rue de la Duchesse Anne, et la renforcer par l'aménagement de la place de la mairie pour organiser un marché et la création de locaux destinés à regrouper les services publics tout en
- Prévoir l'extension de la mairie.
- Réaménager les espaces publics du bourg en redonnant de la place aux piétons dans le bourg, en limitant la circulation des poids lourds dans le bourg et en donnant une cohérence paysagère à ce secteur.
- Prévoir l'aménagement d'espaces publics de qualité dans les nouveaux quartiers du bourg.
- Identifier et mettre en valeur les entrées de bourg par des aménagements appropriés
- Donner une articulation entre les quartiers anciens et nouveaux

Suite à l'étude de déplacement et de développement du bourg, la commune souhaite organiser les différents secteurs du bourg, en aménageant un certain nombre de points stratégiques : la rue de l'Océan doit devenir la colonne vertébrale du bourg, dont les entrées doivent être aménagées. Les déplacements doux doivent être intégrés à la trame des déplacements et un accès lisible et sécurisé doit être aménagé pour les piétons entre la partie Nord du bourg et son cœur.

L'armature paysagère du bourg doit s'appuyer sur la coulée verte du ruisseau de Kermolier.

- Assurer l'insertion des futurs quartiers à leur environnement

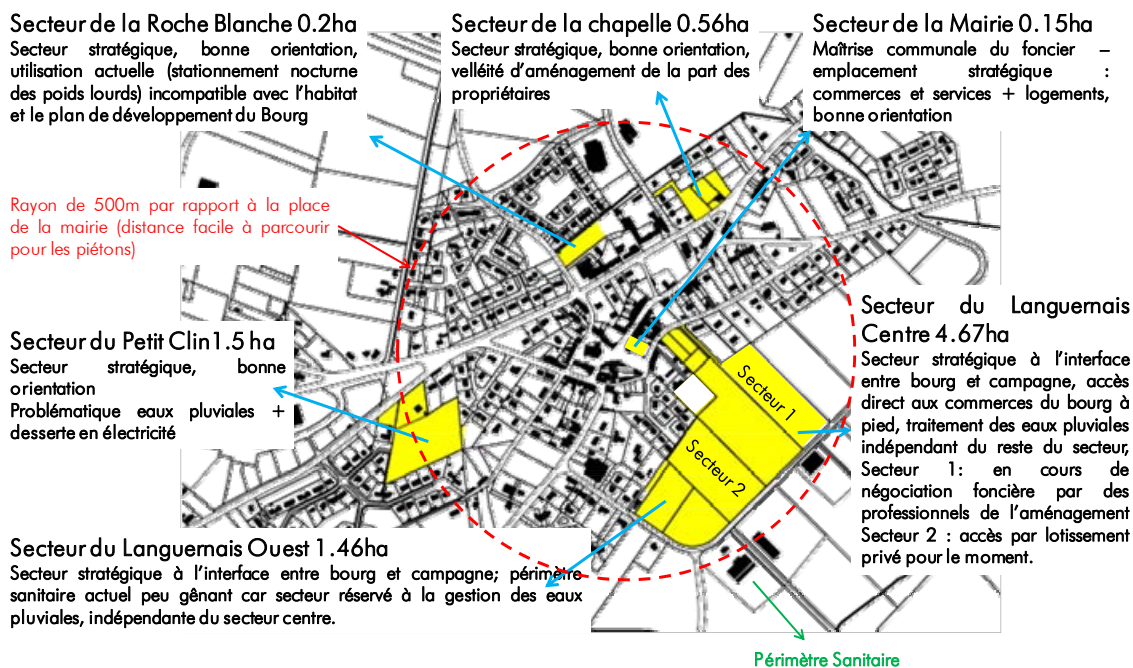
Pour favoriser l'intégration des nouveaux quartiers dans la structure urbaine du bourg, la commune prévoit des liaisons piétonnes entre ces quartiers et le cœur de bourg. Les gabarits seront en rapport avec le bâti traditionnel. Les espaces communs seront prévus en fonction du quartier et mis en relation avec les espaces publics existants et les points de vue sur le paysage soient préservés.

Afin de limiter l'impact de ces nouveaux quartiers sur l'environnement et le paysage, la commune préconise des formes urbaines économes en énergie (compacité, apports solaires), et qui prennent en compte l'évolution technique des matériaux et des constructions.

Moyens de mise en œuvre des objectifs :

- Regroupement dans le bourg de 72% des nouveaux logements

- Capacités résiduelles dans le bourg (UA et UB) : 20 logements
- Zones AU : 170 logements à phaser
- En campagne : capacité résiduelle en zone UC : 50 logements répartis dans les hameaux ayant des dents creuses constructibles + 15 logements en frange de hameaux, zones Ah et Nh : pas de nouvelles constructions. Les disponibilités dans les hameaux viennent limiter les tensions sur le marché du logement.
- Optimisation foncière dans l'enveloppe bâtie du bourg
 - Aménagement des zones AU par opérations d'ensemble imposé dans le règlement
 - Formes urbaines alternatives au pavillon incitées par les densités de logements des orientations d'aménagement et de programmation
- Préservation des commerces de proximité
 - Mise en place d'un linéaire commercial rue de la Duchesse Anne : interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.
- Mise en valeur des espaces publics
 - Protection des espaces publics plantés dans le bourg au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
 - Création d'espaces publics imposée par les orientations d'aménagement + mesures complémentaires dans le plan d'aménagement du bourg : aménagement des entrées de bourg et des rues et places du cœur de bourg (rue de l'Océan, rue de la Duchesse Anne, Place de l'église et place de la Mairie).
- Création d'accès entre les nouveaux et les anciens quartiers
 - Mise en place d'emplacements réservés pour la création d'accès entre les quartiers + mesures complémentaires dans le plan d'aménagement du bourg.
- Intégration des nouveaux quartiers (zones AU) à l'enveloppe urbaine du bourg
 - Localisation des zones AU dans le tissu urbain du bourg ou à proximité immédiate, en fonction de la proximité aux commerces, services et équipements, des possibilités d'apports solaires, la sécurité des accès, la gestion des eaux pluviales.



- Création de liaisons douces depuis / vers les nouveaux quartiers dans les orientations d'aménagement (emplacements réservés, plan d'aménagement du bourg)
- Encadrement réglementaire des gabarits des constructions: CES + Hauteur identiques aux gabarits de l'habitat vernaculaire en fonction des secteurs.

► Préserver et renforcer les activités économiques

Cet enjeu se décline en trois objectifs :

- Préserver et renforcer les activités primaires

L'agriculture et la saliculture marquent le territoire et façonnent les paysages. Les salines notamment sont en continuelle évolution tandis que l'élevage et la céréaliculture entretiennent les marais doux et le plateau agricole.

Face à la perte tendancielle de SAU alors que le contexte agricole communal est dynamique, et conformément à la politique portée par le SCoT, la commune souhaite protéger le foncier agricole en délimitant des espaces agricoles pérennes et en limitant le mitage par l'urbanisation. L'appareil de production doit être protégé et certains espaces agricoles reconquis.

A l'instar de l'agriculture, l'activité salicole doit être protégée, en poursuivant les actions de reconquête des cœilllets, en conservant la possibilité d'implanter des constructions salicoles et en affirmant la vocation productrice de ce secteur (en priorité sur la vocation touristique).

- Maintenir l'accueil d'activités artisanales et accueillir de nouveaux commerces

La croissance démographique et urbaine s'est accompagnée par la construction d'équipements nouveaux, par l'implantation d'un parc d'activité intercommunal dans le prolongement du bourg et a permis le maintien de commerces et services dans le centre. Le parc d'activité dispose encore de terrains disponibles. Il existe un risque de concurrence entre les commerces du centre et d'éventuelle implantation commerciale dans le parc d'activités.

La commune prévoit la construction de locaux à usage commercial et de service dans le bourg, et permet l'installation d'activités compatibles avec l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes. Le parc d'activité est dédié aux activités.

- Maintenir les activités touristiques

La commune souhaite conforter et maîtriser les activités touristique, en favorisant l'hébergement marchand par rapport à la résidence secondaire, en mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti et en permettant un accès raisonné aux espaces naturels.

Moyen de mise en œuvre des objectifs :

- **Préservation de l'activité agricole**

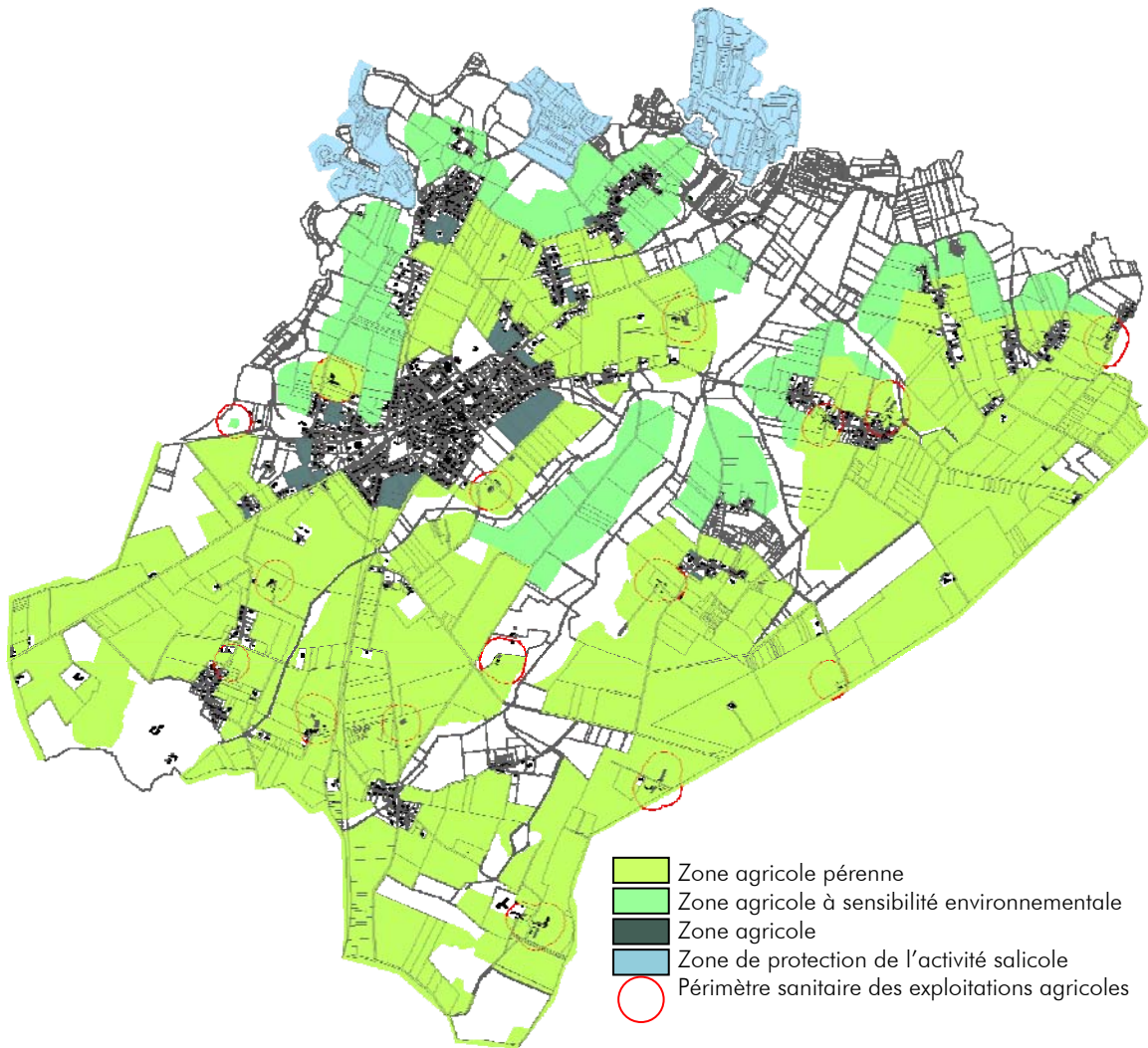
- Prise en compte des périmètres sanitaires des bâtiments d'exploitation.
- Identification de l'espace agricole pérenne : zonage Aa+An prenant en compte davantage de secteurs que ceux définis au SCoT = 1 336,32 ha contre 1 363,8ha au PLU (+27,48ha).
- Identification des zones agricoles sensibles : zonage An prenant en compte les zones de sensibilité environnementale identifiée par le PNR = 238,6 ha
- Identification des zones agricoles inconstructibles : zonage Ab autour du bourg, de Boulay et de Brohogand
- Extensions d'urbanisation limitées en dehors du bourg : une 15aine de constructions possibles en frange de noyaux bâtis en campagne.

Surfaces agricoles en hectares :

| | |
|-------|----------|
| P.O.S | 1 326,31 |
| P.L.U | 1 385,4, |

+ 59,09 ha

- Possibilité d'évolution du bâti agricole en zone Aa
- **Préservation de l'activité salicole**
 - Préservation des marais exploités par le zonage Ns = 91,8 ha
 - Maintien en eau des bassins de production au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
 - Protection des marais potentiellement exploitables par un zonage Nd (naturel strict)



Localisation des zones dédiées aux activités primaires

- Préservation des commerces de proximité
 - Mise en place d'un linéaire commercial rue de la Duchesse Anne
 - Nouveaux locaux pour commerces et services en RDC du futur bâtiment de logements place de la mairie (orientation d'aménagement de la zone 1 AU de la mairie), dans la continuité de la rue de la Duchesse Anne.
- Renforcement de la complémentarité entre le bourg et le parc d'activité du Mès
 - Affirmation de la vocation économique du parc d'activité par un zonage spécifique Ui
 - Affirmation de la vocation artisanale et de service du parc d'activité : exclusion des commerces sauf locaux de vente directe inclus dans le bâtiment d'activité.
 - Pas de nouvelle zone d'activité ni de zones commerciales : la friche « AJtech » n'est pas identifiée comme un secteur d'activité, mais comprise dans un secteur d'habitat et activités compatibles.
- Ouverture des zones d'habitat aux activités compatibles
 - Zones Ua, Ub, Uc, Ah, Nh et AU

- Préservation des équipements touristiques et de loisirs
 - Identification des zones touristiques et de loisirs par les zonages UI et NI
- Préservation du patrimoine bâti et naturel
 - Idem orientation « permettre de retrouver une vie sociale »

► Gérer les déplacements

Cet enjeu se décline en trois objectifs :

- Promouvoir les déplacements doux utilitaires

La commune promeut les déplacements piétonniers et à vélos en aménageant leur accès et leur circulation dans le bourg. Elle prévoit également l'aménagement de cheminements doux et de stationnements vélo dans les opérations d'aménagement.

- Sécuriser le centre bourg

La situation de carrefour du bourg entre plusieurs axes majeurs de déplacements entraîne un trafic de transit important et peu sécurisé. La commune souhaite donc limiter la vitesse de circulation et dévier le transit des poids lourds ainsi qu'aménager la rue de l'Océan et les entrées de ville. De cette façon, elle pourra redonner une cohésion au bourg et favoriser la convivialité par des espaces publics agréables et valorisants.

- Permettre l'intermodalité

La population active de Saint-Molf est importante, 83% des actifs travaillent en dehors de la commune, ce qui induit d'importants déplacements domicile-travail. Afin de pouvoir limiter l'usage de la voiture et de sécuriser les déplacements, la commune propose des alternatives au tout-voiture en aménageant une aire de covoiturage ainsi que des parkings à vélo à proximité des aires de stationnement.

Moyen de mise en œuvre des objectifs :

- Renforcement des possibilités de circulations douces
 - Définition d'une largeur minimale de voies piétons / cycles à l'article 4 de certaines zones (zones U destinée à l'habitat et zones AU)
 - Création de liaisons douces depuis / vers les nouveaux quartiers dans les orientations d'aménagement (emplacements réservés, plan d'aménagement du bourg)
- Sorties véhicules des zones AU orientées de façon à limiter la circulation dans le bourg (sens uniques)
- Aménagement d'une aire de covoiturage sur le parking des terrains de sport avec possibilité d'accueil des poids lourds.
- Intégration de stationnements pour vélo dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Création d'une aire de stationnement à proximité du cœur de bourg prévue dans l'orientation d'aménagement du Languernais.

+ Mesures complémentaires dans le plan d'aménagement du bourg : recomposition des places de stationnement dans le bourg.

► Encadrer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

Cet enjeu se décline en trois objectifs :

- Réduire l'impact de l'urbanisation sur la consommation foncière

La progression de l'espace urbanisé a triplé en 65 ans et c'est principalement une urbanisation à la parcelle qui s'est développée entre les années 1975 et 2000. Aujourd'hui, la commune souhaite maîtriser la consommation foncière, en privilégiant d'une part l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et d'autre part l'urbanisation du bourg où la densification est possible. Elle souhaite inscrire des objectifs de production de logement et de densité dans les opérations d'aménagement.

- Maintenir et améliorer la qualité de l'eau et la biodiversité

Le patrimoine naturel et l'activité salicole sont des éléments identitaires majeurs pour la commune. Celle-ci met donc en place différentes mesures pour les préserver : protéger la trame verte et bleue, et renforcer les continuités écologiques.

Pour limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et la qualité de l'eau, la commune préconise de privilégier l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, d'encadrer l'imperméabilisation des sols, d'encourager la récupération et l'infiltration des eaux de pluie, de permettre la végétalisation des toits terrasses et de favoriser l'utilisation d'essences végétales locales dans la constitution de haies. En outre, les espèces végétales invasives sont interdites.

- Minimiser la consommation d'énergie primaire par les habitants et les déplacements

Saint-Molf bénéficie d'un climat océanique tempéré et d'un apport solaire permettant d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments. La commune préconise donc de privilégier les formes urbaines compactes ainsi que les orientations Sud/Sud-est des façades principales des habitations. Elle souhaite également permettre l'amélioration de la qualité thermique des bâtiments existants en prenant en compte les possibilités d'isolation par l'extérieur et les dispositifs de maîtrise des apports solaires susceptibles d'être installés dans les marges de recul des constructions. La commune se réserve la possibilité règles d'implantation du bâti pour des questions d'apports solaires.

Parallèlement, elle propose de développer les alternatives à la voiture (covoiturage, cheminements doux, etc.)

Moyens de mise en œuvre des objectifs :

- Concentration dans le bourg de 72% des nouveaux logements
 - cf. « donner un centre à la commune : le bourg »
- Optimisation foncière dans l'enveloppe bâtie du bourg
 - Aménagement des zones AU par opérations d'ensemble
 - Formes urbaines alternatives au pavillon imposées par les densités de logements
- Nombre de logements à construire imposé par les orientations d'aménagement : densité minimum ou nombre de logements par secteur.
- Redéfinition des enveloppes urbaines en campagne
 - La nécessité de réduire les possibilités de construction par rapport au POS amène à distinguer les enveloppes urbaines en fonction de leur typologie : villages, hameaux, urbanisation diffuse, bâti isolé.

- Réduction de la taille des zones constructibles : extension d'urbanisation en campagne limitée à une quinzaine de constructions.
- Limites de zones constructibles se rapprochant du bâti existant ou en projet, permettant toutefois l'aménagement d'installations pour l'assainissement autonome et les extensions du bâti existant, mais évitant les « doubles rideaux ».
- Permettre la densification des tissus pavillonnaires existants dans le respect des gabarits traditionnels et en fonction de l'imperméabilisation maximum possible:
 - Augmentation des hauteurs maximum du bâti pavillonnaire existant (UB) dans le respect de gabarits traditionnels : de R+C à R+1
 - Augmentation des possibilités d'implantation sur la parcelle: retrait de 1,90m au lieu de 3,00 par rapport aux limites séparatives; retraits par rapport aux voies diminués par rapport au POS, en fonction du tissu urbain, en tenant compte du trafic.
- Concentration de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif
 - Localisation dans le bourg de la majeure partie des besoins en logements
- Gestion des eaux pluviales
 - Surface perméable minimum dans l'art.13 ou débit de rejet en milieu naturel imposé en fonction du SDAP
 - Possibilités de toits terrasse végétalisés sauf dans les secteurs patrimoniaux (Ua, Ahb et Nhb)
 - Mise en place d'emplacements réservés pour les ouvrages participant à une meilleure gestion de la qualité de l'eau (SDAP)
- Protection des milieux naturels et des continuités écologiques
 - Identification de la trame verte et bleue et des protections réglementaires
 - Préservation des haies, talus et zones humides dans le règlement
 - Essence végétales locales préférées à l'article 13 et interdiction de plantation d'espèces invasives répertoriées (en annexe du règlement)
 - Zonage N des milieux naturels, protection des zones humides et application d'une marge de recul de 15,00 mètres aux cours d'eau
 - Création de haies pour renforcer les continuités écologiques (EBC)
- Urbanisation future économe en énergie
 - Formes urbaines alternatives au pavillon imposées par les densités de logements : meilleure compacité et moindre déperdition de chaleur.
 - Prescriptions d'implantation en fonction des apports solaires dans les orientations d'aménagement.
 - Création de liaisons douces depuis / vers les nouveaux quartiers (emplacements réservés, plan d'aménagement du bourg)

III. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

► Les secteurs de l'habitat

La définition et le calibrage des zones constructibles sont basés sur :

- Les secteurs bâtis existants
- L'objectif de population défini dans le PADD : accueil de 500 nouveaux habitants environ, soit un besoin d'environ 265 nouveaux logements.

- La zone Ua (10 ha)

La zone Ua correspond à l'urbanisation traditionnelle : les densités sont plus importantes que sur le reste du territoire, les constructions sont souvent jointives et implantées en limite d'emprise publique. Deux secteurs correspondant à ces critères ont été répertoriés :

- Uaa : ce secteur correspond à la limite de l'urbanisation traditionnelle du bourg, les maisons ont des hauteurs plus importantes que dans les autres secteurs, elles sont généralement en R+1+C.
- Uab : ce secteur correspond au village de Boulay qui était traditionnellement le principal pôle de la commune et du noyau ancien de Brohogand, aujourd'hui intégré au tissu urbain du bourg. Les habitations ont des hauteurs moins importantes, en R+C le plus souvent.

- La zone Ub (63,3 ha)

La zone Ub correspond à des secteurs pavillonnaires agglomérés, situés en extension du bourg. Il s'agit aussi bien de tissu urbain de type « urbanisation à la parcelle » que d'opérations d'aménagement.

Pour ce secteur, le règlement permet des choix d'implantation souples, à l'image des tissus actuels. Cette zone permet de faire évoluer le bâti (extensions horizontales et verticales) et la création de nouveaux logements de façon à favoriser l'utilisation parcelles non bâties de taille modeste. Trois sous-secteurs ont été répertoriés, en fonction du coefficient d'imperméabilisation des sols autorisé (en fonction du schéma d'assainissement pluvial réalisé en amont) :

- Uba : 30% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel
- Ubb : 50% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel
- Ubc : 60% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel

Les capacités foncières résiduelles permettent la création de **20 nouveaux logements**, qui participent à renforcer le poids démographique du bourg et qui sont donc inclus dans les calculs de logements. Les parcelles non-bâties ou ensembles de parcelles non-bâties pouvant recevoir plus de 3 logements ont été classées en AU et font l'objet d'orientations d'aménagement.

- Le sous-secteur UCa (46,5 ha) de la zone UC

Ce secteur correspond aux noyaux bâtis qualifiés de hameaux dans la typologie établie par le diagnostic. Ils sont situés en espace agricole ou naturel, et comportent des terrains non-bâties à l'intérieur de leur enveloppe urbaine, ne constituant pas une rupture d'urbanisation mais une dent creuse. Ils peuvent être organisés autour d'un noyau bâti ancien ou être composé uniquement de constructions récentes (après 1949).

Pour la délimitation de ces secteurs, il a été tenu compte des parcelles recensées comme exploitées par le diagnostic agricole, la possibilité de faire évoluer le bâti existant (extension, éventuellement annexe), tout en évitant la possibilité de constructions en « double-rideau », la possibilité d'installer un assainissement autonome le cas échéant, et des autorisations d'urbanisation en cours.

Les dents creuses de ces hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions (urbanisation résiduelle), éventuellement quelques nouvelles constructions à la frange.

Certains hameaux n'ont pas été retenus à cause de leur proximité avec un secteur naturel sensible ou une continuité écologique : Kermoisan, Kerhudal, Kervolan.

Une zone Uca intègre une parcelle non-bâtie présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation : Kerhaut. Cette parcelle n'a pas vocation à être exploitée par l'agriculture. Elle se situe en contre-haut de la partie zonée en Naturel (rupture de pente), qui délimite la bande inconstructible de 15m autour du cours d'eau et sa zone humide, et n'a pas vocation non plus à être classée en N.

Le secteur du Gréno a été retenu pour un classement en Uca par cohérence avec le règlement s'appliquant sur cette partie du hameau situé sur la commune d'Herbignac d'Assérac.

La zone Uca de Kerhué comporte une disposition réglementaire particulière afin d'éviter une densification disproportionnée et de conserver la qualité paysagère du site: l'obligation de recul par rapport à la route existant dans le document d'urbanisme de 1995 a été reconduite.

Les capacités foncières résiduelles permettent la création de **50 nouveaux logements**, auxquels il fait rajouter **15 nouveaux logements** en frange de hameaux, qui participent d'une part à une production diversifiée de logements sur la commune, tout en respectant l'équilibre de répartition des constructions entre le bourg qui doit être renforcé, le village de Boulay et les hameaux.

Secteurs concerné par un usage UCa :

Kerhué, Théléac – Kertitry – Pendhué, La Croix de Bois, Bolas, Trebrezan, Le Binguet – Pennemont – Mohonna, Kerhaut, Kergaillo, Le Greno, Montpignac, Kerbiquet

- Les zones AU (9,1 ha)

Les zones AU ont vocation à accueillir 64% de l'urbanisation future, soit 170 logements sur les 265 attendus. 29% de ces logements situés dans le bourg seront des logements aidés. Le terme de « logement aidés » recouvre à la fois le logement à vocation locative sociale et l'accession à la propriété à coût maîtrisé, de façon à permettre une adaptation aux conditions du marché du logement social et au PLH à venir pour la période 2014-2020.

Les zones 1AU (6,4 ha) sont composées de plusieurs secteurs, localisés dans ou en continuité de l'enveloppe bâtie du bourg. Trois de ces secteurs correspondent à des dents creuses non-bâties, le quatrième constitue la seule extension du bourg. Ils se trouvent à moins de 500 mètres du cœur de bourg, distance pouvant facilement être parcourue à pied.

- **Le secteur de la mairie (1)** : au cœur du tissu urbain du bourg, ce secteur de 0,15 ha correspond à un emplacement stratégique pour renforcer la centralité du bourg. Il est prévu d'y implanter des commerces de proximité et des entreprises services. Les **6 logements** prévus seront des **logements sociaux**. La maîtrise d'ouvrage est communale.
- **Le secteur de la chapelle (2)** : localisé au Nord du bourg, ce secteur de 0,56 ha est lui aussi en position stratégique pour le développement du bourg. **7 logements** y seront construits, dont 2 pour des ménages primo accédant.
- **Le secteur de la Roche-Blanche (3)** : d'une surface de 0,2 ha, il correspond à une parcelle insérée dans le tissu urbain du bourg et utilisée actuellement pour le stationnement nocturne des

poids lourds, activité incompatible avec la zone d'habitat. La commune y prévoit la réalisation de **10 logements sociaux**.

- **Le secteur du Languernais Centre (4)** : situé dans la partie Est du bourg, ce secteur correspond aux extensions d'urbanisation future, emplacement stratégique pour faire la transition entre le bourg et la campagne. D'une surface de 5,5 ha (dont 1400m² couverts par un périmètre sanitaire), cette zone est divisée en deux sous-secteurs correspondant à deux ensembles fonciers pouvant être aménagés successivement : il est prévu de construire **75 logements** dont **19 logements sociaux** dans la première partie et **31 logements** dont **8 logements sociaux** dans la seconde.

Les zones 2AU (2,7 ha) sont situées dans le bourg et sont destinées à une urbanisation à long terme.

- **Le secteur du Petit Clin (5)** : il est situé au Sud-ouest du bourg et fait office de liaison entre le cœur de bourg traditionnel et une opération d'aménagement plus récente. Il est divisé en deux sous-secteurs : le Petit Clin Nord (0,4ha), sur lequel il est prévu la construction de deux logements et d'un bassin de rétention d'au moins 1300m² et le Petit Clin Sud (1,1 ha) sur lequel **17 logements** sont prévus dont **4 logements sociaux**.
- **Le secteur du Languernais Ouest (6)**. D'une surface de 1,46 ha, il est en partie couvert par un périmètre sanitaire (3200m²). **22 logements** y sont prévus, dont **5 logements sociaux**.



Les zones Nh (10,2 ha) et Ah (38,6 ha)

Elles correspondent aux secteurs qualifiés d'urbanisation diffuse et de bâti isolé dans la typologie établie par le diagnostic, ainsi qu'à 3 hameaux, Kermoisan, Kerhudal, Kervolan, situés à proximité d'un secteur naturel sensible ou une continuité écologique. Au regard des critères de la forme urbaine (tissu urbain lâche et nombre de constructions réduit), de la sécurité routière (sortie sur une route départementale), de la sensibilité environnementale (pression sur les espaces naturels) et agricoles (présence d'un périmètre sanitaire, situation dans un secteur agricole cohérent), ces secteurs, anciennement classés Uc au POS, voient leur constructibilité limitée.

Le secteur du Gréno n'a pas été retenu car il se prolonge sur la commune d'Assérac. Par cohérence avec le règlement s'appliquant sur cette partie du hameau, celui-ci a été retenu pour un classement en Uca.

Les zones Nh délimitent le bâti situé en secteur naturel, les zones Ah celui situé en secteur agricole. Seuls la restauration, la reconstruction, le changement de destination et l'extension des bâtiments sont autorisés sous certaines conditions.

Pour la délimitation de ces secteurs, il a été tenu compte de la possibilité de faire évoluer le bâti existant (extension, éventuellement annexe), la possibilité d'installer un assainissement autonome le cas échéant, et des autorisations d'urbanisation en cours.

Ces zones se déclinent en deux sous-secteurs :

- Nha et Aha : correspondant aux hameaux et bâtis isolés situés respectivement en zone naturelle et en zone agricole.
- Nhb et Ahb : correspondant aux hameaux et bâti isolé présentant un intérêt patrimonial et architectural, situés respectivement en zone naturelle et en zone agricole.

Noyaux bâtis concernés par un zonage Nh :

Quifistre, Kestravouille, Le Point du Jour, Le Gréno, Kervoilan, Kermoizan, Le Bois de la Cour, Le Vivier

Noyaux bâtis concernés par un zonage Ah :

Kercadoue, La Croix de Bois, Bolas, Kermolier, La Baronnerie, Trebrezan, La Lande, La Grande Noë, Kermichel, La Butte, Kerhudal, Nouveau Kernevel, Ancien Kernevel, Pigeon Blanc, La Ville au Vent, Clin, Pont Clin, Bringon, Longue Haleine

► Les secteurs d'activité économiques et de loisirs

- La zone Ui (5,4 ha)

Elle a vocation à accueillir les activités économiques de la commune, en complémentarité avec l'offre de commerces et de services du bourg. En matière de commerce, seules les surfaces de vente directe sont autorisées.

La zone Ui correspond au parc d'activités du Mès, situé en continuité Ouest du bourg. Il constitue une liaison avec l'enveloppe bâtie de Brohogand.

- La zone Ul (8 ha)

Elle a vocation à accueillir les activités d'hébergement de plein-air, elle correspond au camping situé au Sud-ouest du bourg.

- La zone Nl (14,7 ha)

Les zones Nl correspondent aux activités légères de loisirs, sport et hébergement de plein air situés dans les espaces naturels. Elles se trouvent au Nord et au Sud du bourg, à proximité du lieu-dit Pont-Clin, ainsi que le long de la RD774 (site de l'accrobranche).

► Les secteurs d'équipement scolaire en campagne

- Ucb : le lycée agricole de Kerguenec (2,3 ha)

Ce secteur est dédié Les constructions à usage d'enseignement et leurs équipements d'accompagnement. La délimitation correspond au site du lycée, situé en secteur agricole.

► Les secteurs agricoles (1385,4 ha)

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune où l'activité agricoles est prédominante. La zone agricole est largement présente sur la commune dont la vocation rurale reste affirmée.

- La zone Aa (1125,2 ha)

Cette zone est affectée aux activités agricoles, elle fait partie des espaces agricoles pérennes au sens du SCoT (stabilité à 20 ans).

- La zone An (238,6 ha)

La zone An est considérée comme sensible du point de vue environnemental puisque située en bordure des marais. Sa délimitation s'appuie sur les zones de sensibilité environnementale du Parc Naturel de Brière. Elle fait partie des espaces agricoles pérennes au sens du SCoT (stabilité à 20 ans).

En zone An, seules les extensions dans le cadre de la mise aux normes des installations, sous certaines conditions et les bâtiments d'exploitations salicoles à moins de 50m des secteurs bâtis sont autorisées. La restauration et le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées, sous réserve qu'elles n'apportent pas de contraintes nouvelles à l'activité agricole.

- Les zones Ab (21,6 ha)

Les zones Ab correspondent aux espaces agricoles proches des espaces urbanisés. Elles se situent à proximité immédiate du bourg, de Boulay, et de quelques zones Uca. Leur délimitation prend en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité dans des secteurs actuellement agricoles, la proximité

de secteurs d'habitat, et la conservation de possibilités d'évolution du Bourg et de Boulay au-delà du terme du PLU.

En zone Ab, seules les extensions dans le cadre de la mise aux normes des installations sont autorisées, sous certaines conditions.

La restauration et le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées, sous réserve qu'elles n'apportent pas de contraintes nouvelles à l'activité agricole.

► Les secteurs naturels (729,37 ha)

Les zones N correspondent aux espaces naturels de la commune, elles sont destinées à être protégées.

- La zone Nd (548,6 ha)

Elle correspond à une zone de protection stricte des milieux et des paysages. Elle intègre des espaces classés Natura 2000.

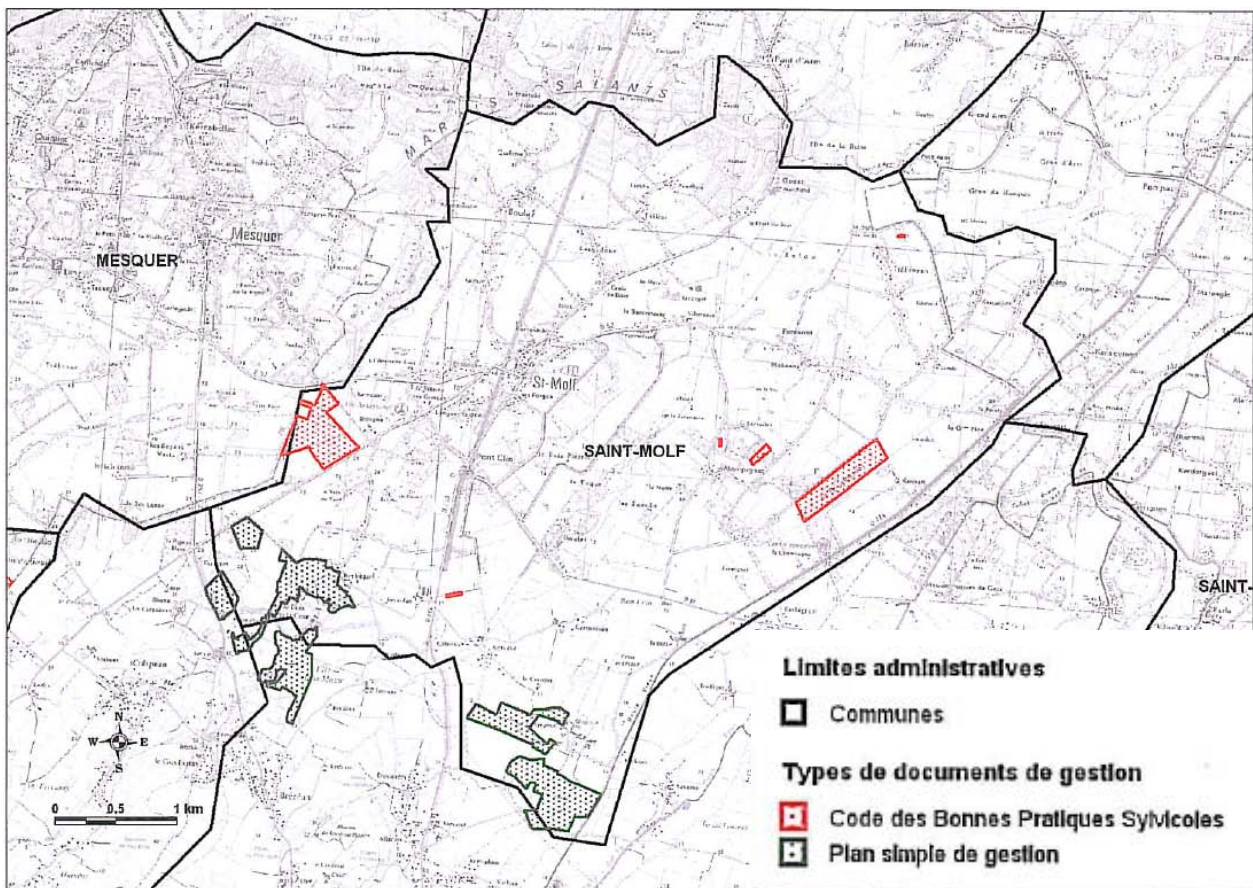
La reconstruction, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments sont autorisés sous certaines conditions.

- La zone Ns (91,8 ha)

Elle correspond aux secteurs de marais à potentiel salicole, situés au Nord-ouest de la commune. L'activité salicole y est protégée au titre du paysage, en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Les bassins doivent être maintenus en eau, les talus boisés et murets peuvent être détruits et toute nouvelle plantation ou boisement est interdite.

- La zone Nf (93,9 ha)

Elle correspond aux secteurs boisés de la commune, dédiés à l'activité forestière et concernés par un plan de gestion. On les trouve dans la partie Sud du territoire.



- La zone Nj (12,9 ha)

Elle correspond aux arrières de parcelles construites ayant un usage de jardin, constituant une transition avec l'espace agricole pérenne et une zone Nf dans le cas de Kerbiquet, mais qui ne peuvent pas être considérées comme agricoles (parcelles non recensées comme exploitées par le diagnostic agricole), dont il est souhaitable de maintenir la vocation pour des raisons paysagères et environnementales.

- ▶ **Les zones humides (324 ha)**

Conformément au SAGE Vilaine, un inventaire des zones humides a été réalisé selon la méthodologie du SAGE Vilaine (recueil de données sur le terrain et concertation avec les acteurs locaux.) Cet inventaire a été approuvé par délibération municipale le 20 octobre 2008.

Seuls sont autorisés dans les zones humides, sous condition d'une bonne insertion paysagère et écologique, les équipements liés à la sécurité civile et à la desserte en eau potable et assainissement des eaux usées, ainsi que les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et ceux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces.

L'intégralité des zones humides de l'inventaire a été protégée, à l'exception des bassins de rétention des eaux pluviales, afin de permettre leur entretien.

Pour une question de logique d'ensemble, les zones humides sont protégées sous forme de trame et non de zonage particulier. Cette trame s'impose au zonage et permet de donner une lisibilité claire aux espaces concernés par des zones humides, participant à la trame verte et bleue.

► **Tableau récapitulatif des surfaces du PLU**

| ZONES PLU | SUPERFICIES (en hectares) |
|-----------------|------------------------------|
| URBAINES | 135,5 |
| Ua | 10 |
| Uaa | 4,9 |
| Uab | 5,1 |
| Ub | 63,3 |
| Uba | 2,7 |
| Ubb | 35,7 |
| Ubc | 24,9 |
| Uc | 48,8 |
| Uca | 46,5 |
| Ucb | 2,3 |
| Ui | 5,4 |
| Uj | 8 |

| | |
|--------------------|------------|
| A URBANISER | 9,1 |
| 1AU | 6,4 |
| 2AU | 2,7 |

| ZONES PLU | SUPERFICIES (en hectares) |
|------------------|------------------------------|
| AGRICOLES | 1424 |
| A | 1385,4 |
| Aa | 1125,2 |
| Ab | 21,6 |
| An | 238,6 |
| Ah | 38,6 |
| Aha | 32 |
| Ahb | 6,6 |

| | |
|-------------------|--------------|
| NATURELLES | 772,1 |
| N | 747,2 |
| Nd | 548,6 |
| Ns | 91,8 |
| Nf | 93,9 |
| Nj | 12,9 |
| NI | 14,7 |
| Nh | 10,2 |
| Nha | 5,9 |
| Nhb | 4,3 |

► **Comparaison des surfaces POS / PLU en fonction de la vocation principale des zones**

| Surface en ha | Zones naturelles et agricoles | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|-------|------|--------|--------|-------|------|-----|
| POS | NDa | NDa1 | NDb | NCa1 | NCa2 | NCc1 | NCc2 | NCd |
| | 594,3 | 194,2 | 23,4 | 495 | 800 | 17,1 | 6,3 | 8 |
| | 811,9 | | | 1326,4 | | | | |
| | 2138,3 | | | | | | | |
| PLU | ND | Ns | Nf | Nj | Aa | An | Ab | |
| | 548,6 | 91,8 | 93,9 | 12,9 | 1125,2 | 238,6 | 21,6 | |
| | 747,2 | | | | 1385,4 | | | |
| | 2132,6 | | | | | | | |

Le PLU permet une stabilisation des espaces non-artificialisés de la commune : seuls 5,7ha changent de vocation. Cela s'explique principalement par l'identification du bâti isolé en campagne.

| Surface en ha | Zones d'activité économique | Zones d'activités de loisir | |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|------|
| POS | NAe | UI | |
| | 5,8 | 26 | |
| | 31,8 | | |
| PLU | Ui | UI | NI |
| | 5,4 | 8 | 14,7 |
| | 22,7 | | |
| | 28,1 | | |

Le PLU n'ouvre pas de nouvelles zones d'activités économiques ni de nouvelles zones de loisir. L'école, la salle de sport et le pôle d'accueil enfance ont été zonés en zone d'habitat et activité compatibles.

| Surface en ha | Zones urbaines à vocation principale d'habitat | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|------|------|------|------|------|------|-----|------|-----|------|--|
| POS | UA | UB | UCa | UCb | UCc | | | | | | | |
| | 7,4 | 42,4 | 98,1 | 8 | 2,3 | | | | | | | |
| | 108,5 | | | | | | | | | | | |
| | 158,3 | | | | | | | | | | | |
| PLU | Uaa | Uab | Uba | Ubb | Ubc | Uca | Ucb | Aha | Ahb | Nha | Nhb | |
| | 4,9 | 5,1 | 2,7 | 35,7 | 24,9 | 46,5 | 2,3 | 32 | 6,6 | 5,9 | 4,3 | |
| | 10 | | | 63,3 | | | 48,8 | | 38,6 | | 10,2 | |
| | 170,9 | | | | | | | | | | | |

Les zones NA qui ont été urbanisées ont été intégrées aux zones UB. En outre, le bâti isolé en campagne a été identifié (Ah et Na). Les zones Uc ont été recalibrées : 106,1ha au POS, 46,5 ha au PLU.

| Surface en ha | Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat | |
|---------------|---|------|
| POS | NAa | NAb |
| | 12,7 | 15,8 |
| | 28,5 | |
| PLU | 1AU | 2AU |
| | 6,4 | 2,7 |
| | 9,1 | |

Les zones d'urbanisation futures ont été recalibrées en fonction des objectifs d'accueil de la commune.

NB : la différence de surface totale entre les deux documents d'urbanisme provient du fait que les différentes surfaces ont été calculées à partir des fichiers SIG. Un léger décalage existe entre les données du POS et celles du PLU.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les critères qui ont guidé les réflexions lors de l'élaboration du règlement et qui ont permis de faire des choix sont de natures variées :

► La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire le type d'occupation du sol.

Dans les zones Ua, Ub, Uc, 1AU et 2AU ainsi que dans les secteurs Nh et Ah, la vocation d'habitat est prédominante, bien qu'une certaine mixité soit recherchée entre l'habitat et les activités ne générant pas de nuisances.

Le règlement interdit en revanche, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles dans ces secteurs. La commune ne souhaite pas que ce type de structure se développe sur son territoire en dehors des zones prévues à cet effet, pour des questions d'insertion paysagère, d'aspect architectural et de préservation de l'environnement (qualité de l'eau, ressources foncières).

Dans les zones dites naturelles et agricoles, la vocation de la zone est stricte et les quelques exceptions possibles sont très encadrées.

Dans les zones UI et NI, la vocation est donnée aux activités de loisir et sportives.

Dans la zone Ui, la vocation est donnée aux activités économiques, en complémentarité avec celles installées dans le bourg. Le règlement du PLU reprend les prescriptions du règlement et du cahier des charges du lotissement d'activités qui a présidé à sa mise en œuvre.

► Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme.

Le traitement des eaux pluviales est encadré par le Zonage d'Assainissement Pluvial. L'article 4 précise que « *Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.* »

► Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg et l'intégration des constructions en campagne, les règles régissant la construction sont diversifiées.

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU est de générer des formes urbaines plus variées et d'aller dans le sens d'un urbanisme durable en générant plus de densité, en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement.

L'article 10 distingue différents points de références de façon à permettre une diversification des formes urbaines dans de bonnes conditions : égout de toiture, faîtage des toitures à 2 pans, acrotère, point le plus haut des autres toitures (toitures courbes, monopente...).

Les hauteurs maximum ont été déterminées en fonction des gabarits traditionnels : $R=1+C$ dans le bourg (UAa) et dans les zones 1AU, toutes situées dans le bourg ; $R+1$ en UAb ; $R+C$ dans les zones UCa. En zone Ub, constituant l'urbanisation agglomérée du Bourg et de Boulay, les hauteurs ont été relevée de $R+C$ à $R+1$ dans une optique de cohérence avec les gabarits traditionnels et de meilleure habitabilité des constructions existantes (étage plein plutôt que combles). Cette disposition permet une densification verticale, ainsi qu'une adaptation des logements existants aux évolutions des modes de vie.

En zone Ua, Ub, Uc, AU, Nh et Ah, l'article 11 est peu réglementé afin de permettre l'évolution des formes urbaines existantes mais également de donner la possibilité d'utiliser de nouvelles techniques de construction. Il reviendra à l'instruction de déterminer la bonne insertion des projets dans leur environnement. Dans les secteurs Nh et Ah, seules les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

Les zones Ua, ainsi que les sous-secteurs Nhb et Ahb, comportent toutefois des règles particulières destinées à préserver le caractère patrimonial des constructions.

Aux articles 6 et 7, les règles d'implantation ont été revues par rapport au POS de façon à permettre des extensions du bâti existant, tout en respectant le caractère du tissu traditionnel (alignement en front de rue, mitoyenneté) dans les secteurs Ua. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour des raisons de cohérence architecturale, des raisons de sécurité, des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...), l'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...). Il a été tenu compte des conditions de sécurité pour le bâti bordant des routes départementales.

Tableau récapitulatif du règlement écrit

| Zones | Implantation voies publiques / privées | Implantation limites séparatives | CES | Hauteurs (voir illustrations ci-dessous) | | | | | Aspect extérieur des constructions | Surfaces perméables minimales | Plantations |
|--------------------|--|---|---|---|------------|----------------|------------|------------|---|---|--|
| | | | | E | T | F | A | PPH | Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement | | |
| URBANISEES | | | | | | | | | | | |
| Ua | | | | | | | | | | | |
| Uba | A l'alignement des voies. Exceptions possibles | Au moins 1 coté en limite, recul de 1,90m pour les autres. Exceptions possibles | 60% | 8 m | 13 m | 6 m | 6 m | 6 m | Prescriptions souples Volume principal : double pente Lucarnes verticales | 30% mini pour infiltration EP 50% mini pour infiltration EP | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |
| Ubb | | | 40% | 6 m | 11 m | 6 m | 6 m | | | | |
| Ubc | | | 60% | 6 m | 11 m | 6 m | 6 m | 6 m | Prescriptions souples Toiture terrasse acceptées | 30% mini pour infiltration EP 50% mini pour infiltration EP 60% mini pour infiltration EP | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |
| Uc | 3 m mini. Exceptions possibles | En limite ou à 1,90m minimum | 30% | 4 m | 7 m | 4 m | 4 m | 4 m | Prescriptions souples Toiture terrasse acceptées | Uca : 80% mini pour infiltration EP Ucb : sans objet | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |
| Uca | | | Sans objet | Sans objet | Sans objet | Sans objet | Sans objet | Sans objet | Volume principal : double pente Lucarnes verticales | | |
| Ucb | Respect des marges de recul | En limite ou à 1,90m minimum | | 6 m | 11 m | 6 m | 11 m | | Prescriptions fortes | 20% mini pour infiltration EP Aires de stationnement plantées | Abres et plantations maintenus Une bande de 15m doit être plantée en limite Ouest |
| Uc | Retrait de 25 m sur RD52 et RD33, 3 m sur autres voies | Séparation avec habitation : 20m sur la limite Nord-ouest et 20m sur la limite Sud-ouest, autres séparations : à l'alignement ou au moins 6,00m | 50% | 6 m | 11 m | 6 m | 11 m | | Prescriptions fortes | 80% mini pour infiltration EP Aires de stationnement plantées (1 arbre par 100m²) | Utilisation d'espèces végétales locales Plantations existantes significatives doivent être maintenues ou remplacées |
| Ui | | Distance au moins égale à la moitié de la hauteur, mini 6,00m | 20% | 4,5 m 2,5 m | 9 m 5 m | 3,5 m 3,5 m | 9 m 5 m | | Prescriptions fortes | | |
| Uj | 10 m mini sauf indications contraires | | | | | | | | | | |
| A URBANISER | | | | | | | | | | | |
| 1AU | Prescriptions selon OAP | Prescriptions selon OAP | Prescription selon OAP | 8 m | 13 m | 6 m | 6 m | 6 m | Respect du caractère architectural | Prescriptions selon OAP | Prescriptions selon OAP Utilisation d'espèces végétales locales |
| 2AU | En retrait ou en limite, exceptions possibles | En limite ou à 1,90m minimum Exceptions possibles | Sans objet | 6 m | 11 m | 6 m | 6 m | 6 m | Prescriptions souples | Sans objet | Prescriptions selon OAP Utilisation d'espèces végétales locales |
| AGRICOLES | | | | | | | | | | | |
| Ab | Respect des marges de recul, exceptions possibles | En dehors des périmètres sanitaires En limite ou au moins égale à moitié de la hauteur à l'égout de toiture, mini 3,00m | 50m² maxi Selon justifications techniques 50m² maxi | Habitations : respect des hauteurs des constructions existantes Bâtiments agricoles : pas de limite Exceptions possibles | | | | | Pas de prescription | Sans objet | Plantations d'essences variées en accompagnement des bâtiments |
| Aha | | | | 4 m | 7 m | 4 m | 4 m | 4 m | Pas de prescription | Sans objet | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |
| Abb | Respect des marges de recul | En limite ou à 1,90m minimum Exceptions possibles | 50m² maxi | Respect du caractère architectural | | | | | Respect du caractère architectural | Sans objet | |
| NATURELLES | | | | | | | | | | | |
| Nd | | | | Surélévations interdites, 3 m maxi au point le plus haut Hauteurs limitées à ce qui est nécessaire, 1,00m maxi au dessus du talus Surélévations interdites, la hauteur ne peut excéder la construction jointée 3,00 au PPH maximum | | | | | Pas de prescription | Sans objet | Boisements et plantations ne doivent pas compromettre la vocation de la zone Boisements et plantations interdits |
| Ns | Respect des marges de recul, 10 m mini pour les autres limites | Mitoyenneté peut être imposée | Sans objet | | | | | | Constructions aspect bois | Sans objet | Boisements et plantations doivent être compatibles avec la vocation de la zone Pas de plantes invasives |
| Ni | | Au moins à 1,50m de la limite séparative | 35m² | Sans objet | 2,50 m | 2,70m | 2,70m | 2,70m | Prescriptions souples | 90% mini pour infiltration EP Aires de stationnement plantées (1 arbre par 100m²) | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |
| Nj | Respect des marges de recul, autres voies : 10 m mini | En limite ou au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture, mini 3,00m | 10% | | | | | | Prescriptions souples | | |
| Nh | Respect des marges de recul | En limite ou à 1,90m minimum Exceptions possibles | 50m² maxi | 4 m | 7 m | 4 m | 4 m | 4 m | Pas de prescription La hauteur ne peut excéder la construction jointée | Sans objet | Abres et haies doivent être remplacés, talus et murs entretenus, utilisation d'essences locales |

► Justification des emprises au sol admises

Les CES et sont issus à la fois des contraintes hydrologiques du bourg (le diagnostic du SDAP présente un état des lieux complexe) et des contraintes des programmes de constructions et des formes urbaines.

| Zones PLU | Coefficient d'imperméabilisation (SDAP) | Parties constructibles | Parties inconstructibles | | Justifications |
|-----------------------------|---|------------------------|--------------------------|---|---|
| | | | Espaces perméables | Espaces imperméables hors bâti (stationnement, allées, terrasses, etc.) | |
| Uaa | 70% | 60% | 30% | 10% | Conforme au SDAP |
| Uab | 50% | 40% | 50% | 10% | Conforme au SDAP + zones qui correspondent à 2 villages à sensibilité environnementale importante, notamment pour les eaux de ruissellement |
| Uba | 70% | 60% | 30% | 10% | Conforme au SDAP + zone qui correspond au secteur d'équipement du bourg (école) |
| Ubb | 50% | 40% | 50% | 10% | Conforme au SDAP |
| Ubc | 40% | 30% | 60% | 10% | Conforme au SDAP |
| Uca | 40% | 30% | 60% | 10% | Conforme au SDAP + secteur en campagne |
| Ucb | / | / | / | / | Secteur particulier du lycée de Kerguenec |
| Ui | 80% | 50% | 20% | 30% | Conforme au SDAP |
| UI | / | 20% | 60% | 20% | Secteur particulier du camping |
| 1AU La Chapelle | 30% | 30% | 60% | 10% | Conforme au SDAP + contraintes hydrologiques du bourg |
| 1AU La Roche Blanche | 70% | 70% | 20% | 10% | Adaptation du SDAP : Les projets d'aménagement ne sont pas réalisables si le CES est inférieur |
| 1AU La Mairie | 90% | 80% | 10% | 10% | Adaptation du SDAP : Les projets d'aménagement ne sont pas réalisables si le CES est inférieur + Compensation de l'imperméabilisation de ce secteur par l'aménagement prévu autour de l'église |
| 1AU Languernais | 50% | 40% | 50% | 10% | Imperméabilisation exprimée par le débit de fuite dans le règlement car si modification des surfaces : modification du coefficient d'imperméabilisation. L'élément important ici est le débit de fuite et non le coefficient d'imperméabilisation |

| | | | | | |
|----|-----|---|-----|---|--|
| A | / | 50m ² maxi An : 70m ² pour les bâtiments d'exploitation salicole | / | / | Pas de nouvelles constructions + sauf en An |
| Ah | / | 50m ² maxi | / | / | Pas de nouvelles constructions + surfaces extensions et annexes limitées |
| N | / | / | / | / | Pas de nouvelles constructions + pas d'extensions autorisées |
| Ni | 10% | 10% | 90% | / | Conforme au SDAP |
| Nh | / | 50m ² maxi | / | / | Pas de nouvelles constructions + extensions et annexes limitées |

► Protection de la trame verte et bleue

La trame Verte et bleue est protégée par différents dispositifs réglementaires adaptés à la nature et à l'usage de l'élément protégé :

- Les EBC (Espace boisés classés)

Le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés sont une protection efficace des boisements de la commune. Le PLU réduit de manière importante les surfaces de boisements classées en EBC. Cette réduction se fait principalement au profit du zonage Nf. En effet, les boisements les plus importants qui bénéficient d'un plan de gestion et pour lesquels le classement EBC constitue une contrainte de gestion, sont passés en zone Nf sans remettre en cause leur caractère pérenne.

- Haies et boisements à préserver au titre des éléments du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

L'identification d'éléments à préserver au titre du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage en soumettant leur destruction ou leur modification à un régime d'autorisation.

Le PLU identifie près de 40 kilomètres de haies à préserver au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Cela représente environ 45% des linéaires de haies recensées lors du diagnostic. Elles correspondent:

- aux haies situées au sein de secteur bocager à maillage dense et donc à préserver
- aux haies situées sur des axes de continuités écologiques
- aux haies identifiées pour leur qualité paysagère

- Zones humides

S'appuyant sur l'inventaire des zones humides communal réalisé en 2008, le zonage du PLU intègre une trame spécifique zones humides. Conformément au SDAGE Loire-Bretagne, cette trame a pour fonction d'assurer la préservation des zones humides.

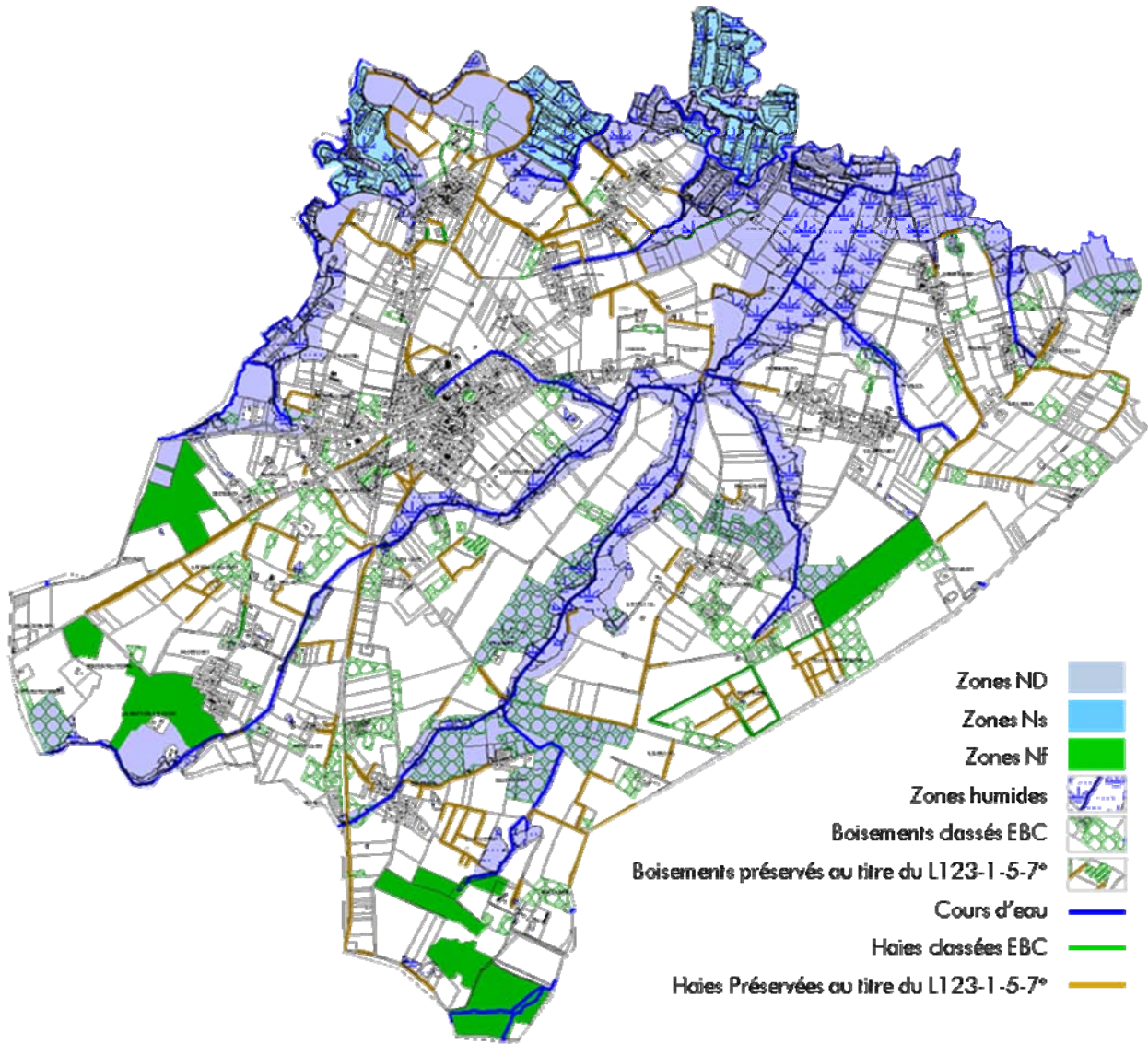
Le règlement du PLU prévoit sur les zones humides l'application des interdictions suivantes :

- L'interdiction de toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- L'interdiction de tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre de la zone humide.
- L'interdiction de comblement affouillement, exhaussement, dépôts divers
- L'interdiction de planter des boisements et d'introduire des végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

Seuls sont autorisés sous condition stricte d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et dans le respect des réglementations relatives à la destruction des zones humides :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leurs aspects ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et leur fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règlements associés aux zones N et A favorisent le maintien des activités agricoles, salicoles et aquacoles qui participe à l'entretien et au bon état de conservation des milieux biologiques.



Mesures de protection du patrimoine naturel

V. LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION

► Les zones humides

Conformément au SAGE Vilaine, un inventaire des zones humides à été réalisé par le cabinet ARDEA selon la méthodologie du SAGE Vilaine (recueil de données sur le terrain et concertation avec les acteurs locaux.) Cet inventaire a été approuvé par délibération municipale le 20 octobre 2008.

Les mesures de prise en compte de l'inventaire des zones humides sont intégrées au chapitre IV de la présente partie « Choix retenus pour élaborer le règlement graphique ».

► Les EBC

Un périmètre de protection se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'applique à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés lors d'un travail combiné d'analyse du POS, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

La commune a choisi de classer tous les bois qui ne font pas l'objet de plan de gestion. Ce sont donc 188 ha de bois qui sont protégés au titre des EBC sur la commune.

Evolution des surfaces classées EBC entre le POS et le PLU :

| | |
|-------|--------|
| P.O.S | 280 ha |
| P.L.U | 188 ha |

La différence de surface boisée classée EBC entre le POS et le PLU s'explique principalement par le choix de classer en zone Nf les bois faisant l'objet d'un plan de gestion. Ces espaces représentent une surface de 94,29 ha.

► Les éléments du patrimoine et du paysage à préserver.

Des éléments du patrimoine et du paysage sont protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. En cas de modifications, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- Des haies et talus bocagers
- Du petit patrimoine vernaculaire en campagne
- Des petits bois sur les zones humides et le long des cours d'eau
- Des espaces verts situés dans le bourg

► Les emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition foncière par la commune ou une autre collectivité publique en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est-à-dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

15 emplacements réservés ont été mis en place :

| Numéro | Objet | Bénéficiaire |
|--------|--|--------------|
| 1 | Station de lagunage du Binguet | Commune |
| 2 | Création d'un accès | Commune |
| 3 | Création d'un fossé d'écoulement | Commune |
| 4 | Aménagement d'un carrefour | Commune |
| 5 | Extension de l'école | Commune |
| 6 | Aménagement du ruisseau et création d'une liaison piétonne | Commune |
| 7 | Acquisition du ruisseau | Commune |
| 8 | Liaison douce entre secteurs | Commune |
| 9 | Aménagement du ruisseau | Commune |
| 10 | Création d'un stationnement | Commune |
| 11 | Création d'un accès | Commune |
| 12 | Création d'une liaison douce | Commune |
| 13 | Création d'un accès pour entretien du ruisseau | Commune |
| 14 | Création d'une liaison douce | Commune |
| 15 | Extension du cimetière | Commune |

► Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique ont été regroupées dans un tableau récapitulatif et sur un plan général au 1/10 000^e figurant aux annexes du PLU.

► La prévention contre les inondations

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection des risques d'inondation, mais dispose d'un atlas des zones inondables, pris en compte lors de la définition de la constructibilité des zones constructibles.

Elle est par ailleurs concernée par une zone de vigilance du risque de submersion marine et d'érosion côtière, conformément à la circulaire interministérielle du 07 avril 2010. Aucune ouverture à l'urbanisation n'a été faite dans cette zone.

► Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Conformément au PAC du Conseil Général de Loire Atlantique, les marges de recul de constructibilité suivantes ont été intégrées au règlement des secteurs concernés. Elles sont issues du Schéma routier, dont la révision a été approuvée le 25 juin 2012.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ;
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Un autre recul peut être imposé pour une meilleure intégration de la construction dans le site, notamment en considération de la topographie.

| Voie départementale concernée | Secteur concerné | Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée | Créations d'accès |
|-------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| RD 774 (RP1+) | Totalité de la section traversant Saint Molf | 100 mètres (logements) 50m (activités) | interdites |
| RD 33, 48, 52, 233, 252 (RDL) | Hors agglomération | 25 mètres | Autorisées sous réserve de sécurité |

Pour des raisons paysagères, dans le secteur urbanisé de Kerhué, les nouvelles constructions devront être implantées à 20,00 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, comme c'était le cas au POS.

VI. LE RESPECT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU P.L.U.

► La compatibilité avec les documents supracommunaux

• La DTA de l'estuaire de la Loire

La commune de Saint-Molf fait partie du périmètre d'application de la **Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire**, approuvée par décret le 17 juillet 2006. Celle-ci fixe « *les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elle fixe les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages* ».

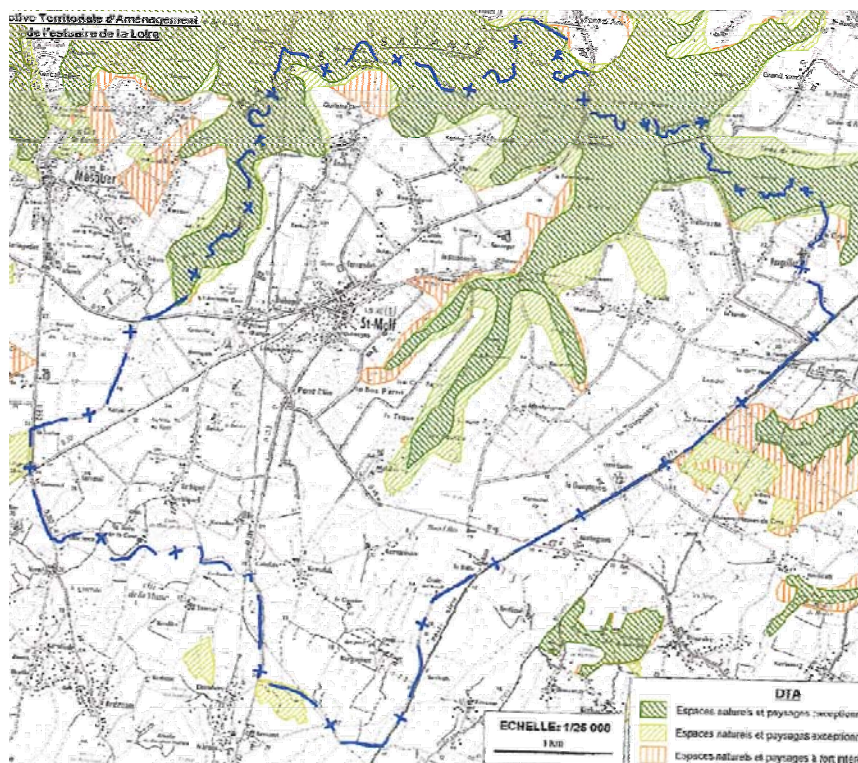
Plusieurs orientations s'appliquent au territoire de Saint-Molf :

- *Les espaces naturels, sites et paysages « d'intérêt exceptionnel » et « à fort intérêt patrimonial » sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les plans locaux d'urbanisme à une échelle pertinente. Dans l'ensemble de ces espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.*
- *L'orientation relative au développement équilibré de territoires, s'appuyant sur la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et des paysages, concerne tous les secteurs sous influence urbaine de la commune.*

Le projet de PLU tient compte de ces orientations et est donc compatible avec la DTA de l'estuaire de la Loire :

Il prévoit d'une part la préservation des espaces naturels et des paysages et délimite ces espaces, à l'échelle de la parcelle, dans le règlement graphique. Les règles qui s'appliquent aux zones naturelles et à une partie des zones agricoles sont la traduction des mesures de préservation mises en œuvre. Celle-ci prévoit notamment de limiter l'urbanisation dans ces espaces à la restauration, la reconstruction, le changement de destination ou l'extension du bâti.

Il prévoit d'autre part, dans une perspective de développement équilibré du territoire, de concentrer 70 à 80% des nouvelles constructions dans le bourg, en s'appuyant notamment sur le comblement de dents creuses, limitant ainsi l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels.



La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire

- Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine

L'ensemble de la commune de Saint-Molf est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne** (SDAGE).

Ce SDAGE définit quinze objectifs vitaux pour le bassin versant :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser la pollution due aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque de crues et inondations
- Renforcer la cohérence territoriale et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine** a été approuvé le 17 janvier 2003. La totalité de la commune de Saint-Molf est concernée par ce SAGE. Les principaux objectifs du SAGE sont : lutter contre les pollutions diffuses, protéger les zones humides, protéger les ruisseaux et les rivières.

Il précise donc l'obligation faite aux communes de réaliser un inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau selon une méthodologie définie dans le document.

Le projet de PLU apparaît compatible avec ces documents :

- L'inventaire des zones humides sur Saint-Molf été réalisé en 2008. selon la méthodologie du SAGE Vilaine. Il a été approuvé en conseil municipal le 20 octobre 2008 puis transmis à la CLE. Les zones humides sont protégées par un règlement adéquat. (Cf partie V : les zones humides)

Un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a été réalisé. Les préconisations formulées ont été retranscrite règlementairement, notamment dans le but de maîtriser l'imperméabilisation des sols (pourcentage de terrain non-imperméabilisé à l'article 13) et de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales : article 4 «Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur... Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé. ») et orientations d'aménagement : bassins de rétention ou noues paysagères.

- Différents emplacements réservés permettront à la commune d'effectuer les travaux nécessaires à l'amélioration de la situation existante dans le bourg. Des orientations d'aménagement ont été prévues en secteur 2AU afin d'intégrer la problématique pluviale en amont de l'ouverture effective à l'urbanisation.
- Un zonage d'assainissement pluvial réalisé en 2011 figure dans son intégralité en annexe sanitaire du PLU.
- La charte du Parc Naturel Régional de Brière

Le Parc Naturel Régional de Brière a été créé par décret interministériel le 16 octobre 1970, il est un des premiers PNR de France et couvre 49 000 hectares. La charte est actuellement en cours de révision, toutefois, un certain nombre d'orientations seront reconduites dans la future charte, dans une logique de continuité.

L'objectif de cette structure est de favoriser l'équilibre entre le développement économique et la préservation de l'environnement, il prévoit notamment l'amélioration de la qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture.

Le PLU intègre les objectifs visés par le PNR de Brière en prévoyant notamment de :

- Limiter l'étalement urbain en concentrant la majeure partie des nouvelles constructions dans le bourg,

- Protéger les boisements, le bocage, les cours d'eau et les zones humides et renforcer les continuités écologiques,
- Protéger l'activité agricole et salicole en affirmant la vocation productive des espaces agricoles pérennes et des marais salants,
- Prendre en compte la zone de sensibilité environnementale,
- Permettre des accès touristiques raisonnés aux espaces naturels,
- Préserver le bâti d'intérêt patrimonial et architectural tout en ouvrant la possibilité aux nouvelles techniques de constructions (toitures végétalisées, etc.),
- Favoriser l'utilisation d'essences végétales locales dans la constitution de haies,
- Interdire l'utilisation d'essences végétales invasives.

- Le schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé par le conseil communautaire de Cap Atlantique le 21 Juillet 2011, s'impose au plan local d'urbanisme de Saint-Molf : celui-ci doit être compatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

La présentation suivante fait état de la compatibilité du PLU de Saint-Molf avec le SCoT de Cap Atlantique. Pour en faciliter l'exposé, celle-ci se fait sous la forme d'un tableau mentionnant pour chaque orientation du PADD de la commune une référence au PADD et/ou au DOG du SCoT de Cap Atlantique.

| PADD du PLU | DOG du SCoT |
|---|---|
| PERMETTRE DE RETROUVER UNE VIE SOCIALE LOCALE | |
| <p>Retrouver un rythme de croissance en rapport avec le niveau d'équipement de la commune et en compatibilité avec le SCoT</p> <p>Réduire le rythme de croissance démographique de moitié, soit 500 nouveaux habitants sur 10 ans.</p> <p>Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographiques</p> <p>Assurer un apport de population régulier</p> | <p>Le développement en phase avec la capacité d'accueil du territoire conduit à formuler des objectifs d'accroissement de population inférieurs à 9 000 habitants à horizon 2030, objectifs plus faibles que les projections de l'INSEE.</p> <p>La stratégie de développement du parc de logements implique : un mode d'aménagement cohérent avec l'existant et plus économe de l'espace, une offre plus diversifiée en forme, une offre plus diversifiée dans ses modes de financement et favorisant l'accueil de jeunes actifs, une offre réorientée spatialement pour limiter la pression littorale. (p61)</p> |
| <p>Donner les conditions d'un équilibre socio-générationnel</p> | <p>La programmation des logements doit permettre : la création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale, en faveur des actifs et des</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Assurer un parcours résidentiel complet en diversifiant les formes urbaines et les types de logements</p> <p>Eviter d'aggraver les tensions sur le marché du logement</p> <p>Assurer les conditions de fonctionnement des équipements existants et prévoir les extensions nécessaires</p> <p>Assurer les conditions de maintien et de développement des commerces de proximité</p> | <p>besoins particuliers (jeunes, personnes âgées...) et une réorientation de l'effort constructif vers le logement principal. (p62)</p> <p>Les communes rurales tiendront compte de la mise en œuvre de l'objectif de 20% de logements sociaux en fonction des conditions du marché. (p.63)</p> <p>Il conviendra également de prévoir une offre de logements : pour les personnes dépendantes et désorientées, pour les jeunes, pour les saisonniers, des logements d'urgence, pour les gens du voyage, en application du Schéma Département d'accueil des Gens du Voyage. (p64)</p> |
| <p>Retisser des liens entre les habitants et le territoire</p> <p>Valoriser l'identité de la commune</p> <p>Aménager des espaces de convivialité</p> | <p>Les communes, lors de l'élaboration de leur PLU, trouvent dans la première partie du DOG les orientations leur permettant de mieux définir leur rôle dans le territoire au regard des différents enjeux qu'elles traitent. (p9)</p> |
| <p>Renforcer le poids démographique du bourg</p> <p>Prévoir 70 à 80% des nouvelles constructions dans le bourg</p> <p>Optimiser les possibilités de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg</p> <p>Prévoir des extensions d'urbanisation pour l'habitat</p> | <p>Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe. (...) L'urbanisation se réalisera en priorité dans l'enveloppe urbaine des villes, bourgs, et subsidiairement des villages, et dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant. (...) Les documents d'urbanisme organiseront l'exploitation des dents creuses, quelles que soient leur taille, mais aussi des ressources de densification sur un tissu lâche et des possibilités de renouvellement urbain. (p28)</p> |
| <p>Renforcer la fonction du centre bourg ancien</p> <p>Regrouper les commerces et les services</p> <p>Aménager des espaces publics de qualité</p> | <p>L'offre commerciale devra donc être développée prioritairement dans l'enveloppe urbaine de la ville du bourg ou du village. (58)</p> |
| <p>Donner une articulation entre les quartiers anciens et nouveaux</p> <p>Préconiser certaines formes urbaines</p> <p>Identifier les besoins en espaces communs et les vues à préserver</p> | <p>Qualifier les implantations des constructions nouvelles, préserver et valoriser une cohérence paysagère du bâti (...). (p58)</p> |
| <p>Assurer l'insertion des futurs quartiers à leur environnement</p> | |
| <p>Préserver et renforcer les activités primaires</p> <p>Protéger l'activité agricole</p> | <p>Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant. (p25)</p> <p>Les PLU des communes auront à charge la délimitation précise des espaces agricoles pérennes. (p25 + renvoyer à la carte générale au niveau du scot)</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Protéger l'activité salicole</p> | <p>Participer au développement de l'activité salicole (production, stockage, distribution) ; accroître la visibilité de la saliculture. (p51)</p> |
| <p>Maintenir l'accueil d'activités artisanales et accueillir de nouveaux commerces</p> <p>Prévoir les locaux à usage de services et commerces en centre-bourg</p> <p>Permettre les activités compatibles avec l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes</p> <p>Veiller à la complémentarité des offres du centre-bourg et du parc d'activités</p> | <p>Le SCoT définit les conditions d'implantations qui répondent aux enjeux du territoire et concourent à : mieux gérer les flux, optimiser l'accessibilité pour tous les modes de déplacement, animer et dynamiser les centres bourgs, qualifier les implantations des constructions nouvelles, préserver et valoriser une cohérence paysagère du bâti, répartir l'offre sur le territoire pour répondre aux besoins des habitants. (p58)</p> <p>L'offre commerciale devra donc être développée prioritairement dans l'enveloppe urbaine de la ville du bourg ou du village. (58)</p> |
| <p>Maintenir les activités touristiques</p> <p>Privilégier les hébergements marchands à la résidence secondaire</p> <p>Prendre en compte les activités de loisir présentes sur la commune</p> <p>Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti</p> <p>Permettre des accès raisonnés aux espaces naturels</p> | <p>Saint-Molf (...) constitue un pôle rural qui doit s'inscrire dans la stratégie de diversification et de déploiement touristique. (p37)</p> <p>Valorisation du Bassin du Mes (...), tourisme vert et promotion d'une agriculture de qualité. (p37)</p> <p>Les PLU devront concevoir leur projet en prévoyant les espaces nécessaires au bon fonctionnement, à l'accessibilité ou à la réalisation des équipements permettant le renforcement d'une offre adaptée en termes d'activités sportives (...), le développement des liaisons douces, et le renforcement des équipements et services (p46)</p> |
| <p>Promouvoir les déplacements doux utilitaires</p> <p>Redonner une véritable place aux piétons et aux vélos, en cœur de bourg et vers les hameaux proches</p> <p>Prévoir des cheminements doux et des stationnements vélo dans les opérations d'aménagement</p> | <p>Renforcer le maillage des connexions douces, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité. (p44)</p> <p>Il s'agira également de densifier les connexions entre les différents réseaux de liaisons douces : Vélocéan, etc. (p44)</p> |
| <p>Sécuriser le cœur de bourg</p> | |
| <p>Permettre l'intermodalité</p> <p>Prévoir une aire de covoiturage</p> | <p>Les territoires prévoient des sites spécifiques de stationnements vélos et automobiles améliorant l'accessibilité à ces réseaux et leur utilisation par</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Installer des parkings vélo à proximité des stationnements véhicules</p> <p>Maintenir le stationnement de nuit pour les poids lourds hors des quartiers résidentiels</p> | <p>secteur. (p44)</p> <p>Dans les PLU, le développement de l'urbanisation devra prendre en compte : l'accessibilité aux moyens de mobilités : transport en commun, transport à la demande, site de covoiturage, voies douces. (p45)</p> |
| <p>Réduire les impacts de l'urbanisation sur la consommation foncière</p> <p>Privilégier l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbanisées par rapport aux extensions</p> <p>Privilégier l'urbanisation du bourg, où la densification est possible dans de bonnes conditions</p> <p>Donner des objectifs de production de logements dans les opérations d'aménagement</p> | <p>La définition d'orientations particulières d'aménagement (...) s'inscrit dans une démarche d'urbanisme de projet et permettent de favoriser une diversité de formes urbaines qui réponde aux besoins diversifiés de typologies de logements ainsi qu'aux besoins d'économie foncière. (p62)</p> <p>Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe. (...) L'urbanisation se réalisera en priorité dans l'enveloppe urbaine des villes, bourgs, et subsidiairement des villages, et dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant. (...) Les documents d'urbanisme organiseront l'exploitation des dents creuses, quelles que soient leur taille, mais aussi des ressources de densification sur un tissu lâche et des possibilités de renouvellement urbain. (p28)</p> <p>Dans les bourgs ruraux, la densité devra tendre vers 20 logement/ha.</p> |
| <p>Maintenir et améliorer la qualité de l'eau et la biodiversité</p> <p>Protéger la trame verte et bleue</p> <p>Prendre en compte le périmètre de PPR littoraux</p> <p>Privilégier l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif</p> <p>Encadrer l'imperméabilisation des sols dans les secteurs constructibles</p> <p>Améliorer la situation existante dans le bourg et anticiper l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation</p> <p>Encourager la récupération des eaux de pluie</p> <p>Privilégier la gestion des eaux de pluie en surface plutôt qu'en réseau souterrain</p> <p>Permettre la végétalisation des toits terrasses</p> <p>Protéger les boisements et le bocage</p> <p>Renforcer les continuités écologiques (...)</p> | <p>La perméabilité écologique des milieux naturels est une fonction environnementale à garantir à l'échelle du territoire au moyen de la trame verte et bleue qui doit être déclinée aux échelles communales dans le cadre des partis d'urbanisme des PLU ainsi que des opérations d'aménagement ou de construction.</p> <p>Le SCoT impose de : gérer la ressource environnementale, mettre en réseau et développer la biodiversité, être dans un processus d'intégration environnementale.</p> <p>Dans le cadre de la définition de leur parti d'aménagement, les PLU et les opérations d'aménagement et de constructions étudieront les modalités d'urbanisation en tenant compte du fonctionnement hydraulique général des espaces de façon à limiter, le plus en amont possible, les pressions sur le réseau hydrographique, les ruissellements et de favoriser le bon fonctionnement du cycle de l'eau.</p> <p>A cette fin les PLU intégreront les inventaires des cours d'eau et des zones humides établies dans le cadre du SAGE pour assurer une prise en compte et protection de ces éléments</p> |

| | |
|---|--|
| Privilégier les essences végétales locales | |
| Minimiser la consommation d'énergie primaire par les habitants et les déplacements | <p>Renforcer le maillage des connexions douces, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité. (p44)</p> <p>Inciter et faciliter la mise en œuvre des modes constructifs écologiques. (p103)</p> <p>Disposer de bâtiments publics passifs. (p105)</p> |

Développement du parc de logements sociaux :

Le PLU prévoit la construction de 260 logements, dont 60% dans le bourg.

Les densités imposées par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la réalisation de 162 logements dans le bourg, dont 51 logements sociaux. Cela représente 19,6% de la production totale, et 31% des logements prévus dans le bourg.

- Le programme local de l'habitat

- Maîtriser le rythme de production de logements sur le long terme
- Diversifier les interventions pour garantir l'accès au logement
- Structurer la compétence habitat de la communauté

Les axes 1 et 2 relèvent pour partie du ressort des communes, l'axe 3 s'adresse à la communauté d'agglomération.

Un bilan du PLH est en cours d'élaboration, afin de préparer sa révision.

Le PLH donne 7 orientations de la politique de l'habitat :

- **Garantir les capacités de croissance de Cap Atlantique** : garder sur place les forces vives du territoire : loger les salariés, loger les travailleurs saisonniers, structures de soin et d'accompagnement du vieillissement.
- **Maintenir un parc de résidences principales sur le littoral** : lutter contre le mouvement privé de construction et de vente des résidences secondaires.
- **Loger les ménages locaux souhaitant accéder** : maîtriser les coûts de sorties de certains projets pour permettre une accession en phase avec les revenus locaux.
- **Loger les jeunes et les personnes âgées via du locatif en centre urbain** : permettre aux anciens de se rapprocher des services et des capacités de déplacement, offrir des logements accessibles en secteurs animés et denses aux jeunes qui s'installent.
- **Développer le parc locatif public et notamment social** : diversifier le locatif notamment par une offre en locatifs sociaux pour les jeunes personnes à revenus modestes, familles. Ce parc est assuré de rester en principal.

- **Réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations** : lutter contre l'étalement urbain et en lien avec la rareté et de coût du foncier, lancer des opérations en centre urbain sur des programmes plus dense mais de qualité, y compris en accession.
- **Programmer le développement de l'urbanisation à long terme** : intégrer les besoins en logement dans tous les PLU et prévoir un zonage permettant la réalisation du programme.

Le PLH fixe également les objectifs d'accueil de population de chaque commune de Cap Atlantique, pour les six années suivant son approbation, soit à l'horizon 2013.

| | Production annuelle totale PLH | Production annuelle locatifs sociaux | Production annuelle accession aidée | Total logements aidés |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| ASSERAC | 23 | 1 | 3 | 4 |
| BATZ-SUR-MER | 49 | 5 | 10 | 15 |
| LE CROISIC | 41 | 8 | 8 | 16 |
| LA BAULE-ESCOUBLAC | 150 | 43 | 43 | 86 |
| GUERANDE | 150 | 21 | 30 | 51 |
| HERBIGNAC | 61 | 12 | 11 | 23 |
| MESQUER | 41 | 3 | 6 | 9 |
| PIRIAC-SUR-MER | 39 | 3 | 6 | 9 |
| LE POULIGUEN | 41 | 8 | 8 | 16 |
| SAINT-LYPHARD | 56 | 7 | 11 | 18 |
| SAINT-MOLF | 27 | 1 | 4 | 5 |
| LA TURBALLE | 77 | 9 | 15 | 24 |
| CAMOËL | 12 | 1 | 2 | 3 |
| FEREL | 31 | 2 | 5 | 7 |
| PENESTIN | 52 | 4 | 8 | 12 |
| Communes littorales | 513 | 84 | 107 | 191 |
| Communes rétrolittorales | 337 | 44 | 63 | 107 |
| CAP ATLANTIQUE | 850 | 128 | 170 | 298 |

Compatibilité avec l'orientation 1 : Garantir les capacités de croissance de Cap Atlantique

Garder sur place les forces vives du territoire : loger les salariés, loger les travailleurs saisonniers, structures de soin et d'accompagnement du vieillissement.

Le diagnostic du SCoT comme celui du PLH identifient un déséquilibre du parc de logement de résidences principales, qui propose pour une grande majorité de l'habitat individuel pavillonnaire (97% du parc). Seul 23% du parc de logement propose du locatif. Aujourd'hui, l'offre en logements sur Saint-Molf est très monolithique et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins et des moyens des habitants.

Bien que non soumis à la loi SRU sur le logement locatif social, Le PLU prévoit la diversification du parc de logement, en complétant les segments manquants de l'offre, afin de permettre un parcours résidentiel complet (logements locatifs sociaux, logements aidés, etc.). La part des logements aidés programmés par le biais des orientations d'aménagement représente 21% de l'ensemble des logements prévus.

Les densités demandées dans le programme de construction des orientations d'aménagement induisent une diversification des types de logements.

Compatibilité avec l'orientation 2 : Maintenir un parc de résidences principales sur le littoral

Lutter contre le mouvement privé de constructions et ventes de résidences secondaires.

La part de résidences secondaires est en diminution sur la commune de Saint-Molf. Elle atteignait 30% en 1975 et seulement 16,4% en 2008.

La commune souhaite poursuivre la tendance à de réduction de la part des résidences secondaires, en privilégiant l'offre marchande d'hébergement touristique et en produisant du logement locatif social, garantissant une occupation en résidence principale.

Compatibilité avec l'orientation 3 : Loger les ménages locaux souhaitant accéder

Maîtriser les coûts de sorties de certains projets pour permettre une accession en phase avec les revenus locaux.

Le PLU prévoit, outre la diversification du parc de logements, d'éviter d'aggraver les tensions sur le marché du logement en assurant une maîtrise d'ouvrage publique de certaines opérations, en élaborant des orientations d'aménagement pour les secteurs stratégiques et en anticipant la mobilisation du foncier à long terme.

Compatibilité avec l'orientation 4 : Loger jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain

Permettre aux anciens de se rapprocher des services et des capacités de déplacement, offrir des logements accessibles en secteurs animés et denses aux jeunes qui s'installent.

Le PLU prévoit la localisation dans le bourg de 72% des nouvelles constructions, soit à proximité immédiate des commerces, équipements et services. Il prévoit par ailleurs le développement du logement aidé (locatif et en accession), afin d'assurer un parcours résidentiel plus fluide. La commune assurera elle-même la mise en œuvre d'un immeuble de logements comprenant des locaux tertiaires en rez-de-chaussée, soit 6 à 8 logements locatifs sociaux.

190 logements sur les 265 prévus seront construits dans le bourg, dont 20 en densification des zones UB et 170 dans les zones d'urbanisation futures. 33% des logements situés dans les zones AU seront des logements aidés, dont 41 en zone 1AU et 9 en zone 2AU.

Les logements aidés sont entendus ici au sens du SCoT et du PLH de Cap Atlantique, et comprennent donc les logements en locatif social et les accessions aidées à la propriété.

Les possibilités de construction en campagne sont restreintes, le PLU prévoit la possibilité de construire 50 logements en densification des zones UC (dents creuses), et 15 en frange de hameaux, réparties sur le territoire en fonction de la typologie des noyaux bâtis et de leur situation.

Compatibilité avec l'orientation 5 : Développer le parc locatif public et notamment social

Diversifier le locatif par une offre complémentaire de locatifs sociaux pour jeunes, personnes à revenus modestes, familles. Ce parc est assuré de rester en résidence principale.

Cf. orientations 2 et 3.

Compatibilité avec l'orientation 6 : Réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations

Pour lutter contre l'étalement urbain et en lien avec la rareté et le coût du foncier, lancer des opérations en centre urbain sur des programmes plus denses mais de qualité, y compris en accession.

Le PLU donne des possibilités de densification des secteurs déjà urbanisés (U) en réduisant les marges de recul par rapport à la voie (5m au lieu de 10m au POS) et en réduisant le recul par rapport aux limites séparatives de 3m à 1,90m, pour une meilleure optimisation du foncier, ainsi qu'en augmentant les hauteurs dans les secteurs Ub.

Il prend en compte les constructibilités résiduelles des zones UB et UC. Les capacités de densification (dents creuses) ont été évaluées **respectivement à 20 et 50 logements**.

Il impose par ailleurs l'aménagement des zones à urbaniser par des opérations d'ensemble et un programme de construction selon les secteurs par le biais des orientations d'aménagement.

Le programme de construction est indiqué soit en nombre de logements, soit en densité brute : nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. Le nombre de logements indiqué est un minimum. Il pourra être supérieur de 10%.

En densité brute, les densités brutes par secteurs sont les suivantes :

- 15 logements/ha pour les zones 1AU La Mairie et La Chapelle
- 50 logements/ha pour la zone 1AU La Roche Blanche
- 19 logements/ha pour zone 1AU du Languernais
- 15 logements/ha pour la zone 2AU du Languernais
- 10 logements/ha pour le secteur Nord de la zone 2AU du Petit Clin et 14 logements/ha pour le secteur Sud.

En moyenne, la densité brute des zones à urbaniser du Bourg est de 19 logements/ha. Le SCoT demande de tendre vers une densité de 20 logements à l'ha dans les bourgs ruraux.

En densité nette, c'est-à-dire en tenant compte du nombre de logements ramené à la surface de terrain aménageable (hors espaces verts, périmètre sanitaire inconstructible et ouvrages techniques imposés dans les orientations d'aménagement, variable selon les secteurs), la densité moyenne est de l'ordre de 28 logements/ha.

Compatibilité avec l'orientation 7 : Programmer le développement de l'urbanisation à long terme

Intégrer les besoins en logements dans tous les PLU et prévoir un zonage permettant la réalisation du programme.

Le zonage prévoit un phasage de l'urbanisation permettant d'éviter les ruptures dans le marché foncier et de l'immobilier sur les 10 prochaines années :

- Les capacités résiduelles des zones UB (20 logements) et UC (65 logements) représentent 3,2 années de production de logement. Cette disponibilité, urbanisable immédiatement et sans contrainte de maîtrise d'ouvrage, constitue un « fond de roulement » pour la commune, en attendant l'aménagement des zones AU.
- Les quatre zones 1AU (129 logements dont 47 logements aidés) représentent au total 5,2 années de production de logement, dont 4,2 années pour la seule zone 1AU du Languernais. L'aménagement de ces zones se faisant obligatoirement par opération d'ensemble, la disponibilité des logements prévus sera donc décalée dans le temps par rapport aux possibilités situées dans les zones UB et UC.

- Les 2 zones 2AU (41 logements dont 9 logements aidés) représentent 1,6 année de production de logement. Leur aménagement est conditionné par une modification du PLU, elles ne pourront être aménagées qu'une fois que les possibilités de construction en zone 1AU seront résiduelles. Elles constituent une réserve foncière aménageable à l'horizon 2020.
- Le cas échéant, les zones AU ont été découpées en secteurs opérationnels afin de tenir compte de la problématique foncière. Il est alors précisé que « chaque opération d'aménagement devra porter sur au moins 90% de chacun des secteurs, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés. L'aménagement de chaque secteur et de chaque tranche d'opération devra permettre la desserte automobile, piétonne et en réseau des secteurs ou terrains mitoyens ».
- Afin de préserver les capacités de développement de la commune, les secteurs agricoles autour du bourg et de Boulay ont été zoné en Ab, agricole inconstructible, ne faisant pas parti des espaces agricoles pérennes protégés à 20 ans par le SCoT.

Parallèlement aux besoins en logements, le PLU tient compte de l'évolution des besoins en équipement, notamment par la mise en place d'un emplacement réservé pour l'extension de l'école et d'un second pour l'extension du cimetière.

► La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de Saint-Molf vise à maintenir et à conforter les équilibres de son territoire.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, saliculture, artisanat, commerces et services. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale en recentrant l'urbanisation sur le bourg.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les bois et les zones humides. Une attention particulière a été portée pour laisser la possibilité de réaliser des constructions durables dans la rédaction du règlement. Il favorise également la création de cheminements doux.

Il est ainsi compatible avec l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédent entrent dans le cadre d'application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Ils se résument comme suit :

- Un développement urbain encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser (1AU et 2AU).
- La préservation des espaces agricoles, en conservant une large zone agricole aux degrés de sensibilité variables.
- La prise en compte des activités économiques avec la délimitation d'un secteur pour créer un parc d'activité communal.
- La protection des espaces naturels et des paysages : le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages, en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau et de l'activité salicole, sur la prise en compte des risques (PPR littoraux) et des paysages et la protection des boisements significatifs (EBC). Le développement du bourg se fera en intégrant les espaces naturels existants et permettra leur mise en valeur (ouverture au public).
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SAGE et du SDAGE en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs. La commune prévoit notamment la diversification du parc de logements.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en délimitant les secteurs de bâti traditionnel (zone Nhb et Ahb) et en permettant le changement de destination de certains bâtiments à valeur architecturale ou patrimoniale en zone agricole.

- L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme et déclinaisons

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 [du Code de l'Urbanisme]. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. (...)

(...) Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

(...)Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. (...)»

Le PLU de Saint-Molf répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU est compatible avec les différents documents supracommunaux s'appliquant sur le territoire et inscrits à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme : DTA, SCoT, PLH, etc.

VII. EVOLUTION ENTRE VERSION ARRETEE ET VERSION APPROUVEE DU PLU

► Présentation des modifications apportées au projet de PLU

- Extension/ajout de zones Uca pour certains hameaux :
 - secteur de Kerhudal : zone Aha > Uca
 - rue de Bolas : zone Aha > Uca
 - secteur de Kermolier : zone Aha > Uca

Le règlement permet aux secteurs situés en zone Aha d'étendre les constructions existantes. Il permet également aux secteurs situés en zone Uc de construire de nouveaux logements en densification. Quelques parcelles ont déjà des autorisations en cours.

- Ajout de quelques parcelles en zone Ubb et Uca en limite de zonage par rapport aux autorisations en cours.
- Modifications des zones An en Aap : seules les limites dans le règlement ont été modifiées afin de mieux prendre en compte la zone de sensibilité du Parc Naturel Régional.
- Réduction de la marge de recul des abords de cours d'eau à 10m sur l'ensemble de la commune.
- Exclusion des lagunages de la trame protectrice des zones humides.
- Une haie a été supprimée sur le secteur de Kensega.
- Dans le secteur de Kermoisan, des zonages en EBC et en Nd ont été remplacé par un zonage Aap.

Tableau de surfaces

| ZONES POS | SUPERFICIES (en hectares) | ZONES PLU | SUPERFICIES (en hectares) |
|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| URBAINES | 184,19 | URBAINES | 144,42 |
| UA | 7,34 | Ua | 10,14 |
| UB | 42,38 | Uaa | 4,94 |
| UC | 108,43 | Uab | 5,20 |
| UCa | 98,1 | Ub | 64,14 |
| UCb | 7,99 | Uba | 2,71 |
| UCc | 2,34 | Ubb | 36,54 |
| UI | 26,04 | Ubc | 24,89 |
| | | Uc | 56,74 |
| | | Uca | 54,44 |
| | | Ucb | 2,30 |
| | | Ui | 5,37 |
| | | UI | 8,03 |
| A URBANISER | 34,27 | A URBANISER | 8,96 |
| NAa | 12,65 | 1AU | 6,27 |
| NAb | 15,78 | 2AU | 2,69 |
| NAe | 5,84 | | |

| ZONES POS | SUPERFICIES (en hectares) | ZONES PLU | SUPERFICIES (en hectares) |
|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| AGRICOLES | 1326,31 | AGRICOLES | 1412,62 |
| NCa | 1294,91 | A | 1381,59 |
| NCa1 | 494,97 | Aa | 1072,30 |
| NCa2 | 799,94 | Ab | 19,77 |
| NCc | 31,40 | Aap | 289,52 |
| NCc1 | 17,13 | Ah | 31,03 |
| NCc2 | 6,27 | | |
| NCd | 8,00 | | |
| NATURELLES | 811,83 | NATURELLES | 751,73 |
| NDa | 594,30 | N | 726,71 |
| NDa1 | 194,15 | Nd | 527,16 |
| NDb | 23,38 | Ns | 90,1 |
| | | Ni | 15,58 |
| | | Nf | 93,87 |
| | | NI | 14,98 |
| | | Nh | 10,04 |

| | Différences POS - PLU |
|-------------------|-----------------------|
| Zones urbaines | -39,77 |
| Zones à urbaniser | -25,31 |
| Zones agricoles | +86,31 |
| Zones naturelles | -28,31 |

► Grille du SCOT

| Axe 1 : Préservation des espaces et milieux remarquables | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|---|--|
| Trame verte et bleue | Néant | = Prolongation et renforcement de la TVB dans les nouvelles opérations et les aménagements publics dans le bourg (ER, éléments du paysage à préserver) <i>Protection et renforcement de la TVB</i> | = Pas d'extension d'urbanisation en campagne/protction des éléments végétaux structurants <i>Protection et renforcement de la TVB</i> | + Etoffement du réseau de circulations douces dans les OAP en fonction du plan de développement et de circulation du bourg/création d'une aire de covoiturage <i>Rééquilibrage entre l'usage de la voiture et autres modes limitant l'émission de GES.</i> | Encouragement au recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelables/apports solaires privilégiés dans les zones 1AU. <i>Limitation d'émission de GES</i> | Protection des zones humides, des berges des cours d'eau et des éléments du paysage. Interdiction de plantation de plantes invasives et liste de végétaux recommandés. <i>Facilitation des migrations de la faune.</i> | SDAP et aménagements programmés/ Mise à jour du zonage d'assainissement collectif <i>Réduction des pollutions et amélioration des relations amont/aval</i> |
| Gestion de l'eau et maîtrise des ruissellements | = Prise en compte dans l'aménagement du PA du Mès <i>Pas d'aggravation de la situation existante</i> | + Travaux d'amélioration de la situation existante (ER) / % de terrain perméable dans les secteurs Ua et Ub/débit de fuite imposés en 1 AU <i>Amélioration de la maîtrise des débits à l'exutoire, préservation de la salinité des marais</i> | + Protection et renforcement de la TVB/prise en compte du SDAP et du zonage d'assainissement pluvial <i>Amélioration de la maîtrise des débits à l'exutoire, préservation de la salinité des marais</i> | néant | néant | + Protection des berges et des zones humides <i>Amélioration de la maîtrise des débits à l'exutoire, préservation de la salinité des marais</i> | + SDAP et aménagements programmés/limitation de l'imperméabilisation des sols <i>Amélioration de la maîtrise des débits à l'exutoire, préservation de la salinité des marais</i> |
| Valorisation des paysages | = Prise en compte dans l'aménagement et le règlement du PA du Mès, repris dans le règlement de la zone <i>Maintien de la qualité des paysages</i> | = Protection des éléments végétaux structurants/respect des gabarits du tissu urbain environnant/liste des végétaux recommandés/protection des fonds de jardins en contact avec les espaces naturels et agricoles <i>Maintien de la qualité des paysages</i> | = Protection des marais/Protection des éléments végétaux structurants/arrêt du mitage/protection du foncier agricole <i>Maintien de la qualité des paysages</i> | néant | néant | = Protection de la TVB <i>Maintien de la qualité des paysages</i> | = Limitation de l'imperméabilisation des sols <i>Maintien de la qualité des paysages</i> |
| Ressources | Développement économique | Développement résidentiel | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Energie | Biodiversité | Eau et assainissement |

| Axe 2 : Protection des paysages nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|--|
| Limitation de la consommation d'espace | Pas de nouvelle zone d'activités <i>Pas d'impact</i> | Maîtrise de la densité des nouvelles opérations/pas d'extension d'urbanisation en campagne <i>Meilleure rentabilité des hectares consommés.</i> | Intégration des nouvelles opérations par la création de haies, espaces verts partagés <i>Entraîne une consommation d'espace compensée par la densité maîtrisée des constructions</i> | Connexion de nouvelles opérations au maillage viaire et réalisation de voies douces <i>Optimise les emprises foncières des voiries</i> | Pas de zones prévues pour l'implantation des éoliennes ni de ferme photovoltaïques au sein des espaces agricoles. <i>Pas de prélèvement d'espaces agricoles à cette fin</i> | Protection des espaces verts dans le bourg. <i>Peut ponctuellement empêcher la densification au sein du bourg</i> | Réalisation des aménagements prévus par le SDAP/emprise foncière pour un assainissement collectif à Mohonna <i>Peut ponctuellement empêcher la densification au sein du bourg</i> |
| Préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles | Pas de nouvelles zones d'activités <i>Pas d'impact</i> | Arrêt du mitage en campagne/densification des tissus urbains existants/densité maîtrisée des extensions d'urbanisation <i>Maintien d'un foncier agricole cohérent et fonctionnel</i> | Délimitation des espaces agricoles pérennes en cohérence avec le SCOT dont la pérennité est garantie même en cas de révision du PLU <i>Lisibilité à long terme des terres agricoles</i> | Pas de nouvelle infrastructure <i>Maintien de la fonctionnalité des espaces sans rupture</i> | néant | Protection des haies, des zones humides et des berges de cours d'eau au sein des espaces agricoles/espaces agricoles non constructibles dans la zone de sensibilité des marais. <i>Limite la constructibilité mais pas la culture des terres</i> | néant |
| Ressources | Développement économique | Développement résidentiel | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Energie | Biodiversité | Eau et assainissement |
| Axe 3 : Conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés | | | | | | | |
| Maîtrise des flux de personnes | Usages aquacoles privilégiés par rapport à la fréquentation touristique <i>Préservation des fonctions économiques des marais</i> | néant | Usages aquacoles privilégiés par rapport à la fréquentation touristique <i>Préservation de la qualité paysagère des marais</i> | Prise en compte d'un itinéraire poids lourds hors du bourg Amélioration des circulations douces pour le quotidien | Amélioration du réseau de circulations douces <i>Moins de GES</i> | Usages aquacoles privilégiés par rapport à la fréquentation touristique <i>Préservation des fonctions écologiques des marais</i> | néant |
| Ressources | Développement économique | Développement résidentiel | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Energie | Biodiversité | Eau et assainissement |

PARTIE 3 : LE PROJET DU P.L.U.

II. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT



I. MÉTHODOLOGIE

La méthodologie utilisée a été construite à partir de plusieurs guides méthodologiques dont le Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale de PLU, réalisé par les services de la DIREN Pays de Loire en 2007 et des méthodologies employées lors de la réalisation d'étude d'impact au sens des articles R122-1 et suivants.

L'élaboration de l'évaluation environnementale s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Etablissement de l'état initial de l'environnement
- Evaluation des incidences prévisibles du projet de PLU et prise en compte des mesures associées
- Définition des indicateurs de suivi et de la grille d'évaluation environnementale du PLU à l'horizon 2019.
- Elaboration du résumé non technique

La première étape de l'évaluation environnementale vise à dresser l'état initial de l'environnement sur le territoire communal. Pour ce faire les différentes thématiques de l'environnement sont traitées :

| Composantes de l'environnement | Thématiques abordées |
|---------------------------------|--|
| Milieu physique | Climat Relief Géologie Hydrologie |
| Milieu Biologique | Zones d'inventaires et zones de protection réglementaire Espaces naturels Espèces protégées Trame verte et bleue |
| Ressources, Pollutions, Risques | Ressources (énergie, eau, ressources minières) Assainissement (collectif, non collectif, d'eaux pluviales) Déchets Risques (naturels, technologiques) |
| Cadre de vie et nuisances | Paysages Nuisances sonores Déplacements |

L'état des lieux est réalisé à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porté à Connaissance de l'État, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables,...), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locales. L'état initial de l'environnement est complété par :

- La description du site Natura 2000 et un résumé des enjeux de conservation de celui-ci.
- L'identification des plans et programmes ayant un rapport de compatibilité avec le projet de PLU et le rappel des orientations de ces documents en matière d'environnement.

A partir des éléments recueillis sur l'état initial de l'environnement, nous identifions pour chaque thématique les enjeux environnementaux et les atouts et faiblesses du territoire associés à ces enjeux.

Enfin pour chacune des composantes de l'environnement, après avoir brièvement identifiée les principales incidences prévisibles de l'urbanisme sur l'environnement, nous procédons à l'analyse des perspectives d'évolution en prenant pour référence le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Ces conclusions par thématiques permettent d'orienter les choix de développement futur et d'anticiper sur les mesures à prendre au sein du PLU afin de répondre aux enjeux environnementaux identifiés.

Ces derniers font l'objet d'une hiérarchisation selon les critères suivants :

- la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de l'enjeu et de la problématique considérée. La vulnérabilité est estimée à partir de constats issus de l'état initial ainsi qu'à partir des dynamiques observées et des perspectives d'évolution.
- de l'importance locale de la problématique considérée : l'importance locale est estimée à partir des usages et activités économiques liés à l'enjeu considéré, de la valeur identitaire pour la commune et ses habitants
- de l'importance nationale ou internationale de la problématique considérée : cette dernière est évaluée à partir des réglementations nationales et engagements internationaux en lien avec l'enjeu considéré.

La hiérarchisation des enjeux permet de mettre en avant les problématiques qui devront impérativement être traitées dans le cadre du PLU et pour lesquelles, il sera indispensable que les mesures mises en œuvre assurent l'absence d'effets dommageables pour l'environnement.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement s'effectue à plusieurs échelles :

- à l'échelle communale
- à l'échelle des futures zones urbanisées (zone AU)
- à l'échelle du site Natura 2000

Les incidences globales du projet à l'échelle de la commune sont abordées par thématiques. Pour chacune des incidences potentielles identifiées sont mises en avant les mesures et orientations choisies par la commune qui permettent d'éviter ou de réduire l'incidence négative ou même d'avoir un impact bénéfique sur la problématique considérée. L'analyse menée s'attache à mettre en avant lorsque cela est possible des données chiffrées permettant d'apprécier les incidences du projet et/ou l'efficacité des mesures associées.

Le travail mené sur les zones d'urbanisation futures s'est déroulé en plusieurs étapes. Dans un premier temps les zones potentielles d'urbanisation future font l'objet d'un diagnostic environnemental qui permet d'identifier les caractéristiques de la zone et les incidences prévisibles de l'urbanisation de la zone. Les analyses menées sur chacune de ces zones permettent d'apprécier les contraintes en matière d'environnement liées à chacune de ces zones et fournissent des éléments pour le choix des futures zones AU.

Lorsque les futures zones d'urbanisation sont retenues, leurs incidences sur l'environnement sont présentées ainsi que les raisons de leur choix. Des mesures sont élaborées et intégrées dans les orientations d'aménagement de chacune des zones afin de palier, supprimer ou compenser les incidences de l'urbanisation.

Une attention particulière est portée sur les sites Natura 2000 et les incidences prévisibles du PLU sur ces derniers. Cette analyse est effectuée à partir des objectifs de conservation identifiés dans les DOCOB. L'analyse s'effectue :

- sur le périmètre des sites Natura 2000
- sur l'ensemble du territoire communal
 - pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire potentiellement présents hors du périmètre Natura 2000
 - pour les activités et aménagements mises en œuvre dans le cadre du PLU et situés hors périmètre Natura 2000 et hors emprise des habitats d'intérêt communautaires mais pouvant avoir des incidences indirectes sur ces derniers.

Le P.L.U. doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application (notamment sur l'environnement) au plus tard à expiration de 6 ans.

Les indicateurs de suivi sont élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer par elle-même ses efforts sur les composantes environnementales et remettre un compte rendu au bout de 6 ans des efforts sortants.

II. ANALYSE DES IMPACTS SUR LES ZONES AU

► La zone 1AU de la Roche Blanche

L'urbanisation de ce site répond à l'objectif de la commune qui est de privilégier l'urbanisation des dents creuses afin de renforcer le poids démographique du bourg. De plus, ce secteur étant déjà fortement artificialisé, son urbanisation présente peu d'incidences d'un point de vue environnemental. Ce secteur dont l'urbanisation était déjà acquise dans le cadre du POS, est passé pour partie en zone AU afin de permettre la prise en compte de plusieurs orientations d'aménagement. Le restant du secteur est maintenu en zone U mais fait l'objet d'emplacements réservés destinés à l'aménagement du ruisseau et à l'extension de l'école.

Afin de réduire les incidences dommageables pour l'environnement de l'urbanisation de cette zone, les mesures suivantes sont mises en œuvre dans les orientations d'aménagement de la zone :

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|--|---|
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement fixent un coefficient maximum d'imperméabilisation à 70%. En cas de dépassement de ce coefficient, l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de rétention/régulation conformément aux règles de dimensionnement édictées dans le zonage d'assainissement pluvial. ○ Raccordement aux réseaux d'eaux pluviales existant : Les orientations d'aménagement fixent l'obligation pour le projet de se raccorder au réseau d'eaux pluviales existant. Cette mesure impose aux eaux de ruissellement de transiter par un ou plusieurs regards de décantation avant d'atteindre le ruisseau ce qui permet de retenir une partie des polluants avant le rejet vers le ruisseau. |

► La zone 1AU de La Chapelle

L'urbanisation de ce site répond à l'objectif de la commune qui est de privilégier l'urbanisation des dents creuses afin de renforcer le poids démographique du bourg.

Ce secteur dont l'urbanisation était déjà acquise dans le cadre du POS, est passé pour partie en zone AU afin de permettre la prise en compte de plusieurs orientations d'aménagement. Le restant du secteur est maintenu en zone U car il fait déjà l'objet d'un découpage parcellaire (coups partis).

Afin de réduire les incidences dommageables pour l'environnement de l'urbanisation de cette zone les mesures suivantes sont mises en œuvre dans les orientations d'aménagement de la zone :

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|--|---|
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagements fixent un coefficient maximum d'imperméabilisation à 30%. En cas de dépassement de ce coefficient, l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de rétention/régulation conformément aux règles de dimensionnement édictées dans le zonage d'assainissement pluvial. |
| Transformation des milieux : haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter la perte de biodiversité : Les orientations d'aménagement précisent la préservation de la haie bocagère en limite Nord de la zone. |
| Modification des | <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien de la haie bocagère en frange Nord de la zone : Les |

| | |
|--|---|
| perceptions depuis la RD33 et depuis les habitations limitrophes | orientations d'aménagement indiquent la préservation de la haie bocagère en limite Nord de la zone. |
| Multiplication des accès sur la RD33 | o Interdiction de nouvel accès sur la RD33 : Les orientations d'aménagement définissent l'interdiction de créer un nouvel accès sur la RD33. |

► **La zone 1Au de La Mairie**

Ce secteur est un emplacement stratégique pour renforcer la centralité du bourg. Il est prévu d'y implanter des logements ainsi que des commerces de proximité et des entreprises services.

Ce secteur dont l'urbanisation était déjà acquise dans le cadre du POS, est passé pour partie en zone AU afin de permettre la prise en compte de plusieurs orientations d'aménagement.

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|--|--|
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | o Limiter l'imperméabilisation : les orientations d'aménagement fixent une surface perméable minimale de 10% de la zone. |
| Suppression de place de parking | o Report des places de parkings supprimées : Il est prévu de créer de nouvelles places de parking sur la zone 1AU du Languernais. |

► **La zone 1AU du Languernais**

Afin de réduire les incidences dommageables pour l'environnement de l'urbanisation de cette zone les mesures suivantes sont mises en œuvre dans les orientations d'aménagement de la zone :

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|---|---|
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement de la zone intègre l'obligation de limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement) : cette mesure pourra se traduire par l'utilisation de revêtements perméables, ou la conservation de surface en herbe pour recueillir les eaux de ruissellement. Cela permet de limiter les débits d'eaux pluviales mais également de limiter les flux de polluants véhiculés par les eaux pluviales. Réguler les débits d'eaux pluviales rejetées : Les orientations d'aménagement fixent un débit de rejet maximum de l'opération de 3 l/s/ha. Les espaces verts communs situés en limite Sud de la zone pourront être utilisés pour la rétention des eaux pluviales. - Dossier loi sur l'eau : Il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel, en l'occurrence, les fossés bordant le site, seront soumis à la validation des services de la police de l'eau dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau. |
| Transformation des milieux : zones humides, haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> - Perte de biodiversité partiellement compensée : Les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone. - Conservation ou compensation de la zone humide : Les orientations d'aménagement précisent que l'aménageur sera libre de conserver la zone humide et de l'intégrer dans un espace commun récréatif ou bien de recréer une zone humide dans l'emprise de la zone ou encore de proposer une autre mesure compensatoire validée par le service de l'état. |

| | |
|--|--|
| | - Dossier loi sur l'eau : Il est rappelé qu'en cas de destruction de la zone humide, le projet sera soumis à la validation des services de la police de l'eau dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau. |
| Perte du paysage agricole pour les habitations limitrophes | - Création d'écran végétale en frange Nord de la zone : Les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone. |

► **La zone 2AU du Languernais**

Afin de réduire les incidences dommageables pour l'environnement de l'urbanisation de cette zone, les mesures suivantes sont mises en œuvre dans les orientations d'aménagement de la zone :

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|--|--|
| Perte du paysage agricole pour les habitations limitrophes | <ul style="list-style-type: none"> ○ Création d'écran végétal en frange Nord de la zone : Les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone. |
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Réguler les débits d'eaux pluviales rejetées : Les orientations d'aménagement fixent un débit de rejet maximum de l'opération de 3l/s/ha. Les espaces verts commun situés en limite Sud de la zone pourront être utilisés pour la rétention des eaux pluviales. ○ Dossier loi sur l'eau : Il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturels, en l'occurrence les fossés bordant le site seront soumis à la validation des services de la police de l'eau dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau. |
| Transformation des milieux : haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Perte de biodiversité partiellement compensée : Les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en Limite Nord de la zone. |

► **La zone 2AU du Petit Clin**

Ce secteur fait office de liaison entre le cœur de bourg traditionnel et une opération d'aménagement plus récente. Il répond à l'objectif de la commune qui est de privilégier l'urbanisation des dents creuses afin de renforcer le poids démographique du bourg.

Ce secteur dont l'urbanisation était déjà acquise dans le cadre du POS, est passé pour partie en zone 2AU afin de permettre la prise en compte de plusieurs orientations d'aménagement. Le boisement situé au Nord-Ouest et l'espace vert situé à l'Est ne sont pas compris dans cette zone.

| Incidences prévisibles | Mesures associées |
|--|---|
| Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Réguler les débits d'eaux pluviales rejetées : Les orientations d'aménagement fixent un débit de rejet maximum de l'opération de 30 l/s intégrant un bassin versant de 4,4 ha comprenant des terrains déjà urbanisés. L'espace vert commun situé en limite Nord de la zone pourra être utilisé pour la rétention des eaux pluviales. |
| Transformation des milieux : haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter la perte de biodiversité : Le boisement n'est pas inclus dans la zone 2AU et fait l'objet d'une protection au titre du L123-1-5-7. |

III. ANALYSE DES IMPACTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET MESURES CORRECTIVES PROPOSÉES

► Milieu physique

- Climat

Le développement de la commune provoquera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES): augmentation des trafics automobiles, consommation énergétiques liées à la construction de nouveaux logements et à l'accueil de nouvelles activités (commerce, artisan,...). Les incidences du projet de PLU sur les émissions de GES seront traitées au sein des chapitres dédiés aux déplacements et aux pollutions atmosphériques.

- Relief

Le projet de développement de la commune de Saint-Molf ne prévoit pas de projet d'infrastructure susceptible de générer d'importants mouvements de terre et d'influencer le relief du territoire communal.

- Géologie

Le projet de développement de la commune de Saint-Molf ne prévoit pas de projet d'infrastructure susceptible de générer des modifications du sous-sol.

- Hydrologie

Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'hydrologie sont liées, à l'augmentation des volumes de rejets urbains, elles-mêmes directement proportionnelles à la démographie de la commune et aux superficies urbanisées.

L'urbanisation de la commune de Saint-Molf, aura comme conséquences l'augmentation des volumes et des débits de rejet des eaux usées et des eaux pluviales. Cette incidence engendrera potentiellement l'augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et par conséquent la dégradation des milieux aquatiques :

- Dégradation de la qualité physico-chimique des eaux
- Modification du régime hydrologique
- Perturbation des conditions halines

L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- de l'efficacité des équipements et infrastructures de la commune en matière de collecte et de traitement des eaux usées. Ce point est traité au sein du chapitre dédié à l'assainissement des eaux usées.
- De l'existence d'ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l'importance des surfaces imperméabilisées et notamment des surfaces de voiries et de parkings fortement fréquentés. Ce point est traité au sein du chapitre dédié à l'assainissement des eaux pluviales.

Le PLU prévoit une croissance démographique équivalent à 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2022, soit une croissance fortement réduite en comparaison du scénario au fil de l'eau (POS). Il en est de même concernant les surfaces qui seront urbanisées qui auraient atteint 72 ha supplémentaires dans le cadre du scénario au fil de l'eau et qui ne représentent que 9 ha dans le cadre du PLU. Cette forte réduction en matière de croissance démographique et de surfaces urbanisées permet de réduire d'autant les incidences potentielles des rejets urbains par rapport au scénario au fil de l'eau.

► Milieux biologiques

• Zones d'inventaire et zones de protection réglementaire

Les zones d'inventaires et de protection réglementaire recensées sur le territoire de Saint-Molf étaient incluses dans des zonages protecteurs au POS (NDa, NCa). Ces zonages interdisent l'urbanisation et réglementent de façon stricte les possibilités d'aménagements ou de transformations des terrains.

Le projet de zonage du PLU maintien également la protection de ces zones en les intégrant dans un zonage protecteur :

- **Zone Nd** : zone délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Zone Ns** : zone délimitant les parties du territoire à potentiel salicole ou entretenues par l'activité salicole, et protégées au titre du paysage en application de l'article L.123-1-5 7°.
- **Zone An** : zone délimitant les parties du territoire à sensibilité environnementale affectées aux activités agricoles, à l'exclusion de l'ouverture de carrières et de toute construction.

En zone Nd et Ns, les activités et aménagements sont strictement limités et soumis à la condition d'une bonne intégration paysagère et écologique.

En zone An, les activités et aménagements sont également très limités mais certaines activités et aménagements en lien avec l'agriculture sont acceptés : mises aux normes, adaptation d'exploitations agricoles,...ainsi que les bâtiments d'exploitation salicole, sous réserve d'une implantation à moins de 50m d'un secteur bâti.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 fait l'objet d'un chapitre de l'évaluation environnementale du PLU.

• Autres espaces naturels

Le PLU assure la protection des espaces naturels du territoire communal : zones humides, cours d'eau, boisements, bocages, milieux agricoles. Pour ce faire, la grande majorité de ces milieux sont intégrés dans un zonage protecteur.

Les différents zonages protecteurs s'appliquant sur ces milieux sont rappelés ci-dessous :

- **Zone Nd :**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Au sein de ce zonage l'on retrouve les milieux remarquables qui composent les sites Natura 2000 ainsi que la majorité des zones humides. De plus une bande de 15 mètres de part et d'autres des cours d'eau est également classée en zone Nd afin de protéger ces derniers.

Sur cette zone les activités et aménagements sont soumis à la condition d'une bonne intégration paysagère et écologique et sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ;
- aux aménagements nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces.
- aux constructions et travaux en lien avec l'activité salicole ou agricole et sous réserve de remplir certaines conditions liées à : la nature, l'objet, l'emprise, la possibilité d'un retour à l'état naturel, la localisation et l'aspect extérieur des constructions, aménagements, activités et travaux.

- **Zone Ns :**

Cette zone délimite les parties du territoire à potentiel salicole ou entretenues par l'activité salicole, et protégées au titre du paysage en application de l'article L.123-1-5 7°. Au sein de ce zonage l'on retrouve les marais salants.

Sur cette zone les activités et aménagements sont soumis à la condition d'une bonne intégration paysagère et écologique et sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ;
- aux constructions et travaux en lien avec l'activité salicole ou agricoles et sous réserve de remplir certaines conditions liées à : la nature, l'objet, l'emprise, la possibilité d'un retour à l'état naturel, la localisation et l'aspect extérieur des constructions, aménagements, activités et travaux.

- **Zone Nf :**

Cette zone délimite les zones forestières où s'applique un plan de gestion. Les boisements les plus importants de la commune sont classés en zone Nf.

Sur cette zone les activités et aménagements sont soumis à la condition d'une bonne intégration paysagère et écologique et sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectifs (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ou qui ne soient pas incompatibles avec les activités autorisées sur la zone ;
- aux aménagements nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces.
- aux constructions et travaux en lien avec la vocation de la zone et sous réserve de remplir certaines conditions liées à : la nature, l'objet, l'emprise, la possibilité d'un retour à l'état naturel, la localisation et l'aspect extérieur des constructions, aménagements, activités et travaux.

- **Zone Nj :**

Cette zone délimite les zones naturelles d'activités de jardin.

Sur cette zone les activités et aménagements autorisés sont limités aux installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace ainsi que la construction d'abris pour animaux dans la limite d'une emprise au sol de 35m², ainsi que les piscines.

- **Zone Aa :**

Cette zone délimite les parties du territoire affectées de façon pérenne aux activités agricoles. La grande majorité de la SAU de la commune est classée en zone Aa.

Sur cette zone, les activités et aménagements autorisés sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ou qui ne soient pas incompatibles avec les activités autorisées sur la zone ;
- aux constructions et travaux en lien avec la vocation de la zone (hormis quelques exceptions spécifiques) et sous réserve de remplir certaines conditions liées à : la nature, l'objet, l'emprise, la localisation et l'aspect extérieur des constructions, aménagements, activités et travaux.

- **Zone An :**

Cette zone délimite les parties du territoire à sensibilité environnementale affectées aux activités agricoles, à l'exclusion de l'ouverture de carrières et de toute construction. Les zones agricoles situées en continuité des grands espaces naturels et des principaux vallons humides sont classés en zone An.

Sur cette zone, les activités et aménagements autorisés sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ou qui ne soient pas incompatibles avec les activités autorisées sur la zone ;
- aux constructions et travaux en lien avec la vocation de la zone et sous réserve de remplir certaines conditions liées à : la nature, l'objet, l'emprise, la localisation et l'aspect extérieur des constructions, aménagements, activités et travaux.

- **Zone Ab :**

Cette zone délimite les espaces agricoles proches des zones urbanisées, affectés aux activités agricoles, à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique, de l'ouverture de carrières et de toutes constructions. Ces zones correspondent à des parcelles agricoles situées en continuité d'urbanisation.

Sur cette zone, les activités et aménagements autorisés sont limités :

- aux ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif (sécurité, réseaux d'utilité public) pour lesquelles il existe une nécessité technique impérative ou qui ne soient pas incompatibles avec les activités autorisées sur la zone ;
- aux constructions et travaux dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes, ou liées à l'adaptation de l'exploitation agricole.

En résumé, le PLU prévoit la protection d'une surface d'environ 747 ha en zonage naturels (Ns, Nd, Nf et Nj) et d'environ 1 385 ha en zonage agricole (Ab, Aa, An, Aha et Ahb), soit plus de 60 % du territoire.

En compléments de ces zonages, des servitudes et trames protectrices sont également mises en œuvre dans le cadre du PLU.

- **Les EBC (Espace boisés classés)**

Le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés sont une protection efficace des boisements de la commune. Le PLU réduit de manière importante les surfaces de boisements classées en EBC. Cette réduction se fait principalement au profit du zonage Nf. Les boisements les plus importants qui bénéficient d'un plan de gestion et pour lesquels le classement EBC constitue une contrainte de gestion, sont passés en zone Nf sans remettre en cause leur caractère pérenne.

- **Haies et boisements à préserver au titre des éléments du L123-1-5-7**

L'identification d'éléments à préserver au titre du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage en soumettant leur destruction ou leur modification à un régime d'autorisation.

Le PLU identifie près de 40 kilomètres de haies à préserver au titre du L123-1-5-7. Cela représente environ 45% des linéaires de haies recensées lors du diagnostic. Elles correspondent:

- aux haies situées au sein de secteur bocager à maillage dense et donc à préserver
- aux haies situées sur des axes de continuités écologiques
- aux haies identifiées pour leur qualité paysagère

- **Zones humides**

Suite à l'inventaire des zones humides communal réalisé en 2008, l'ensemble des zones humides de la commune fait l'objet d'une trame spécifique intégrée dans le zonage du PLU. Conformément au SDAGE Loire-Bretagne, cette trame a pour fonction d'assurer la préservation des zones humides.

Le règlement du PLU prévoit sur les zones humides l'application des interdictions suivantes :

- L'interdiction de toutes constructions, extensions de construction existante, ou aménagements
- L'interdiction de tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre de la zone humide.
- L'interdiction de comblements affouillements, exhaussements, dépôts divers
- L'interdiction de planter des boisements et d'introduire des végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

Seuls sont autorisés sous condition stricte d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et dans le respect des réglementations relatives à la destruction des zones humides :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leurs aspects ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et leur fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Ces différents zonages et protections réglementaires permettent de garantir le maintien de la majorité des espaces naturels identifiés sur le territoire communale.

Les règlements associés à ces zonages favorisent également le maintien des activités agricoles, salicoles et aquacoles qui participe à l'entretien et au bon état de conservation des milieux biologiques.

Choix des zones à urbaniser :

Le choix des zones à urbaniser s'est porté prioritairement sur les zones situées en dents creuses et par conséquent déjà soumises à des pressions anthropiques ou déjà artificialisées par l'homme.

Les extensions d'urbanisation et leurs incidences sur l'environnement sont présentées au chapitre 2 de la présente partie « Analyse des impacts sur les zones AU ».

Le choix des zones à urbaniser effectué au sein du PLU participe à limiter les incidences du développement de la commune sur les milieux biologiques.

Enfin, les orientations de développement de la commune favorisent une densification du bourg et une baisse de la consommation foncière par rapport aux dynamiques observées ces dernières années. Le PLU limite la consommation d'espaces naturels par l'urbanisation.

- **La trame verte et bleue**

Le PLU met en œuvre des zonages protecteurs sur les axes de la trame verte et bleue et les principaux pôles de biodiversité identifiés en phase de diagnostic.

Les protections existantes dans le cadre du POS sont renforcées au niveau des continuités écologiques :

- le zonage Nd est étendu en plusieurs endroit : le long de cours d'eau et zones humides afin de combler les lacunes du zonage précédent.
- La protection du maillage bocager qui était presque inexistant dans le cadre du POS fait l'objet d'un renforcement important.

De plus, au sein du centre-bourg, le PLU prévoit un emplacement réservé afin de réaménager le ruisseau de Kermolier. L'objectif est à la fois :

- d'élargir l'espace de vie du cours d'eau pour améliorer sa qualité biologique et son rôle de corridor écologique,
- de créer une coulée verte pour apporter la nature au cœur du centre-bourg,
- d'augmenter les capacités de régulation naturelle du cours d'eau en favorisant des zones d'expansion de crue le long du ruisseau.
- de rétablir la continuité écologique du cours d'eau en prévoyant l'aménagement d'un pont cadre en lieu et place de l'actuel busage qui permet au ruisseau de traverser la RD33.

- **Résumé des incidences et mesures associées relatives aux milieux biologiques**

Les milieux biologiques sont impactés de diverses façons par le développement de la commune. Le PLU intègre diverses mesures et orientations qui permettent de supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les milieux biologiques.

| Incidences prévisibles sur les milieux biologiques | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les milieux biologiques |
|--|--|
| Destruction / fragmentation des milieux | <p>Limiter la consommation d'espaces naturels par l'urbanisation : Le PLU privilégie l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines ; favorise l'économie du foncier en intégrant des objectifs de densité dans les futures opérations d'aménagement.</p> |
| | <p>Limiter les phénomènes de mitage : Les possibilités de développement des hameaux et villages sont limitées et les nouvelles habitations doivent être construites à proximité des noyaux bâtis.</p> |
| | <p>Protéger les espaces naturels : Le PLU prévoit la protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> o d'une surface d'environ 747 ha en zonage naturel (Ns, Nd, Nf et Nj) ; o d'environ 1 385 ha en zonage agricole (Ab, Aa, An), soit plus de 60% du territoire. o de 324 hectares de zones humides et des abords des 20 km de cours d'eau (trame zones humides et zone Nd) |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>Protection/renforcement de la trame verte et bleue : Le PLU renforce les protections réglementaires existantes au niveau des corridors écologiques et prévoit d'aménager une coulée verte le long du ruisseau de Kermolier.</p> |
| Pressions liés aux activités humaines | <p>Amélioration de la qualité des rejets d'eaux usées : Le PLU privilégie l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif.. Une étude est en cours par Cap Atlantique pour raccorder le secteur de Pennemont-Mohonna-Le Binguet. L'emplacement réservé existant au PLU a été reconduit.</p> |
| | <p>Limiter les incidences des rejets d'eaux pluviales : Le PLU et le zonage d'assainissement pluvial fixent des règles afin d'encadrer l'imperméabilisation des terrains et définit des débits de fuite maximum sur les futures zones d'urbanisation future.</p> |
| | <p>Réduire les incidences liées aux espèces invasives : Le règlement du PLU préconise l'utilisation d'espèces végétales locales et proscriit les espèces invasives en rappelant la liste de ces dernières.</p> |
| | <p>Limiter les incidences liées au dérangement des espèces : Le PLU abandonne la réalisation du cheminement piétonnier dans les marais initialement prévu au POS sous forme d'un emplacement réservé. Les zones Ns, situées au cœur des marais ne permettent pas la réalisation d'aménagements pour l'ouverture au public et favorise la préservation de zones de quiétude.</p> |
| Usages et affectations des terrains. | <p>Favoriser les pratiques et gestion des milieux compatibles avec un bon état de conservation des milieux : le PLU protège les activités agricoles qui assurent l'entretien d'une part importante des espaces naturels (+ de 1125 ha en Zone d'agriculture pérenne : Aa) ; ainsi que les activités salicoles et aquacoles qui participe au bon état de conservation de habitat d'intérêt communautaire (92 ha de marais en zone Ns)</p> |

► **Ressources, Pollutions et Risques**

• **Ressources**

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation de la consommation des ressources : énergie, eau potable, foncier. Ces ressources sont d'une manière générale limitées et leur exploitation peut avoir des conséquences dommageables pour l'environnement c'est pourquoi il est important de favoriser l'économie et/ou la diversification de ces ressources.

Actuellement, le territoire de Saint-Molf n'est pas soumis à de forts enjeux locaux sur ces ressources :

- La problématique des besoins énergétiques répond à une échelle régionale et nationale.
- l'approvisionnement en eau est assuré par la communauté de communes et ne souffre pas de problèmes de sécurisation ou de vulnérabilité à l'horizon 2020.
- La commune de Saint-Molf dispose d'un territoire sur lequel l'urbanisation couvre une faible surface (de l'ordre de 5,8 % du territoire)

Pourtant les dynamiques observées et les contextes régionaux et nationaux font apparaître des évolutions négatives sur la disponibilité de ces différentes ressources et doivent conduire la commune de Saint-Molf à intégrer des mesures visant à économiser et/ou diversifier ces ressources dans le cadre de son développement.

Le PLU prend en compte la problématique des ressources en intégrant différentes mesures visant à économiser ou diversifier ces mesures.

| Incidences prévisibles sur les ressources | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les ressources |
|---|--|
| Consommation d'énergie | <p>Favoriser la performance énergétique des bâtiments: Le règlement du PLU permet de justifier des dérogations aux règles du PLU pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. C'est notamment le cas en ce qui concerne l'implantation des bâtiments par rapport au voies et limites séparatives. Les orientations d'aménagement des zones AU intègrent des prescriptions sur l'exposition des pièces de vie et la mise en œuvre de dispositifs de protection solaire.</p> |
| | <p>Permettre l'utilisation d'énergie renouvelable : Les systèmes de captation d'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable sont autorisés par le règlement sous réserve d'une bonne intégration.</p> |
| Consommation de la ressource en eau | <p>Limiter l'augmentation des consommations : Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. L'augmentation des consommations d'eaux potable sera par conséquent fortement diminuée par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau.</p> |
| Consommation foncière | <p>Limiter l'étalement urbain : Le PLU a pour objectif de concentrer l'urbanisation au sein et autour du centre-bourg. Les possibilités de développement des hameaux et villages sont limitées et les nouvelles habitations doivent être construites à proximité des noyaux bâtis. Sur les 9 ha de surfaces urbanisées à l'horizon 2022 dans le cadre du PLU, seuls 7 sont prévus hors des enveloppes urbaines existantes.</p> |
| | <p>Réduire le rythme de la consommation foncière : Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. Le rythme de consommation foncière sera par conséquent diminué par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau. Le PLU impose des densités de logement sur les zones AU et supprime les règles fixant des tailles minimales de parcelle issues du POS.</p> |

- **Assainissement**

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets urbains à traiter : eaux usées et eaux pluviales. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement.

Les objectifs d'accueil de la commune à l'horizon 2022, sont d'environ 500 habitants. Parmi eux tous ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif : à partir de la répartition sur le territoire des nouveaux logements projetés (cf. justification des calculs estimatifs) nous évaluons à 425 le nombre d'EH supplémentaires à traiter par la station d'épuration de La Turballe. Ainsi environ 20 % des capacités résiduelles de la station d'épuration de La Turballe seront comblés par l'augmentation de la population de la commune de Saint-Molf. Nous pouvons par conséquent estimer que les incidences du développement de la commune n'entraîneront pas d'incidences dommageables pour la qualité des rejets de la station d'épuration.

Justification des calculs estimatifs :

Le nombre de logement supplémentaires projeté est évalué à 265 Parmi eux 65 sont projetés hors bourg et nous estimons à 40% de ces logements, le nombre de ceux raccordés à l'assainissement collectif (STEP de La Turballe) et à 50 % le nombre de logements équipés d'un assainissement non collectif, les 10% restant étant desservis à terme par l'assainissement collectif (secteur de Pennemont-Mohonna-Le Bringuet à l'étude). Nous retiendrons par conséquent un nombre de 226 logements supplémentaires raccordés au réseau d'assainissement collectif soit 90% des nouveaux logements projetés à l'horizon 2020. En se basant sur ce pourcentage nous évaluons à 425 le nombre d'EH supplémentaires à traiter par la station d'épuration de La Turballe

Par ailleurs, la communauté de commune qui assure la compétence relative à l'assainissement des eaux usées projette de construire une station de lagunage pour traiter les eaux usées du hameau de Penmont-Mohonna. Le PLU intègre un emplacement réservé pour assurer la réalisation de cet équipement. Ces travaux vont permettre d'améliorer la qualité des rejets urbains issus de ce hameau sur lequel plusieurs assainissements individuels défectueux ont été recensés.

En matière d'assainissement pluvial, le développement de la commune provoquera une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des rejets d'eaux pluviales à traiter.

Dans le cadre d'un schéma directeur, des travaux sur le réseau d'assainissement pluvial sont projetés et repris dans le zonage d'assainissement pluvial. Ils concernent notamment les emplacements réservés 3, 6 et 9 inscrits au PLU qui ont pour objet d'aménager le ruisseau de Kermolier pour augmenter ces capacités de régulation naturel des crues et de soulager un réseau en sous-capacité par la création d'un fossé de détournement. Ces travaux permettront de réduire les risques de débordement des réseaux.

En complément de ces mesures des dispositions sont prises dans le règlement du PLU et par le zonage d'assainissement pluvial afin de limiter l'imperméabilisation des terrains, de limiter les débits de rejet d'eaux pluviales des futurs projets d'urbanisation et d'améliorer/maintenir la qualité de ces rejets.

| Incidences prévisibles sur l'assainissement | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur l'assainissement |
|--|---|
| Capacité des traitements des eaux usées | <p>Limiter l'augmentation des volumes d'eaux usées rejetés produits : Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. Les volumes d'eaux usées rejetés seront par conséquent fortement diminués par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau.</p> |
| | <p>Améliorer les capacités de traitements :</p> <p>Il est projeté de réaliser une station de lagunage pour desservir le hameau de Penmont-Mohonna. Ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé.</p> |
| Rejets d'eaux pluviales | <p>Limiter l'augmentation des volumes d'eaux pluviales rejetés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique et une densification de l'urbanisation. Les surfaces imperméabilisées et les volumes d'eaux pluviales rejetés seront par conséquent fortement diminués par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau. - Les coefficients d'imperméabilisation maximum sont fixés par le zonage d'assainissement pluvial puis traduit en surfaces perméables minimales dans le règlement du PLU. - Les débits de rejets d'eaux pluviales sont fixés sur les principales zones d'urbanisation future. - De nombreuses haies et l'ensemble des zones humides sont protégées au PLU et participent à la régulation des eaux de ruissellement. |
| | <p>Améliorer/maintenir la qualité de rejet des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nombreuses haies et l'ensemble des zones humides sont protégées au PLU et participent à la qualité des eaux de ruissellement. - Le règlement du PLU privilégie les écoulements en surface et protège les fossés existants. - Le zonage d'assainissement pluvial préconise l'utilisation de techniques de gestion alternative des eaux pluviales. |
| Capacités des réseaux d'eaux pluviales | <p>Réduire les risques d'insuffisance des réseaux d'eaux pluviales :</p> <p>Le PLU et le zonage d'assainissement pluvial intègrent la réalisation de travaux sur les réseaux d'eaux pluviales et le ruisseau de Kermolier pour limiter les risques d'insuffisance des réseaux.</p> |

- Déchets

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des gisements de déchets à collecter et à traiter. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité des infrastructures de collectes et de traitements des déchets. Nous pouvons estimer l'augmentation des gisements de déchets à traiter à partir des objectifs d'accueil à l'horizon 2020 soit un tonnage d'ordures ménagères supplémentaire de 178 tonnes et de déchets recyclables de 43 tonnes.

Les infrastructures de collecte et de traitement de la communauté d'agglomération devront assurer la gestion de ces tonnages supplémentaires. En parallèle, les opérations de sensibilisation sur lesquelles le document d'urbanisme n'intervient pas, se poursuivront afin de réduire la production de déchets et de favoriser leur recyclage.

- Pollutions atmosphériques

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les pollutions atmosphériques sont corrélées à l'augmentation des principales sources d'émissions existantes à savoir, les constructions résidentielles et tertiaires et le trafic routier. Nous ne disposons pas d'indicateurs précis permettant de quantifier ces incidences. Cependant des mesures dans le cadre du PLU sont mises en œuvre afin de diminuer la consommation énergétique des constructions (cf. paragraphe sur les Ressources) et de diversifier les modes de déplacement (cf. paragraphe sur les Déplacements). Ces dernières permettront également de limiter les sources d'émissions de polluants atmosphériques.

- Risques

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire ne provoquera pas d'augmentation de la vulnérabilité de la commune aux risques naturels. Le PLU ne projette pas un développement de l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques naturels. Par ailleurs, le respect des règles d'urbanisme relatives aux risques de submersions marines, au niveau des zones de vigilance définies par les services de l'état, permet de limiter la vulnérabilité face aux risques naturels.

► **Cadre de vie et nuisances**

- Paysages

Les documents d'urbanisme, par les activités qu'ils autorisent ou les éléments qu'ils préservent, influencent fortement les paysages. Le PLU intègre plusieurs types de mesures afin de préserver les paysages et les éléments du patrimoine de la commune.

| Incidences prévisibles sur les paysages | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les paysages |
|--|---|
| Paysages emblématiques et éléments du petit patrimoine | <p>Protection et mise en valeur du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU met en œuvre plusieurs zonages afin de préserver les paysages naturels et emblématiques du territoire : Ns et Nd : marais salants, marais doux / Aa, An : zones agricoles / Nf : forêts / Nj : jardins. - Certains éléments spécifiques du paysage ou du patrimoine font également l'objet de protection par l'intermédiaire de l'article L123-1-5-7 ou des EBC : haie, boisement, petit patrimoine. |

| | |
|---|---|
| | <p>Préservation de la cohérence paysagère des zones urbaines :</p> <p>Le PLU prévoit la différenciation des différents tissus urbains de la commune par l'application de zonages différents fixant des règles d'urbanisme en cohérence avec le bâti existant et la vocation urbaine de la zone : Ua, Ub, Uc, Nh et Ah</p> |
| <p>Paysages urbains, hameaux et villages</p> | <p>Améliorer/créer des espaces publics pour le centre-bourg :</p> <p>Le PLU prévoit que la rue de l'Océan deviennent la colonne vertébrale du bourg, les aménagements prévus pour y parvenir comprennent l'aménagement d'un carrefour faisant l'objet d'un emplacement réservé. Les principales zones d'urbanisation future auront l'obligation de créer des espaces communs récréatifs.</p> |

• **Nuisances sonores**

Le développement de la commune dans le cadre du PLU ne devrait pas voir apparaître de nouvelles sources d'émissions sonores. Les nuisances sonores seront principalement liées au trafic routier.

Des mesures sont mises en œuvre par le PLU afin de promouvoir les déplacements doux ; sécuriser le centre-bourg et permettre l'intermodalité. Ces mesures mises en œuvre dans le cadre de la gestion des déplacements auront également pour finalité de diminuer les nuisances sonores liées au transport routier.

• **Déplacements**

Le développement de la commune et l'accueil de nouvelle population induit une augmentation des déplacements cependant le document d'urbanisme de part ses orientations et les mesures qu'il intègre permet d'atténuer les effets dommageables du développement sur les déplacements.

| Incidences prévisibles sur les déplacements | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les déplacements |
|--|--|
| <p>Augmentation du trafic routier</p> | <p>Favoriser les déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU assure une concentration de l'urbanisation dans le centre-bourg (plus de 72% des futurs logements sont prévus sur le secteur centre-bourg) et favorise les modes de déplacement doux en réduisant les distances entre les habitants et les commerces et services. Les zones AU doivent intégrer des cheminements doux au sein des futures opérations. - L'emplacement réservé n°6 comprend la création d'une liaison piétonne en accompagnement du ruisseau. |

De plus, la commune de Saint-Molf a réalisé un plan de développement de son centre-bourg au sein duquel la gestion des déplacements occupe une place importante. Les principales orientations en lien avec les déplacements, de ce plan de développement sont résumées ci-dessous :

- Aménagement de la rue de l'océan
- Création d'une aire de covoiturage (rue de la roche blanche)
- Aménagement de la rue du Mès
- Aménagement du cœur de Bourg
- Déviation du trafic poids lourds du cœur de bourg.

► **Présentation des incidences et des compléments apportés à l'évaluation environnementale entre la version arrêtée et la version approuvée du PLU**

Incidences des modifications apportées du projet de PLU

Les changements qui ont été apportés au projet de PLU suite à l'avis des PPA et des particuliers, n'ont pas d'impact sur l'environnement car se sont des modifications à la marge ou alors des mises à jour vis à vis des usages actuels. Les incidences que ces modifications pourraient engendrer n'ont donc pas d'impact négatif direct sur l'environnement.

Présentation des compléments à l'évaluation environnementale

L'annexe relative aux investigations réalisées sur la zone du Langernais est ajoutée,

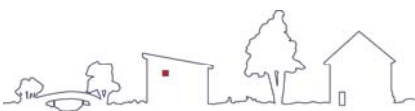
Des mesures complémentaires pour la gestion des déplacements et la promotion des déplacements doux sont insérées dans le règlement : obligations en termes de stationnement vélos dans la ZA (voir règlement).

Des mesures complémentaires favorables à la diversification des sources d'énergie sont insérées dans le règlement : prescriptions relatives aux énergies renouvelables dans les ZA.

Une liste des essences locales à privilégier est ajoutée aux annexes, ainsi que des extraits du guide des essences locales édité par le Parc de Brière.

PARTIE 3 : LE PROJET DU P.L.U.

III. INDICATEURS DE SUIVI



Les différents indicateurs identifiés sont présentés sous forme d'un tableau et regroupés par thématiques

| Thématiques | Indicateurs | Sources des données | PLU 2013 | PLU 2019 |
|-------------------|--|---|---|----------|
| Climat | Absence d'indicateur pertinent à l'échelle communale | | | |
| Hydrologie | Qualité des eaux de baignades : Bole de Merquel (Mesquer) Pen-Bé (Assérac) | Agence Régionale de Santé http://baignades.sante.gouv.fr/editorial/fr/ac_cueil.html | Bole de Merquel : Bonne (2011) Pen Bé : Bonne (2011) | |
| | Classement de la zone conchylicole : 44-3 Traict de Pen Bé | http://www.zones-conchylicoles.eaufrance.fr/zconchy/frontend_dev.php/atlas/ | Traict de Pen Bé (44.3): Groupe 1 : N Groupe 2 : C Groupe 3 : B | |
| | Qualité physico-chimique des eaux des étiers (stations du Pont de la voute) | Suivi analytique de Cap Atlantique | Pont de la Voûte (2008-2009) : Qualité Médiocre - Paramètres déclassant : NH4 | |
| Milieu biologique | Surface bénéficiant d'une protection règlementaire au PLU (zones Nd, Ns, Nf et Nj) | Zonage du plan Local d'Urbanisme | 772 ha | |
| | Surface des zones humides et linéaire des cours d'eau | Rapport d'inventaire des zones humides et cours d'eau ARDEA | - Surface de zones humides : 324 ha - Linéaire de cours d'eau : 27 km | |
| | Surface des boisements protégés (EBC, NF, L123-1-5-7) | Zonage du plan Local d'Urbanisme | 287 ha | |

| | | | | |
|-------------------|---|---|--|--|
| | Linéaire de haies protégées (EBC, NF, L123-1-5-7) | Zonage du plan Local d'Urbanisme | 42 km | |
| | Surface agricole utile (SAU) | Diagnostic agricole (chambre d'agriculture) | Surface 2011 : 1280 ha | |
| | Nombre d'autorisation délivrée pour l'abatage de haies ou de bois classés en L123-1-5-7 | Services communaux | | |
| | Nombre d'obstacles aux continuités identifiés | Plan local d'urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale | 2 | |
| | Nombre de continuités fonctionnelles | Plan local d'urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale | 7 | |
| | Nombre de continuités fragilisées | Plan local d'urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale | 4 | |
| Ressources | Nombre de demande d'urbanisme comprenant une installation solaire | Services communaux | | |
| | Nombre de forage utilisé pour la géothermie | Donnée en ligne du BRGM www.infoterre.brgm.fr | 1 (recensé en 2012) | |
| | Nombre de forage de prélèvement d'eau souterraine | Donnée en ligne du BRGM www.infoterre.brgm.fr | 8 (recensé en 2012) | |
| | Consommation d'eau à l'échelle de la commune | Rapport annuel du service public d'assainissement (Cap Atlantique) | 2010 : 107 222 m3 | |
| | Consommation d'eau potable par abonné (gros consommateurs exclus) | Rapport annuel du service public d'assainissement (Cap Atlantique) | 2010 : 98.6 m3/an/abonnés | |
| | Surface urbanisée | | 182 ha | |
| | Densité moyenne en habitant par hectare urbanisé | | 11 hab. /ha | |
| Pollutions | Taux de Charge de la Station d'épuration de La Turballe | Rapport annuel du service public d'assainissement (Cap Atlantique) | 2011 : - hors saison : 72% - Eté : 95% | |
| | Nombre de branchements collectifs non conformes | Rapport annuel du service public d'assainissement (Cap Atlantique) | 18.6 % (2011) | |
| | Nombre d'assainissements individuel non conformes | Rapport annuel du service public d'assainissement (Cap Atlantique) | | |

| | | | | |
|----------------------------------|---|--|--|--|
| | Nombre d'ouvrages de rétention/régulation pour la gestion des eaux pluviales | Recensement initial par le schéma directeur d'assainissement pluvial. Services communaux (instruction des permis) | 2011 : 6 bassins de rétention | |
| | Gisement d'ordures ménagères pour la commune | Rapport annuel du service public de gestion des déchets (Cap Atlantique) | 2010 : 776 tonnes d'OM | |
| | Gisement de déchets recyclés pour la commune | Rapport annuel du service public de gestion des déchets (Cap Atlantique) | 2010 : 188 tonnes de déchets recyclables | |
| | Gisement d'ordures ménagères par habitant sur la commune | Rapport annuel du service public de gestion des déchets (Cap Atlantique) | 2010 : 356 kg d'OM/hab./an | |
| | Gisement de déchets recyclés par habitant sur la commune | Rapport annuel du service public de gestion des déchets (Cap Atlantique) | 86 kg de déchets recyclables/hab./an | |
| Risques | Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles | Site du ministère : http://macommune.prim.net/ | - 1999 : inondation - 2010 : choc dues aux vagues | |
| Cadre de vie et nuisances | Pourcentage de foyer possédant 2 voitures ou plus | INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques) | 58 % (2008) | |
| | Nombre de km de pistes cyclables | Services communaux | | |
| | Nombre de parcs à vélo | Services communaux | | |
| | Nombre d'éléments du petit patrimoine préservés au titre du L123-1-5 7° du CU | Zonage du Plan local d'urbanisme | 55 | |

PARTIE 3 : LE PROJET DE P.L.U.

IV. RESUME NON-TECHNIQUE



I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'établissement de l'état initial de l'environnement est réalisé sur les différentes thématiques de l'environnement et a pour objectif d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal.

Les différentes thématiques de l'environnement traitées sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

| Composantes de l'environnement | Thématiques abordées |
|----------------------------------|---|
| Milieu Physique | Climat, Relief, Géologie, Hydrologie |
| Milieu Biologique | Zones d'inventaires et zones de protection réglementaire Espaces naturels Espèces protégées Trame verte et bleue |
| Ressources, Pollutions, Risques, | Sous-thématiques Ressources (énergie, eau, ressources minières) Assainissement (collectifs, non collectifs, d'eaux pluviales) Déchets Risques (naturels et technologiques) Qualité de l'air Nuisances sonores |
| Cadre de vie et Nuisances | Paysages Nuisances sonores Déplacements |

- **Qualité des eaux littorales**

Le territoire de Saint-Molf est particulièrement sensible à la qualité des eaux de surface et plus spécifiquement à la qualité des eaux littorales.

Tous d'abord, la commune de Saint-Molf abrite un réseau hydrologique naturel particulièrement vaste et varié : marais salants, marais doux, zones humides de vallon, cours d'eau, mares et étangs. Les milieux aquatiques sont nombreux et couvrent des surfaces importantes. Parmi ces différents milieux Saint-Molf abrite des espaces naturels remarquables reconnus internationalement pour leur qualité écologique. Les marais du Mès sont composés d'une mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire (protégés au niveau européen) :

- Lagunes côtières (prioritaire)
- Prés à spartines
- Prés salés du Haut schorre
- Prairies à chien dent piquant
- Fourrés halophiles thermo-atlantiques

Ils présentent en particulier un intérêt pour la faune ornithologique, qui y trouve une zone de nidification, de repos et/ou de nourrissage.

La qualité de ces milieux dépend des modes de gestion de ces milieux. Le maintien des activités traditionnelles (saliculture), assurent le maintien de la circulation d'eau salée et l'entretien différentiel des marais assure la pérennité de la mosaïque des habitats (prés salés, lagunes...). Ces milieux sont influencés directement par la qualité des eaux : différents paramètres sont en cause en matière de qualité des eaux littorales : la salinité, la qualité physico-chimique, et la qualité bactériologique.

- **La salinité** influence directement les types d'habitats qui vont pouvoir se développer. Le maintien des conditions de circulation haline est nécessaire pour maintenir la richesse écologique des marais. De plus, la salinité influence directement la production salicoles et les activités conchylicoles, elles-mêmes garantes du maintien de l'entretien et de la gestion des marais nécessaire au bon état de conservation des milieux.

- **La qualité physico-chimique** influence directement les types d'habitat qui vont pouvoir se développer, par exemple un apport trop important de nutriments dû à des pollutions en amont des marais risques de déstabiliser les milieux en favorisant des phénomènes d'eutrophisation ou de bloom algales.

- **La qualité bactériologique** influence les activités salicoles et conchylicoles qui se doivent de répondre à des normes de qualité strictes en matière de qualité de leur produit.

La qualité des eaux littorales est menacée par plusieurs sources de pollution :

- les rejets urbains : rejets d'eaux pluviales et rejet d'eaux usées.

- o L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en avant des dysfonctionnements en matière de collecte et de traitement des eaux usées pouvant expliquer les contaminations bactériologiques observées en aval de certains hameaux (mauvais branchements, installations d'assainissement autonome défectueuses, entretien des réseaux d'eaux pluviales,...).
- o En parallèles, l'étude du schéma directeur eaux pluviales a révélé l'absence d'ouvrages de régulation pour la majorité des réseaux de collecte des eaux pluviales et par conséquent des débits de pointe importants en aval des zones urbanisées.

- les rejets agricoles : L'activité agricole peut également avoir un impact sur la qualité des eaux : les milieux agricoles sont des milieux plus ou moins artificialisés selon le mode de mise en valeur. L'utilisation de produits phytosanitaires et les exploitations encore non mises aux normes ont des conséquences directes sur les milieux naturels adjacents et sur la qualité des eaux de surface. Elles peuvent être à l'origine de pollutions par les nutriments ou par les pesticides. Sur le territoire de Saint-Molf, la prise de conscience des impacts des activités primaires sur le littoral et la nécessité de préserver l'environnement s'est traduit par la mise en œuvre d'un CRE (Contrat Restauration Entretien : l'objectif étant de restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et notamment leur capacité d'auto-épuration) et de MAE (Mesures Agro-environnementales : visent à promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement).

- **Des milieux naturels d'une grande richesse**

Le territoire de Saint-Molf accueille des milieux naturels diversifiés : marais salants, zones humides, bocages et boisements, milieux agricoles. Il présente très peu de zones enfrichées et pas de zones forestières à proprement parler.

Le grand ensemble des marais du Mès est identifié par série de protections réglementaires. Ils appartiennent à la zone Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale et Secteur d'Intérêt Communautaire) « marais du Mès, baies et dune de Pont-Mahé, étang du pont de fer, ile Dumet », ensemble fonctionnel constitué par des baies et marais salants. Ils appartiennent également à différentes Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et font parties

d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il s'agit également d'une zone humide d'importance nationale, dont le périmètre se superpose à celui de la zone Natura 2000, et d'importance internationale (convention de RAMSAR).

Les marais sont composés de nombreux habitats, dont un grand nombre sont protégés au niveau européen. Ils présentent en particulier un intérêt pour la faune ornithologique. Les zones de marais se prolongent par la présence de zones humides alluviales le long des principaux cours d'eau. Ces milieux jouent plusieurs rôles :

- Elles participent à la biodiversité, elles sont variées et possèdent une flore et une faune très riches,
- Elles abritent des espèces protégées : amphibiens, oiseaux, flore, etc.,
- Elles constituent un filtre physique, permettant la dégradation biologique ou la sédimentation de certains polluants véhiculés par les eaux de ruissellement (nitrates, phytosanitaires, métaux lourds...),
- Elles régulent le débit des cours d'eau en permettant le maintien du débit d'étiage en été et l'étalement des crues en hiver. Elles jouent donc un rôle essentiel dans la qualité de l'eau.

Le territoire de Saint-Molf compte également de grandes surfaces agricoles. Ce sont des milieux plus ou moins artificialisés en fonction du type d'exploitation et de la proximité de milieux « naturels ». Ils peuvent avoir un intérêt plus ou moins important pour la faune et la flore.

Les prairies naturelles permanentes sont propices au développement d'une flore diversifiée accompagnée d'un cortège d'insectes et autres arthropodes et constituent un terrain de chasse pour de nombreux oiseaux et petits mammifères. Les grandes cultures (maïs, blé, etc.) offrent en revanche peu d'intérêt pour la faune et en l'absence de haies bocagères, les zones de grandes cultures sont écologiquement pauvres. Les milieux agricoles jouent un rôle d'autant plus intéressant qu'ils sont gérés de manière extensive et intégrés au sein d'un réseau de haies et de milieux « naturels ».

Sur Saint-Molf ces milieux se décomposent principalement en prairies, ou cultures céréalière et sont jalonnés de manière plus ou moins dense par des haies bocagères et des boisements qui, favorisant les échanges entre les espèces, assurent les rôles :

- d'abri, de refuge, de lieu d'alimentation et de reproduction pour la faune,
- de corridor écologique,
- de protection contre l'érosion des sols par ruissellement, de rétention des surplus d'engrais et de pesticides, de régulateur des écoulements en favorisant le drainage, la rétention et l'infiltration,
- de régulateurs micro-climatiques qui protègent du vent et dispense ombre et fraîcheur en été.

L'ensemble de ces milieux naturels constitue la trame verte et bleue de la commune.

- **Des ressources à préserver : foncier et énergie**

L'état initial de l'environnement met en avant les dynamiques de consommation de l'espace par l'urbanisation. Même si la commune de Saint-Molf compte seulement 5,7% de son territoire, les dynamiques de consommation foncière constatées durant les 20 dernières années doivent alerter la commune sur la nécessité d'économiser le foncier afin de maintenir les activités agricoles et de préserver son paysage rural.

Le contexte global du réchauffement climatique conduit à réfléchir au moyen d'économiser l'énergie. Les constructions et les transports sont d'importants consommateurs d'énergie sur lesquels l'urbanisation peut agir directement.

Le resserrement du tissu urbain, l'urbanisation des dents creuses, la mitoyenneté des bâtiments, l'exposition et l'orientation des façades, l'isolation des bâtiments, le recours à des énergies renouvelables sont autant de facteurs liés à l'urbanisation qui permettront de favoriser les économies d'énergie.

Par ailleurs, les choix de développement de la commune influence les déplacements et les modes de déplacements. Sur Saint-Molf, l'étalement urbain le long des axes routiers à favoriser la voiture au détriment des déplacements doux moins consommateurs d'énergie.

- **Un paysage caractéristique**

Les paysages de Saint-Molf présentent la caractéristique d'avoir été dessinés et entretenus (encore aujourd'hui) par l'économie agricole, salicole et conchylicole. Les marais salants du Mès présentent une ambiance très particulière. Les œillets sont installés dans un paysage de prés salés. La campagne et les marais s'entremêlent, et connaissent une fréquentation réduite. Boulay et Pendhué sont installés en bordure de marais, en contrehaut. La composition de ces noyaux bâtis et leurs modes de construction traditionnels en font des éléments caractéristiques, notamment avec les couvertures en chaumes. Dans ces secteurs, les boisements sont rares.

Les marais doux sont en position centrale dans la commune. Ils présentent des ambiances de zones humides, de prés de fauches et de pâturages. Les cours d'eaux sont facilement repérables grâce à la ripisylve qui les accompagne.

Le reste du territoire est occupé par l'agriculture. Sur le plateau agricole, on peut encore lire le mode de mise en valeur du territoire par fermes, héritage de l'organisation féodale par seigneureries. Ce paysage cultivé est caractérisé par une alternance de bois, de prairies et de cultures. Il est marqué par la présence de haies bocagères constituant une trame plus ou moins dense. Cette structure territoriale perdue dans le paysage, néanmoins l'évolution des pratiques agricoles a laissé la place à des exploitations agricoles moins nombreuses et plus vastes. Ce processus, qui s'est inscrit sur un temps long, a eu un impact sur le réseau de haies bocagères, qui s'est probablement réduit.

Le bourg, installé sur la ligne de crête au-dessus du marais, constitue une entité dont le point de repère est le clocher.

- **Des déplacements dominés par la voiture**

La commune de Saint-Molf se situe à un carrefour routier. L'urbanisation s'est développée le long des axes routiers et se trouve aujourd'hui centré sur la voiture.

La commune est desservie par des transports en commun, des chemins de randonnées, pistes vélo, cependant les modes de déplacements alternatifs sont cantonnés à des usages de loisirs et/ou de tourisme.

L'organisation du centre-bourg et sa desserte routière favorise l'utilisation de la voiture pour l'accès au commerce et aux équipements publics. On recense un déficit en matière d'axe piéton et une priorité forte donnée à la voiture au détriment des déplacements doux.

- **Synthèse de l'état initial de l'environnement**

Les différents enjeux environnementaux issus du diagnostic sont rappelés ci-dessous et hiérarchisés en fonction :

- de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis de l'enjeu et de la problématique considérée,
- de l'importance locale de la problématique considérée (vis-à-vis de l'activité économique, de l'image de la commune,...),
- de l'importance nationale ou internationale de la problématique considérée.

| Thématiques | | Enjeux/problématiques | Hiérarchisation |
|------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|
| Milieu physique | Climat | <ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le réchauffement climatique | ++ |
| | Relief | <ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeu significatif | - |
| | Géologie | <ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeu significatif | - |
| | Hydrologie | <ul style="list-style-type: none"> Maintenir/améliorer la qualité des eaux littorales | +++ |
| Milieu biologique | Natura 2000 | <ul style="list-style-type: none"> Respect des objectifs de conservation des sites Natura 2000 | +++ |
| | Zones humides et cours d'eau | <ul style="list-style-type: none"> Préserver les zones humides et leurs fonctions | ++ |
| | Boisements et bocage | <ul style="list-style-type: none"> Protéger/renforcer le maillage bocager et les petits boisements | ++ |
| | Trame verte et bleue | <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et renforcer la trame verte et bleue | ++ |
| Ressources, pollutions, et risques | Ressources | <ul style="list-style-type: none"> Favoriser les économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables Favoriser les économies de la ressource en eau Economiser le foncier | + |
| | Assainissement | <ul style="list-style-type: none"> Maintenir/améliorer la qualité des rejets urbains Limiter l'augmentation des débits de rejets d'eaux pluviales | ++ |
| | Déchets | <ul style="list-style-type: none"> Réduire la production de déchets et poursuivre les efforts de recyclage | + |
| | Risques technologiques | <ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeu significatif | - |
| | Risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> Limiter l'exposition aux risques | + |
| Cadre de vie et nuisances | Paysages | <ul style="list-style-type: none"> Mise en valeur et préservation des paysages à fortes valeurs identitaires | +++ |
| | Nuisances sonores | <ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeu significatif | - |
| | Déplacements | <ul style="list-style-type: none"> Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture | ++ |

II. INCIDENCES A L'ECHELLE COMMUNALE

Les principales incidences du PLU sur l'environnement et les mesures associées sont rappelées dans les tableaux ci-dessous :

- Milieu physique

| Incidences prévisibles sur le milieu physique | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur le milieu physique |
|---|---|
| Réchauffement climatique : émission de Gaz à Effet de Serre (GES) | Cf. Ressources pollution risques – pollutions atmosphériques |
| Relief / Géologie | Pas d'incidences significatives |
| Hydrologie : Augmentation des rejets urbains | L'incidence des rejets urbains dépend des infrastructures d'assainissement pluvial et d'eaux usées (collecte et traitement). Cf. Ressources pollution risques – assainissement |

- Milieux biologiques

| Incidences prévisibles sur les milieux biologiques | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les milieux biologiques |
|--|--|
| Destruction / fragmentation des milieux | Limitier la consommation d'espaces naturels par l'urbanisation : Le PLU privilégie l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines et favorise l'économie du foncier en intégrant des objectifs de densité dans les futures opérations d'aménagement. |
| | Limitier les phénomènes de mitage : Les possibilités de développement des hameaux et villages sont limitées et les nouvelles habitations doivent être construites à proximité des noyaux bâtis. |
| | Protéger les espaces naturels : le PLU prévoit la protection : <ul style="list-style-type: none"> o d'une surface d'environ 772 ha en zonage naturel (Ns, Nd, Nf et Nj) ; o d'environ 1 424 ha en zonage agricole (Ab, Aa, An), soit plus de 60% du territoire. o de 324 hectares de zones humides et des abords des 20 km de cours d'eau (trame zones humides et zone Nd) |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | Protection/renforcement de la trame verte et bleue : Le PLU renforce les protections réglementaires existantes au niveau des corridors écologiques et prévoit d'aménager une coulée verte le long du ruisseau de Kermolier. |
| Pressions liés aux activités humaines | Amélioration de la qualité des rejets d'eaux usées : Le PLU privilégie l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Un emplacement réservé est programmé pour la réalisation d'une future station de lagunage pour desservir le hameau de Penmont-Mohonna. |
| | Limiter les incidences des rejets d'eaux pluviales : Le PLU et le zonage d'assainissement pluvial fixent des règles afin d'encadrer l'imperméabilisation des terrains et définit des débits de fuite maximum sur les futures zones d'urbanisation future. |
| | Réduire les incidences liées aux espèces invasives : Le règlement du PLU préconise l'utilisation d'espèces végétales locales et proscrit les espèces invasives en rappelant la liste de ces dernières. |
| | Limiter les incidences liées au dérangement des espèces : Le PLU abandonne la réalisation du cheminement piétonnier dans les marais initialement prévu au POS sous forme d'un emplacement réservé. Les zones Ns, situées au cœur des marais ne permettent pas la réalisation d'aménagement pour l'ouverture au public et favorise la préservation de zones de quiétude. |

- Ressources, pollutions, risques

| Incidences prévisibles sur les ressources | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur les ressources |
|---|--|
| Consommation d'énergie | Favoriser la performance énergétique des bâtiments: <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement du PLU permet de justifier des dérogations aux règles du PLU pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. C'est notamment le cas en ce qui concerne l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives. - L'utilisation de matériaux ou de techniques de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc.) ou découlant d'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée. - Les orientations d'aménagement des zones AU intègrent des prescriptions sur l'exposition des pièces de vie et la mise en œuvre de dispositifs de protection solaire |
| | Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables : Les systèmes de captation d'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergies renouvelables sont autorisés par le règlement sous réserve d'une bonne intégration. |
| Consommation de la ressource en eau | Limiter l'augmentation des consommations : Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. L'augmentation des consommations d'eau potable sera par conséquent fortement diminuée par rapport à un scénario de |

| | |
|---|---|
| | développement au fil de l'eau. |
| Consommation foncière | <p>Limiter l'étalement urbain : Le PLU a pour objectifs de concentrer l'urbanisation au sein et autour du centre-bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les possibilités de développement des hameaux et villages sont limitées et les nouvelles habitations doivent être construites à proximité des noyaux bâtis. <p>Sur les 9 ha de surface urbanisés à l'horizon 2022 dans le cadre du PLU, seuls 7 sont prévues hors des enveloppes urbaines existantes.</p> |
| | <p>Réduire le rythme de la consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. Le rythme de consommation foncière sera par conséquent diminué par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau. <p>Le PLU impose des densités de logement sur les zones AU et supprime les règles fixant des tailles minimales de parcelle issues du POS.</p> |
| Incidences prévisibles sur l'assainissement | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur l'assainissement |
| Capacité des traitements des eaux usées | <p>Limiter l'augmentation des volumes d'eaux usées rejetés produits : Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique. Les volumes d'eaux usées rejetés seront par conséquent fortement diminués par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau.</p> |
| | <p>Améliorer les capacités de traitements : Il est projeté de réaliser une station de lagunage pour desservir le hameau de Penmont-Mohonna. Ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé.</p> |
| Rejets d'eaux pluviales | <p>Limiter l'augmentation des volumes d'eaux pluviales rejetés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit un ralentissement de la croissance démographique et une densification de l'urbanisation. Les surfaces imperméabilisées et les volumes d'eaux pluviales rejetés seront par conséquent fortement diminués par rapport à un scénario de développement au fil de l'eau, - Des coefficients d'imperméabilisation maximum sont fixés par le zonage d'assainissement pluvial puis traduit en surfaces perméables minimales dans le règlement du PLU, - Des débits de rejets d'eaux pluviales sont fixés sur les principales zones d'urbanisation future, <p>De nombreuses haies et l'ensemble des zones humides sont protégées au PLU et participent à la régulation des eaux de ruissellement.</p> |
| | <p>Améliorer/maintenir la qualité de rejet des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nombreuses haies et l'ensemble des zones humides sont protégées au PLU et participent à la qualité des eaux de ruissellement. - Le règlement du PLU privilégie les écoulements en surface et protège les fossés existant. |

| | |
|--|---|
| | Le zonage d'assainissement pluvial préconise l'utilisation de techniques de gestion alternative des eaux pluviales. |
| Capacités des réseaux d'eaux pluviales | Réduire les risques d'insuffisance des réseaux d'eaux pluviales : Le PLU et le zonage d'assainissement pluvial intègrent la réalisation de travaux sur les réseaux d'eaux pluviales et le ruisseau de Kermolier pour limiter les risques d'insuffisance des réseaux. |
| Incidences prévisibles sur la gestion des déchets des pollutions atmosphériques et des risques | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur la gestion des déchets, des pollutions atmosphériques et des risques |
| Gisements de déchets produits | Les modalités d'action du plan local d'urbanisme sur la gestion des déchets sont limitées. Le PLU de Saint-Molf n'intègre pas de mesures spécifiques sur la gestion des déchets. |
| Rejets de GES (gaz à effet de serre) | Cf. Ressources pollution risques – ressources énergétique |
| | Cf. Cadre de vie, nuisances – déplacements |
| Risques naturels | Pas d'incidences significatives |

- Cadre de vie et nuisances

| | |
|---|---|
| Incidences prévisibles sur le cadre de vie et les nuisances | Principales mesures du PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets dommageables du développement de la commune sur le cadre de vie et les nuisances |
| Paysages emblématiques et éléments du petit patrimoine | <p>Protection et mise en valeur du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU met en œuvre plusieurs zonages afin de préserver les paysages naturels et emblématiques du territoire : Ns et Nd : marais salants, marais doux / Aa, An : zones agricoles / Nf : forêts / Nj : jardins, - Certains éléments spécifiques du paysage ou du patrimoine font également l'objet de protection par l'intermédiaire de l'article L123-1-5-7 ou des EBC : haies, boisements, petit patrimoine. |
| Paysages urbains, hameaux et villages | <p>Préservation de la cohérence paysagère des zones urbaines : Le PLU prévoit la différenciation des différents tissus urbains de la commune par l'application de zonages différents fixant des règles d'urbanisme en cohérence avec le bâti existant et la vocation urbaine de la zone : Ua, Ub, Uc, Nh et Ah.</p> |
| | <p>Améliorer/créer des espaces publics pour le centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit que la rue de l'Océan devienne la colonne vertébrale du bourg, les aménagements prévus pour y |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | <p>parvenir comprennent l'aménagement d'un carrefour faisant l'objet d'un emplacement réservé, Les principales zones d'urbanisation future auront l'obligation de créer des espaces communs récréatifs.</p> |
| Nuisances sonores | <p>Pas d'incidences significatives</p> |
| Déplacements : trafic routier | <p>Favoriser les déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU assure une concentration de l'urbanisation dans le centre-bourg (plus de 71 % des futurs logements sont prévus sur le secteur du centre-bourg) et favorise les modes de déplacement doux en réduisant les distances entre les habitants et les commerces et services. - Les zones AU doivent intégrer des cheminements doux au sien des futures opérations. <p>L'emplacement réservé n°6 comprend la création d'une liaison piétonne en accompagnement du ruisseau.</p> |

III. NCIDENCES DE L'URBANISATION FUTURE (ZONES AU)

Les principales incidences du PLU sur l'environnement et les mesures associées sont rappelées dans les tableaux ci-dessous :

| Zone AU | Incidences prévisibles | Mesures associées |
|----------------|---|--|
| Le Languernais | Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limitation de l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement de la zone intègrent l'obligation de limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement) : cette mesure pourra ce traduire par l'utilisation de revêtements perméables, ou la conservation de surfaces en herbe pour recueillir les eaux de ruissellement. Cela permet de limiter les débits d'eaux pluviales mais également de limiter les flux de polluants véhiculés par les eaux pluviales. ○ Réguler les débits d'eaux pluviales rejetées : Les orientations d'aménagement fixent un débit de rejet maximum de l'opération de 3 l/s/ha. Les espaces verts communs situés en limite Sud de la zone pourront être utilisés pour la rétention des eaux pluviales. ○ Dossier loi sur l'eau : Il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel en l'occurrence les fossés bordant le site seront soumis à la validation des services de la police de l'eau dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau. |
| | Transformation des milieux : zones humides, haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Perte de biodiversité partiellement compensée : Les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone, ○ Conservation ou compensation de la zone humide : Les orientations d'aménagement précisent que l'aménageur sera libre de conserver la zone humide et de l'intégrer dans un espace commun récréatif ou bien de recréer une zone humide dans l'emprise de la zone ou encore de proposer une autre mesure compensatoire validée par le service de l'état, ○ Dossier loi sur l'eau : Il est rappelé qu'en cas de destruction de la zone humide, le projet sera soumis à la validation des services de la police de l'eau dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau. |
| | Perte du paysage agricole pour les habitations limitrophes | <ul style="list-style-type: none"> ○ Création d'écran végétale en frange Nord de la zone : les orientations d'aménagement précisent la création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone. |

| Zone AU | Incidences prévisibles | Mesures associées |
|------------------|---|--|
| La Roche Blanche | Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement fixent un coefficient maximum d'imperméabilisation à 70%. En cas de dépassement de ce coefficient l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de rétention/régulation conformément aux règles de dimensionnement édictées dans le zonage d'assainissement pluvial, ○ Raccordement aux réseaux d'eaux pluviales existants : Les orientations d'aménagement fixent l'obligation pour le projet de se raccorder aux réseaux d'eaux pluviales existants. Cette mesure impose aux eaux de ruissellement de transiter par un ou plusieurs regards de décantation avant d'atteindre le ruisseau ce qui permet de retenir une partie des polluants avant le rejet vers le ruisseau. |
| La chapelle | Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement fixent un coefficient maximum d'imperméabilisation à 30%. En cas de dépassement de ce coefficient l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de rétention/régulation conformément aux règles de dimensionnement édictées dans le zonage d'assainissement pluvial. |
| | Transformation des milieux : haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter la perte de biodiversité : Les orientations d'aménagement précisent la préservation de la haie bocagère en limite Nord de la zone. |
| | Modification des perceptions depuis la RD33 et depuis les habitations limitrophes | <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien de la haie bocagère en frange Nord de la zone : Les orientations d'aménagement indiquent la préservation de la haie bocagère en limite Nord de la zone. |
| | Multiplication des accès sur la RD33 | <ul style="list-style-type: none"> ○ Interdiction de nouvel accès sur la RD33 : Les orientations d'aménagement définissent l'interdiction de créer un nouvel accès sur la RD33. |
| La Mairie | Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation : Les orientations d'aménagement fixent une surface perméable minimale de 10% de la zone. |
| | Suppression de place de parking | <ul style="list-style-type: none"> ○ Report des places de parkings supprimées : Il est prévu de créer de nouvelles places de parking sur la zone 1AU du Languernais. |
| Le Petit Clin | Augmentation des débits d'eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ○ Réguler les débits d'eaux pluviales rejetées : Les orientations d'aménagement fixent un débit de rejet maximum de l'opération de 30 l/s intégrant un bassin versant de 4,4 ha comprenant des terrains déjà urbanisés. L'espace vert commun situé en limite Nord de la zone pourra être utilisé pour la rétention des eaux pluviales. |
| | Transformation des milieux : haies, prairies | <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter la perte de biodiversité : Le boisement n'est pas inclus dans la zone 2AU et fait l'objet d'une protection au titre du L123-1-5-7. |

IV. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

La mise en œuvre des zonages protecteurs sur l'emprise des sites Natura 2000 permet d'assurer l'absence d'incidence négative directe du projet de PLU sur la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire présents au sein des périmètres Natura 2000.

Les incidences de la mise en œuvre du zonage peuvent s'avérer bénéfiques pour certains des habitats d'intérêt communautaire et pour les espèces d'intérêt associées à ces habitats. Le projet de PLU vise à mettre en place les conditions favorables à la pérennité des activités salicoles et aquacoles présentes sur le site. Ces activités sont identifiées comme un facteur de bonne conservation des sites Natura 2000 :

- Elles permettent de restaurer et de maintenir des habitats lagunaires en bon état de conservation,
- Elles participent à la maîtrise et la gestion des roselières,
- Elles participent à la gestion des talus des marais salants,
- Elles favorisent les conditions d'accueil des oiseaux (alimentation, reposoirs, zone de quiétude, nidification)

En favorisant la pérennité de ces activités le projet de PLU participe à l'un des principaux enjeux de conservations des deux sites Natura 2000 à savoir : restaurer et préserver les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de l'analyse des zones d'urbanisation future, les investigations menées n'ont pas mis en évidence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire dans l'emprise des zones d'urbanisation future. L'urbanisation de ces zones n'aura pas d'incidences directes sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaire.

Le zonage du PLU intègre la préservation des abords des cours d'eau et des zones humides et participe par conséquent à la préservation des corridors de déplacement et des gîtes de reproduction potentiellement favorables aux espèces d'intérêt communautaire recensées sur le site Natura 2000.

Par ailleurs le projet de PLU met en œuvre différentes mesures afin de s'assurer que le développement de la commune n'aura pas d'incidences notables même indirectes sur les sites Natura 2000 et leur état de conservation.

Les principales mesures en ce sens sont rappelées ci-dessous :

- Le PLU prévoit que les futures zones d'urbanisation soient toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune. Ce dernier achemine les eaux usées vers la station d'épuration de La Turballe, dont la qualité des rejets n'est pas mise en cause. De plus les rejets de la station s'effectuent sur le littoral atlantique de la commune de La Turballe hors site Natura 2000,
- Les hameaux subsistant en assainissement non collectifs voient leur possibilité de développement réduite par rapport au POS, limitant ainsi les risques de pollution liés à des dysfonctionnements d'assainissement individuel,
- La commune de Saint-Molf s'est dotée d'un zonage d'assainissement pluvial afin d'encadrer l'imperméabilisation des terrains. Les futures zones d'urbanisation sont soumises au respect de débit de fuite maximum ou à l'obligation de respecter soit un coefficient d'imperméabilisation maximum soit un pourcentage de surfaces perméables minimum. Ces mesures permettront de limiter les débits de pointe en aval des zones urbaines. La diminution des surfaces de ruissellement et la création d'ouvrage de rétention pour la régulation des débits permettront également de limiter les flux de polluants rejetés,
- Le zonage du PLU intègre la protection des zones humides, et d'un linéaire important de haies bocagères. Ces milieux participent à la qualité des eaux de surface en assurant le rôle d'épurateur naturel des eaux de ruissellement,

- Le PLU joue un rôle de sensibilisation en matière de prévention contre la prolifération des espèces envahissantes. Son règlement intègre la liste des espèces envahissantes avérées sur la région Pays de Loire afin de proscrire des futures plantations et préconise l'utilisation d'essences locales,
- Le projet de cheminement piéton au sein des marais salants faisant l'objet d'un emplacement réservés au POS est abandonné. De même le zonage Ns s'appliquant sur les marais vise à limiter la fréquentation des marais salants : il n'autorise pas les aménagements liés à l'ouverture du site au public. Ce zonage favorisera la conservation de zones de quiétude pour les espèces sensibles au dérangement (avifaune notamment).

L'étude menée a mis en évidence l'absence d'incidences négatives directes du PLU sur le site Natura 2000, à contrario, la mise en application du PLU favorise les activités qui assure le maintien en bonne état de conservation de certains habitats communautaires.

Les incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000 ont également été prise en compte. Une série de mesures et d'orientations ont été prises afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune sur les sites Natura 2000.

En conséquences, la mise en application du PLU de la commune de Saint-Molf n'aura pas d'incidences dommageables sur les sites Natura 2000 :

- ZPS FR5212007_« Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet » ;
- SIC FR5200626 « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer » ;

CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Molf prend en compte les enjeux environnementaux du territoire. Les choix opérés par la communes visent à :

- préserver les milieux naturels et les paysages,
- à maintenir les activités ayant une incidence bénéfique pour les milieux naturels,
- à limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
 - o en limitant et en assurant le traitement des rejets urbains,
 - o en limitant la consommation du foncier,
 - o en favorisant les économies d'énergie au niveau des bâtiments et des déplacements.

La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin une liste d'indicateur est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement.