



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

0. Pièces de la procédure

0.2. Bilan de la concertation

Version avant arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **10 juin 2025**

La Maire, Manuella PELLETIER-SORIN,

PIÈCE DU PLU

N°0.2



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. PRÉAMBULE.....	4
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉTUDES MENÉES	5
A. LANCEMENT DE LA PROCÉDURE EN 2021	5
B. INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE, LA PAGE FACEBOOK DE LA MAIRIE, DANS LE BULLETIN ANNUEL 5	
C. INFORMATIONS DE DATES DE RÉUNIONS PUBLIQUES DANS LA PRESSE LOCALE.....	8
D. EXPOSITION EN MAIRIE PRÉSENTANT LA SYNTHÈSE DES GRANDES PHASES D'ÉTUDES	9
3. MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER.....	10
A. BOITE À IDÉES ET COURRIER	10
B. CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL EN 2023-2024	12
C. RÉUNIONS PUBLIQUES	13
4. CONCLUSIONS DU BILAN DE LA CONCERTATION.....	14
5. ANNEXES	15
A. LES INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE, LA PAGE FACEBOOK DE LA MAIRIE, DANS LE BULLETIN ANNUEL	16
B. LES INFORMATIONS DE DATES DE RÉUNIONS PUBLIQUES DANS LA PRESSE LOCALE.....	22
C. LES EXPOSITION EN MAIRIE	24

1. PRÉAMBULE

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme indique que « *l'autorité compétente mentionnée à l'article L.158-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs et les modalités de concertation conformément à l'article L.103-3* ».

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a été mise en œuvre par le biais de différents outils.

Deux étapes clés peuvent être néanmoins distinguées :

- La concertation qui s'est déroulée durant la procédure de révision du PLU. Le présent rapport, validé en conseil municipal au stade de l'arrêt du projet porte sur cette première étape.
- La phase d'enquête publique qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant la révision du PLU et doivent « *pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

Par délibération en date du 2 mars 2021, la commune a prescrit la révision de son PLU, en précisant les objectifs de ce projet ainsi que les modalités d'information et de concertation à mettre en œuvre :

- Informations relatives aux études menées :
 - Affichage de la délibération pendant toute la durée des études,
 - Informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure sur le site internet de la commune, la page Facebook de la mairie, dans le bulletin annuel ;
 - Exposition publique en mairie présentant la synthèse des grandes phases d'études ;
 - Informations de dates de réunions publiques dans la presse locale ;
 - 2 réunions publiques avec la population.
- Moyens offerts au public pour s'exprimer :
 - Mise en place d'une boîte à idées en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la procédure, destinée à recueillir les observations ou propositions sur le projet du PLU ;
 - Possibilités d'écrire à la Maire ;
 - Réunions publiques, permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

AVERTISSEMENTS : les articles, extraits de bulletin et autre publications se trouveront en annexe.

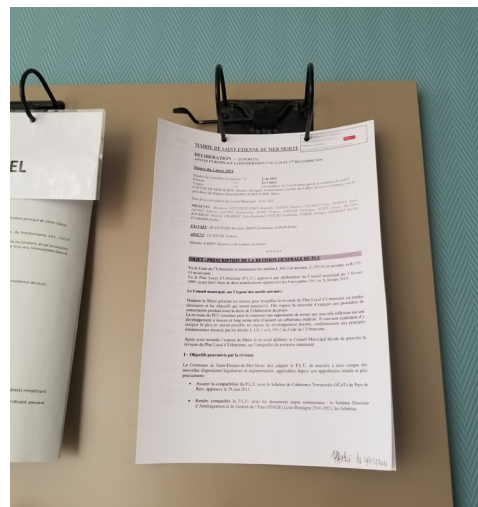
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉTUDES MENÉES

5

A. LANCEMENT DE LA PROCÉDURE EN 2021

La délibération en date du 2 mars 2021 a été affichée en Mairie.

Ci-contre, une photographie de l'affichage de la délibération en mairie (source : mairie).

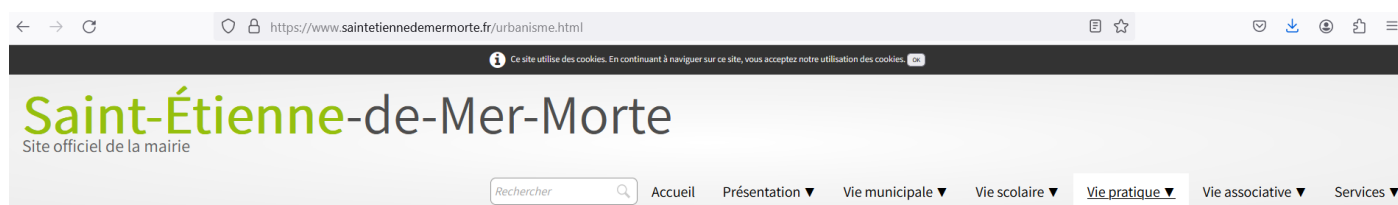


B. INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE, LA PAGE FACEBOOK DE LA MAIRIE, DANS LE BULLETIN ANNUEL

Des informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure ont été présentées sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la mairie ainsi que dans le bulletin annuel.

Page dédié au PLU sur le site de la mairie

Les éléments suivants sont placés sur cette page : des panneaux de concertation, le projet de PADD, un éditorial et un support de réunion publique.



Urbanisme

En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal.

Retrouvez tous le détail des informations et les formulaires à télécharger gratuitement pour vos démarches administratives en matière d'urbanisme sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Nouveau : Déposez votre demande d'autorisation d'urbanisme en ligne !

Vous avez la possibilité de déposer vos demandes d'autorisation d'urbanisme directement en ligne (à partir du 1er janvier 2022) sur le site <https://sve.sirap.fr> (choisir la commune concernée par le projet). La dématérialisation vous apporte une souplesse en ayant la possibilité de

Nouveau PLU

La commune lance une révision de son PLU (2021-2022).

[Téléchargez le PADD \(Projet d'Aménagement et de Développement Durable\)](#)

[Plus d'informations](#)

[Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial](#)

📍 Ces panneaux sont en consultation libre dans l'entrée de la mairie.

PIÈCE DE PROCÉDURE

PLU - RÉVISION N°1

Exemple de publication sur la page Facebook de la mairie



Voir les statistiques et les publicités

Booster la publication



3

6 partages



J'aime



Commenter



Envoyer



Partager

Éditorial en ligne sur le site de la mairie

Cet éditorial présente ce qu'est un PLU, pourquoi réviser le PLU de Saint-Étienne-de-Mer-Morte, comment la procédure se déroule et comment participer.

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE

Printemps 2021 : notre Commune lance la phase d'études de son nouveau Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Qu'est-ce que le P.L.U. ?

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009 et modifié à plusieurs reprises en 2011 et 2019. Le P.L.U. est destiné à :

- réfléchir au devenir et à la valorisation du territoire stéphanois,
- programmer le développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

Cette programmation doit aboutir à une définition du zonage du territoire entre les :

- zones urbaines (zones U),
- zones à urbaniser (zones AU),
- espaces préservés pour l'économie agricole et pour la valeur agronomique des terres (zones A),
- espaces et sites protégés pour leur valeur patrimoniale, naturelle, écologique (zones N).

Le PLU fixe les règles générales d'utilisation du sol. C'est le document de référence pour instruire les autorisations d'occupation des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, ...).



Pourquoi réviser le P.L.U. ?

La Commune s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec :

- le développement passé et à venir de la commune,
- les dernières évolutions réglementaires (lois 'Grenelle', loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, loi AALF, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, SAGE du Marais Breton approuvé le 16 mai 2014, SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009, Schéma de Cohérence Ecologique, Plan Climat Air Energie Territorial, Programme Territorial de l'Habitat de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, ...).

Cette révision est l'occasion d'exprimer un nouveau projet de territoire pour Saint-Étienne-de-Mer-Morte. Il doit jeter les bases du développement de la commune à plus long terme et répondre aux attentes de la collectivité. Le projet doit être celui de tous les stéphanois. En ce sens, chacun d'entre nous est convié à participer à cette réflexion d'intérêt général dans le cadre de la concertation proposée (cf. comment participer à la révision du PLU ?). Les observations et suggestions émises aideront à construire le projet, devant être établi dans le respect du cadre réglementaire et des objectifs définis par la commune.

Les principaux objectifs poursuivis par la révision générale (et mentionnés dans la délibération du Conseil Municipal du 02/03/2021) du PLU sont les suivants :

- Définir un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de la nouvelle communauté de communes Sud Retz Atlantique et en cohérence avec le statut de pôle communal défini dans le SCoT du Pays de Retz ;
- Maîtriser le développement urbain pour les dix années à venir et préparer les conditions d'un développement durable du territoire ;
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Définir des possibilités d'urbanisation affirmant la centralité du bourg, tout en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- Favoriser le renouvellement urbain, en menant notamment une réflexion sur le devenir de sites d'activités au sein du bourg,
- Concevoir le développement des activités économiques en compatibilité avec le SCoT, à la fois adapté aux besoins locaux et inscrit dans une logique intercommunale,
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Favoriser le développement des déplacements doux ;
- Intégrer l'environnement au développement, en prenant notamment en compte la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques.

Comment se déroule la phase d'études du P.L.U. ?

La révision du P.L.U. se décompose en 3 phases d'étude qui seront suivies par la suite d'une phase nécessaire à l'instruction du dossier et à l'approbation du P.L.U. :

- le diagnostic du territoire (en cours) :** il permet de dégager les grands enjeux relatifs au développement de la commune.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune :** il poursuivra le diagnostic pour lancer les orientations du Projet... La réflexion autour de ce Projet devrait nous mobiliser jusqu'à la fin de l'année 2021.
- les Zonage, Règlement et les principes d'organisation des futures zones à urbaniser :** comment mettre en œuvre le Projet que nous aurons établi... ou tout au moins, comment ne pas le compromettre... le zonage et le règlement devront répondre à cette attente pour traduire et imposer les choix adoptés par le Projet.

Assisté par le bureau d'études **A&B Urbanisme & Environnement**, la commune a débuté la première phase (diagnostic) en février 2021. Elle devrait se poursuivre jusqu'au printemps, avant d'entamer la réflexion sur le P.A.D.D.

A compter de fin mai des panneaux exposeront en Mairie les principales conclusions du **diagnostic**, sur lesquelles s'appuiera la définition du projet de développement de la commune, phase suivante de la révision du P.L.U.

Le Projet de nouveau P.L.U., certes défini par une Commission de travail et régi par certaines contraintes réglementaires d'occupation des sols, reste celui de la Commune :

Ses habitants sont donc conviés à émettre leurs attentes, leurs observations et à exprimer des suggestions qui pourront être reprises par la Commission de travail pour établir le nouveau P.L.U., pour définir notamment des orientations relatives au développement urbain et économique, ou à la préservation de certaines valeurs patrimoniales, naturelles ou paysagères de la commune.

Comment participer à la révision du P.L.U. ?

CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION
L'exposition en Mairie présentera, à partir de fin mai 2021, des éléments de diagnostic qui permettront au groupe de travail PLU d'aborder la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette exposition en mairie sera ensuite mise à jour au fur et à mesure de l'avancement des études. Des informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure seront par ailleurs présentées sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la mairie ainsi que dans le bulletin annuel.			
Nous tous pourrions dès lors nous informer et oser apporter notre contribution à l'étude du Projet... faire part de nos observations, de nos éventuelles attentes ou préoccupations relatives au développement de notre commune, à la prise en compte de notre cadre de vie, etc. ; ce Projet nous concerne tous et nous pourrions y participer à notre façon, à travers :			
<ul style="list-style-type: none"> la transmission d'observations dans une boîte à idées mise à disposition du public en Mairie, ou bien par courriel adressé à Mme le Maire, les observations devant être relatives au P.L.U., aux études menées et exposées en Mairie, la participation aux réunions publiques prévue à la fin des phases de travail relatives au PADD (fin 2021/début 2022) et au zonage/règlement (fin 2022). la participation à l'enquête publique relative au projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal et prenant en compte les observations formulées tout au long de la concertation avec la population (entretiens avec des personnes-ressources, réunions publiques, observations recueillies en Mairie dans la boîte à idées, ...). 			
La concertation auprès des habitants doit permettre de préciser et de valider le Projet de nouveau P.L.U. au regard des observations qui auront été émises au cours de la procédure de révision.			
Bien que devant respecter le cadre réglementaire qui s'impose à toute collectivité, le projet de développement doit avant tout rester celui de la Commune.			

Cet article précise les objectifs de la révision, les pièces qui composent le PLU et l'avancement de la procédure. Il annonce notamment une réunion publique.

Le Dossier

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Décembre 2021 : le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se précise.

Le PLU actuel, voté en 2009, a déjà fait l'objet de deux modifications. Conduire des projets structurants pour notre territoire est un des engagements de l'équipe municipale. Pour cela, il est nécessaire de mettre notre plan local d'urbanisme en adéquation avec les ambitions communales. La révision du PLU constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen et long terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable.

Les objectifs de la révision :

Réglementaires :

- Intégrer les dernières évolutions législatives :
 - la loi Engagement National pour l'Environnement du 17 juillet 2010 dite Grenelle 2,
 - la loi ALUR du 24 mars 2014,
 - la loi d'avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et le Forêt du 13 octobre 2014,
 - la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des territoires,
 - la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
 - l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre II du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, en vigueur depuis le 1er janvier 2016,
 - la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- Rendre notre PLU compatible avec les documents supra communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, SRCE, PCAET...).

Territoriaux :

- Elaborer un nouveau projet de territoire.
- Maîtriser le développement urbain pour les dix années à venir et préparer les conditions d'un développement durable du territoire.
- Prévoir de nouvelles zones d'urbanisme.
- Permettre de nouveaux changements de destination.
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser le parcouru résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement.
- Intégrer l'environnement au développement, en prenant notamment en compte la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques (trame verte, trame bleue...).

Où en est l'établissement du nouveau PLU ?

Au printemps dernier, la commission "urbanisme", accompagnée du bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement avaient engagé la phase d'études de la révision, en débutant par l'élaboration du diagnostic (phase n°1). Pour rappel, la révision du PLU se décompose en 3 phases d'étude qui seront suivies par la suite d'une phase 4, nécessaire à l'instruction du dossier, à l'enquête publique et à la validation du PLU.

Le diagnostic du territoire (présente au printemps dernier) permet de dégager les grands enjeux relatifs au développement durable de la commune.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune : il poursuit le diagnostic pour lancer les orientations du Projet (voir ci-après - Ou est-ce que le PADD ?).

3. Les Zonages, Règlement et les principes d'organisation des futures zones à urbaniser : comment mettre en œuvre le Projet que nous aurons établi ou tout au moins, comment ne pas le compromettre. Le zonage et le règlement devront répondre à cette attente pour traduire et imposer les choix adoptés par le Projet.

Depuis mai, la commission a engagé le travail de la phase n°2 sur la constitution d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est prévu d'aboutir en début d'année 2022.

Ce projet de développement de la commune s'appuie sur les grands enjeux soulevés par le diagnostic du territoire. Rappelons que des panneaux exposent une synthèse de ce diagnostic en mairie depuis juin dernier. Ils sont aussi disponibles sur le site internet de la commune longlet.vie pratique - urbanisme).

La commission s'est réunie très régulièrement pour établir les lignes directrices du futur projet d'aménagement et de développement de notre commune pour les dix prochaines années en évitant de compromettre ou de rendre plus difficile le développement pour les générations futures.

Elle a rencontré, début décembre, des services de l'Etat : des organismes extérieurs (SCOT, chambres consulaires, Conseil Départemental, PLUR du Pays de Riez) afin de recueillir leurs avis et leurs orientations pour permettre de jeter les bases du futur projet en cohérence avec la réglementation en vigueur.

Ce projet, en l'état, fera ensuite l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et d'une présentation en réunion publique dans le cadre de la concertation (voir ci-après).

Ou est-ce que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ?

S'appuyant sur les conclusions de l'étude diagnostic, l'important au zonage, le PADD constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Elle définit les lignes directrices du développement de la commune sous forme d'orientations "générales" d'aménagement et d'urbanisme.

C'est un outil de programmation et de planification du développement communal.

Le Dossier

Ce document doit préciser les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années en regard des principaux enjeux soulevés par le diagnostic : croissance démographique, équilibre du tissu social de la population, besoins en logements et en espace constructible, type d'urbanisation, développement économique, besoins en équipements, préservation des ressources agricoles, hydriques, naturelles, patrimoine, prise en compte de la trame verte et bleue (voir encart ci-dessous), de la qualité paysagère, prise en compte des risques de nuisances...

Les orientations retenues, devant rester compatibles avec les dispositions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Riez, sont exposées dans une note explicative et illustrées de documents graphiques, à caractère strictement indicatif, qui ne sont pas des plans de zonage.

Elles visent à privilégier et faire émerger l'intérêt général du développement et de la préservation d'atouts naturels, agricoles et du patrimoine de notre commune. Les choix retenus dans le PADD doivent faire preuve de cohérence entre eux. Ils doivent faire valoir l'intérêt collectif et général de la commune.

Le PADD ne raisonne pas à la parcelle mais les orientations du développement de la commune qu'il détermine s'imposent par la suite à la définition du zonage et du règlement de la commune, qui préciseront les règles d'urbanisme pour chacune des zones.

Ces orientations sont définies de manière à ne pas compromettre les conditions du développement futur de Saint-Etienne-de-Mer-Morte pour les générations suivantes ; elles doivent être garantes du développement durable de notre commune.

Comment participer à la réflexion engagée sur le PADD ?

Une réunion publique sera organisée le jeudi 3 février 2022 salle des Vallées à 19 heures pour présenter les grandes lignes du PADD. A l'issue de cette réunion, des panneaux d'exposition du PADD (synthèse) resteront exposés en mairie. Ils seront consultables aux heures d'ouverture de celle-ci et sur le site internet de la commune.



Ce Projet global, certes défini par une Commission de travail et régi par certaines contraintes réglementaires d'occupation des sols, reste celui de la commune : ses habitants sont donc conviés à émettre leurs observations.

Les Stéphanoises et Stéphanois peuvent formuler des suggestions, observations, par courrier ou dans une boîte à idées mise à disposition en mairie. Toute requête, respectant l'intérêt collectif, pourra être prise en considération dans la finalisation du Projet.

Celles-ci seront examinées par la suite et pourront contribuer à affiner le projet, à lever certaines interrogations ou incertitudes qui peuvent encore subsister dans la définition des orientations du PADD.

À vos agendas

Des réunions publiques avec l'ensemble de la population seront programmées :

- le jeudi 3 février 2022 à 19 heures salle des Vallées
- Seconde réunion, milieu second semestre 2022

N'hésitez pas à vous exprimer :

Une boîte à idées, destinée à recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

En écrivant à Madame la Maire par courrier, mail. Lors des réunions publiques, permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

Fonction à l'habitat



Article du bulletin municipal de décembre 2022

Cet article présente l'avancée du PLU et la première version du PADD. La liquidation du bureau d'études A+B est précisée, entreprise qui accompagnait la commune depuis 2021. Un premier retard sur le calendrier est annoncé.

Le Dossier

Le Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme, lancée en 2021, s'est poursuivie en 2022.



Le 11 janvier 2022, la phase 2 concernant le Plan d'Aménagement et de Développement Durables a été présentée en conseil municipal au cours duquel celui-ci a également fait l'objet d'un débat réglementaire. Armature de notre futur PLU, ce PADD définit les grands axes et les objectifs.

Ce document est un fichier de cadrage des orientations qui fixe des objectifs chiffrés en termes de consommation d'espace, d'augmentation souhaitée de la population...

- Trois grands axes se dégagent du PADD :
 1. conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg,
 2. maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et les habitants,
 3. préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (les déplacements, le paysage, le patrimoine, l'environnement).

A l'issue de cette présentation et des échanges, les délibérations du conseil municipal ont acté la présentation du PADD et la mise en place du sur-sis à statuer. Dès lors, la municipalité a organisé une réunion publique le jeudi 3 février à 19h à la salle des Vallées.

A partir du mois de mars 2022, la commission "urbanisme" a engagé la phase 3 en continuant le travail sur la traduction réglementaire, à raison d'une réunion par mois jusqu'en juillet 2022, date à laquelle le bureau d'études A+B environnement nous accompagnera, fut placé en liquidation judiciaire.

En conséquence, une nouvelle demande d'accompagnement a été faite auprès d'autres bureaux d'études. Les réponses obtenues ont permis de retenir le nouveau cabinet Futur Proche en novembre 2022. Les travaux de traduction vont donc se poursuivre avec un objectif de finalisation du PLU pour fin 2023.

Le PADD est consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

N'hésitez pas à vous exprimer :

- une boîte à idées, destinée à recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- en écrivant à Madame la Maire par courrier, mail,
- lors des réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

Article du bulletin municipal de décembre 2023

Cet article présente l'avancée du PLU et la définition des OAP et du règlement graphique. La liquidation du bureau d'études FUTUR PROCHE est précisée, entreprise qui accompagnait la commune depuis fin 2022. Un nouveau retard sur le calendrier est annoncé.

Le Dossier

Le Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme a pris du retard.

Courant 2023, la commission urbanisme a poursuivi son travail dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, avec pour tâches :

- la définition des périmètres et le contenu des OAP (Orientation d'Aménagement Programmée),
- le règlement graphique des différentes zones,
- la réunion avec le SCOT, la DDTM et la communauté de communes Sud Riez Atlantique pour l'étude d'extension de la zone artisanale,
- le repérage de l'ensemble des bâtiments situés en hameau ayant un caractère architectural et patrimonial dans le but d'un éventuel changement de destination,
- la rédaction du règlement écrit.

Ces travaux prennent du temps et les différentes lois, votes, récemment, impactent directement ce dossier qui demande un temps d'étude beaucoup plus important : transition écologique avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la loi APER (10 mars 2023) loi d'accélération de la Production d'Énergies Renouvelables.

Le cabinet FUTUR PROCHE qui nous accompagnait, depuis octobre 2022, à la rédaction de ce document a été placé en liquidation judiciaire le 25 octobre dernier, nous obligeant à rechercher un nouveau bureau d'études ; celui-ci a été validé lors du conseil municipal du 5 décembre.

En ce début d'année 2024, les travaux se poursuivent pour pour objectif l'arrêt de projet du PLU courant premier semestre, suivi, dans l'année, de l'enquête publique.

Le PADD est toujours consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

N'hésitez pas à vous exprimer :

- une boîte à idées, destinée à recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- en écrivant à Madame la Maire par courrier, mail,
- lors des réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.



Article du bulletin municipal de décembre 2024

Cet article présente l'avancée du PLU et la définition des OAP et du règlement graphique. La liquidation du bureau d'études FUTUR PROCHE est précisée, entreprise qui accompagnait la commune depuis fin 2022. Un nouveau retard sur le calendrier est annoncé.

Le Plan Local d'Urbanisme

L'avancée du PLU : un projet essentiel pour l'avenir de la commune

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un enjeu majeur pour l'aménagement et le développement futurs de la commune.

Dans la déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCO), il constitue un outil fondamental pour le développement harmonieux de la commune, prenant en compte les enjeux environnementaux et les besoins des habitants. Chaque étape de sa révision contribue à une planification durable et responsable pour l'avenir de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Des retards ont été pris, après un début d'année 2024 marqué par la réalisation de l'inventaire des zones humides et du Plan Guide Opérationnel (PGO), mais ces études approfondies sont essentielles pour garantir une révision conforme aux exigences environnementales et urbanistiques.

Des réunions de travail ont eu lieu tout au long de l'année 2024 pour finaliser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été achevé

en septembre. Par la suite, le travail s'est concentré sur la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que sur la traduction réglementaire de ces éléments.

Le 28 novembre 2024, l'ensemble des travaux a été présenté aux PPA (Personnes Publiques Associées). Une réunion publique s'est ensuite tenue le 6 décembre pour permettre aux habitants de découvrir le projet de révision du PLU et d'échanger sur ses grandes lignes.

Les étapes à venir

L'objectif est d'arrêter le PLU pour février 2025. Après cette phase d'arrêt, une consultation des PPA débutera, suivie d'une enquête publique d'une durée d'un mois. Ces démarches administratives sont nécessaires avant l'approbation finale du PLU, prévue pour la fin de l'année 2025.



8 | BULLETIN MUNICIPAL - DÉCEMBRE 2024 - N°47 | Tél. 02 40 31 17 00 | mairies.saintetienne-mer-morte.fr | Adresse : 44100 Saint-Étienne-de-Mer-Morte

C. INFORMATIONS DE DATES DE RÉUNIONS PUBLIQUES DANS LA PRESSE LOCALE

Les réunions publiques ont été annoncées dans la presse locale.

Exemples d'articles de presse locale du 21 avril 2021 du 29 janvier 2022 et du 3 décembre 2024

Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Révision du Plu : le cœur du bourg passé à la loupe

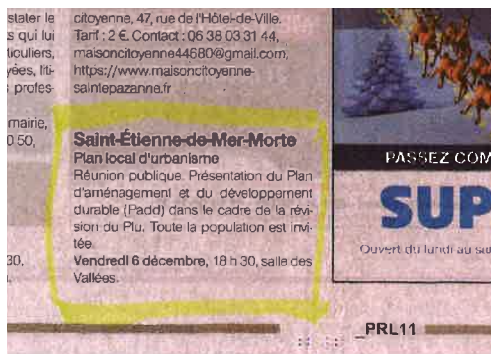
En mars, le conseil municipal a défini les objectifs concernant la révision du Plan local d'urbanisme (Plu). Ces derniers prévoient un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de l'intercommunalité, en cohérence avec le Scot (Schéma de cohérence territoriale) du pays de Retz.

Mardi 6 avril, Manuella Pelletier Sorin, la maire, a présenté aux élus l'avancement des travaux de la commission urbanisme qui identifie actuellement les dents creuses et les arrières de terrains (situées derrière des parcelles existantes) éventuelle-

ment constructibles.

Le Scot du pays de Retz recommande, en effet, une densité minimale moyenne de quinze logements par hectare, avec une part significative au sein du cœur du bourg.

Au total, sur dix ans, 107 logements sont potentiellement à même de sortir du sol et ce, en dehors des lotissements. Ce gisement intègre les possibilités de reprise de sites déjà bâtis ou de logements vacants, de divisions foncières (pour les grands terrains) et de complément d'urbanisation (dents creuses).



Accueil > Pays de la Loire > Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Saint-Étienne-de-Mer-Morte. Il faudra diviser par deux l'artificialisation des espaces

Ouest-France

Publié le 29/01/2022 à 05h03

Abonnez-vous

LIRE PLUS TARD

PARTAGER

Newsletter Nantes

Chaque matin, recevez toute l'information de Nantes et de ses environs avec Ouest-France

manuella.pel... OK

Le conseil municipal, réuni le 11 janvier, a acté la présentation réglementaire du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et validé, à l'unanimité, la mise en place d'un sursis à statuer. Ce dispositif permettra à la commune de mettre en pause les projets qui pourraient aller à l'encontre du futur Plan local d'urbanisme (PLU). L'instruction des dossiers concernés devra donc attendre sa validation prévue en 2023.



Au préalable, Sylvain Jouan, du cabinet A + B Environnement, a fait, devant les élus présents, une présentation du PADD, suite au travail réalisé par la commission urbanisme tout au long de l'année écoulée. Ce dernier a insisté sur l'importance de cette phase qui va engager sa traduction réglementaire : « Clé de voûte du futur PLU, le PADD définit les grandes orientations générales et les objectifs, notamment liés à la modération de la consommation d'espace, garante du développement durable de la commune. D'ici 2030, il faudra en effet diviser par deux l'artificialisation des espaces. »

Jeudi 3 février à 19 h, salle des Vallées à Saint-Étienne-de-Mer-Morte, réunion publique de présentation du PADD à la population.

D. EXPOSITION EN MAIRIE PRÉSENTANT LA SYNTHÈSE DES GRANDES PHASES D'ÉTUDES

L'exposition en Mairie a présenté, à partir de fin mai 2021, des éléments de diagnostic qui ont permis au « groupe de travail PLU » d'aborder la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette exposition en mairie a été mise à jour à la suite de l'évolution du PADD et de sa traduction réglementaire.

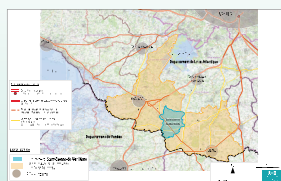
4 panneaux de diagnostic relatif au diagnostic et à l'état initial de l'environnement



II. UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR :

➤ L'influence du positionnement géographique

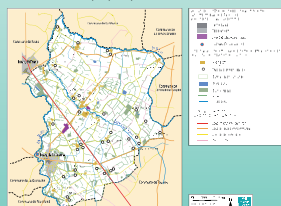
- une commune rurale du Sud du Pays de Retz, située dans l'aire d'attractivité de la métropole nantaise, proche du littoral atlantique et de centres urbains dynamiques (Machecoul, Challans, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu...)
- desservie par l'axe Pornic-Vendée (RD 13), la commune bénéficie d'une bonne accessibilité, lui conférant un certain attrait
- des prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs que sur des communes plus proches du littoral ou de l'agglomération nantaise



➤ Le dynamisme de la vie locale

- La commune dispose d'un tissu de commerces, d'entreprises, d'équipements, de services qui peuvent aussi influer sur les choix d'implantation de ménages.
- Plus de 300 emplois sur la commune, notamment liés à la présence de la zone d'activités intercommunale des Ardillans, en bordure de la RD 13.
- Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire : 20 sièges d'exploitations se maintiennent sur la commune en 2021. Environ 87% du territoire sont voués à l'agriculture.

Occupation des Sols : une commune avant tout rurale, marquée par la présence d'un habitat diffus

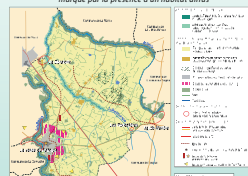


➤ La qualité du cadre de vie : la valeur des paysages ruraux, des vallées boisées, du patrimoine bâti, la quiétude de la campagne

- Bordée par le Fallon et son relief marqué, le bourg de Saint-Etienne offre un cadre singulier, renforcé par la présence de son clocher isolé.
- Commune avant tout rurale, Saint-Etienne bénéficie d'un cadre de vie attractif et convoité, qui séduit par la tranquillité de ses espaces d'habitat.



Approche paysagère : un vaste plateau agricole ondulé, au bocage structuré et marqué par la présence d'un habitat diffus



Du patrimoine bâti remarquable (châteaux de La Caraterie et de La Muralière, église, clocher, maisons bourgeoises...) au patrimoine rural (corps de ferme, granges en pierres, moulins...) au 'petit patrimoine' (cros, calvaires, puits, fours...), et au patrimoine végétal (bois, haies, arbres remarquables), le paysage stéphanois renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.



Quelques enjeux liés à la révision du P.L.U.

- Concilier le développement de la commune avec la préservation d'une identité communale rurale, intégrer les nouvelles populations à la vie locale
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal, le 'petit patrimoine'
- Inventorier et protéger les continuités écologiques et les espaces naturels d'intérêt remarquable : cours d'eau, zones humides, espaces boisés, haies, arbres isolés...
- Conforter les activités économiques existantes et à venir, maintenir et dynamiser l'attractivité commerciale du centre-bourg, favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à la conservation du caractère rural de Saint-Etienne-de-Mer-Morte



Informations relatives au projet d'aménagement et de développement durables

Le projet de PADD de 2021 est placé sur le site de la mairie présentant les éléments actualisés depuis 2021.

Informations relatives aux règlements

L'exposition en Mairie a été complétée, avec un panneau en format A0 rappelant la mise à jour du PADD à la suite de son évolution. Ce panneau porte principalement sur les règlements (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation.



3. MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER

A. BOITE À IDÉES ET COURRIER

Toute personnes concernée par le projet de révision du PLU a été invitée à participer en apportant sa contribution, ses observations et éventuelles attentes ou préoccupations, notamment à travers la transmission d'éléments dans une boite à idées mise à disposition du public en Mairie, ou bien par courrier adressé à Mme le Maire.

Plusieurs publications ont rappelé cette possibilité depuis 2021.

La boite à idées était positionné et visible dans le hall de la mairie.

Bilan de la boite à idées

La boite à idées a permis de collecter les avis, propositions et participations suivantes :



N°	Thématique	Participation
1	Commerces, centralités et services Hébergement	Mettre en place un pôle commercial pour des services de proximité. Installer une maison de retraite.
2	Mobilité	Ralentisseur rue des Peupliers pour cause de vitesse excessive.
3	Mobilité	Transport gratuit pour aller en bord de mer
4	Mobilité	Buser le fossé du carrefour des pompiers jusqu'à la zone de l'Ar-dillais pour créer une zone piétonne et éviter que les piétons en soinet frôler par les voitures.
5	Mobilité, commerces et services	Navette gratuite pour la plage cet été, plus de commerces et une station de gazole.

B. BILAN COURRIER ET MAIL REÇU EN MAIRIE

11

En parallèle des temps de concertations ponctuels et de la boîte à idées, le public disposait de différents moyens pour participer et faire part de ses observations, propositions et sollicitations par les moyens suivants :

- Courrier ;
- Mail ;
- Directement auprès des élus.

Au total, ce sont 30 observations qui ont été transmises dans le cadre de la concertation par les moyens cités précédemment. Ces observations sont collectées dans un tableau de suivi dont la synthèse est la suivante :

Pièce du PLU concernée	Nombre	%	Dont satisfaite
PADD	0	0%	0
TVB	0	0%	0
Règlement graphique	20	67%	5
Emplacement réservé	3	10%	
STECAL	0	0%	0
Règlement écrit	5	17%	3
Autre	2	7%	0
Total	30	100%	8

C. CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL EN 2023-2024

Comme expliqué dans les justifications des choix retenus pour établir le projet de PLU¹ du projet (voir rapport de présentation) Des temps de concertation spécifiquement dédiés au Plan Guide Opérationnel ont été tenu et alimentent les réflexions dans le cadre de la révision du PLU :

¹ Voir rapport de présentation, pièce n°1.2.

- Cittàmachina :

- Estafette garée dans le centre-bourg
- Vendredi 3 novembre 2023 de 9h à 17h
- Présentation des deux scenarii d'aménagement et possibilité de réaliser son propre scénario.



- Balade urbaine :

- Dans le périmètre du centre-bourg
- Samedi 9 décembre 2023 de 10h à 12h
- Information sur le diagnostic et le scénario retenu et possibilité de s'exprimer sur ces éléments



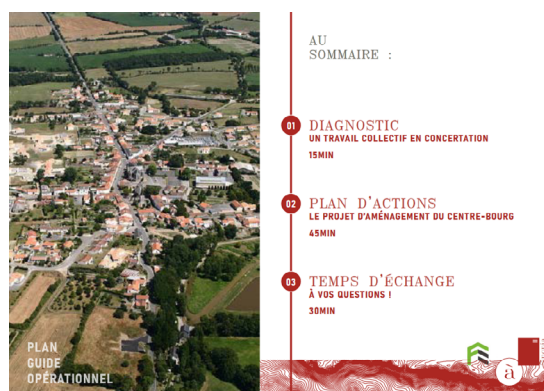
- Atelier :

- Salle des vallées
- Samedi 20 janvier 2024 de 10h à 12h
- Information sur le diagnostic et le scénario retenu et possibilité de s'exprimer sur le scénario avec un temps de restitution



- Réunion publique

- Salle des Vallées
- Mardi 16 avril 2024 de 19h à 20h30
- Présentation du diagnostic et de la méthode, puis des scenarii envisagés et du scénario retenu, et enfin du plan d'action pour mettre en œuvre ce scénario.



Plusieurs réunions publiques ont eu lieu au cours de la procédure :

- Jeudi 3 février 2022 à 19h (Salle des Vallées) : présentation des principaux enjeux et du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Mardi 16 avril 2024 de 19h à 20h30 (Salle des Vallées) : Plan Guide Opérationnel intégré au PLU, présentation du diagnostic et de la méthode, puis des scénarii envisagés et du scénario retenu, et enfin du plan d'action pour mettre en œuvre ce scénario ;
- Vendredi 6 décembre 2024 à 18h30 (Salle des Vallées) : Présentation du projet d'aménagement et de développement durables (principales modifications depuis 2021) et de la traduction réglementaire des orientations du projet : règlements et orientations d'aménagement et de programmation.

4. CONCLUSIONS DU BILAN DE LA CONCERTATION

La délibération du 2 mars 2021 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Cette délibération était assortie d'objectifs et de modalités de concertation visant au partage du projet (voir préambule).

Les dates clés des modes de concertation, ponctuelles comme permanentes sont récapitulées ci-après :

Outils de concertation « continus »

**Affichage de la
délibération**

**Mise en place de la
«boîte à idées»**

**Publications sur le
site de la mairie**

**Publications sur la
page Facebook de la
mairie**

**Exposition publique en
mairie**

Outils de concertation « ponctuels »

> Phase de lancement et de diagnostic

- [Début 2021] Lancement des études

> Phase du projet d'aménagement et de développement durables

- [03.02.2022] Réunion publique diagnostic et PADD
- Cittàmachina : point de concertation mobile pour la présentation de scénarios d'aménagement et invitation à participer [03.11.2023] (dans le cadre du Plan Guide Opérationnel repris au PLU)
- [06.12.2024] Balade urbaine enjeux et scénarios d'aménagement (dans le cadre du Plan Guide Opérationnel repris au PLU)
- [20.01.2024] Atelier de concertation enjeux et scénarios d'aménagement (dans le cadre du Plan Guide Opérationnel repris au PLU)
- [16.04.2024] Réunion publique scénario d'aménagement et plan d'actions (dans le cadre du Plan Guide Opérationnel repris au PLU)
- [06.12.2024] Réunion publique de présentation du PADD intégrant le Plan Guide Opérationnel et de présentation de principes réglementaires

> Phase des pièces réglementaires

- [06.12.2024] conjointement à la phase précédente, Réunion publique de présentation du PADD intégrant le Plan Guide Opérationnel et de présentation de principes réglementaires.

5. ANNEXES

A. LES INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE, LA PAGE FACEBOOK DE LA MAIRIE, DANS LE BULLETIN ANNUEL

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE

Printemps 2021 : notre Commune lance la phase d'études de son nouveau Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Qu'est ce que le P.L.U. ?

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009 et modifié à plusieurs reprises en 2011 et 2019. Le P.L.U. est destiné à :

- réfléchir au devenir et à la valorisation du territoire stéphanois,
- programmer le développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

Cette programmation doit aboutir à une définition du zonage du territoire entre les :

- zones urbaines (zones U),
- zones à urbaniser (zones AU),
- espaces préservés pour l'économie agricole et pour la valeur agronomique des terres (zones A),
- espaces et sites protégés pour leur valeur patrimoniale, naturelle, écologique (zones N).

Le PLU fixe les règles générales d'utilisation du sol. C'est le document de référence pour instruire les autorisations d'occupation des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, ...).



Pourquoi réviser le P.L.U. ?

La Commune s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec :

- le développement passé et à venir de la commune,
- les dernières évolutions réglementaires (lois 'Grenelle', loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, loi AALF, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, SAGE du Marais Breton approuvé le 16 mai 2014, SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009, Schéma de Cohérence Ecologique, Plan Climat Air Energie Territorial, Programme Territorial de l'Habitat de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, ...).

Cette révision est l'occasion d'exprimer un nouveau projet de territoire pour Saint-Etienne-de-Mer-Morte. Il doit jeter les bases du développement de la commune à plus long terme et répondre aux attentes de la collectivité. Le projet doit être celui de tous les stéphanois. En ce sens, chacun d'entre nous est convié à participer à cette réflexion d'intérêt général dans le cadre de la concertation proposée (cf. comment participer à la révision du PLU ?). Les observations et suggestions émises aideront à construire le projet, devant être établi dans le respect du cadre réglementaire et des objectifs définis par la commune.

Les principaux objectifs poursuivis par la révision générale (et mentionnés dans la délibération du Conseil Municipal du 02/03/2021) du PLU sont les suivants :

- Définir un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de la nouvelle communauté de communes Sud Retz Atlantique et en cohérence avec le statut de pôle communal défini dans le SCoT du Pays de Retz ;
- Maîtriser le développement urbain pour les dix années à venir et préparer les conditions d'un développement durable du territoire ;
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Définir des possibilités d'urbanisation affirmant la centralité du bourg, tout en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- Favoriser le renouvellement urbain, en menant notamment une réflexion sur le devenir de sites d'activités au sein du bourg,
- Concevoir le développement des activités économiques en compatibilité avec le SCoT, à la fois adapté aux besoins locaux et inscrit dans une logique intercommunale,
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Favoriser le développement des déplacements doux ;
- Intégrer l'environnement au développement, en prenant notamment en compte la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques.

Comment se déroule la phase d'études du P.L.U. ?

La révision du P.L.U. se décompose en 3 phases d'étude qui seront suivies par la suite d'une phase nécessaire à l'instruction du dossier et à l'approbation du P.L.U. :

- le diagnostic du territoire (en cours)** : il permet de dégager les grands enjeux relatifs au développement de la commune.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune** : il poursuivra le diagnostic pour lancer les orientations du Projet... La réflexion autour de ce Projet devrait nous mobiliser jusqu'à la fin de l'année 2021.
- les Zonage, Règlement et les principes d'organisation des futures zones à urbaniser** : comment mettre en œuvre le Projet que nous aurons établi... ou tout au moins, comment ne pas le compromettre... le zonage et le règlement devront répondre à cette attente pour traduire et imposer les choix adoptés par le Projet.

Assisté par le bureau d'études **A+B Urbanisme & Environnement**, la commune a débuté la première phase (diagnostic) en février 2021. Elle devrait se poursuivre jusqu'au printemps, avant d'entamer la réflexion sur le P.A.D.D.

A compter de fin mai, des panneaux exposeront en Mairie les principales conclusions du **diagnostic**, sur lesquelles s'appuiera la définition du projet de développement de la commune, phase suivante de la révision du P.L.U.

Le Projet de nouveau P.L.U., certes défini par une Commission de travail et régi par certaines contraintes réglementaires d'occupation des sols, reste celui de la Commune :

Ses habitants sont donc conviés à émettre leurs attentes, leurs observations et à exprimer des suggestions qui pourront être reprises par la Commission de travail pour établir le nouveau P.L.U., pour définir notamment des orientations relatives au développement urbain et économique, ou à la préservation de certaines valeurs patrimoniales, naturelles ou paysagères de la commune.

Comment participer à la révision du P.L.U. ?

CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION
<p>L'exposition en Mairie présentera, à partir de fin mai 2021, des éléments de diagnostic qui permettront au « groupe de travail PLU » d'aborder la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette exposition en mairie sera ensuite mise à jour au fur et à mesure de l'avancement des études. Des informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure seront par ailleurs présentées sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la mairie ainsi que dans le bulletin annuel.</p>			
<p>Nous tous pourrons dès lors nous informer et oser apporter notre contribution à l'étude du Projet... , faire part de nos observations, de nos éventuelles attentes ou préoccupations relatives au développement de notre commune, à la prise en compte de notre cadre de vie, etc. : ce Projet nous concerne tous et nous pourrons y participer à notre façon, à travers :</p>			
<p>- la transmission d'observations dans une boîte à idées mise à disposition du public en Mairie, ou bien par courrier adressé à Mme le Maire, les observations devant être relatives au P.L.U., aux études menées et exposées en Mairie,</p>			
<p>- la participation aux réunions publiques prévue à la fin des phases de travail relatives au PADD (fin 2021/début 2022) et au zonage/règlement (fin 2022).</p>			
<p>- la participation à l'enquête publique relative au projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal et prenant en compte les observations formulées tout au long de la concertation avec la population (entretiens avec des personnes-ressources, réunions publiques, observations recueillies en Mairie dans la boîte à idées,...),</p>			
<p>La concertation auprès des habitants doit permettre de préciser et de valider le Projet de nouveau P.L.U. au regard des observations qui auront été émises au cours de la procédure de révision.</p>			
<p>Bien que devant respecter le cadre réglementaire qui s'impose à toute collectivité, le projet de développement doit avant tout rester celui de la Commune.</p>			

le Dossier

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Décembre 2021 : le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se précise.

Le PLU actuel, voté en 2009, a déjà fait l'objet de deux modifications. Conduire des projets structurants pour notre territoire est un des engagements de l'équipe municipale.

Pour cela, il est nécessaire de mettre notre plan local d'urbanisme en adéquation avec les ambitions communales. La révision du PLU constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen et long terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable.

Les objectifs de la révision :

Réglementaires :

Intégrer les dernières évolutions législatives :

- la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2,
 - la loi ALUR du 24 mars 2014,
 - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et le Forêt du 13 octobre 2014,
 - la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron,
 - la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
 - l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du P.L.U., en vigueur depuis le 1er janvier 2016,
 - la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- Rendre notre PLU compatible avec les documents supra communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, SRCE, PCAET...).

Territoriaux :

- Élaborer un nouveau projet de territoire,
- Maîtriser le développement urbain pour les dix années à venir et préparer les conditions d'un développement durable du territoire,
- Réfléchir aux possibilités de renouvellement urbain,
- Permettre de nouveaux changements de destination,
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace,
- Prévoir de nouvelles zones AU (zones à urbaniser),
- Favoriser le développement des déplacements doux,
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement,
- Intégrer l'environnement au développement, en prenant notamment en compte la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques (trame verte, trame bleue...).

Où en est l'établissement du nouveau PLU ?

Au printemps dernier, la commission "urbanisme", accompagnée du bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement avaient engagé la phase d'études de la révision, en débutant par l'élaboration du diagnostic (phase n°1).

Pour rappel, la révision du P.L.U. se décompose en 3 phases d'étude qui seront suivies par la suite d'une phase 4, nécessaire à l'instruction du dossier, à l'enquête publique et à l'approbation du P.L.U. :

1. le diagnostic du territoire (présenté au printemps dernier) : il permet de dégager les grands enjeux relatifs au développement de la commune.

2. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune : il poursuit le diagnostic pour lancer les orientations du Projet (voir ci-après - Qu'est-ce que le PADD ?).

3. les Zonages, Règlement et les principes d'organisation des futures zones à urbaniser : comment mettre en œuvre le Projet que nous aurons établi, ou tout au moins, comment ne pas le compromettre. Le zonage et le règlement devront répondre à cette attente pour traduire et imposer les choix adoptés par le Projet.

Depuis mai, la commission a engagé le travail de la phase n°2 sur la constitution d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est prévu d'aboutir en début d'année 2022.

Ce projet du développement de la commune s'appuie sur les grands enjeux soulevés par le diagnostic de notre territoire. Rappelons que des panneaux exposent une synthèse de ce diagnostic en mairie depuis juin dernier. Ils sont aussi disponibles sur le site internet de la commune (onglet vie pratique - urbanisme).

La commission s'est réunie très régulièrement pour établir les lignes directrices du futur projet d'aménagement et de développement de notre commune pour les dix prochaines années en évitant de compromettre ou de rendre plus difficile le développement pour les générations futures.

Elle a rencontré, début décembre, des services de l'Etat et des organismes extérieurs (SCoT, chambres consulaires, Conseil Départemental, PETR du Pays de Retz...) afin de recueillir leurs avis et leurs orientations pour permettre de jeter les bases du futur projet en cohérence avec la réglementation en vigueur.

Ce projet en l'état, fera ensuite l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et d'une présentation en réunion publique dans le cadre de la concertation (voir ci-après).

Qu'est ce que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ?

S'appuyant sur les conclusions de l'étude diagnostic, s'imposant au zonage, le P.A.D.D. constitue la **pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme**. Elle définit les lignes directrices du développement de la commune sous forme d'orientations "générales" d'aménagement et d'urbanisme.

C'est un **outil de programmation et de planification du développement communal**.

Le Dossier

Ce document doit préciser les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années en regard des principaux enjeux soulevés par le diagnostic : *croissance démographique, équilibre du tissu social de la population, besoins en logements et en espace constructible, type d'urbanisation, développement économique, besoins en équipements, préservation des ressources agricoles, hydriques, naturelles, patrimoine, prise en compte de la trame verte et bleue (voir encart ci-dessous), de la qualité paysagère, prise en compte des risques de nuisances...*

Les orientations retenues, devant rester compatibles avec les dispositions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Retz, sont exposées dans une note explicative et illustrées de documents graphiques, à caractère strictement indicatif, qui ne sont pas des plans de zonage.

Elles visent à privilégier et faire émerger l'intérêt général du développement et de la préservation d'atouts naturels, agricoles et du patrimoine de notre commune.

Les choix retenus dans le P.A.D.D. doivent faire preuve de cohérence entre eux. Ils doivent faire valoir l'intérêt collectif et général de la commune.

Le P.A.D.D. ne raisonne pas à la parcelle mais les orientations du développement de la commune qu'il détermine s'imposent par la suite à la définition du zonage et du règlement de la commune, qui préciseront les règles d'urbanisme pour chacune des zones.

Ces orientations sont définies de manière à ne pas compromettre les conditions du développement futur de Saint-Étienne-de-Mer-Morte pour les générations suivantes : elles doivent être garantes du développement durable de notre commune.

Comment participer à la réflexion engagée sur le P.A.D.D. ?

Une **réunion publique** sera organisée le jeudi 3 février 2022 salle des Vallées à 19 h pour présenter les grandes lignes du P.A.D.D. A l'issue de cette réunion, des panneaux d'exposition du P.A.D.D. (synthèse) resteront exposés en mairie. Ils seront consultables aux heures d'ouverture de celle-ci et sur le site internet de la commune.



Boîte à idées

Ce Projet global, certes défini par une Commission de travail et régi par certaines contraintes réglementaires d'occupation des sols, reste celui de la commune : ses habitants sont donc conviés à émettre leurs observations.

Les Stéphanoises et Stéphanois peuvent formuler des suggestions, observations, par courrier ou dans une **boîte à idées** mise à disposition en mairie. Toute requête, respectant l'intérêt collectif, pourra être prise en considération dans la finalisation du Projet.

Celles-ci seront examinées par la suite et pourront contribuer à affiner le projet, à lever certaines interrogations ou incertitudes qui peuvent encore subsister dans la définition des orientations du P.A.D.D.

À vos agendas

Des réunions publiques avec l'ensemble de la population seront programmées :

- le jeudi 3 février 2022 à 19 heures salle des Vallées
- Seconde réunion, milieu second semestre 2022

N'hésitez pas à vous exprimer :

Une boîte à idées, destinée à recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

En écrivant à Madame la Maire par courrier, mail.

Lors des réunions publiques, permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

Panneaux à l'accueil



I le Dossier

Le Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme, lancée en 2021, s'est poursuivie en 2022.



Le 11 janvier 2022, la phase 2 concernant le Plan d'Aménagement et de Développement Durable a été présentée en conseil municipal au cours duquel celui-ci a également fait l'objet d'un débat réglementaire. Armature de notre futur PLU, ce PADD en définit les grands axes et les objectifs.

Ce document est un fichier de cadrage des orientations qui fixe des objectifs chiffrés en termes de consommation d'espace, d'augmentation souhaitée de la population...

Trois grands axes se dégagent du PADD :

1. conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg,
2. maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et les habitants,
3. préserver et valoriser la qualité du cadre de vie (les déplacements, le paysage, le patrimoine, l'environnement).

A l'issue de cette présentation et des échanges, les délibérations du conseil municipal ont acté la présentation du PADD et la mise en place du sursis à statuer.

Dès lors, la municipalité a organisé une réunion publique le jeudi 3 février à 19 h à la salle des Vallées.

A partir du mois de mars 2022, la commission "urbanisme" a engagé la phase 3 en continuant le travail sur la traduction réglementaire, à raison d'une réunion par mois jusqu'en juillet 2022, date à laquelle le bureau d'études A+B environnement, nous accompagnant, fut placé en liquidation judiciaire.

En conséquence, une nouvelle demande d'accompagnement a été faite auprès d'autres bureaux d'études ; les réponses obtenues ont permis de retenir le nouveau cabinet Futur Proche en novembre 2022. Les travaux de traduction vont donc se poursuivre avec un objectif de finalisation du PLU pour fin 2023.

Le PADD est consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

N'hésitez pas à vous exprimer :

- une boîte à idées, destinée à recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- en écrivant à Madame la Maire par courrier, mail,
- lors des réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

I le Dossier

Le Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme a pris du retard.

Courant 2023, la commission urbanisme a poursuivi son travail dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, avec pour tâches :

- la définition des périmètres et le contenu des OAP (Orientation d'Aménagement Programmé),
- le règlement graphique des différentes zones,
- la réunion avec le SCOT, la DDTM et la communauté de communes Sud Retz Atlantique pour l'étude d'extension de la zone artisanale,
- le repérage de l'ensemble des bâtiments situés en hameau ayant un caractère architectural et patrimonial dans le but d'un éventuel changement de destination,
- la rédaction du règlement écrit.

Ces travaux prennent du temps et les différentes lois votées, récemment, impactent directement ce dossier qui demande un temps d'étude beaucoup plus important : transition écologique avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la loi APER (10 mars 2023) loi d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables...

Le cabinet FUTUR PROCHE qui nous accompagnait, depuis octobre 2022, à la rédaction de ce document a été placé en liquidation judiciaire le 25 octobre dernier, nous obligeant à rechercher un nouveau bureau d'études ; celui-ci a été validé lors du conseil municipal du 5 décembre.

En ce début d'année 2024, les travaux se poursuivront, avec pour objectif l'arrêt de projet du PLU courant premier semestre, suivi, dans l'année, de l'enquête publique.

Le PADD est toujours consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

N'hésitez pas à vous exprimer :

- une **boîte à idées**, destinée à **recueillir toute observation ou proposition sur le projet de révision du PLU**, est disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- en écrivant à Madame la Maire par courrier, mail,
- lors des réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.



Le Plan Local d'Urbanisme

L'avancée du PLU : un projet essentiel pour l'avenir de la commune

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un enjeu majeur pour l'aménagement et le développement futurs de la commune.

Dans la déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il constitue un outil fondamental pour le développement harmonieux de la commune, prenant en compte les enjeux environnementaux et les besoins des habitants. Chaque étape de sa révision contribue à une planification durable et responsable pour l'avenir de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Des retards ont été pris, après un début d'année 2024 marqué par la réalisation de l'inventaire des zones humides et du Plan Guide Opérationnel (PGO), mais ces études approfondies sont essentielles pour garantir une révision conforme aux exigences environnementales et urbanistiques.

Des réunions de travail ont eu lieu tout au long de l'année 2024 pour finaliser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été achevé

en septembre. Par la suite, le travail s'est concentré sur la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que sur la traduction réglementaire de ces éléments.

Le 28 novembre 2024, l'ensemble des travaux a été présenté aux PPA (Personnes Publiques Associées). Une réunion publique s'est ensuite tenue le 6 décembre pour permettre aux habitants de découvrir le projet de révision du PLU et d'échanger sur ses grandes lignes.

Les étapes à venir

L'objectif est d'arrêter le PLU pour février 2025. Après cette phase d'arrêt, une consultation des PPA débutera, suivie d'une enquête publique d'une durée d'un mois. Ces démarches administratives sont nécessaires avant l'approbation finale du PLU, prévue pour la fin de l'année 2025.



B. LES INFORMATIONS DE DATES DE RÉUNIONS PUBLIQUES DANS LA PRESSE LOCALE

Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Révision du Plu : le cœur du bourg passé à la loupe

En mars, le conseil municipal a défini les objectifs concernant la révision du Plan local d'urbanisme (Plu). Ces derniers prévoient un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de l'intercommunalité, en cohérence avec le Scot (Schéma de cohérence territorial) du pays de Retz.

Mardi 6 avril, Manuella Pelletier Sorin, la maire, a présenté aux élus l'avancement des travaux de la commission urbanisme qui identifie actuellement les dents creuses et les arrières de terrains (situées derrière des parcelles existantes) éventuelle-

ment constructibles.

Le Scot du pays de Retz recommande, en effet, une densité minimale moyenne de quinze logements par hectare, avec une part significative au sein du cœur du bourg.

Au total, sur dix ans, 107 logements sont potentiellement à même de sortir du sol et ce, en dehors des lotissements. Ce gisement intègre les possibilités de reprise de sites déjà bâtis ou de logements vacants, de divisions foncières (pour les grands terrains) et de complément d'urbanisation (dents creuses).

mairie de st etienne de merte morte

De: Mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte <mairie@saintetiennedemermorte.fr>
Envoyé: mardi 3 décembre 2024 08:23
À: mbiron@saintetiennedemermorte.fr
Objet: TR: Nouvel événement de Ville de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

De : Infocale <ne-pas-repondre@infocale.fr>
Envoyé : mardi 3 décembre 2024 05:30
À : mairie@saintetiennedemermorte.fr
Objet : Nouvel événement de Ville de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

infocale

Bonjour,

Un nouvel événement a été publié par **Ville de Saint-Étienne-de-Mer-Morte** :

Plan local d'urbanisme

Réunion publique. Présentation du Plan d'aménagement et du développement durable (Padd) dans le cadre de la révision du Plu. Toute la population est invitée. Vendredi 6 décembre à 18 h 30, salle des Vallées, Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Saint-Étienne-de-Mer-Morte. Il faudra diviser par deux l'artificialisation des espaces

Ouest-France

Publié le 29/01/2022 à 05h03

Abonnez-vous



LIRE PLUS TARD



PARTAGER

Newsletter Nantes

Chaque matin, recevez toute l'information de Nantes et de ses environs avec Ouest-France

manuella.pell OK

Le conseil municipal, réuni le 11 janvier, a acté la présentation réglementaire du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et validé, à l'unanimité, la mise en place d'un sursis à statuer. Ce dispositif permettra à la commune de mettre en pause les projets qui pourraient aller à l'encontre du futur Plan local d'urbanisme (PLU). L'instruction des dossiers concernés devra donc attendre sa validation prévue en 2023.



Au préalable, Sylvain Jouan, du cabinet A + B Environnement, a fait, devant les élus présents, une présentation du PADD, suite au travail réalisé par la commission urbanisme tout au long de l'année écoulée. Ce dernier a insisté sur l'importance de cette phase qui va engager sa traduction réglementaire : « Clé de voûte du futur PLU, le PADD en définit les grandes orientations générales et les objectifs, notamment liés à la modération de la consommation d'espace, garante du développement durable de la commune. D'ici 2030, il faudra en effet diviser par deux l'artificialisation des espaces. »

Jeudi 3 février à 19 h, salle des Vallées à Saint-Étienne-de-Mer-Morte, réunion publique de présentation du PADD à la population.



Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1

Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

La commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte s'est engagée dans la révision de son P.L.U., motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec les **objectifs de développement de la commune** prenant en compte les dernières évolutions réglementaires (lois 'Grenelle', loi ALUR, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, ...).

Le Plan Local d'Urbanisme est destiné à **programmer le développement urbain de la commune** pour les dix prochaines années. Le P.L.U. :

- expose le diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins répertoriés (phase 1)
- présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (phase 2)
- délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones agricoles, naturelles et forestières à protéger (phase 3)
- délimite les règles concernant l'implantation des constructions (phase 3)

La révision du P.L.U. doit permettre de proposer **un projet de territoire qui répond aux attentes de la collectivité** et jette les bases du développement de la commune à plus long terme.

L'urbanisation future demande à être gérée, pour que la ville se développe de façon harmonieuse, afin à la fois de favoriser **l'intégration de nouveaux habitants** et **pérenniser la qualité du cadre de vie de tous**.

Le P.L.U. doit avant toute chose **mesurer les implications et les incidences des choix retenus** sur le développement de Saint-Etienne, sur ses paysages, sur son patrimoine, sur son environnement, sur les composantes sociales de sa population, sur la vie de son bourg et de ses commerces, sur les capacités de ses équipements.

I. UN TERRITOIRE ATTRACTIF ... LES DYNAMIQUES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Une croissance continue et régulière de la population depuis 1999

➤ Près de 1 800 habitants en 2021

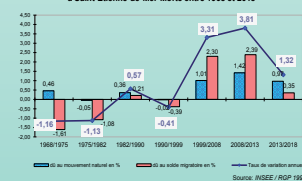
- La dynamique démographique, continue depuis 1999, semble ralentir depuis 2013 (+22 nouveaux habitants/an en moyenne entre 2013 et 2018 contre le double entre 1999 et 2013)
- Cette croissance est avant tout portée par les apports migratoires, en particulier de jeunes ménages actifs.

Evolution de la population de Saint-Etienne-de-Mer-Morte entre 1968 et 2018



- Ces excédents migratoires permettent de soutenir le renouvellement naturel de la population et d'endiguer le vieillissement démographique.

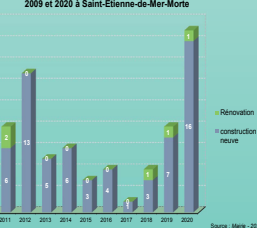
Evolution des soldes naturel et migratoire à Saint-Etienne-de-Mer-Morte entre 1968 et 2018



➤ Un rythme soutenu de la construction, qui s'atténue depuis 2013

- 8 nouveaux logements sont créés en moyenne par an depuis 2009 (date d'approbation du dernier PLU)
- Ce rythme fait suite à une accélération de la construction durant les années 2000 avec une moyenne de près de 19 logements/an (5 lotissements créés)
- Depuis 2013, cette moyenne est tombée à 6 logements/an du fait notamment d'une absence de nouveau lotissement
- Une faible part de nouveaux logements issus de rénovation (environ 0,7/an en moyenne)

Evolution du nombre de logements accordés entre 2009 et 2020 à Saint-Etienne-de-Mer-Morte

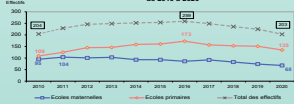


Quelques implications de la dynamique démographique

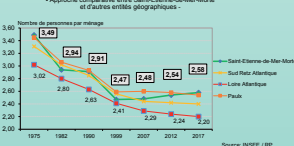
- Une **évolution des effectifs scolaires corrélée à celle de la construction** : les excédents migratoires et la forte natalité des années 2000 ont permis de soutenir les effectifs scolaires (+ 171 élèves entre 2003 et 2016, du fait notamment de l'ouverture de l'école publique). Depuis 2016 cependant, les effectifs diminuent.

- Le **maintien d'une population encore (très) jeune malgré une tendance au vieillissement** : l'arrivée de jeunes ménages soutient le renouvellement naturel stéphanois et contribue à limiter le vieillissement, voire à rajeunir le profil de la population (plus d'un habitant sur 4 a moins de 15 ans).

Evolution des effectifs scolaires de Saint-Etienne-de-Mer-Morte de 2010 à 2020



Evolution de la taille des ménages - Approche comparative entre Saint-Etienne-de-Mer-Morte et d'autres entités géographiques -



➤ Une tradition familiale encore bien présente

- L'accueil de jeunes ménages maintient la tradition de la famille (2,6 personnes par ménage en moyenne) et aide à enrayer le **phénomène de 'dessalement'** des ménages qui se traduit par une réduction du taux d'occupation des résidences principales.
- L'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut toutefois occulter les départs de jeunes (15-29 ans) pour le travail ou leurs études, et le risque de vieillissement de la population, lié notamment au **glissement générationnel**.

Quelques enjeux liés au développement démographique

- **L'accès au logement**
Maintenir une offre variée en logements et accessible à tout type de ménage, notamment aux jeunes et aux ménages déjà établis localement
- **L'accès à la propriété**
Offrir des possibilités d'accès à la propriété en prenant en compte les risques de pression immobilière ou foncière et les risques de rétention foncière
- **L'accueil de ménages et le renouvellement de la population**
Favoriser une évolution démographique maîtrisée qui puisse maintenir les effectifs scolaires et le fonctionnement des équipements publics et des commerces



Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Révision du Plan Local d'Urbanisme

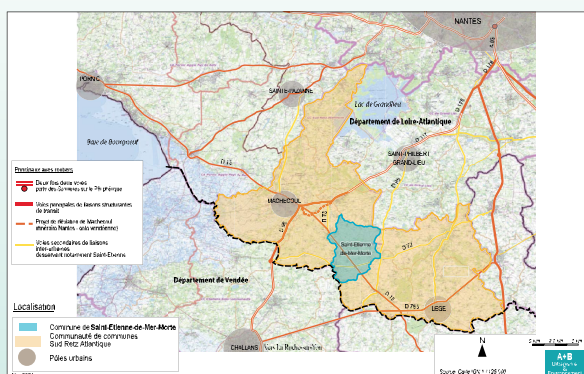
②

Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

II. UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR :

➤ L'influence du positionnement géographique

- une commune rurale du Sud du Pays de Retz, située dans l'**aire d'attractivité de la métropole nantaise**, proche du littoral atlantique et de centres urbains dynamiques (Machecoul, Challans, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ...)
- desservie par l'axe Pornic-Vendée (RD 13), la commune bénéficie d'une **bonne accessibilité**, lui conférant un certain attrait
- des prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs que sur des communes plus proches du littoral ou de l'agglomération nantaise



➤ La qualité du cadre de vie : la valeur des paysages ruraux, des vallées boisées, du patrimoine bâti, la quiétude de la campagne

- Bordée par le Falleron et son relief marqué, le bourg de Saint-Etienne offre un cadre singulier, renforcée par la présence de son clocher isolé,
- Commune avant tout rurale, Saint-Etienne bénéficie d'un **cadre de vie attractif et convoité**, qui séduit par la tranquillité de ses espaces d'habitat.



Vallée du Falleron : un espace naturel sensible et inondable



Jardin public en cœur du bourg : un espace vert valorisé et apprécié

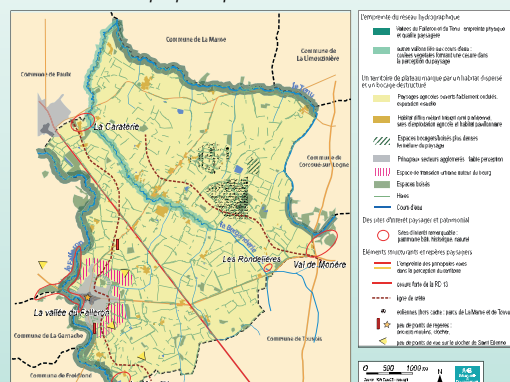


Le site du moulin et son site inondable : l'écrin paysager du bourg



Vallée du Tenu

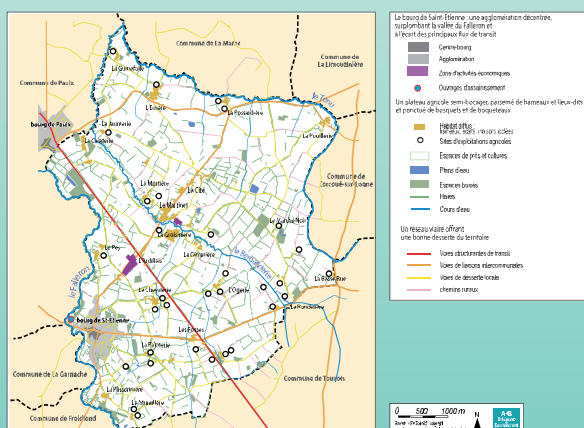
Approche paysagère : un vaste plateau agricole ondulé, au bocage destructuré et marqué par la présence d'un habitat diffus



➤ Le dynamisme de la vie locale

- La commune dispose d'un **tissu de commerces, d'entreprises, d'équipements, de services** qui peuvent aussi influencer sur les choix d'implantation de ménages,
- Plus de 300 emplois sur la commune, notamment liés à la présence de la zone d'activités intercommunale des Ardillais, en bordure de la RD 13,
- Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire : 20 sièges d'exploitations se maintiennent sur la commune en 2021. Environ 87% du territoire sont voués à l'agriculture.

Occupation des Sols : une commune avant tout rurale, marquée par la présence d'un habitat diffus



Du patrimoine bâti remarquable (châteaux de La Caraterie et de La Muraillière, église, clocher, maisons bourgeoises, ...) au patrimoine rural (corps de ferme, granges en pierres, moulins, ...), au 'petit patrimoine' (croix, calvaires, puits, fours, ...), et au patrimoine végétal (bois, haies, arbres remarquables), le paysage stéphanois renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.



Quelques enjeux liés à la révision du P.L.U.

- Concilier le développement de la commune avec la préservation d'une identité communale rurale, intégrer les nouvelles populations à la vie locale
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal, le 'petit patrimoine'
- Inventorier et protéger les continuités écologiques et les espaces naturels d'intérêt remarquable : cours d'eau, zones humides, espaces boisés, haies, arbres isolés, ...
- Conforter les activités économiques existantes et à venir, maintenir et dynamiser l'attractivité commerciale du centre-bourg, favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à la conservation du caractère rural de Saint-Etienne-de-Mer-Morte



RAPPEL : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ACTUALISÉ DEPUIS 2021

► **Après une première réunion publique et un premier débat en conseil municipal en 2021**, le projet de PADD a évolué pour intégrer les évolutions législatives, l'avancée de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Retz et les derniers travaux de la commune (Plan guide Opérationnel, inventaire des zones humides, ...). Une seconde réunion publique et un second débat en conseil municipal en décembre 2024 ont été l'occasion de présenter les principales évolutions (consulter le site web de la mairie).



LES RÈGLEMENTS, C'EST...

- **Un règlement écrit** qui définit les règles d'utilisation des sols (les occupations autorisées et interdites, l'implantation des constructions sur la parcelle, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions...).
- **Un règlement graphique** qui traduit graphiquement les règles.

...la division du territoire en trois zones

La délimitation des zones (U, A et N) s'appuie sur des critères objectifs : le caractère et l'usage des sols, l'existence de voies et des réseaux...

La zone Urbaine (U)

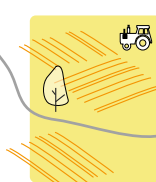


3 % du territoire

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le bourg est composé de plusieurs quartiers qui se distinguent par l'habitat qu'ils composent, l'architecture des constructions et certains usages des sols. Pour que les règles (d'implantation, de hauteur, ...) soient adaptées à ces caractéristiques, la zone U a été divisée en plusieurs secteurs, par exemple : le centre bourg historique, les quartiers pavillonnaires ou encore les sites d'activités économiques.

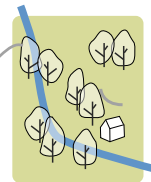
La zone Agricole (A)



90 % du territoire

Il s'agit des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

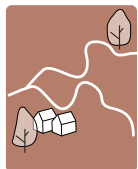
La zone Naturelle (N)



8 % du territoire

Il s'agit des secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques (inondation par exemple).

La zone À Urbaniser (AU)



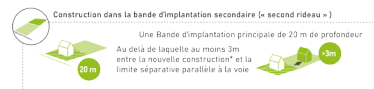
Moins de 1 % du territoire

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

...des règles générales à respecter

Pour chaque zone et chaque secteur, des règles sont édictées, notamment :

- En matière d'implantation : comment ma construction doit s'implanter sur ma parcelle ? par rapport à mes voisins ?



- En matière de hauteur : quelle est la hauteur maximale autorisée ?



En zone agricole (A) et naturelle (N), **s'il ne sera plus possible de construire de nouveaux logements**, sauf cas particuliers, il sera **toujours possible de faire évoluer les constructions existantes** à quelques conditions (emprise au sol limitée, implantation limitée).

...des règles spécifiques pour des objectifs ciblés

Pour chaque zone et chaque secteur, des règles sont édictées, notamment concernant :

- Les zones humides et secteurs boisés dans le bourg ;
- Les alignements d'arbres protégés ;
- La préservation d'une surface plantée sur les parcelles à vocation résidentielle, ...

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RÈGLEMENTS, C'EST...

► **Des orientations ciblées sur des secteurs de projet délimités** qui permettent d'encadrer l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

► **Des orientations thématiques** qui permettent de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire.

... les OAP sur des secteurs de projet

Les OAP sectorielles portent sur un secteur de projet et indiquent, de manière schématique les intentions en matière de desserte des terrains, de localisation et de programmation des équipements ou des opérations de logements, de protection des éléments du paysage.

Elles sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et sont obligatoires en zones à urbaniser à court et moyen termes (IAU).



