



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Molf (Loire-Atlantique)

N°PDL 001389 /A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échange dématérialisé sur l'avis relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Molf (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Saint-Molf, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 février 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 14 février 2025 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 4 avril 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Molf qui organise le développement de son territoire jusqu'en 2035. Saint-Molf est une commune rétro-littorale d'environ 2 850 habitants appartenant à la communauté d'agglomération Cap Atlantique. Le projet communal prévoit de construire près de 210 logements d'ici 2035, en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, en renouvellement urbain mais aussi en urbanisation nouvelle à hauteur de 2,9 ha.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la consommation d'espace, la préservation des milieux aquatiques et des zones humides, de la biodiversité et des corridors écologiques ainsi que la prise en compte du changement climatique.

Les incertitudes ou inexactitudes du rapport de présentation ne permettent pas de s'assurer, en l'état du document, de la forte ambition en matière de sobriété foncière affichée dans l'évaluation des incidences : réduction par un facteur neuf de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre la période 2011-2020 et la période d'application du futur PLU (2026-2035), densités minimales dans les OAP comprise entre 28 et 88 logements par hectare. La consommation d'espaces de la période 2021-2025 doit en effet être précisément évaluée, des hypothèses en matière de variation du taux de résidences secondaires doivent être formulées et l'objectif de la population communale à l'horizon 2035 doit être clarifié.

Concernant les milieux naturels, le projet de PLU met en place une préservation à la fois de la biodiversité remarquable du marais du Mès et celle plus ordinaire du bocage et des abords de cours d'eau encore largement présente à l'échelle communale. Toutefois, un premier niveau d'investigation concernant la biodiversité dans les sites de renouvellement urbain ou les OAP en densification ou en urbanisation nouvelle est attendu pour évaluer les incidences potentielles en la matière.

En outre, dans l'attente du schéma d'assainissement des eaux pluviales (en cours de définition), il convient d'évaluer la pollution des espaces naturels générée par les rejets d'eaux pluviales et de prévoir, si certaines incidences s'avéraient significatives, les dispositions utiles pour les limiter.

En matière de risques et nuisances, il est attendu de conduire une réflexion sur les usages agricoles acceptables sur l'ancien site uranifère du Cormier en vue d'une traduction réglementaire et de prendre en compte le bruit routier dans la configuration et l'implantation des constructions nouvelles dans les OAP situées le long de la RD 33.

Le projet de PLU cherche à prendre en compte l'enjeu de l'adaptation au changement climatique via le recentrage des constructions sur le bourg et la facilitation des mobilités actives. La MRAe souligne cependant les marges de progrès concernant l'analyse des effets du projet de PLU sur les émissions de gaz à effet de serre et le stockage de carbone.

La MRAe recommande enfin de reprendre le résumé non technique pour qu'il soit plus pédagogique, illustré et démonstratif tout en restant synthétique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. C'est le cas de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Molf qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par le conseil municipal du 15 janvier 2025 et transmise par la collectivité en date du 11 février 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU de Saint-Molf et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

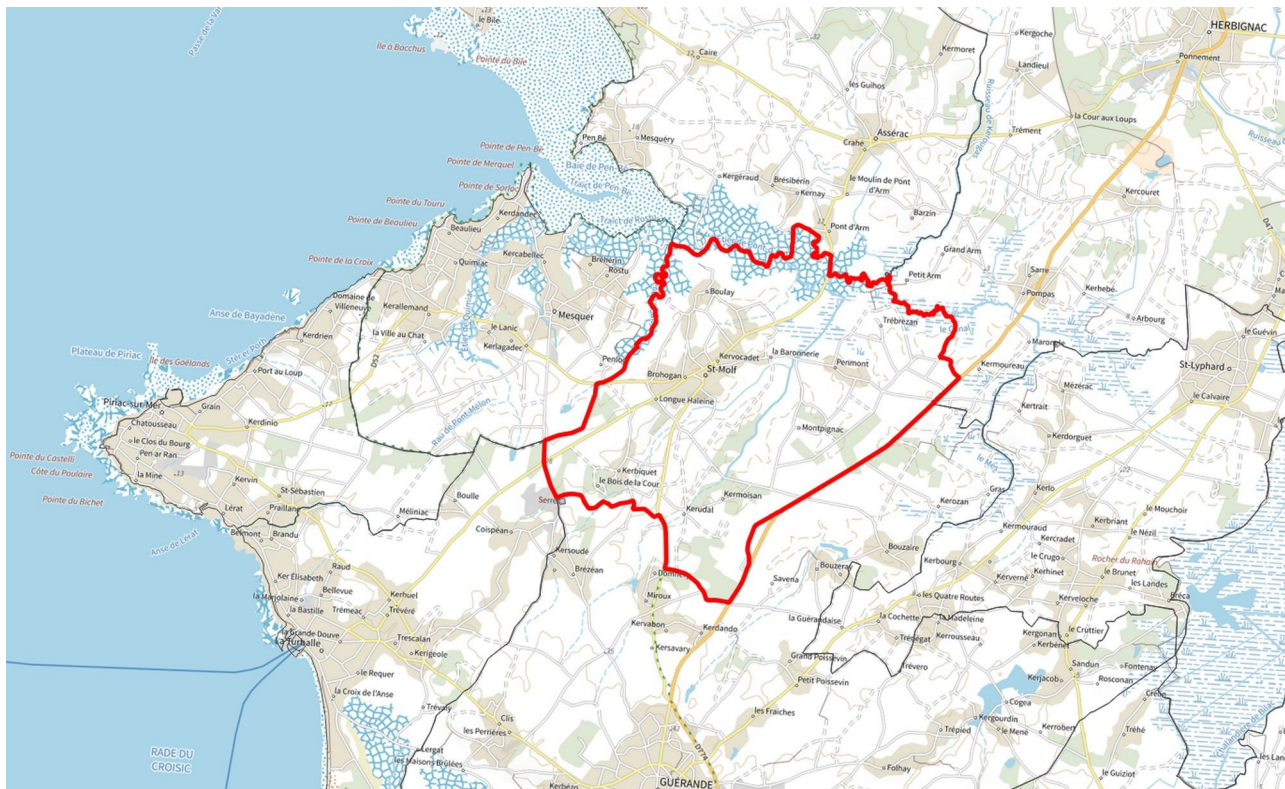
Saint-Molf est située à 8 km au nord de Guérande, en situation rétro-littorale par rapport à Mesquer située juste à l'ouest. Elle est délimitée au nord-ouest par les marais du Mès et à l'est par la route départementale n°774 qui relie Guérande au sud à La Roche-Bernard au nord (Morbihan). La commune est entièrement située dans le parc naturel régional de Brière.

La commune de Saint-Molf compte près de 2 850 habitants (source : Insee 2021) pour une superficie totale de 2 282 hectares. Elle affiche une croissance de sa population de +2,2 % en moyenne annuelle sur la période 2015-2021, en augmentation par rapport à la période précédente (+1,5 % par an sur 2010-2015) sans toutefois atteindre le rythme de croissance de long terme antérieur (plus de +3 % par an sur 1982-2010). Le rythme de croissance actuel reste toutefois significativement supérieur aux moyennes observées à l'échelle de Cap Atlantique et du département de Loire-Atlantique.

On recense 389 emplois sur le territoire communal (Insee 2021). Le parc de logements comprend trois-quarts de résidences principales et 21 % de résidences secondaires. La part des logements vacants est inférieure à 5 %.

La commune est rurale. Outre le centre bourg constitué d'un noyau ancien et de larges quartiers périphériques lotis, le lieu-dit de Boulay se développe au nord du bourg. Les autres constructions sont dispersées sous formes d'écarts ou de linéaires bâtis le long des voies routières, sans profondeur.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande – Atlantique (Cap Atlantique) qui regroupe 15 communes et environ 76 500 habitants.



Saint-Molf et environs (source : plan IGN)

Le PLU en vigueur de Saint-Molf a été approuvé le 5 février 2013 et modifié par deux fois en 2015 et 2017. Au plan intercommunal, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cap Atlantique a été approuvé le 29 mars 2018 et est en cours de révision. Son arrêt a été prononcé par la collectivité le 24 avril dernier. Un programme local de l'habitat (PLH) couvre la période 2023-2028.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU de Saint-Molf

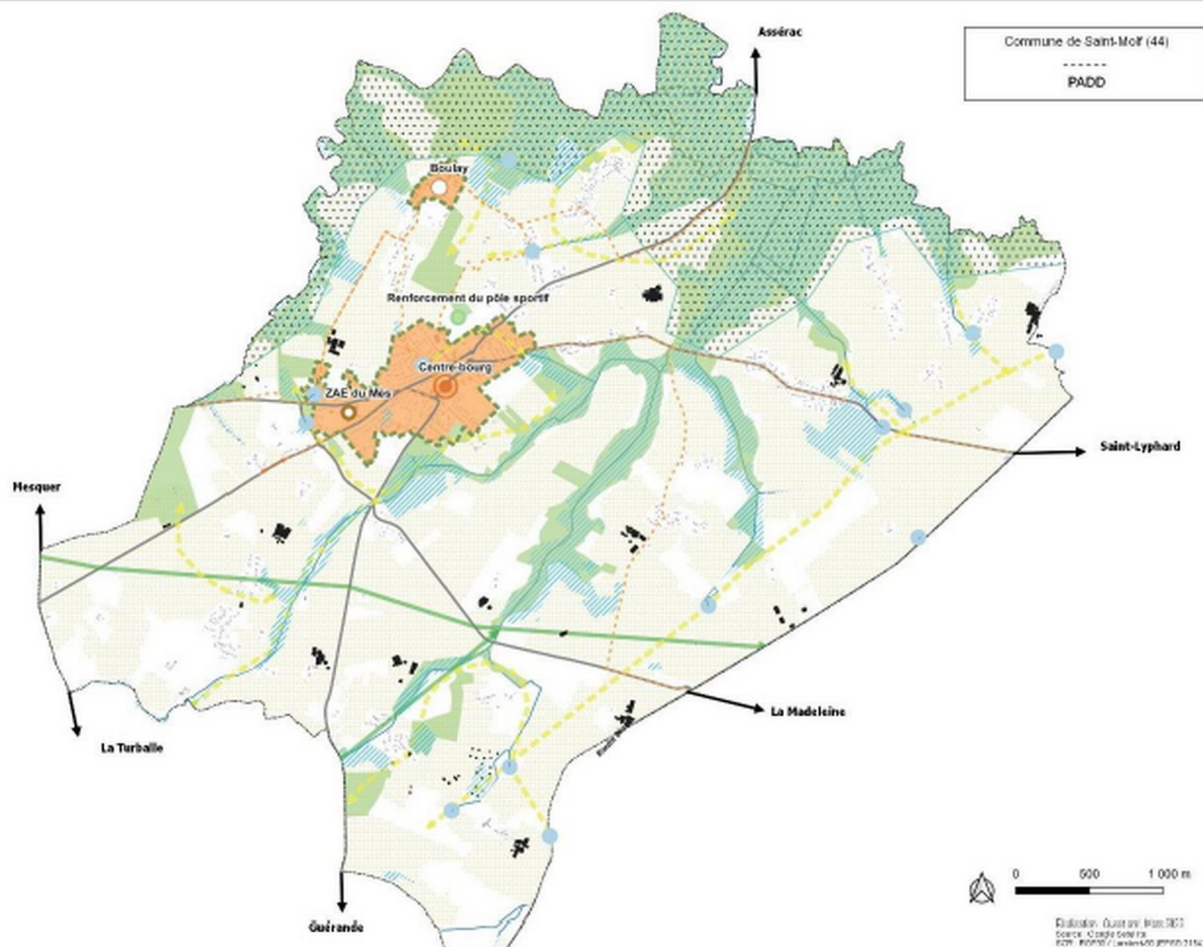
Le PADD¹ vise la construction de 210 nouveaux logements sur la période 2023-2033, avec un minimum de 30 % des logements neufs à créer au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les opérations d'aménagement devront respecter une densité minimale de 18 logements par hectare. Une diversification de l'offre de logements est attendue (plus de petits logements et de logements abordables, en locatif social ou en accession aidée). La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est affichée comme devant être divisée par deux par rapport à la période 2011-2020.

À l'examen du dossier, la volonté de sobriété foncière semble avoir conduit à des choix en termes de zonage et de définition des OAP plus ambitieux, avec une consommation d'espace qui s'élèverait à 2,9 ha sur les 10 ans à venir, une densité dans les OAP comprise entre 28 et 88 logements par hectare et l'interdiction de construire de nouveaux logements hors du bourg et du lieu-dit de Boulay.

Enfin, la préservation du patrimoine naturel et de la trame verte et bleue est également mise en avant.

Un schéma spatialise ces principales orientations (cf. ci-dessous).

1 Projet d'aménagement et de développement durable (une des pièces obligatoires d'un PLU).



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

- Réservoir de la trame verte et bleue
- Corridor
- Corridor SCoT
- Zones sources
- Zones humides
- Principaux cours d'eau
(trame bleue et risques liés aux débordements)
- Marais du Mès et ses abords (futur site classé)
- Lisières urbaines
- Routes principales

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

- Centre-bourg
- Renforcement du pôle sportif
- Boulay
- 441838_ENVELOPPES URBAINES copie
- Renforcement de la capacité d'accueil du bourg et de Boulay
- Evolution du bâti existant et possibilités de changement de destination
- Lisières
- Maîtrise des surfaces en extension et optimisation de l'urbanisation

Axe 3 : RENOUVELER LE TISSU ÉCONOMIQUE COMMUNAL

- Centralités
- Centre-bourg
- ZAE du Mès
- Espace agricole
- Exploitation agricole
- Poursuite le maillage des continuités douces

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Saint-Molf identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de Saint-Molf identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux aquatiques et les zones humides ;
- la biodiversité et les continuités écologiques ;
- l'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est scindé en huit pièces, numérotées 2.1 à 2.8. L'attention est attirée sur une erreur de numérotation affichée en couverture de la pièce 2.2 (marquée 2.1) alors que son contenu correspond bien à la pièce 2.2 « explication des choix retenus ». Il convient de remédier à cette erreur lors de l'enquête publique afin que le public ne soit pas induit en erreur, en affichant notamment sur la couverture de ces deux pièces le bon numéro et la nature de leur contenu (qui n'est pas annoncé).

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire et analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation s'ouvre sur un diagnostic territorial qui aborde de manière synthétique les aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, à l'économie, aux équipements, aux servitudes et aux mobilités. Il permet d'appréhender la situation actuelle et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Ensuite, l'analyse de l'état initial de l'environnement aborde le milieu physique, le développement urbain, les milieux naturels, le cycle de l'eau, les paysages, la qualité de l'air, les énergies, les risques et nuisances...

Toutefois, cette analyse est présentée de façon sommaire. Les thèmes attendus sont abordés mais uniquement de façon descriptive, sans que les enjeux soient particulièrement mis en avant. Aucune synthèse thématique ou globale n'est proposée.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement avec une identification des principaux enjeux et de proposer en conclusion une présentation synthétique de ces enjeux.

Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers reprend le chiffre issu de l'observatoire national de la consommation d'espace, soit 27,5 ha consommés entre 2011 et 2021 sur Saint-Molf. Les trois quarts ont été utilisés à vocation d'habitat, 20 % à vocation économique et le solde pour les infrastructures. La consommation d'espace entre 2021 et 2024 est en outre évaluée à 13,8 ha, ce qui correspondrait à la totalité de l'enveloppe de la période 2021-2030 définie sur une base de la moitié de la consommation de la période précédente². La MRAe rappelle en effet que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit, pour la période 2021-2031, par l'objectif d'une consommation totale d'espace observée

2 cf. schéma du rapport de présentation, pièce 2.1, page 54

à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

L'analyse de la capacité de densification, sur la base d'une méthodologie sommairement explicitée, a permis d'identifier 10,8 ha plus ou moins aisément disponibles pour accueillir des constructions nouvelles.

2.2 Articulation du PLU de Saint-Molf avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation explicite la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions des plans et programmes suivants : le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2021-2026, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Vilaine de 2015, le SCoT de Cap Atlantique en vigueur (2018), le PLH de Cap Atlantique de 2021, le plan climat air énergie territorial (PCAET³) de Cap Atlantique de 2021.

Concernant le SCoT, le rythme de construction est jugé compatible à hauteur de 21 logements à construire par an, sans toutefois remarquer que le SCoT imposait que le taux de résidences principales soit compris entre 80,9 et 83 %. Or il est descendu à 74 % en 2021 (source Insee) sans que le projet de PLU n'examine la dynamique en cours et les moyens d'action en la matière. De plus, le SCoT actuellement en révision venant d'être arrêté une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le projet de SCoT révisé est donc attendue.

Par contre, le document fait encore référence ponctuellement au schéma régional de cohérence écologique (pièce 2.1 page 68). Ce dernier est intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) depuis son approbation le 7 février 2022. Il convient donc désormais de faire directement référence au Sraddet.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La commune retient un rythme de croissance de la population qui s'infléchirait à +1,4 % en moyenne annuelle. Le rapport de présentation évalue la population au 1^{er} janvier 2025 à 2 956 habitants sur la base d'une projection qui paraît erronée⁴. Il évalue ensuite le besoin de logements lié au desserrement des ménages (passage de 2,49 à 2,40 personnes par ménage sur la base d'une justification réaliste, soit +44 logements) et lié à la croissance de la population (+386 habitants annoncés entre 2023 et 2033, soit +161 logements). Rien n'explique comment est calculé cette croissance de la population entre 2023 et 2033 et aucun des chiffres donnés par ailleurs ne permet de l'expliquer. Il y a là un défaut d'explicitation et de méthode auquel il doit être remédié. L'incertitude liée aux variations du taux de résidences secondaires sur la commune n'est pas prise en compte alors qu'il s'agit d'un enjeu important (ce dernier est passé de 14,7 % en 2015 à 21,2 % en 2021 selon l'Insee, soit 155 résidences secondaires supplémentaires entre ces deux dates). De plus l'affichage de la population qui serait atteinte à l'échéance du PLU (2035) n'est pas uniforme⁵ au sein des différentes pièces du dossier.

Au total, le besoin en logements est estimé à 205 logements sur 10 ans soit environ 20 logements par an (objectif proche des 210 logements nouveaux affichés dans le projet d'aménagement et de

3 date d'approbation à préciser dans le rapport de présentation pièce 2.1 page 88.

4 À la population communale au 1^{er} janvier 2020 (2 805 habitants) est ajouté une estimation de la population nouvelle des années 2021 à 2023 (+149 habitants) et de l'année 2024 (+50 habitants). La croissance de la population au cours de l'année 2020 est oubliée. En outre, le total annoncé (2 950 habitants page 4 ou 2 956 habitants page 6) ne correspond pas à la somme des valeurs précédentes (2 805 + 149 + 50 = 3 004).

5 3 200 à 3 300 habitants selon la pièce 2.4 page 14 / 3 500 habitants selon la pièce 2.5 page 3.

développement durable – PADD – du projet de PLU).

La MRAe recommande de clarifier l'objectif communal de population à l'horizon 2035 et le besoin en logement qui en découle en tenant compte de l'enjeu de la variation du taux des résidences secondaires et des moyens d'action permettant de le maîtriser.

Concernant la spatialisation de ces logements nouveaux, le choix est fait de recentrer les constructions sur le bourg et le lieu-dit de Boulay pour conforter les équipements, commerces et services du bourg, d'une part, et au regard de la capacité de la station d'épuration de la Turballe à accueillir des effluents nouveaux en provenance du bourg de Saint-Molf, contrairement à ceux des hameaux qui sont raccordés à l'assainissement collectif mais dont les postes de refoulement sont en limite de capacité.

2.4 Dispositif de suivi des effets du PLU de Saint-Molf sur l'environnement

Aucun bilan n'est tiré du dispositif de suivi du PLU en vigueur.

Concernant le projet de PLU révisé, le rapport de présentation propose une liste resserrée de 13 indicateurs de suivi, organisée par thèmes. Chaque indicateur est assez précisément déterminé, sa temporalité, sa valeur initiale et sa valeur d'objectif (quand c'est pertinent) étant précisées. Certains enjeux ne semblent pas couverts par les indicateurs (exemple du taux de résidences principales).

La MRAe recommande de tirer le bilan du dispositif de suivi du PLU en vigueur et de compléter le dispositif de suivi du projet de PLU sur les thématiques oubliées comme les résidences principales, la mobilisation des opportunités foncières dans le diffus, la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ou la production locale d'énergie renouvelable.

2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les différentes parties du rapport de présentation (sauf la partie consacrée aux méthodologies – pièce 2.7). Il est globalement synthétique mais peut-être insuffisamment accessible. Il ne donne pas à voir la spatialisation du plan de zonage tout en affichant le détail de l'évolution des surfaces des zones entre PLU en vigueur et projet de PLU. Les incidences du projet de PLU sont largement omises, le texte étant uniquement affirmatif sans éléments factuels et démonstratifs.

La MRAe recommande de reprendre le résumé non technique pour qu'il soit plus pédagogique, illustré et démonstratif tout en restant synthétique.

Il devra aussi être complété pour tenir compte des évolutions du projet de PLU résultant du présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU de Saint-Molf

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Sans attendre la territorialisation des objectifs de réduction de consommation d'espace dans le Sradet Pays de la Loire et dans le SCoT de Cap Atlantique (révision en cours), le rapport de présentation inscrit le projet de PLU de Saint-Molf dans l'objectif national de réduction par deux de la consommation d'espace sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020. La consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 27,5 ha sur cette dernière période. Le projet de PLU vise donc une consommation maximale de 13,8 ha sur la période 2021-

2030 (soit environ 1,4 ha par an) et anticipe ensuite une nouvelle réduction par deux sur la période suivante avec une consommation de 0,7 ha par an en moyenne. La consommation d'espace maximum sur la période 2021-2035 (2035 est l'horizon du projet de PLU) serait alors de 16,6 ha ($13,8 + 4 \times 0,7$).

D'après le suivi de la consommation d'espace réalisé par Cap Atlantique, 2,1 ha ont été consommés sur la période août 2021 – fin 2023. Le rapport de présentation y ajoute la consommation d'espace prévue par le projet de PLU à l'échéance 2035 (2,9 ha de zones à urbaniser) pour aboutir à une consommation d'espace prévisionnelle de 5 ha, bien en deçà du maximum de 16,6 ha. Cette présentation fait en apparence du projet de PLU de Saint-Molf un document d'urbanisme particulièrement ambitieux sur la période 2026-2035 en matière de réduction des consommations d'espace. Toutefois, ce calcul oublie la consommation d'espace du début de l'année 2021 et des années 2024 et 2025 dans l'hypothèse d'une approbation du PLU fin 2025. En outre, dans l'état initial de l'environnement, la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2024 était affichée proche du maximum de 13,8 ha pour la période 2021-2030⁶, ce qui ferait a contrario de Saint-Molf un territoire très en retard dans la prise en compte des ambitions de réduction de consommation d'espace. Il convient de mettre en cohérence ces données et objectifs. En l'état, la MRAe ne peut se prononcer sur le niveau d'ambition du projet de PLU de Saint-Molf en la matière.

Parmi les autres sources potentielles de consommation d'espace, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités au sein des zones naturelles, sont calés sur les implantations existantes. Ils concernent des activités de loisirs de plein air (accrobranche), les ateliers municipaux ou des locaux destinés à l'activité conchylicole. De plus, un seul emplacement réservé est défini. Sa vocation (fossé de gestion des eaux pluviales principalement en limite de zone agricole) et son ampleur limitée (1 800 m²) ne révèlent pas une consommation d'espace agricole.

La MRAe recommande de clarifier la consommation d'espace réalisée sur le territoire communal sur la période 2021-2025 et le niveau d'ambition du projet de PLU en matière de sobriété foncière.

Un potentiel de densification théorique de 10,8 ha a été identifié dans le tissu urbain. Des hypothèses de mobilisation au cours des 10 prochaines années ont été déterminées, fixées entre 10 % et 50 % selon la facilité estimée de mobilisation de chaque site. Ainsi, un potentiel de 150 logements est envisagé au cours des 10 années à venir, sur la base de lots entre 400 et 500 m² pour les opérations diffuses. Sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP)⁷ sont ainsi délimitées qui représentent un potentiel de 150 logements à construire sur la base d'une densité moyenne de 55 logements par hectare au sein des OAP en densification ou renouvellement urbain (cinq OAP pour 1,24 ha) ou 28 logements par hectare pour les OAP en extension urbaine pour tenir compte du tissu environnant (deux OAP sur 2,5 ha au total). Les OAP représentent alors la moitié du potentiel de constructions (75 logements) en densification du tissu urbain existant et autant en zone urbaine nouvelle.

De plus, afin de préserver la fonction commerciale dans le cœur de bourg, un linéaire commercial à protéger de 270 m a été délimité le long de la rue de la Duchesse Anne.

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

6 cf. rapport de présentation, pièce 2.1, page 54.

7 Ensemble de grands principes d'aménagement portant soit sur des secteurs spécifiques (OAP sectorielles) soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité sur l'ensemble du territoire (OAP thématique). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.

3.2.1 Sols et zones humides

Les zones humides identifiées au plan de zonage (402 ha) sont protégées par le règlement écrit : seuls quelques aménagements limités sont possibles, encadrés par des conditions strictes. Les zones humides ainsi identifiées sont celles validées par la commission locale de l'eau du Sage Vilaine, mises à jour en 2022 au droit des zones potentielles à urbaniser.

Pour ce qui concerne la zone à urbaniser du « Petit Clin 2 », le rapport de présentation explicite le choix de maintenir la délimitation de la zone à urbaniser sur la totalité de l'emprise de 1,5 ha de terrains non bâtis enclavés dans le tissu urbain, bien que la moitié environ soit identifiée comme zone humide et indiquée comme telle au plan de zonage. D'une part, le choix de ce site résulte, d'une première recherche de moindre impact au regard des sites alternatifs étudiés, permettant notamment de limiter les surfaces en extension urbaine et de conforter le bourg. D'autre part, la liberté est laissée en phase projet pour trouver la meilleure configuration entre réduire l'implantation du projet urbain ou impacter plus ou moins fortement la zone humide, sous réserve d'une justification suffisante sur l'intérêt public majeur du programme de logements et d'une démarche éviter – réduire – compenser (ERC) aboutie. Dès lors que le PLU laisse l'alternative possible, la commune pourrait poursuivre la démarche en identifiant des secteurs privilégiés pour des mesures de compensation le cas échéant.

Concernant les cours d'eau, une nouvelle disposition les identifie au règlement graphique (47 km issus de l'inventaire 2021 de l'État). En outre, 1 km de linéaire d'écoulement de zones de sources est identifié en cohérence avec le SCoT. Afin de les protéger, les constructions et aménagements nouveaux doivent être implantés en recul des rives des cours d'eau et écoulement de zones de sources : selon la marge figurant au document graphique en zones urbaines et à urbaniser, de 20 mètres minimum en zones A et N, et en dehors de l'espace de fonctionnalité des cours d'eau en zone N.

En outre, 59 mares et plans d'eau ont été inventoriés et sont protégés via leur inscription au règlement graphique : leur comblement est interdit et les modalités de gestion de leurs abords devront permettre le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates.

Globalement, le projet de PLU accorde une forte attention à la préservation des zones humides et aux abords des cours d'eau.

3.2.2 Biodiversité

Le projet de PLU de Saint-Molf affirme une volonté de préservation de la trame verte et bleue via les grandes orientations du PADD et surtout par l'intermédiaire d'une OAP thématique dédiée. Elle vise à renforcer les continuités écologiques. L'ambition d'une trame noire est aussi incluse dans l'OAP « continuités écologiques ».

Cette OAP vient en complément du classement par le règlement des principaux boisements soit en zone naturelle Nf s'ils sont couverts par un plan simple de gestion agréé (pour 94 ha), soit en espaces boisés classés (EBC pour 183 ha) dans le cas contraire. Le règlement graphique préserve aussi la totalité des haies bocagères (98 km identifiés). Leur suppression n'est possible que pour une liste limitative de motifs et conditionnée à une replantation d'essences locales en linéaire double par rapport au linéaire supprimé. En outre, les prescriptions applicables le long des cours d'eau évoquées précédemment participent aussi de la préservation de la trame bleue.

Ainsi, la biodiversité ordinaire est l'objet d'une attention soutenue de la part du projet de PLU.

Au-delà de la biodiversité ordinaire, la biodiversité remarquable est principalement présente au nord, avec un classement en site Natura 2000 « *Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer* » et en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique –

ZNIEFF – (trois ZNIEFF de type 1⁸ et deux ZNIEFF de type 2⁹). Le site Natura 2000 est classé par le plan de zonage en zones naturelles (N, Nd, Nc et Ns), strictes, ou agricole Aap, à la constructibilité très limitée. Le pourtour des ZNIEFF est aussi classé en zone agricole A qui reste suffisamment protecteur.

Au niveau des secteurs de renouvellement urbain, le rapport de présentation (pièce 2.3 page 16) évoque le risque que des espèces à enjeu soient présentes dans les bâtis anciens (chauves-souris notamment). Aucune vérification n'a été réalisée à ce titre, ce qui ne permet pas, en l'état, d'évaluer l'incidence potentielle des OAP de renouvellement urbain.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences potentielles des OAP de renouvellement urbain au regard de la biodiversité qui pourrait être présente sur les sites concernés et de définir le cas échéant des mesures ERC adaptées.

Pour ce qui concerne les sites d'urbanisation nouvelle, les enjeux écologiques ont été identifiés et pris en compte.

Incidences Natura 2000

Le rapport de présentation évalue les incidences directes et indirectes du projet de PLU sur le site Natura 2000 « *Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer* ». Au regard des dispositions protectrices des zonages couvrant le site Natura 2000, du fait que les développements urbains seront rendus possibles uniquement en présence d'un dispositif de traitement des eaux usées performant et au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine et aussi du maintien des continuités écologiques au sein des différentes OAP, le dossier conclut à l'absence d'incidences négatives notables sur le site Natura 2000. La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur cette conclusion.

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Les nombreux éléments paysagers (haies, boisement, mares, etc.) protégés par le projet de PLU devraient permettre de préserver le paysage communal ordinaire, principalement constitué d'un plateau agricole alternant zones ouvertes et fermées avec des vallées plus ou moins marquées. Le marais du Mès quant à lui est en cours de classement au titre des sites. Cette future protection est pris en compte par le projet de PLU qui classe en zones naturelles N et Nd (principalement inconstructibles), Nc et Ns (où sont autorisées de façon limitée et encadrée les constructions liées à l'activité respectivement conchylicole et salicole) et Aap (zone agricole à la constructibilité limitée) les terrains compris dans le périmètre du projet de site classé.

En outre, le règlement graphique identifie des éléments à protéger pour des motifs patrimoniaux : 48 bâtiments et 56 éléments de petit patrimoine (chapelle, croix, anciens fours, puits, fontaines, moulins, etc.) sont concernés. Au titre de la pérennisation du patrimoine bâti en zone A ou N, 16 bâtiments sont identifiés au document graphique : le changement de destination pour une transformation en logement y est autorisé par le projet de PLU.

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

L'eau potable consommée à Saint-Molf provient principalement de l'usine de Drézet sur la commune de Férel. La capacité du système d'adduction d'eau potable à accompagner le développement urbain de la commune de Saint-Molf n'est cependant pas questionnée par le

8 « partie amont des marais salants et zones de transition », « traicts et partie aval des marais salants du bassin du Mès » & « bois de Quifistre à Saint-Molf ».

9 « marais de Mesquer-Assérac-Saint-Molf et pourtours ».

rapport de présentation, ni dans le diagnostic (pièce 2.1), ni dans les développements dédiés à l'évaluation des incidences (pièce 2.3). Il convient de remédier à cette insuffisance.

En ce qui concerne les eaux usées, le dossier vérifie effectivement que la station d'épuration de La Turballe est en capacité d'accueillir les nouveaux développements urbains envisagés. C'est d'ailleurs le fonctionnement du système d'assainissement qui a conduit à écarter toute construction de logements nouveaux en dehors du bourg et du lieu-dit Boulay car les autres écarts sont soit en assainissement individuel avec des taux de conformité des installations lors des contrôles encore trop faibles, soit raccordés à l'assainissement collectif via des pompes de relèvement qui sont en limite de capacité.

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet de PLU incite à une limitation de l'imperméabilisation via la définition d'un coefficient minimum de pleine terre dans les zones les plus denses. Le dossier envisage de compléter le règlement écrit et les OAP une fois le futur schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de Cap Atlantique approuvé (il est en cours de réalisation). Dans cette attente, une évaluation des incidences du fonctionnement actuel des dispositifs de collecte et de rejet des eaux pluviales de voiries et de toitures est attendue.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur la ressource en eau avec une évaluation du fonctionnement actuel des dispositifs de collecte et de rejet des eaux pluviales de voiries et de toitures. Le cas échéant, des mesures de régulation des débits et d'abattement des pollutions pourraient être ajoutées au PLU.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Les secteurs soumis au risque d'inondation qui figurent au plan de prévention des risques littoraux « Pont Mahé – Traict de Pen Bé » sont intégralement classés en zone naturelle préservée, soit Nd (réservoirs de biodiversité) inconstructible, soit Ns (marais classés site Natura 2000 ou futur site classé) ou Nc (marais classés site Natura 2000 ou futur site classé où s'exerce une activité conchylicole) qui n'autorisent que quelques constructions limitées liées aux activités salicoles et conchylicoles. De plus, l'ensemble des abords des cours d'eau font l'objet d'une marge d'inconstructibilité de 20 m minimum depuis les rives, hors zones urbaines (cf. ci-dessus).

Un périmètre d'attente en vue d'un projet d'aménagement global est délimité sur un ancien site d'activité à l'angle de la route de l'Océan en raison des incertitudes liées à la dépollution du site et à l'enjeu de sa localisation en cœur de bourg.

L'ancien site uranifère du Cormier, identifié comme site d'information sur les sols et à ce titre annexé au PLU pour information, ne fait l'objet d'aucune identification particulière au règlement graphique. Son classement partiel en zone agricole A ne permet pas de garantir, en l'état, l'absence d'usage inapproprié des terrains concernés (toutes constructions agricoles autorisées). Il est attendu que le projet de PLU conduise une réflexion sur les constructions acceptables sur un tel site puis la traduise au plan réglementaire si besoin.

La MRAe recommande de conduire une réflexion sur les usages agricoles acceptables sur l'ancien site uranifère du Cormier en vue de la traduire au plan réglementaire.

Au titre des nuisances sonores, les routes départementales (RD) 33 et 774 sont classées comme infrastructures de transport bruyantes de catégorie 3 (RD 33 au nord et dans la traversée du bourg) ou de catégorie 4 (RD 33 sud et RD 774). La réglementation impose une isolation acoustique des futures constructions. La MRAe observe que les OAP « centre culturel », « jardin de la Cure » et « Duchesse Anne », sont en bordure de la RD 33. L'implantation des constructions est très sensible du point de vue des incidences générées par le niveau sonore lié à la circulation et l'isolation acoustique des logements sera inopérante en période estivale, quand les habitants aspirent à ouvrir les fenêtres. L'objectif des implantations retenues est, pour certaines d'entre elles, de

conforter le front bâti sur rue existante. Dans une telle situation, les OAP concernées pourraient mieux prendre en compte le bruit et prévoir de mettre en œuvre une combinaison de mesures favorables telles que : un recul significatif de l'axe bruyant, la création d'écrans phoniques (naturels ou construits) en limite des parcelles exposées, l'imposition d'une vocation autre que le logement en rez-de-chaussée sur RD ou encore l'obligation de logements traversants pour ceux en limite de RD.

La MRAe recommande de compléter les OAP situées le long de la RD 33 afin de prendre en compte le bruit routier dans la configuration et l'implantation des constructions nouvelles.

Le dossier évoque de façon proportionnée les autres risques et nuisances qui concernent le territoire, dont le radon et le transport de matières dangereuses.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

D'une façon générale, comme le note le dossier, *« le net renforcement des niveaux de densité [...] pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) »*. Toutefois cet effet sera particulièrement valable dans les OAP en densification ou en renouvellement urbain qui présentent une densité moyenne de 55 logements par hectare. Les deux OAP d'urbanisation nouvelle sont plus modestes dans leur effort de densification, avec une densité proche de 28 logements par hectare, supérieure toutefois au minimum de 18 logements par hectare imposé par le SCoT en vigueur.

En matière énergétique, le projet de PLU ne s'oppose pas au recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, etc.) et fixe des principes d'intégration paysagère. Toutefois, il n'utilise pas les possibilités ouvertes en matière de bonus de constructibilité (dépassement possible des règles relatives au gabarit pour un maximum de 30 %) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Les OAP ne sont pas non plus incitatives en la matière.

Concernant les mobilités, une OAP thématique dédiée définit un schéma de principe des continuités douces sécurisées à l'échelle communale. Son caractère schématique la ferait plutôt relever du PADD que d'une réelle OAP car, en l'état, on ne saurait comment l'appliquer au niveau des autorisations d'urbanisme. La volonté est toutefois de conforter le maillage de liaisons douces au sein du bourg, ce qui est relayé dans les OAP sectorielles en extension, et de relier le bourg aux principaux écarts. De plus, 38 km de linéaire de liaisons douces existantes à conserver¹⁰ sont identifiées au règlement graphique. En complément, le rapport de présentation note à raison que *« la concentration du développement sur le bourg permettra de limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien et permettra de favoriser le recours aux modes doux de déplacement »*.

Enfin, la contribution du projet de PLU au changement climatique est rapidement évoquée (une augmentation des polluants, des consommations énergétiques et des gaz à effet de serre est annoncée, sans autre précision) mais n'est pas précisément évaluée, notamment en lien avec les secteurs d'urbanisation nouvelle et la perte de capacité des sols à stocker le carbone. Dans une approche globale, le document doit préciser de quelle manière le projet de PLU a intégré des mesures suffisantes pour garantir la capacité de stockage de carbone susceptible de compenser le stock perdu du fait de l'artificialisation des sols programmée d'ici l'échéance du plan¹¹.

10 Ce linéaire apparaît sur le plan de zonage en pointillés marrons mais n'est toutefois pas repris dans la légende.

11 Il est possible d'utiliser, par exemple, l'outil « GES urba » du Cerema : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/applications/appli-ges-urba>

La MRAe recommande d'analyser les effets du projet de PLU en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment au regard de la consommation d'espace envisagée par le PLU et des incidences en matière de stockage de carbone du territoire.

Nantes, le 12 mai 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE