



COMMUNE DE SAINT-MOLF

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE (44)

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération municipale du
Le Maire

EOL



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

C'est un document politique qui exprime le projet de la collectivité à horizon de 10 ans, en réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic, sans compromettre ceux des générations futures.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire de Saint-Molf qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité, dans un souci de respect de l'environnement.

Le P.A.D.D du P.L.U de Saint-Molf devra être compatible avec les dispositions contenues dans les documents supra-communaux, c'est-à-dire le P.A.D.D du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) de Cap Atlantique et son Plan Local de l'Habitat, ainsi qu'avec la Charte du Parc Naturel Régional de Brière.

I- Le contexte de la révision du PLU

Saint-Molf fait partie des communes de Cap Atlantique qui ont connu une forte croissance démographique sur la dernière période intercensitaire. Bien que n'étant pas une commune littorale au sens de la loi littoral, sa situation géographique fait que le SCOT de la Communauté d'Agglomération la situe en espace littoral, espace où il convient de relâcher la pression démographique et foncière par un report dans les zones rétro-littorales. Saint Molf ne constitue pas un pôle d'appui du territoire de Cap. C'est une commune rurale.

Saint-Molf a décidé de transformer son POS en PLU par la délibération du 1^{er} juillet 2009 sur la base des orientations suivantes :

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

II- Les enjeux du PLU et la stratégie générale de la commune

Le diagnostic a permis d'identifier trois grands types d'enjeux, qui s'étayent les uns les autres :

1- 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), un patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur.
- **La convivialité**: le rythme de croissance démographique soutenu dû à l'attractivité résidentielle amène à repenser la vie sociale locale.
- **la mixité sociale et générationnelle**: l'attractivité fonctionne principalement 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.

2- Enjeux environnementaux: des équilibres fragiles dépendants des activités humaines

- **la qualité de l'eau**: un point particulièrement sensible au regard des activités salicoles et 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.

3- Enjeux sur les déplacements: une population dispersée et un bourg au carrefour de routes départementales

- **La sécurité et l'accessibilité pour les piétons**: des poids lourds traversent le bourg ancien, les espaces urbanisés ne prennent pas beaucoup les piétons en compte.
- **Les alternatives à la voiture et la multi modalité**: le contexte permet difficilement la mise en place de transports en commun, mais est favorable au vélo et au covoiturage.

III- Les orientations d'urbanisme

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations.

1. Permettre de retrouver une vie sociale locale

- **Retrouver un rythme de croissance en rapport avec l'identité et le niveau d'équipement de la commune et compatible avec les orientations du SCOT**
 - En réduisant le rythme croissance démographique de moitié: de 4.3%/an à 2,1%/an environ, soit 500 nouveaux habitants maximum sur 10 ans.
 - En prévoyant la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique : le desserrement des ménages (moins de personnes par logement) et les résidences secondaires.
 - En assurant un apport de population régulier : permettre des parcours résidentiels plus fluides en complétant les segments manquants du parc de logements (vieillesse de la population, parc locatif de transition...), équilibrer la production de logements entre les opérations d'ensemble (bourg) et le comblement des parcelles non-bâties dans les enveloppes urbaines (campagne) et hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation.
- **Donner les conditions d'un équilibre socio-générationnel**
 - En évitant d'aggraver les tensions sur le marché du logement : prévoir une proportion de logements vacants correspondant à une vacation frictionnelle, prévoir une maîtrise d'ouvrage publique pour certaines opérations d'aménagement, équilibrer les opérations d'aménagement réalisable à moyen terme (mobilisation du foncier) et les constructions à court terme (foncier disponible), anticiper la mobilisation du foncier à long terme.
 - En assurant les conditions de fonctionnement des équipements existants et prévoir les extensions nécessaires.
 - En assurant les conditions de maintien et de développement des commerces de proximité.
- **Retisser des liens entre les habitants et le territoire**
 - En valorisant l'identité de la commune :
 - En protégeant le patrimoine bâti et le patrimoine naturel
 - En préservant la campagne (stopper l'urbanisation diffuse et redéfinir les enveloppes urbaines en campagne)
 - En privilégiant les points de vue sur les paysages typiques/identitaires (marais salants et marais doux principalement)
 - En facilitant l'accès aux espaces de nature depuis les pôles d'habitation

- En aménageant des espaces de convivialité :
 - En redonnant de la place aux piétons dans l'espace public
 - En maintenant l'espace de loisirs du Bois Pierrot et en permettant l'amélioration des locaux d'accueil

2. Donner un centre à la commune : le bourg

➤ Renforcer le poids démographique du bourg

- En prévoyant de 70 à 80% des nouvelles constructions dans le bourg.
- En optimisant les possibilités de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg
 - En répertoriant les secteurs non-bâties susceptibles d'être habités
 - En privilégiant les opérations d'ensemble sur les terrains de taille et de forme adaptées
 - En modulant la capacité d'accueil en fonction des caractéristiques des secteurs
- En prévoyant des extensions d'urbanisation pour l'habitat :
 - En tenant compte de la forme du bourg et de la proximité des commerces et services dans les choix d'extension
 - En tenant compte de l'impact sur l'environnement dans les choix d'extension

➤ Renforcer la fonction de centre du bourg ancien

- En regroupant les commerces et les services :
 - En renforçant la fonction commerciale de la rue de la Duchesse Anne
 - En regroupant les services publics et prévoir leur développement: mairie, poste, bibliothèque...
 - En aménageant une place pour un marché
- En aménageant des espaces publics de qualité :
 - Privilégier les piétons par rapport aux voitures
 - En déviant la circulation poids lourds de l'hypercentre
 - En donnant une cohérence paysagère à l'ensemble du bourg

➤ Donner une articulation entre les quartiers anciens et récents

- En faisant de la rue de l'océan la colonne vertébrale du bourg
 - En aménageant les entrées de bourg et d'agglomération du bourg
 - En aménageant les traversées piétonnes pour un accès lisible et sécurisé entre la partie Nord et l'hypercentre
 - En intégrant les déplacements doux et les transports en commun
 - En déviant la circulation poids lourds
- En donnant une armature paysagère au bourg
 - En aménageant une coulée verte le long du ruisseau de Kermolier
 - En aménageant le parking du secteur d'équipements sportifs

➤ Assurer l'insertion des futurs quartiers à leur environnement

- En assurant les liens piétons entre les nouveaux quartiers et l'hyper-centre
- En préconisant des formes urbaines :
 - Qui permettent des économies d'énergies: compacité des volumes, maîtrise des apports solaires
 - En donnant des gabarits de constructions en rapport avec le bâti traditionnel
 - En prenant en compte les évolutions des techniques de construction et des matériaux liés au développement durable
- En identifiant les besoins en espaces communs et les vues à préserver

3. Préserver et renforcer les activités économiques

➤ **Préserver et renforcer les activités primaires**

- En préservant les activités agricoles
 - En affirmant la vocation agricole des espaces exploités en délimitant les espaces agricoles pérennes
 - En stoppant le mitage de l'espace agricole par l'urbanisation
 - En protégeant l'appareil de production agricole en prenant en compte les résultats du diagnostic agricole
 - En poursuivant les actions de reconquête des espaces agricoles
 - *En identifiant les espaces de transition avec les zones urbaines et les secteurs de sensibilité environnementale.*
- En protégeant l'activité salicole
 - En préservant les marais salants et poursuivre les actions de reconquête des œillets non-exploités.
 - En affirmant la vocation de production aquacole et salicole des marais salants par rapport à la fonction touristique, secondaire.
 - En préservant l'équilibre écologique et sanitaire des milieux.

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

- En prévoyant les locaux à usage de services et commerces en centre-bourg
- En permettant les activités compatibles avec l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes
- En veillant à la complémentarité des offres du centre-bourg et du Parc d'Activités du Mès
- En anticipant l'installation du très haut débit numérique dans les opérations d'aménagement

➤ **Maintenir les activités touristiques**

- En privilégiant les hébergements marchands à la résidence secondaire : garder la capacité d'extension existante des campings
- En prenant en compte les activités de loisirs présentes sur la commune
- En mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti
- En permettant des accès raisonnés aux espaces naturels

4. Gérer les déplacements

➤ **Promouvoir les déplacements doux utilitaires**

- En redonnant une véritable place aux piétons et aux vélos, en cœur de bourg et vers les hameaux proches
- En prévoyant des cheminements doux et des stationnements vélo dans les opérations d'aménagement

➤ **Sécuriser le cœur du bourg**

- En déviant les poids lourds de l'hyper-centre
- En limitant la vitesse des véhicules légers
- En aménageant la rue de l'Océan, colonne vertébrale du bourg
- En qualifiant les entrées de bourg

➤ **Permettre l'intermodalité:**

- En prévoyant une aire de covoiturage
- En installant des parkings vélo à proximité des stationnements véhicules

- En maintenant le stationnement de nuit pour les poids lourds

5. Encadrer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

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

- En privilégiant l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbanisées par rapport aux extensions
- En privilégiant l'urbanisation du bourg où la densification est possible dans de bonnes conditions
- En donnant des objectifs de production de logements dans les opérations d'aménagement (densité)

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

- En protégeant la trame verte et bleue.
- En prenant en compte le Périmètre de Protection des Risques littoraux
- En privilégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- En encadrant l'imperméabilisation des sols dans les secteurs constructibles
- En améliorant la situation existante dans le bourg et en anticipant l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation (prise en compte du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial du bourg)
- En encourageant la récupération des eaux de pluie
- En privilégiant la gestion des eaux de pluie en surface plutôt qu'en réseau souterrain.
- En permettre la végétalisation des toits terrasses
- En protégeant les boisements et le bocage
- En renforçant les continuités écologiques à l'occasion de travaux d'aménagement (plantations le long des chemins piétons par exemple) et des extensions d'urbanisation
- En privilégiant les essences végétales locales

➤ Minimiser la consommation d'énergie primaire par les habitations et les déplacements

- En privilégiant les orientations de façades principales au Sud/Sud-Est pour les apports solaires
- En privilégiant les formes urbaines économes en énergie (compacité)
- En permettant l'amélioration de la qualité thermique des constructions existantes (isolation par l'extérieur, utilisation des énergies renouvelables...)
- En développant les alternatives à la voiture : co-voiturage, sécurisation des trajets piétons, développement des cheminements doux pour le quotidien...

LES SECTEURS STRATEGIQUES DU BOURG

3: secteur Roche Blanche 0.2ha
Secteur stratégique; bonne orientation; utilisation actuelle (stationnement nocturne des poids lourds) incompatible avec l'habitat et le plan de développement du Bourg. Logements conventionnés

Rayon de 500m par rapport à la place de la mairie (distance facile à parcourir pour les piétons)

6: secteur PetitClin 1.5 ha
Secteur stratégique; bonne orientation
Problématique eaux pluviales amont à prendre en compte

5: secteur Languernais Ouest 1.2ha
Dont périmètre sanitaire: 3200 m² soit environ 0,88 ha aménageables
Secteur stratégique à l'interface entre bourg et campagne; périmètre sanitaire actuel peu gênant car secteur réservé à la gestion des eaux pluviales, indépendante du secteur centre.

2: secteur chapelle 0.54ha
Secteur stratégique; bonne orientation;

1: secteur mairie 0.1ha
Maîtrise communale du foncier – emplacement stratégique: commerces et services + logements conventionnés; bonne orientation

4: secteur Languernais Centre 5,64 ha
dont: zone humide 7500 m²; parcelle avec étang: 2000 m²; périmètre sanitaire: 1400 m² soit environ 4,55 ha aménageables.
Secteur stratégique à l'interface entre bourg et campagne; accès direct aux commerces du bourg à pied; traitement des eaux pluviales indépendant du reste du secteur

Bâtiment agricole avec périmètre sanitaire

Vue à préserver