



# COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

### 1. Rapport de présentation

#### 1.1. Diagnostic territorial

Version d'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°1.1



## Avertissement

Sauf mention contraire, l'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par les prestataires de la commune, à savoir :

- A+B,
- Futur Proche,
- Sinopià,
- Cittànova.

De nombreuses illustrations ont été réalisées par le bureau d'études A+B dans la phase de diagnostic et sont donc présentes dans ce document.

### ACTUALISATION DE DÉCEMBRE 2024

Le diagnostic, réalisé par le bureau d'études A+B en 2021, est actualisé par Cittànova en 2024 (avec des données INSEE de 2021). Il s'agissait de vérifier que les évolutions récentes les plus engageantes (socio-démographie, habitat) étaient en accord avec les tendances constatées lors de l'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Cette actualisation prend place dans les **encadrés orange** tel que celui-ci.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CHAPITRE A. PRÉAMBULE.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1. LA DÉMARCHE COMMUNALE.....  | 8         |
| 2. LA DÉMARCHE DE REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG À L'AIDE D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL..... | 9         |
| 3. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE.....   | 10        |
| <b>CHAPITRE B. ANALYSE DU CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....</b>                                   | <b>12</b> |
| 1. LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE .....  | 14        |
| 2. LE SRADDET DES PAYS DE LA LOIRE.....  | 14        |
| 3. LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE.....   | 14        |
| 4. LES ATLAS DES ZONES INONDABLES (AZI) .....  | 15        |
| 5. LE SDAGE ET LE SAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE .....  | 16        |
| A. SDAGE LOIRE-BRETAGNE.....   | 16        |
| B. SAGE DU MARAIS BRETON ET DU BASSIN VERSANT DE LA BAIE DE BOURGNEUF.....                   | 16        |
| C. SAGE DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE .....  | 16        |
| 6. L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE.....   | 17        |
| A. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE RETZ.....                           | 17        |
| B. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) .....                                      | 19        |
| 7. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES .....  | 20        |

## CHAPITRE C. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ..... 22

### 1. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ..... 24

#### A. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ..... 24

### 2. LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION..... 34

#### A. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ..... 34

### 3. LE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE DE SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE ..... 40

#### A. LA CROISSANCE DE LA POPULATION ACTIVE ..... 40

#### B. UNE COMMUNE MULTIPOLARISÉE..... 40

#### C. LE PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE : DOMAINES D'ACTIVITÉS, QUALIFICATIONS..... 42

#### D. LE PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE: DOMAINES D'ACTIVITÉS, QUALIFICATIONS..... 43

#### E. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE RESTRUCTURÉE ET PRÉDOMINANTE SUR LE TERRITOIRE ..... 44

## CHAPITRE D. DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL ..... 46

### 1. HISTOIRE LOCALE ..... 48

### 2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ..... 48

#### A. LE PATRIMOINE BÂTI ..... 49

#### B. SITE INSCRIT ..... 52

#### C. ARCHÉOLOGIE ..... 52

### 3. STRUCTURATION DE LA COMMUNE ET DU BOURG ..... 53

#### A. HIÉRARCHIE VIAIRE : UNE AGGLOMÉRATION À L'ÉCART DES PRINCIPAUX FLUX DE TRANSIT..... 53

#### B. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ..... 55

|  |           |
|--|-----------|
| <b>4. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN .....</b>  | <b>60</b> |
| A. ÉVOLUTION ET MORPHOLOGIE URBAINE.....   | 60        |
| B. ORIENTATIONS DU SCOT DU PAYS DE RETZ EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACES .....           | 63        |
| C. IDENTIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES .....  | 64        |
| D. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES .....  | 67        |
| E. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES .....              | 78        |
| F. ANALYSE DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION DANS LE RESPECT DES ESPACES AGRICOLES PÉRENNES ..... | 81        |

## **CHAPITRE E. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 84**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. LE SITE ET LES QUALITÉS DU MILIEU NATUREL .....</b> | <b>86</b>  |
| A. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE .....                      | 86         |
| B. GESTION DE L'EAU.....                                  | 87         |
| C. LES ESPACES NATURELS .....                             | 89         |
| <b>2. L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>                     | <b>91</b>  |
| <b>3. L'APPROCHE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE .....</b>      | <b>93</b>  |
| A. UNITÉ PAYSAGÈRE DU BOCAGE RÉTRO-LITTORAL.....          | 93         |
| B. LA TRAME VERTE ET BLEUE .....                          | 96         |
| <b>4. LES RISQUES ET LES NUISANCES.....</b>               | <b>104</b> |
| A. LES RISQUES NATURELS .....                             | 104        |
| B. LES SITES ET SOLS POLLUÉS .....                        | 111        |

# CHAPITRE A

## PRÉAMBULE





# 1. LA DÉMARCHE COMMUNALE

La commune dispose d'un PLU approuvé le 03 février 2009 et qui a fait l'objet d'évolutions successives détaillées dans le tableau ci-dessous.

| PROCÉDURE               | DATE D'APPROBATION |
|-------------------------|--------------------|
| Élaboration du POS      | 1985               |
| Modification n°1 du POS | 1995               |
| Modification n°2 du POS | 2000               |
| Modification n°3 du POS | 2005               |
| Élaboration du PLU      | 03 février 2009    |
| Modification n°1 du PLU | 08 novembre 2011   |
| Modification n°2 du PLU | 26 février 2019    |

En mars 2021, la commune a prescrit la révision de son PLU.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants, conformément à la délibération du conseil:

- Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 ;
- Rendre compatible le PLU avec les documents supra-communaux : et notamment le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf et le SAGE de l'Estuaire de la Loire ;
- Respecter les différentes dispositions législatives récentes ;
- Définir un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de la nouvelle communauté de communes Sud Retz Atlantique et en cohérence avec le 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 durables du territoire ;
- Respecter le principe de gestion économie 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.

Les modalités de la concertation fixées dans le cadre de la révision du PLU sont les suivantes :

- Informations relatives aux études menées :
  - Informations sur le déroulement des études et de la procédure sur le site internet de la commune, la page Facebook, dans le bulletin annuel, , ainsi que dans la presse locale ;
  - Exposition publique en mairie présentant les grandes phases d'études ;
- 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.

## 2. LA DÉMARCHE DE REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG À L'AIDE D'UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Depuis les dernières élections, en 2020, une nouvelle équipe d'élus a été mise en place avec le souhait de développer l'attractivité de la commune pour accueillir de nouveaux habitants. L'enjeu majeur est de maintenir le dynamisme des commerces et des services, dont ceux liés à l'enfance, ainsi que du tissu associatif.

Dans le cadre du dispositif « Soutien aux Territoires 2020/2026 » du Département, la candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « cœur de bourg/cœur de ville » sollicitée par les élus communaux a été retenue en juin 2021. Ainsi, un projet global de requalification du centre bourg de la commune a été lancé.

Plusieurs actions ont été menées afin de piloter les réflexions de construire la feuille de route, en parallèle de la révision du PLU :

- Une convention d'accompagnement de maîtrise d'ouvrage publique avec le CAUE a été signée. Elle a permis d'engager une réflexion préalable sur l'évolution du cadre de vie du cœur de bourg (paysage, urbanisme, architecture et patrimoine). Le CAUE a réalisé un diagnostic autour de quatre thématiques qui prennent en compte l'enjeu transversal de la sobriété foncière (renouvellement urbain, mobilisation des gisements fonciers, requalification du bâti existant, densification, etc...)
- Un groupe d'étudiants de l'école d'architecture de Nantes, dans le cadre de leurs études, a travaillé sur le territoire de la commune. Leur thème nommé « l'atelier des petits territoires » a permis de mettre en avant des lieux à développer et de tester des projets d'équipements publics requalifiant l'espace existant.
- Dans la continuité des travaux réalisés, un plan guide opérationnel a été réalisé, composé d'un plan d'actions décliné en « fiches actions » dans une perspective opérationnelle.

Au cours de ces différentes étapes se sont tenus plusieurs temps de concertation avec les élus communaux et avec la population. Il s'agit de réunions de travail avec les élus membres de la commission, d'expositions, de balades urbaines et de réunions publiques.

La révision du PLU tient compte de ce Plan Guide Opérationnel et de la démarche dans son ensemble.

### 3. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE

La commune fait partie :

- Du département de Loire-Atlantique, située en limite sud ;
- Du périmètre du SCoT du Pays de Retz ;
- De la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

Limitrophe du Département de la Vendée, la commune se situe à proximité de l'agglomération nantaise. Le littoral du sud de la Loire-Atlantique et du nord de la Vendée sont également à proximité.

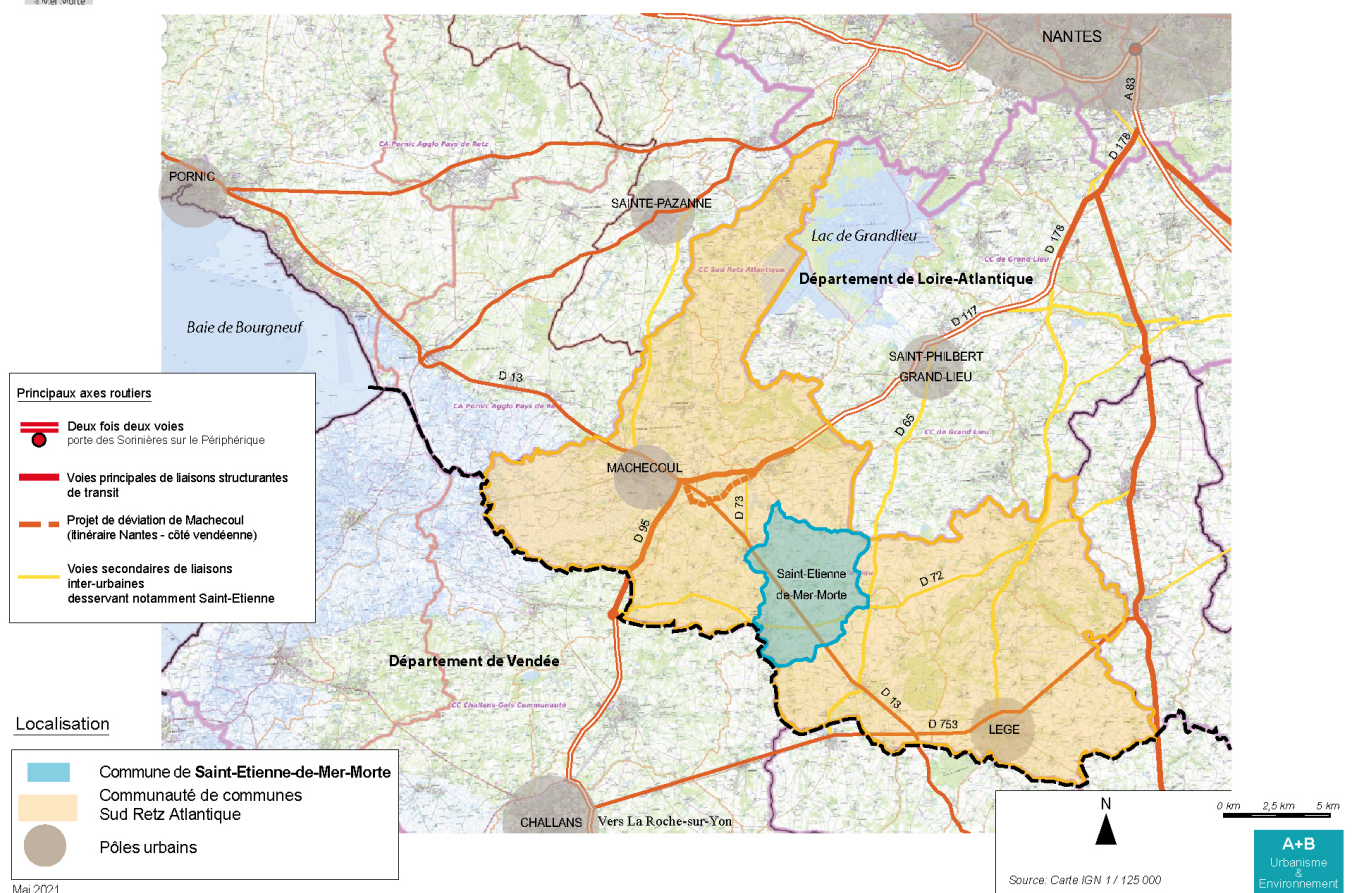
#### Positionnement géographique de Saint-Étienne-de-Mer-Morte



Commune de **Saint-Étienne-de-Mer-Morte**

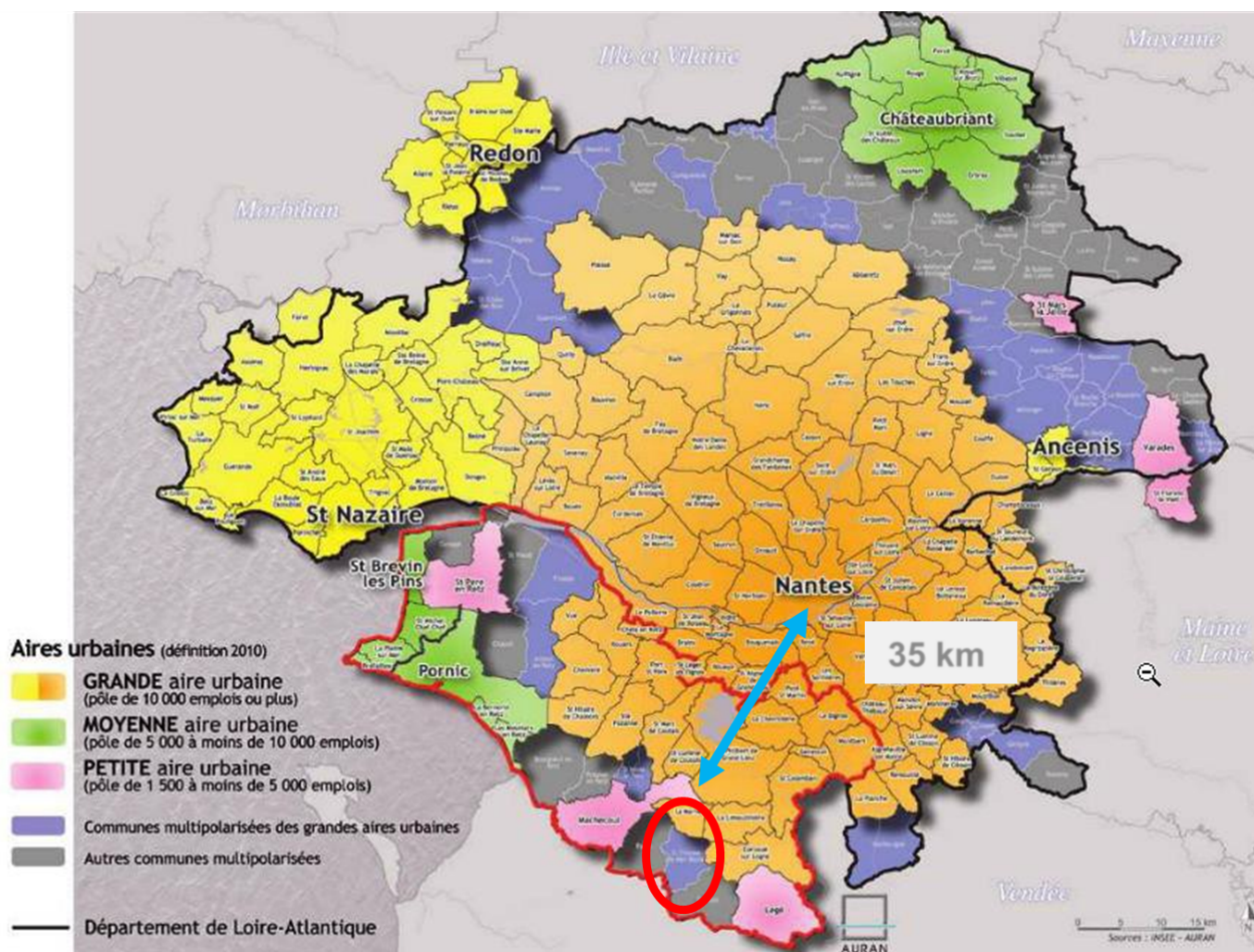
Révision du P.L.U.

**Positionnement géographique et trafic**  
à l'échelle de la Communauté de communes



Mai 2021

## Situation de la commune par rapport à l'agglomération nantaise et aux aires urbaines (2010)



# CHAPITRE B

## ANALYSE DU CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL





# 1. LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi « Climat et Résilience ») a modifié le droit de l'urbanisme en vue d'insister sur les objectifs environnementaux. L'objectif principal est de lutter contre l'artificialisation des sols.

Les modifications les plus importantes relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols sont présentées ci-dessous :

- OBJECTIF A LONG TERME : en 2050, absence de toute artificialisation nette (ou zéro artificialisation nette : ZAN)
- OBJECTIF A COURT TERME : consommer moitié moins d'espace entre 2022 et 2032 que sur les 10 dernières années (2011/2021)

## 2. LE SRADDET DES PAYS DE LA LOIRE

L'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été prescrit par le conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le préfet de la Région le 7 février 2022.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Il se substitue aux schémas sectoriels : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Le SRADDET décline ainsi la trame verte et bleue qui est un outil alliant préservation de la biodiversité, aménagement et gestion durables des territoires. Elle doit contribuer à préserver les écosystèmes et leurs fonctionnalités, qui rendent de nombreux services à l'homme. Le SRADDET privilégie la notion de connexion entre milieux naturels. L'analyse du niveau de connexion entre milieux naturels sur l'ensemble de la région a été croisée avec différentes caractéristiques des territoires bretons (pression urbaine, unités de paysage, activités agricoles, etc.). LE SRADDET souligne l'importance de certains éléments du paysage naturels et semi-artificiels présents sur le territoire, tels que le bocage (haies, talus, bosquets, prairies naturelles, etc.).

## 3. LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations ». Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Le PGRI identifie des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI). La commune n'en fait pas partie.

## 4. LES ATLAS DES ZONES INONDABLES (AZI)

15

L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau.

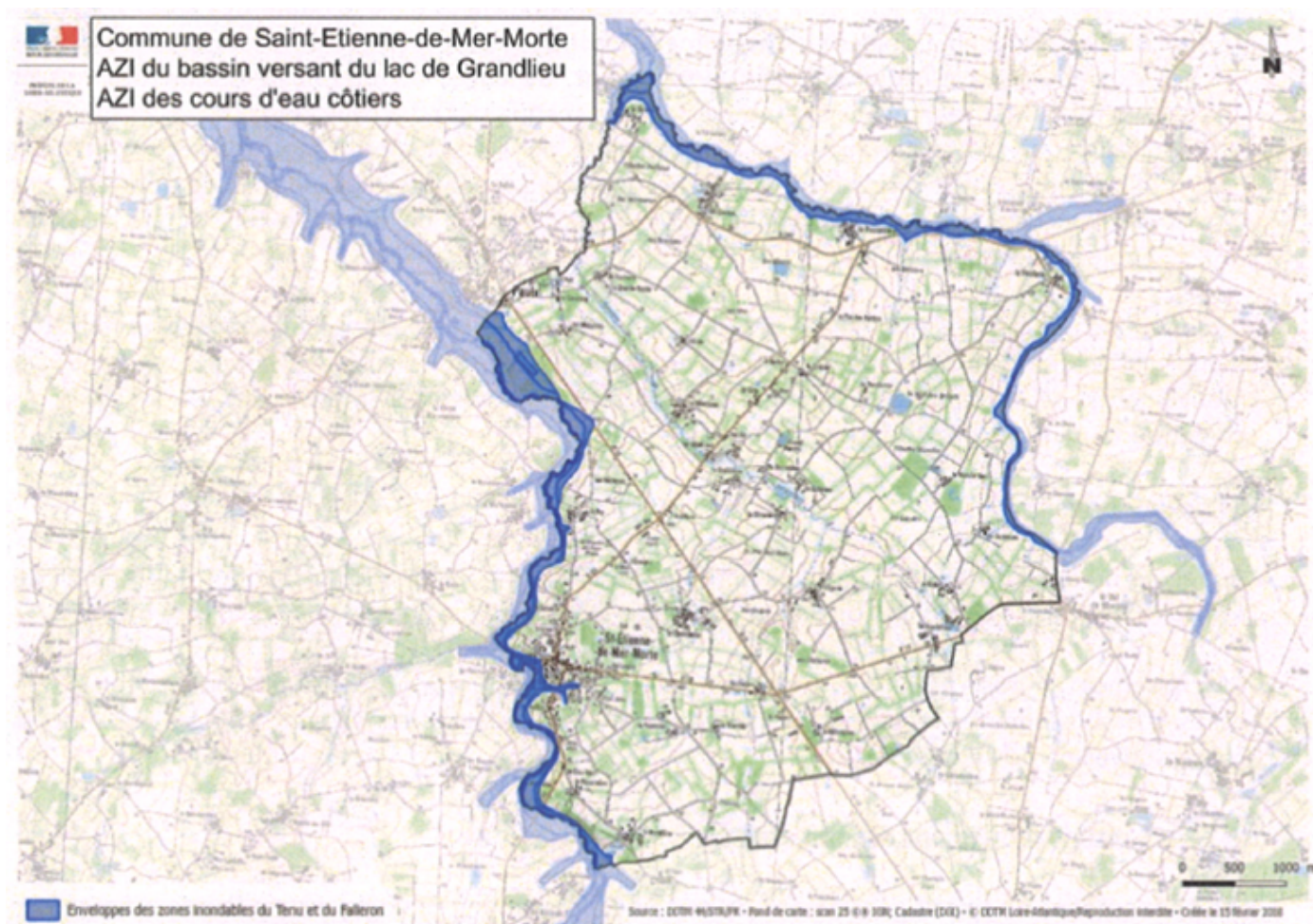
Un atlas des zones inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes.

Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.

L'atlas des zones inondables ne constitue pas un document réglementaire, directement opposable, mais contribue à une prise en compte du risque d'inondation.

La commune est concernée par deux AZI :

- Au nord et à l'est de la commune, le cours d'eau du Tenu fait partie de l'AZI du bassin versant du lac de Grandlieu, notifié à la commune le 23 janvier 2009 ;
- À l'ouest de la commune, le cours d'eau du Falleron fait partie de l'AZI des cours d'eau côtiers, notifié à la commune le 28 septembre 2009.



## 5. LE SDAGE ET LE SAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

### A. SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune est incluse dans le périmètre du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 par arrêté préfectoral. Afin de préserver la durabilité de la ressource en eau sur le bassin hydrographique Loire Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a défini des grands objectifs pour la ressource en eau (les « orientations fondamentales » ainsi que des mesures à appliquer pour y parvenir, « les dispositions »).

Le SDAGE Loire-Bretagne a fixé pour la période 2022-2027, 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

### B. SAGE DU MARAIS BRETON ET DU BASSIN VERSANT DE LA BAIE DE BOURGNEUF

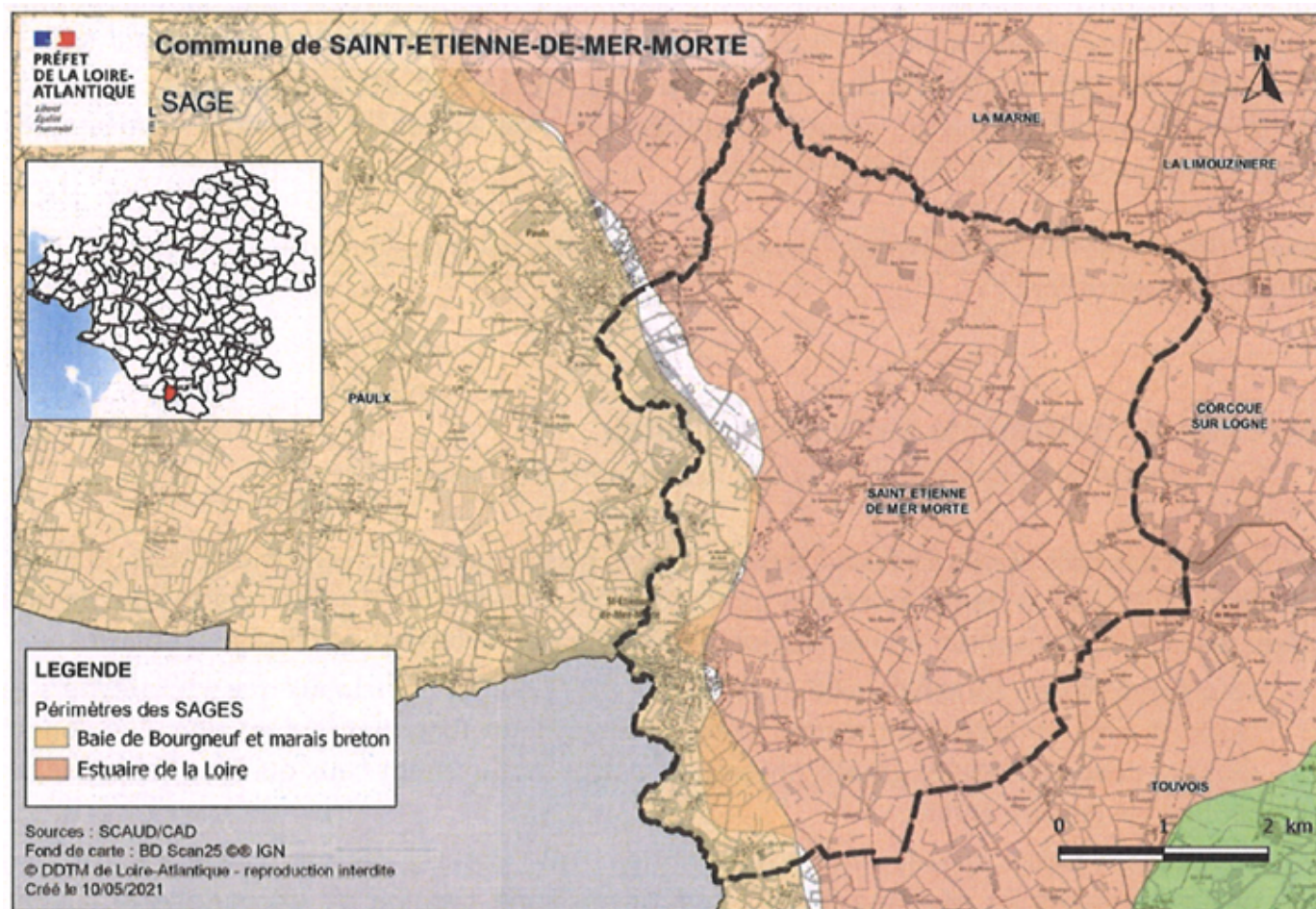
La commune est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 mai 2014.

Ce document cadre est composé d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eaux et des milieux aquatiques. Les principaux enjeux y sont définis ainsi que les moyens prioritaires pour y parvenir. Ce sont 40 orientations et 81 dispositions de gestion qui ont été retenues. Le SAGE est également composé d'un règlement permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD.

### C. SAGE DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

La commune est incluse dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 09 septembre 2009 et dont la révision a été approuvée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 18 février 2020, puis par arrêté inter-préfectoral le 31 décembre 2024.

Ce document cadre est composé d'un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) de la ressource en eaux et des milieux aquatiques. Les principaux enjeux y sont définis ainsi que les moyens prioritaires pour y parvenir. Ce sont 23 orientations et 118 dispositions de gestion qui ont été retenues. Le SAGE est également composé d'un règlement permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD.



## 6. L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

### A. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DE RETZ

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en décembre 2000, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le SCoT est composé notamment d'un PAS, d'un DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) et d'un DACCL (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique). Le PAS retranscrit le projet de territoire. Le DOO définit et fixe des orientations d'aménagement, dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme. Le DACCL régle certaines constructions et implantations commerciales, artisanales, et logistiques commerciales.

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, puis modifié le 19 mars 2018 et le 21 février 2022, fixe à l'horizon 2030, les orientations du développement du Pays de Retz. En 2020, le périmètre du SCoT du pays de Retz couvre 4 EPCI et 38 communes, sur lesquelles vivent près de 163 000 habitants.

Le 29 Juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du SCOT, pour répondre aux objectifs suivants :

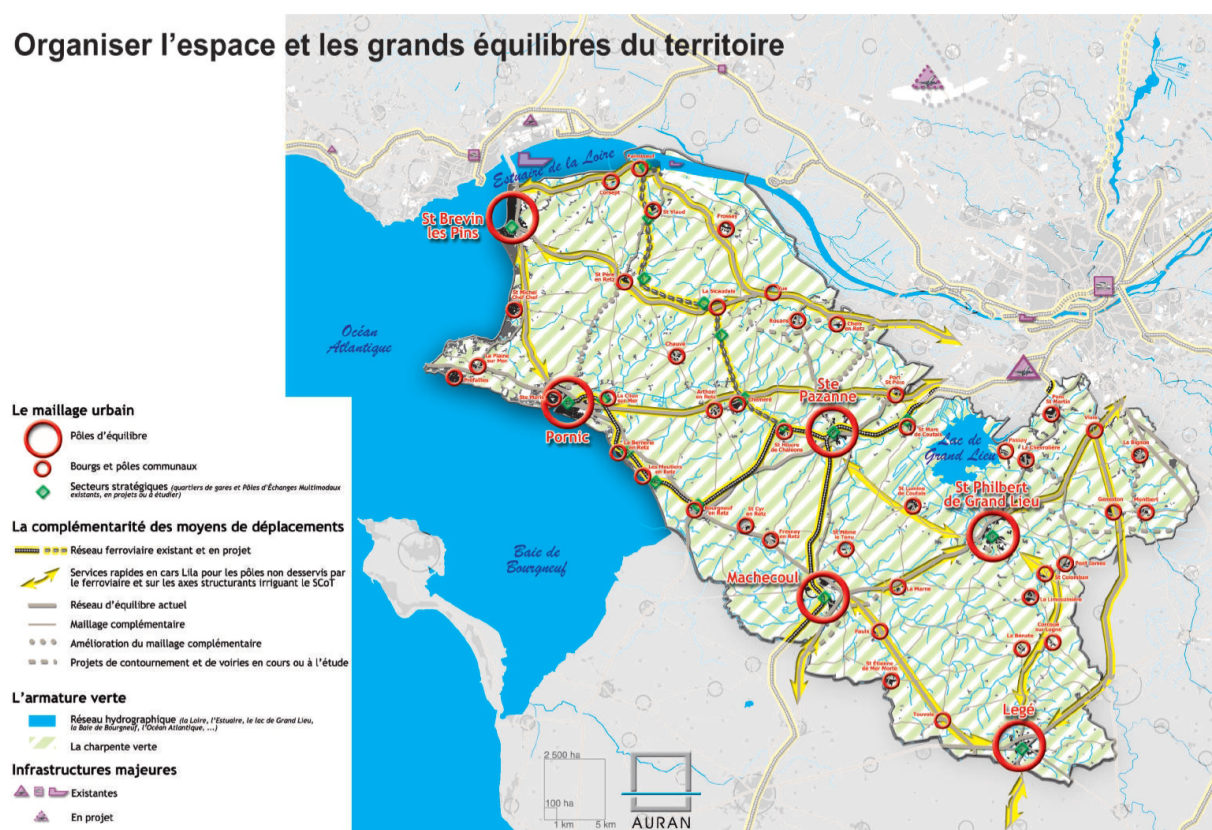
- L'évolution du contexte réglementaire.
- La nouvelle configuration institutionnelle.
- La prise en compte des dynamiques territoriales actuelles.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT en révision a été débattu le 2024. Au stade de la finalisation du projet de PLU de Saint-Étienne-de-Mer-Morte révisé, le Document d'Orientation et d'Objectif était en cours en travail, avec certaines orientations connues sous réserve de validation et d'approfondissement. S'agissant d'une version partielle, tous les sujets n'avaient pas été travaillés ou arbitrés. Du fait des calendriers proches avec une avance du PLU sur le SCoT, ces orientations et objectifs sont considérées et intégrées en l'état pour la révision du PLU.

L'approbation du SCoT en révision est prévue pour 2025-2026.

## Armature territoriale du SCoT opposable

### Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire



Cartographie non prescriptive se référer à l'annexe «documents cartographiques»

10 SCoT du Pays de Retz - DOO

## Le SCoT territorialise et fixe des objectifs en matière de:

- D'aménagement de l'espace ;
- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Production de logements ;
- Consommation d'espaces ;
- Développement économique ;
- De mobilité durable ;
- De réduction des émissions de gazs à effets de serre, de maîtrise de l'énergie et de la production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
- De protection de l'environnement.

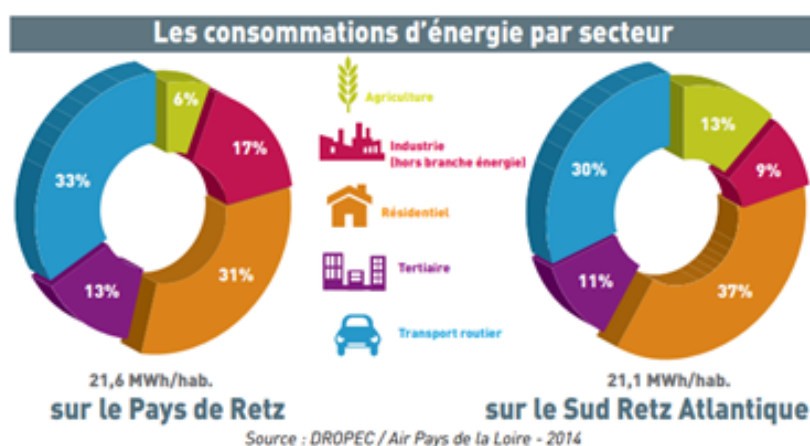
## B. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil mis en place par les collectivités permettant de réduire les effets du changement climatique sur un territoire (en adaptant la consommation d'énergie, en développant les énergies renouvelables et en réduisant les émissions de gaz à effet de serre). La Communauté de Commune Sud Retz Atlantique a adopté son PCAET mi-décembre 2019, avec un programme d'actions mis en œuvre pour 6 ans.

La production d'énergie renouvelable locale couvre 28% des besoins en énergie annuels de la CCSRA (à titre de comparaison, 7% sur la Communauté de communes Sud Estuaire, 23,5% sur Pornic Agglomération).

Les axes du PCAET sont les suivants :

- Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie
  - Se loger et travailler dans des bâtiments sains et économes en énergie
  - Lutter contre la précarité énergétique
  - Se déplacer autrement sur le territoire
  - Accompagner le territoire vers la sobriété
- Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie
  - Encourager la filière solaire (photovoltaïque et thermique)
  - Structurer la filière bois
  - Favoriser et soutenir les projets d'énergie renouvelable collectifs et citoyens
- Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient
  - Garantir le déploiement d'une « concentration urbaine heureuse »
  - Mettre en place une gestion durable et responsable des ressources naturelles notamment de la ressource en eau
- Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable
  - Développer une filière de méthanisation adaptée au gisement du territoire
  - Encourager l'évolution des pratiques agricoles et culturelles
  - Garantir un équilibre entre les différentes activités agricoles pour préserver le paysage
  - Favoriser l'autonomie alimentaire



## 7. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES

Ces informations sont issues du « Porter à connaissance » des services de l'État en Loire-Atlantique en date du 14 avril 2022.

- A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau : Le Falleron
- AC2 : Servitudes relatives aux sites inscrits et classés : parc du château de la Caratrie
- EL5 : Servitude de visibilité sur les voies publiques
- PT2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques :
  - Liaison hertzienne Saint-Étienne-de-Mer-Morte – Nantes Tour de Bretagne
  - Liaison hertzienne Nantes – Saint-Hilaire-de-Riez
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagements et de balisages de l'aérodrome de Nantes-Atlantique : Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Nantes-Atlantique (Loire-Atlantique) (arrêté ministériel du 27 juin 2024) ;
- T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement : protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome : constructions de plus de 50m (arrêté et circulaire du 25 juillet 1990).



# CHAPITRE C

## DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE





# 1. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

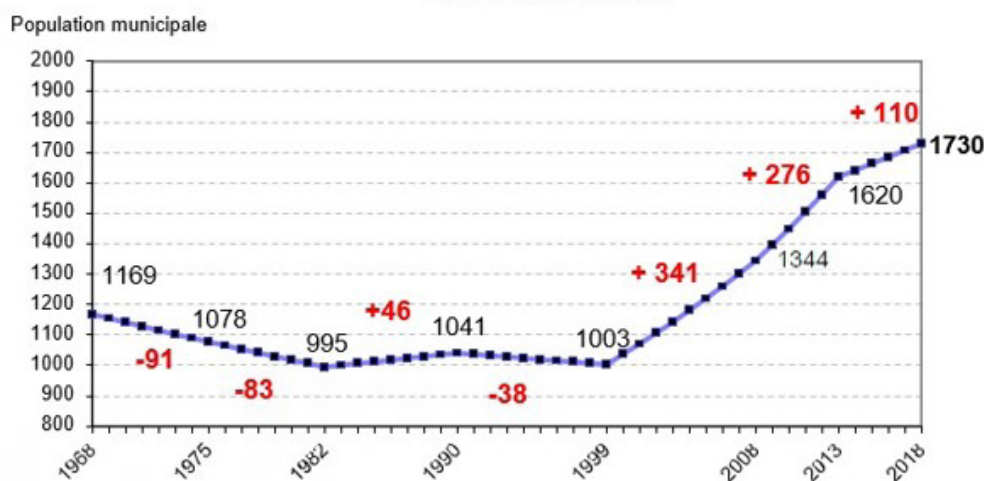
## A. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

### LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE

La croissance démographique de la commune est continue et régulière depuis 1999 :

- Une croissance démographique continue depuis 1999 (+727 habitants) mais qui ralentit :
  - + 44 habitants par an entre 1999 et 2013 ;
  - + 225 logements soit + 16 logements par an ;
  - + 22 habitants par an entre 2013 et 2018 ;
  - + environ 45 logements soit + 9 logements par an.
- Une croissance d'autant plus ressentie puisqu'elle fait suite à :
  - une légère période de diminution dans les années 1990 ;
  - une croissance faible durant les années 1980 ;
  - 42% de la population a une vingtaine d'années de vécu sur la commune.

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



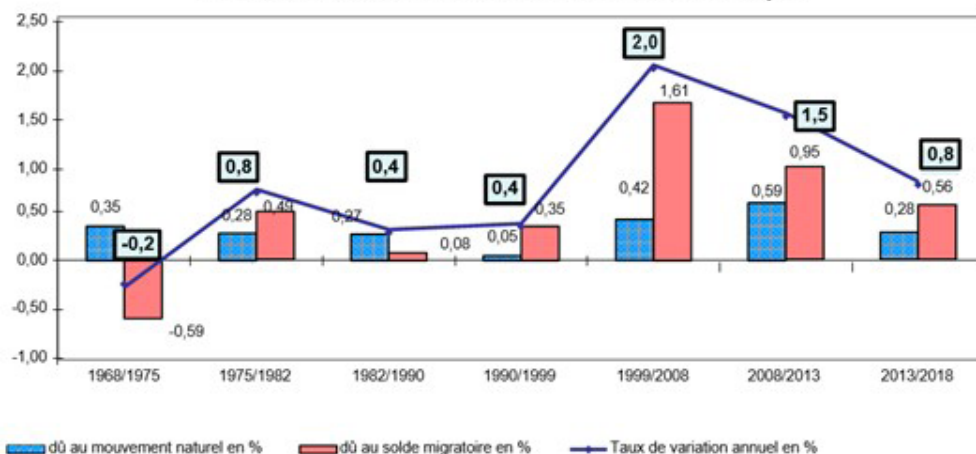
Le PLU de 2009 prévoyait 1715 habitants en 2017, avec un scénario démographique de +3,5%/an, alors même que toutes les zones AU n'ont pas été consommées.

La forte croissance est portée avant tout par les apports migratoires, permettant de soutenir le renouvellement naturel de la population.

La commune bénéficie depuis 1999 :

- D'une nouvelle attractivité illustrée par le regain de ses excédents migratoires qui s'atténue toutefois depuis 2013 ;
- D'un renouvellement naturel de population fragile, lié aux apports migratoires.

**Evolution des soldes naturels et migratoire sur la communauté de communes Sud Retz Atlantique**



|                            | 1968/1975  | 1975-1982  | 1982-1990 | 1990-1999  | 1999-2008  | 2008-2013  | 2013-2018  |
|----------------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| solde des entrées/sorties  | -127       | -79        | 17        | -36        | 237        | 173        | 29         |
| solde des naissances/décès | 36         | -4         | 29        | -2         | 104        | 103        | 81         |
| <b>total</b>               | <b>-91</b> | <b>-83</b> | <b>46</b> | <b>-38</b> | <b>341</b> | <b>276</b> | <b>110</b> |

Depuis 1999, l'accroissement démographique repose en premier lieu sur les excédents migratoires de la population, en particulier de jeunes ménages (cf. évolution des classes d'âges), soutenant son renouvellement naturel.

La diminution du rythme de construction depuis 2013, traduite par un ralentissement des apports migratoires, explique la baisse du taux de croissance moyen.

## UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE PARTAGÉ À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

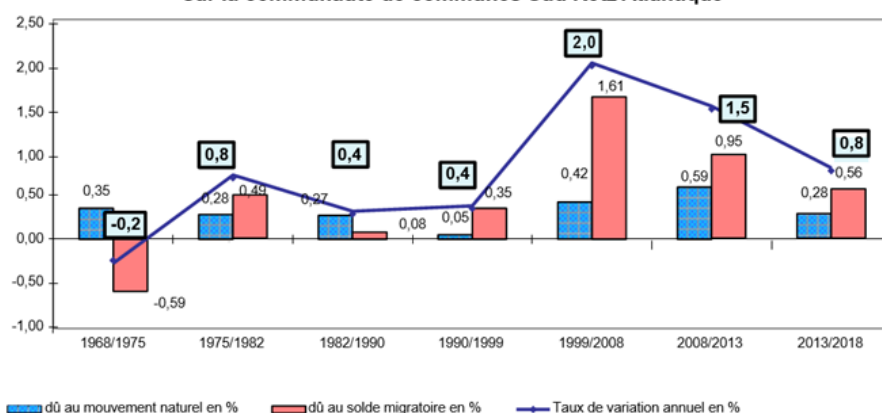
Une attractivité qui touche l'ensemble de la communauté de communes Sud Retz Atlantique :

L'accroissement démographique à l'échelle de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, met en lumière :

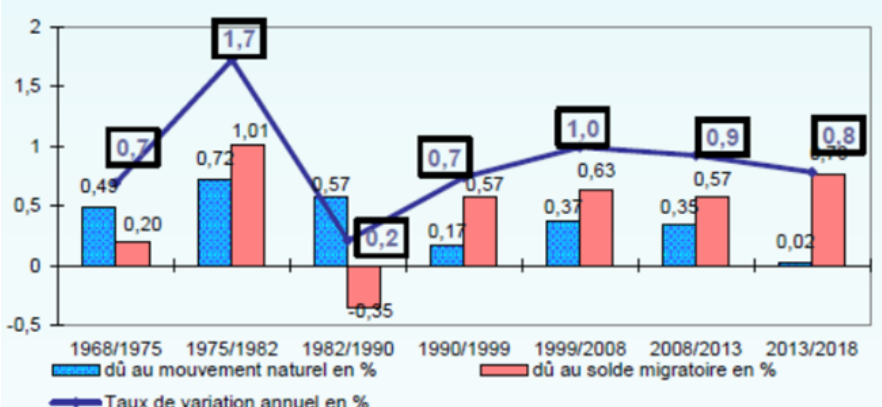
- L'attractivité de son territoire (excédents migratoires), liée au desserrement de l'agglomération nantaise ;
- La qualité du cadre de vie ;
- Les prix du foncier et de l'immobilier, plus abordables que les communes de première et seconde couronne nantaise.

Cette croissance profite surtout aux communes bien desservies, proches de l'agglomération nantaise et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir.

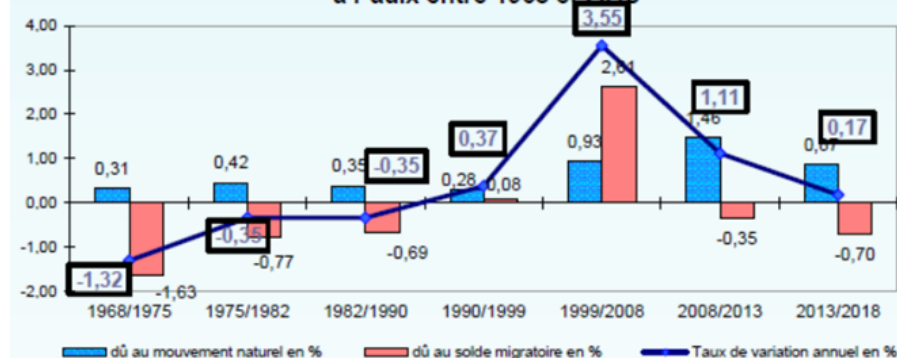
Evolution des soldes naturels et migratoire sur la communauté de communes Sud Retz Atlantique



Evolution des soldes naturel et migratoire à Machecoul - Saint-Même entre 1968 et 2018



Evolution des soldes naturel et migratoire à Paulx entre 1968 et 2018

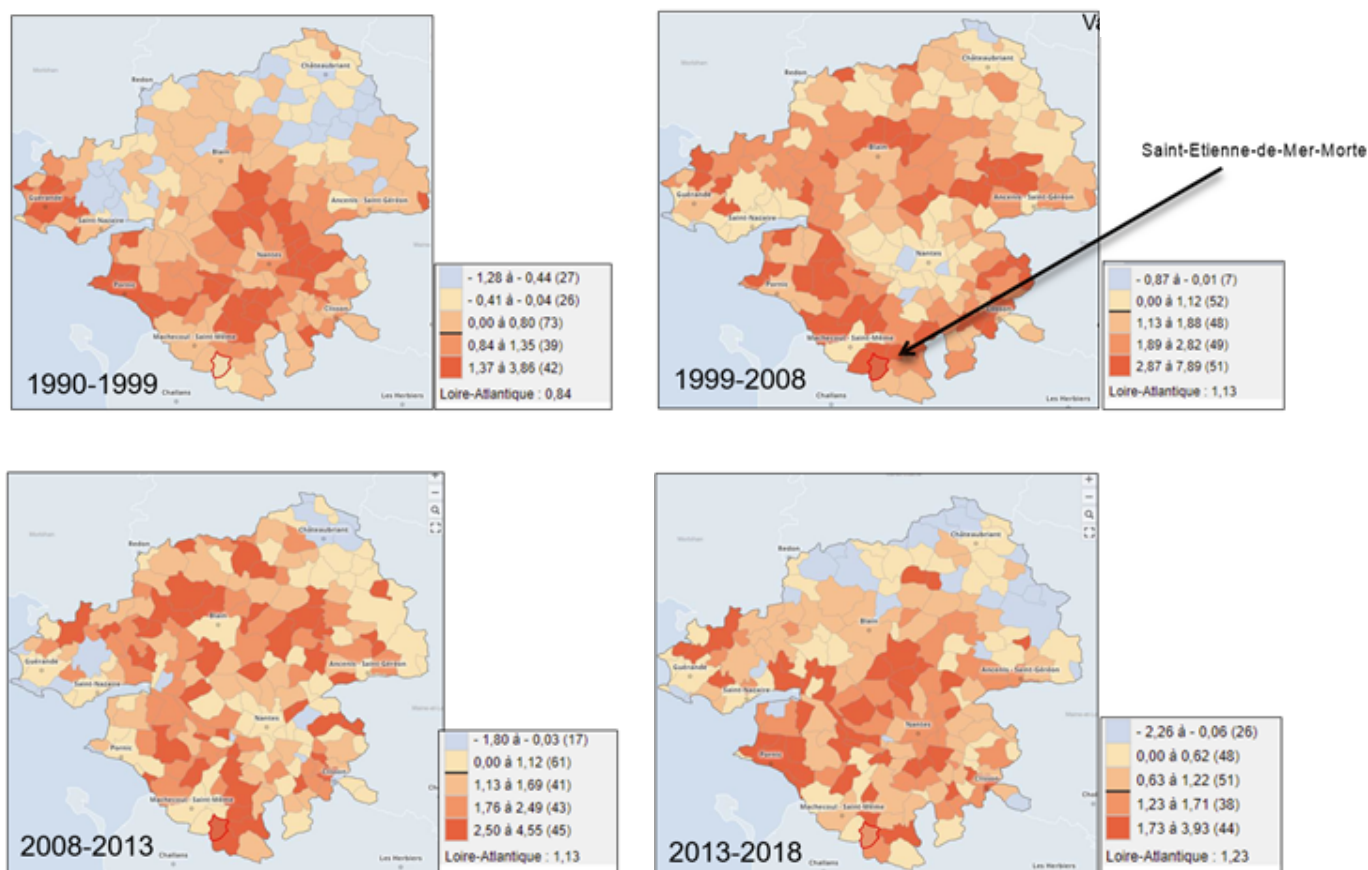


## Évolution de la population et croissance démographique de Saint-Étienne-de-Mer-Morte :

| Taux de variation annuel en %     |               |               |               |               |               |               |               | Population  | Population  | Population  | Population  | Population  |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   | 1968/<br>1975 | 1975/<br>1982 | 1982/<br>1990 | 1990/<br>1999 | 1999/<br>2008 | 2008/<br>2013 | 2013/<br>2018 | 1990        | en 1999     | en 2008     | en 2013     | en 2018     |
| Corcoué-sur-Logne                 | -1,0          | 0,8           | 0,3           | 0,2           | 2,1           | 2,6           | 1,9           | 1959        | 1990        | 2395        | 2718        | 2982        |
| Legé                              | -0,4          | 0,0           | 0,3           | 0,2           | 1,7           | 1,6           | 0,1           | 3532        | 3588        | 4159        | 4498        | 4530        |
| Machecoul-Saint-Même              | 0,7           | 1,7           | 0,2           | 0,7           | 1,0           | 0,9           | 0,8           | 5942        | 6352        | 6943        | 7267        | 7553        |
| La Marne                          | -0,4          | 0,6           | 0,6           | 1,1           | 4,6           | 0,0           | 2,6           | 835         | 917         | 1369        | 1371        | 1558        |
| Paulx                             | -1,3          | -0,4          | -0,4          | 0,4           | 3,6           | 1,1           | 0,2           | 1311        | 1355        | 1854        | 1959        | 1976        |
| <b>Saint-Etienne-de-Mer-Morte</b> | <b>-1,2</b>   | <b>-1,1</b>   | <b>0,6</b>    | <b>-0,4</b>   | <b>3,3</b>    | <b>3,8</b>    | <b>1,3</b>    | <b>1041</b> | <b>1003</b> | <b>1344</b> | <b>1620</b> | <b>1730</b> |
| Saint-Mars-de-Coutais             | 0,4           | 2,6           | 1,8           | 0,7           | 3,2           | 1,0           | 0,0           | 1744        | 1859        | 2461        | 2587        | 2591        |
| Touvois                           | -0,9          | -0,5          | -0,2          | -0,3          | 1,5           | 3,2           | 1,3           | 1340        | 1302        | 1482        | 1735        | 1851        |
| Communauté de communes            | -0,2          | 0,8           | 0,4           | 0,4           | 2,0           | 1,5           | 0,8           | 17704       | 18366       | 22007       | 23755       | 24771       |
| Département                       | 1,2           | 0,9           | 0,7           | 0,8           | 1,1           | 1,1           | 1,2           | 1052466     | 1134778     | 1256040     | 1328774     | 1412502     |

Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)

### Variation annuelle moyenne de la population des communes de Loire-Atlantique (%)



| Croissance de population entre 2009 et 2018 |                 |                                   |              |
|---|-----------------|-----------------------------------|--------------|
|   | en valeur brute |                                   | en %         |
| Machecoul – Saint – Même                    | 543             | <b>Saint-Etienne-de-Mer-Morte</b> | <b>22,4%</b> |
| Corcoué-sur-Logne                           | 502             | Corcoué-sur-Logne                 | 20,2%        |
| <b>Saint-Etienne-de-Mer-Morte</b>           | <b>317</b>      | Touvois                           | 18,7%        |
| Legé  | 298             | La Marne                          | 13,9%        |
| Touvois                                     | 291             | Machecoul Saint Même              | 7,7%         |
| La Marne                                    | 190             | Legé                              | 7,0%         |
| Saint-Mars-de-Coutais                       | 102             | Paulx                             | 5,0%         |
| Paulx                                       | 94              | Saint-Mars-de-Coutais             | 4,1%         |

Les enjeux de la croissance démographique de la commune sont :

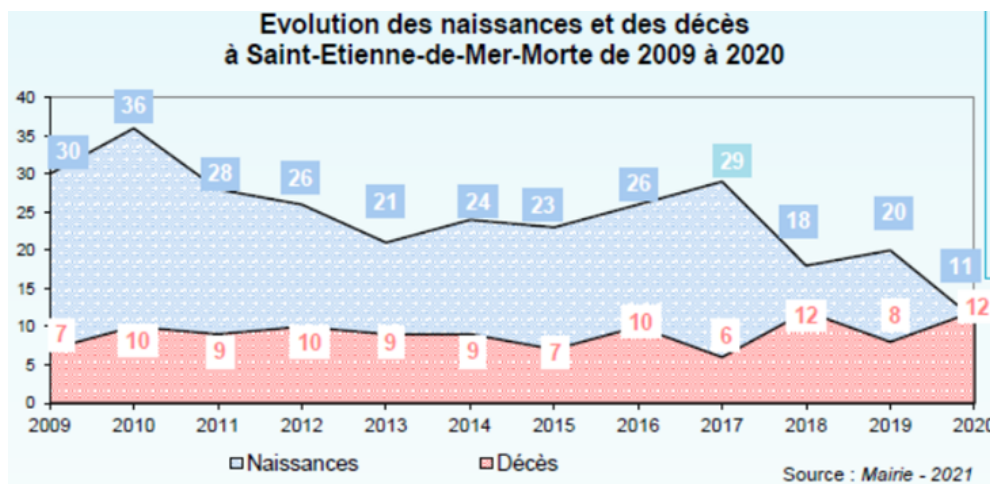
- La maîtrise de la croissance démographique ;
- La réussite d'intégration de la population nouvelle à la vie locale ;
- L'ajustement des capacités des équipements d'intérêt collectif et des prestations à la population locale.

## DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET EFFECTIFS SCOLAIRE

Depuis 2001, un net accroissement des naissances a été constaté, jusqu'en 2010. Celui-ci est lié aux apports migratoires.

La progression du solde naturel est liée à celle de la natalité : le nombre de naissances a presque triplé par rapport aux années 1990 : 23 par an en moyenne entre 2001 et 2020 contre 8 par an durant les années 1990, dont 29,5 naissances par an

entre 2007 et 2012, soit un solde naturel de près de 14 habitants par an en moyenne. Cette augmentation génère par conséquent de nouveaux besoins liés aux écoles.

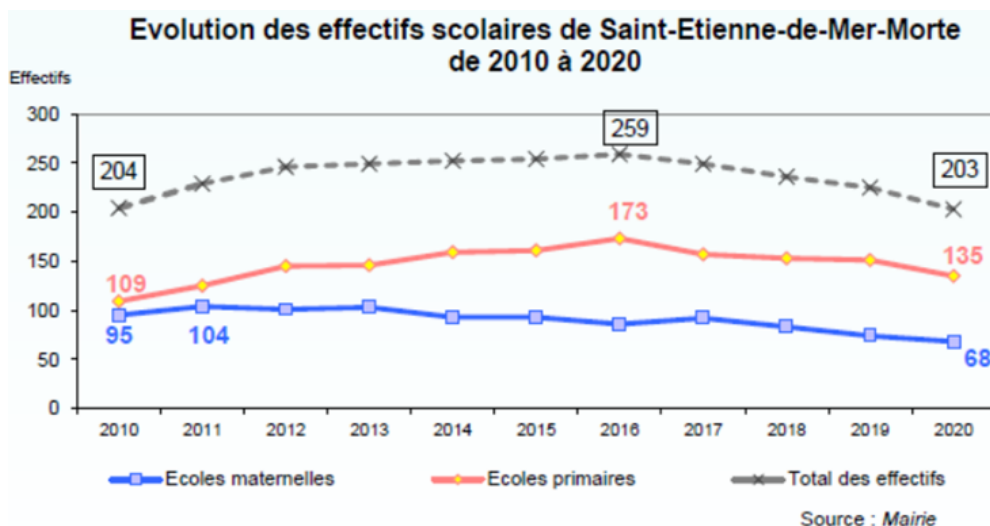


L'accroissement marqué des effectifs scolaires depuis le début des années 2000, hérite de la progression du solde migratoire et des naissances :

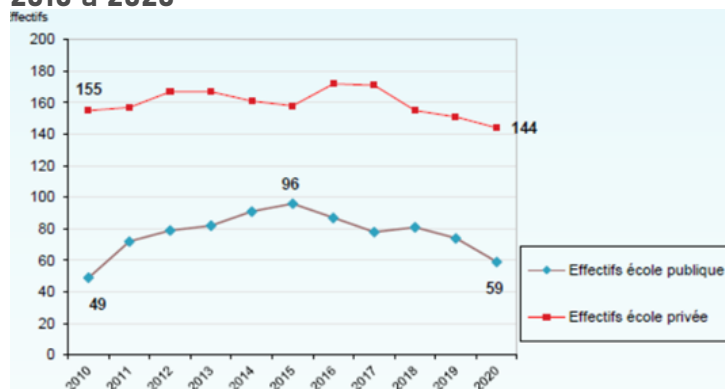
- + 171 élèves entre 2003 et 2016 lié à l'ouverture de l'école ;
- + 55 élèves entre 2010 et 2016 (soit une augmentation de 9 élèves par an en moyenne), suite à l'effet du pic de naissance observé entre 2007 et 2012 ;
- Des effectifs en légère baisse depuis 2016, ayant entraîné la fermeture d'une classe à la rentrée 2020 ;
- Une évolution pouvant être corrélée à celle de la construction : un rythme moins soutenu depuis 2013 notamment.

Lors de l'année scolaire 2020-2021 :

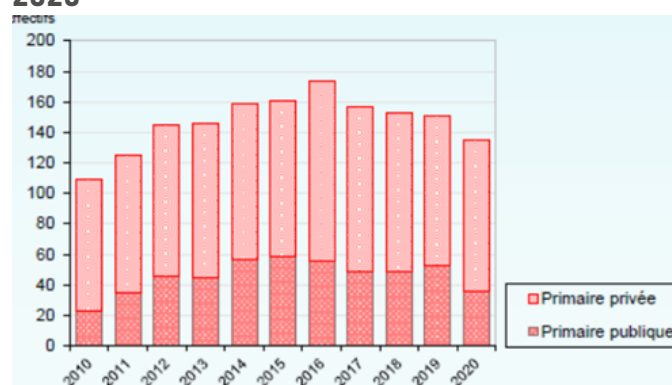
- L'école publique compte 3 classes, dont 1 en maternelle ;
- L'école privée compte 6 classes, dont 2 en maternelle ;
- 25 enfants sont scolarisés dans une autre commune ;
- 15 enfants proviennent de communes voisines.



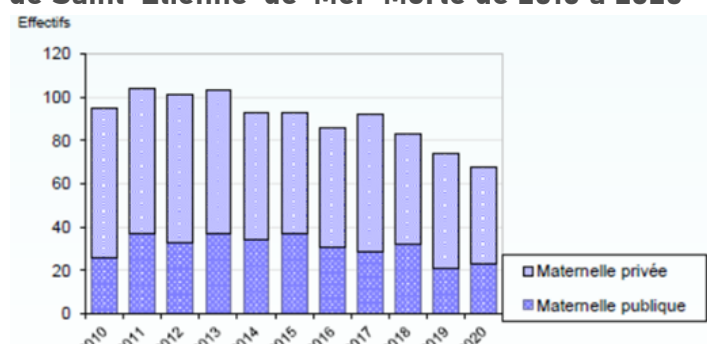
## Evolution des effectifs des écoles (tous niveaux confondus) de Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 2010 à 2020



## Evolution des effectifs des écoles primaires de Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 2010 à 2020



## Evolution des effectifs des écoles maternelles de Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 2010 à 2020



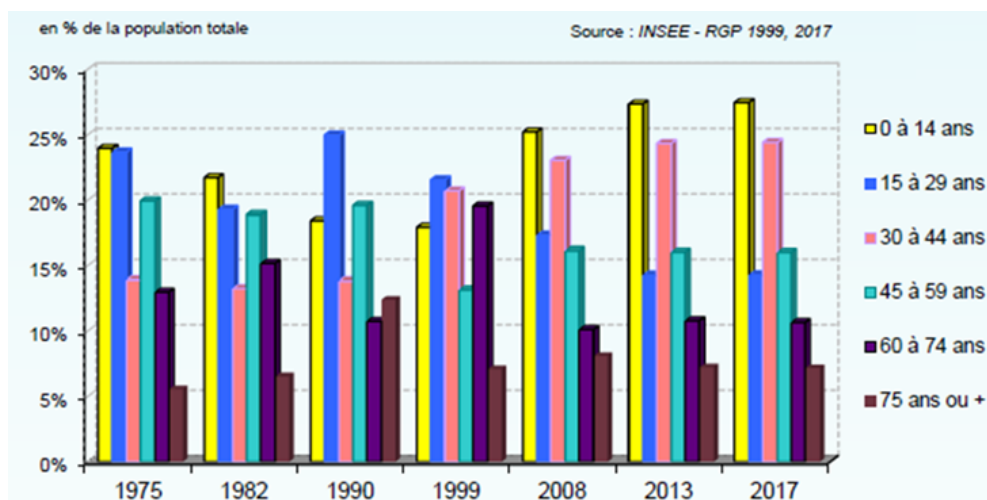
Lors de l'année scolaire 2020-2021 :

- L'école publique compte 3 classes, dont 1 en maternelle;
- L'école privée compte 6 classes, dont 2 en maternelle;
- 25 enfants sont scolarisés dans une autre commune ;
- 15 enfants proviennent de communes voisines.

## Enjeux de la croissance démographique : régulation des effectifs scolaires

Maintenir et maîtriser le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires est un enjeu majeur. Le défi va être de réguler les apports démographiques et le renouvellement des jeunes classes d'âge.

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION À SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE



L'arrivée massive de jeunes ménages permet d'endiguer le vieillissement démographique. En effet, elle soutient le renouvellement naturel de la population de Saint-Étienne-de-Mer-Morte et contribue à atténuer le vieillissement de la population, et même à rajeunir le profil communal.

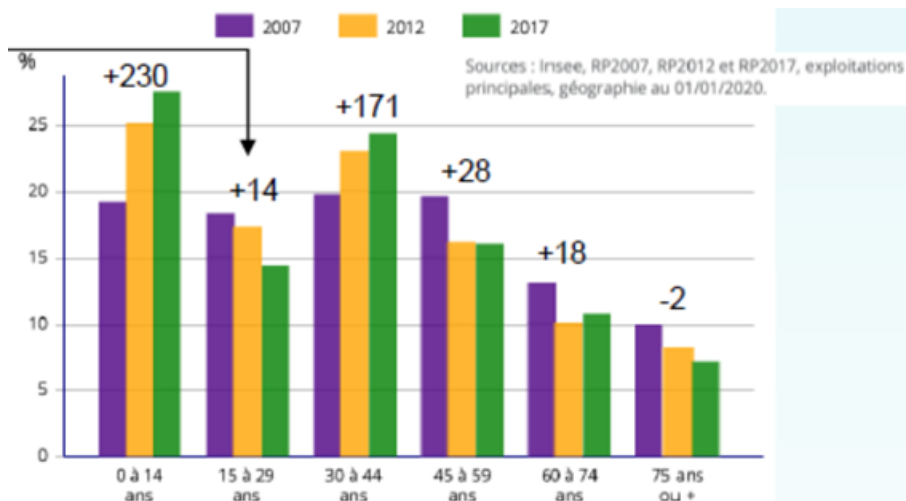
Le rajeunissement de la population se traduit par :

- Un indice de jeunesse qui progresse : de 0,92 en 1999 à 1,81 en 2013, mais qui se stabilise depuis (1,84 en 2017)
- Une forte progression de la part des moins de 15 ans (+ 296 personnes entre 1999 et 2017) : classe d'âge majoritaire en 2017 avec plus d'un habitant sur quatre ;
- Un apport conséquent de jeunes parents ou futurs parents (30-44 ans) (+ 215 personnes entre 1999 et 2017) : seconde classe d'âge ;
- Un vieillissement contenu de la population la part des + de 60 ans régresse (- de 18% de la population, contre 27% en 1999).

Sur la commune, un tiers des habitants a moins de 20 ans.

| Evolution de la structure par âge de la population<br>Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte |            |             |             |             |             |             |        |            |                    |
|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|------------|--------------------|
| Commune   | 0 à 14 ans | 15 à 29 ans | 30 à 44 ans | 45 à 59 ans | 60 à 74 ans | 75 ans ou + | Total  | 0 à 19 ans | Indice de jeunesse |
| <b>1975</b>   | 258        | 255         | 150         | 215         | 140         | 60          | 1078   | 381        | 1,91               |
| <b>en %</b>   | 23,9%      | 23,7%       | 13,9%       | 19,9%       | 13,0%       | 5,6%        | 100,0% | 35,3%      |                    |
| <b>1982</b>   | 216        | 192         | 132         | 188         | 151         | 65          | 995    | 296        | 1,37               |
| <b>en %</b>   | 21,7%      | 19,3%       | 13,3%       | 18,9%       | 15,2%       | 6,5%        | 100,0% | 29,7%      |                    |
| <b>1990</b>   | 192        | 260         | 144         | 204         | 112         | 129         | 1041   | 288        | 1,20               |
| <b>en %</b>   | 18,4%      | 25%         | 14%         | 20%         | 10,8%       | 12,4%       | 100,0% | 27,7%      |                    |
| <b>1999</b>   | 180        | 216         | 208         | 132         | 196         | 71          | 1003   | 245        | 0,92               |
| <b>en %</b>   | 17,9%      | 21,5%       | 20,7%       | 13,2%       | 19,5%       | 7,1%        | 100,0% | 24,4%      |                    |
| <b>2008</b>   | 339        | 233         | 310         | 217         | 136         | 109         | 1344   | 389        | 1,59               |
| <b>en %</b>   | 25,2%      | 17,3%       | 23,1%       | 16,1%       | 10,1%       | 8,1%        | 100,0% | 28,9%      |                    |
| <b>2013</b>   | 443        | 231         | 394         | 260         | 175         | 117         | 1620   | 529        | 1,81               |
| <b>en %</b>   | 27,3%      | 14,3%       | 24,3%       | 16,0%       | 10,8%       | 7,2%        | 100,0% | 32,7%      |                    |
| <b>2017</b>   | 476        | 248         | 423         | 278         | 185         | 124         | 1734   | 569        | 1,84               |
| <b>en %</b>   | 27,5%      | 14,3%       | 24,4%       | 16,0%       | 10,7%       | 7,2%        | 100,0% | 32,8%      |                    |
| <b>Cdc2017</b>  | 25,5%      | 15%         | 25%         | 17,9%       | 10,9%       | 6,6%        | 18810  | 5827       | 1,4                |

Cependant, l'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut occulter les départs de jeunes pour le travail ou leurs études et le vieillissement de la population.



Le glissement générationnel des classes d'âge jeunes témoigne d'une tendance des jeunes de 18 à 29 ans à quitter la commune.

La population des plus de 60 ans s'accroît néanmoins : 16 personnes supplémentaires entre 2007 et 2017 résultant d'un glissement générationnel mais limité par le départ de personnes vers des structures d'accueil.

Le rajeunissement de la population dépendant des apports migratoires, ce qui laisse présager une possible reprise du vieillissement d'ici quelques d'années (liée au glissement générationnel, dont, notamment, les personnes arrivées sur la commune depuis le début des années 2000).

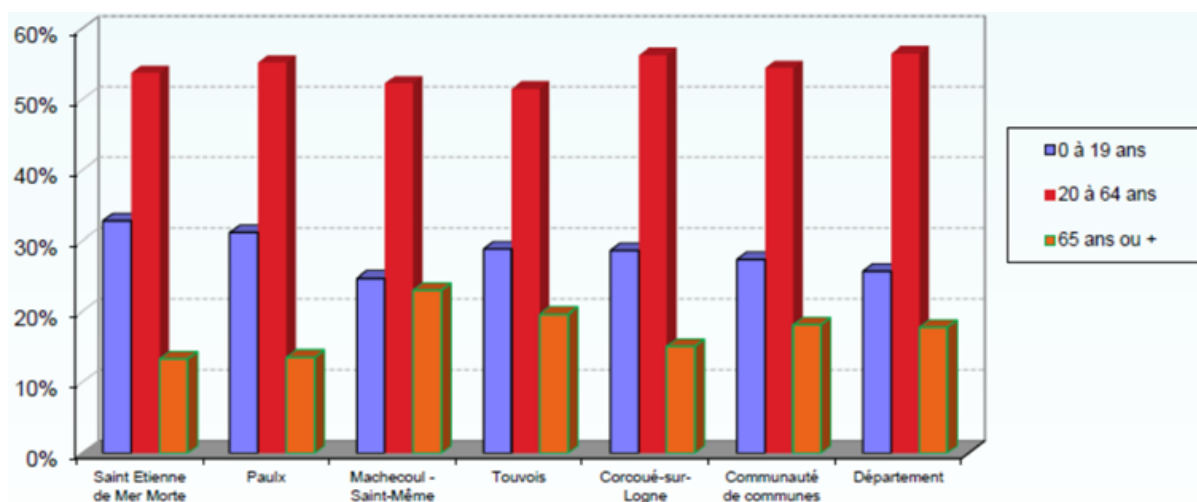
La poursuite de la croissance nécessitera donc de :

- Assurer le renouvellement des populations jeunes et les effectifs scolaires ;
- Continuer à répondre aux besoins des plus jeunes (gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs, ...) ;
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population (logements adaptés, services, équipements, déplacements, ...) pour offrir des capacités de maintien et soutenir la vitalité locale.

Il sera également nécessaire d'adapter l'offre et la typologie de logements, et de favoriser le renouvellement du parc de logements.

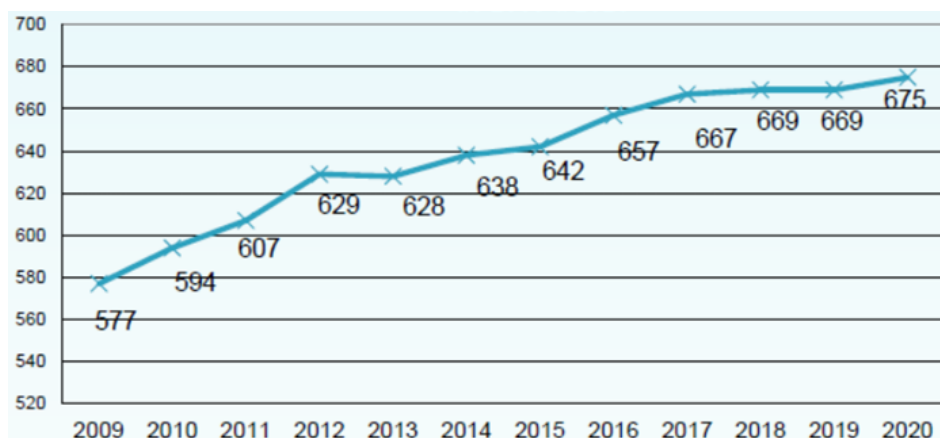
La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte a profil plus jeune que la moyenne communautaire, et le territoire de la communauté de communes, accueillant de nombreux jeunes ménages à la recherche de l'accession à la propriété, présente un profil un peu plus jeune que celui du département.

Au sein de la communauté de communes, Saint-Étienne-de-Mer-Morte présente la part de moins de 20 ans la plus élevée (32,8 % contre 27,4% en moyenne à l'échelle communautaire).



La taille des ménages est stable depuis 2009 du fait de l'accueil de jeunes ménages actifs.

## Evolution du nombre de ménages à Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 2009 à 2020



De 1999 à 2017, une augmentation de 66% du nombre de ménages et de 73% en habitants a été constatée sur la commune.

La population progresse plus vite que le nombre de ménages du fait de :

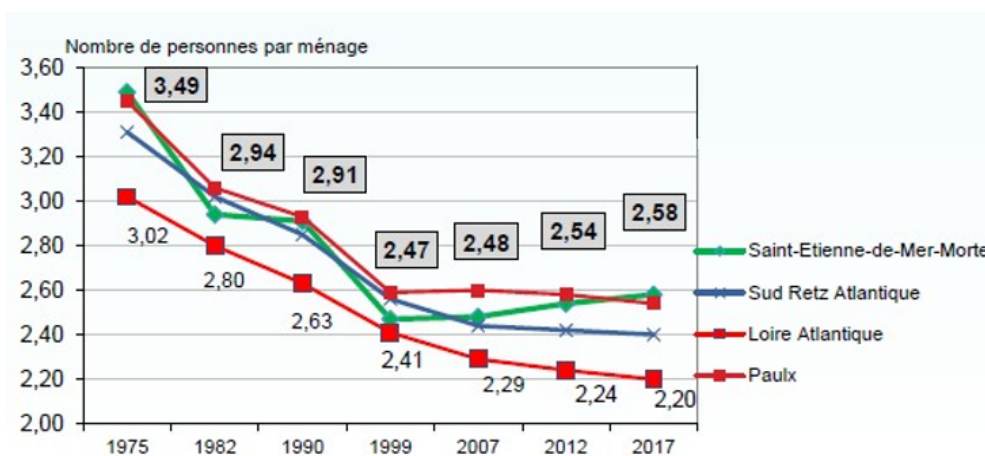
- L'arrivée de nombreuses familles (+2 personnes) ;
- L'agrandissement des familles ;
- La transformation de logements secondaires en résidence principale.

En 2017, la taille moyenne des ménages est de 2,58 : une taille qui progresse sensiblement par rapport à 1999 mais qui se tend à se stabiliser ces dernières années.

Entre 1999 et 2017 : 1 nouveau logement (résidence principale), ce qui correspond à environ 2,7 habitants.

Entre 2007 et 2017 : 1 nouveau logement, ce qui correspond à environ 2,9 habitants.

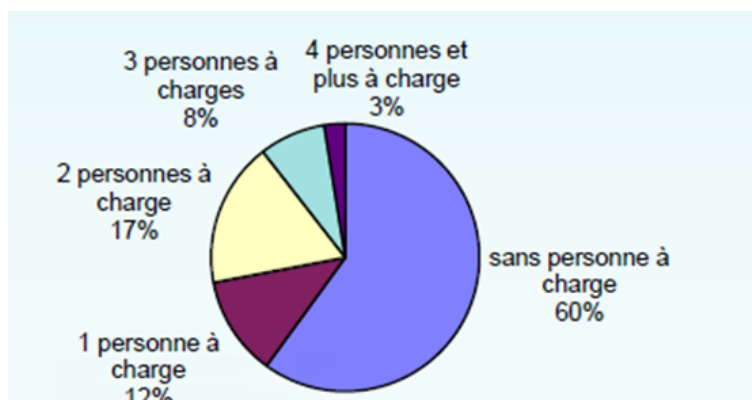
Entre 1982 et 1990 : 1 nouveau logement, ce qui correspond à 2,3 habitants.



## COMPOSITION DES MÉNAGES : DES FAMILLES AVANT TOUT

L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages.

### Composition des ménages à Saint-Étienne-de-Mer-Morte en 2020

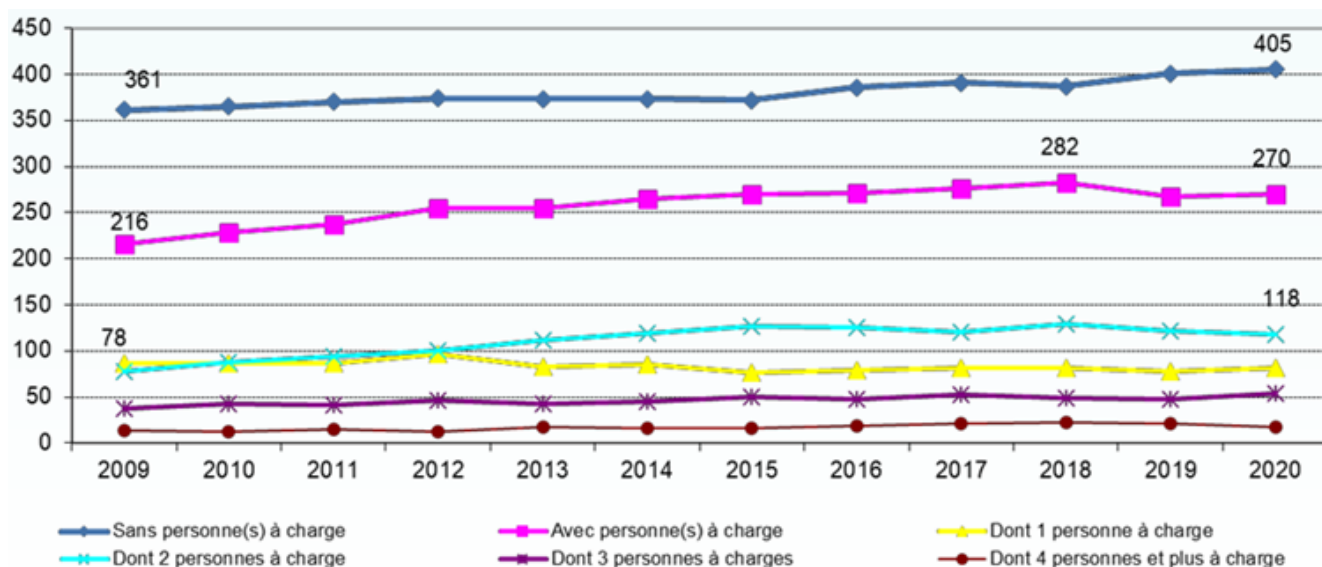


60% des ménages n'ont pas de personne à charge, soit environ 405 ménages en 2020 sur un total de 675.

Il y a une progression plus importante des ménages avec enfant(s) que des ménages sans enfant : entre 2009 et 2020, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse de 25% (soit 54 nouveaux ménages) contre 12% pour les ménages sans enfant (44 nouveaux ménages).

Ce sont les ménages avec deux enfants (40 nouveaux ménages) et trois enfants (17 nouveaux ménages) qui progressent le plus. Les grandes familles (4 enfants et plus) progressent également (de 14 à 17 ménages).

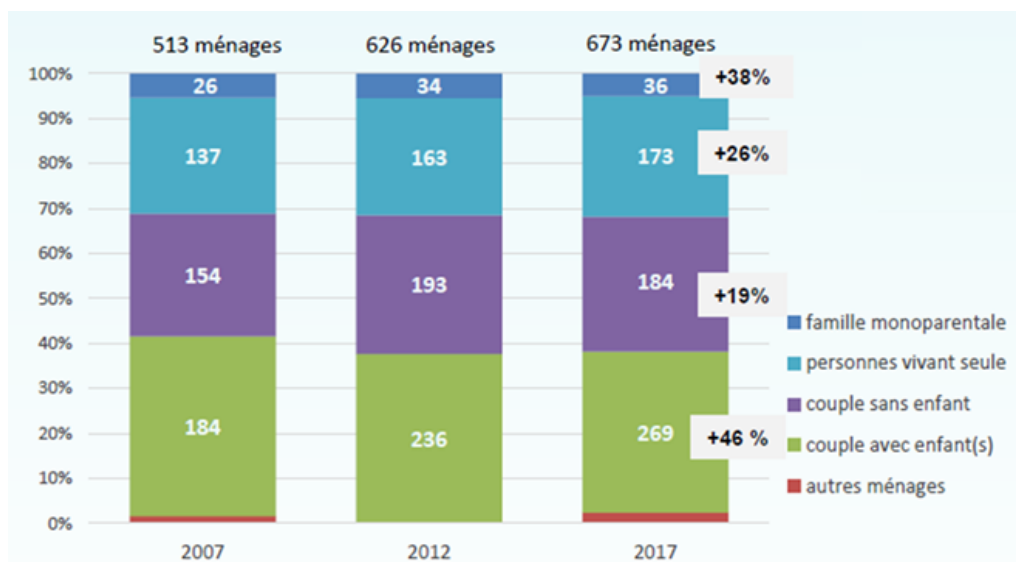
### Évolution de la composition des ménages à Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 2009 à 2020



## IMPACTS ET ENJEUX DU DESSERREMENT DES MÉNAGES POUR LES BESOINS EN LOGEMENTS

Depuis 1999, l'accueil de nombreuses familles a permis d'enrayer le phénomène de « desserrement » des ménages (départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, décohabitations, allongement de la durée de vie des personnes âgées à leur domicile) qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite.

La baisse de la construction sur la commune observée depuis 2013 pourrait inverser cette tendance et provoquer un nouveau desserrement.



Les profils type de ménages s'implantant sur Saint-Étienne-de-Mer-Morte depuis 1999 sont des jeunes ménages, actifs (travaillant sur Machecoul ou l'agglomération nantaise), sans enfant, mais amenés à avoir un ou deux enfants, ou des jeunes ménages ayant déjà un voire deux enfants.

Les enjeux vont être de diversifier le parc de logements

pour loger à la fois les personnes seules et les familles, et d'adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages.

## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

En 2021, la population communale a continué à augmenter, atteignant 1 742 habitants, soit 42 habitants supplémentaires depuis 2018. La tendance constatée dans le cadre du l'élaboration du diagnostic avec des chiffres de 2018 se maintient, malgré le ralentissement déjà identifié. Depuis 2014, la population progresse régulièrement de +0,7% par an en moyenne.

Cette dynamique communale est partagée à l'échelle communautaire (+0,8% de variation annuelle en moyenne de la population)

La communauté de communes du Pays de Retz et la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte connaissent un dynamisme démographique principalement porté par le renouvellement de la population. La variation annuelle moyenne est en effet portée par le solde naturel. À Saint-Étienne-de-Mer-Morte, la variation annuelle moyenne dû au solde naturel représente +0,7% et -0,1% pour le solde migratoire entre 2015 et 2021. La part de jeunes ménages avec enfants reste importante à Saint-Étienne-de-mer-Morte (44,3%), plus de 25% de la population a moins de 15 ans en 2021 et 15% entre 15 et 30 ans. Les enjeux de renouvellement de la population identifiées en 2020/2021 se confirment, associés à l'ajustement de la capacité d'accueil communale par l'adaptation des équipements et du cadre de vie.

Avec 690 ménages dont plus de 44% de couples avec enfants, la commune reste un territoire familial en 2021. La taille moyenne des ménages continue de baisser (2,2 personnes par ménage en 2021 contre 2,55 en 2018) légèrement inférieure à la moyenne intercommunale (2,4 personnes par ménage) et légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,16 personnes par ménage).

En outre, si le ralentissement de l'accroissement démographique se poursuit, l'augmentation du nombre de ménages s'accélère (669 ménages en 2019, 675 en 2020 (+0,9%), 690 en 2021(+2%)). Les besoins en logements se maintiennent pour accompagner cette évolution socio-démographique.

Outre la diminution du nombre d'enfants par ménage et la décohabitation des enfants, la diminution de la taille moyenne des ménages depuis 2018 traduit notamment par un vieillissement démographique qui s'accélère (46 plus de 65 ans pour 100 moins de 20 ans en 2021). La part des 60-75 ans augmente significativement depuis 2010 (de 10 à 15% de la population).

Les enjeux de diversification du parc de logements sont toujours présent pour accompagner ces évolutions démographiques (vieillesse, augmentation des personnes seules et des couples sans enfants).

## 2. LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION

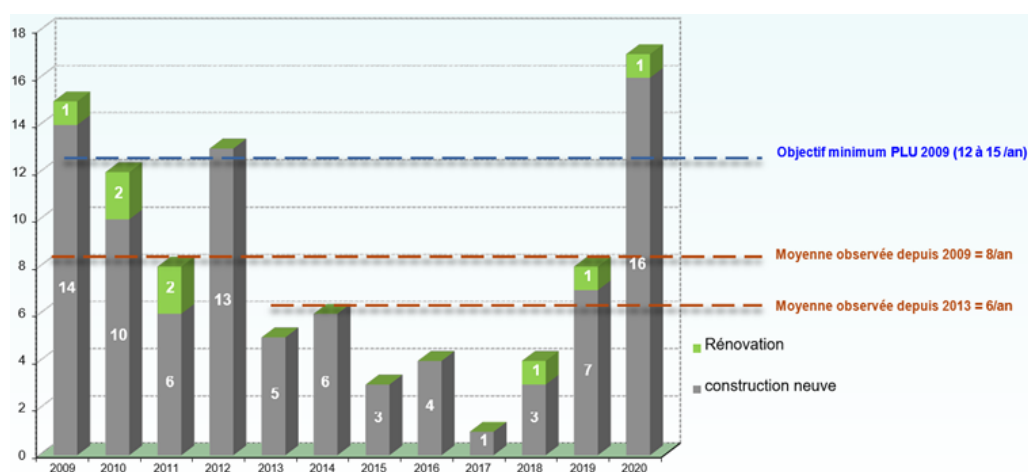
### A. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

#### DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION

Le rythme de la construction a été soutenu durant les années 2000, puis a ralenti depuis 2013. En moyenne, 8 logements ont été créés par an depuis l'approbation du PLU en 2009.

Le rythme de la construction s'est accéléré entre 2003 et 2012 avec 5 lotissements, ce qui correspond à près de 19 logements par an en moyenne. Le rythme s'est ensuite atténué depuis 2013, avec 6 logements par an (4 par an en excluant 2020). 8% des logements créés résultent de rénovations (8 logements entre 2009 et 2020, soit 0,7 par an en moyenne).

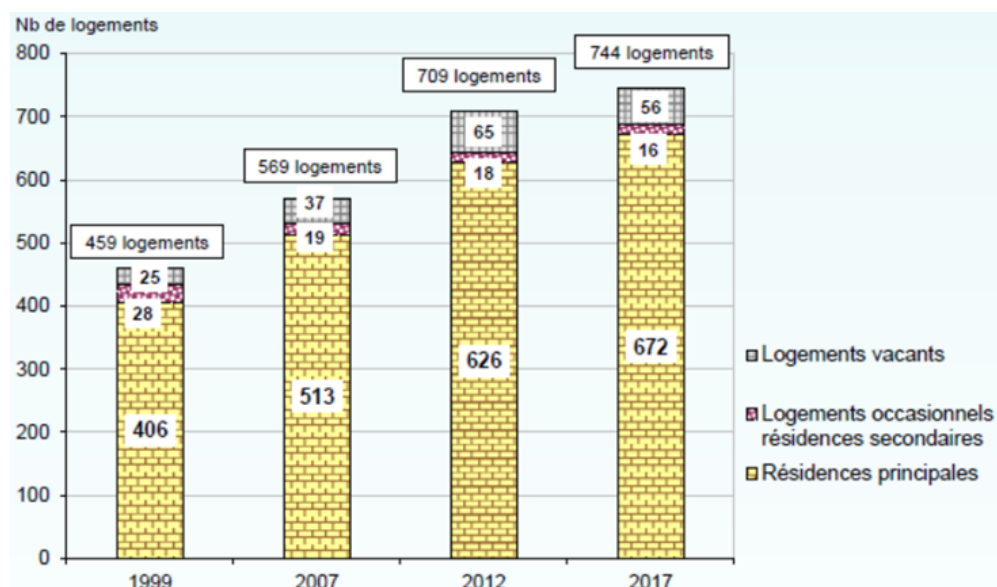
#### Evolution du nombre de logements accordés entre 2009 et 2020 à Saint-Étienne-de-Mer-Morte



Le parc de logements de la commune est homogène : les résidences principales représentent 90,3% des logements, avec une augmentation de 65% (266 nouveaux logements) entre 1999 et 2017 :

- Par construction neuve (maisons individuelles très majoritairement) ;
- Par rénovation (de manière limitée).

## Evolution du parc de logements de la commune entre 1999 et 2017



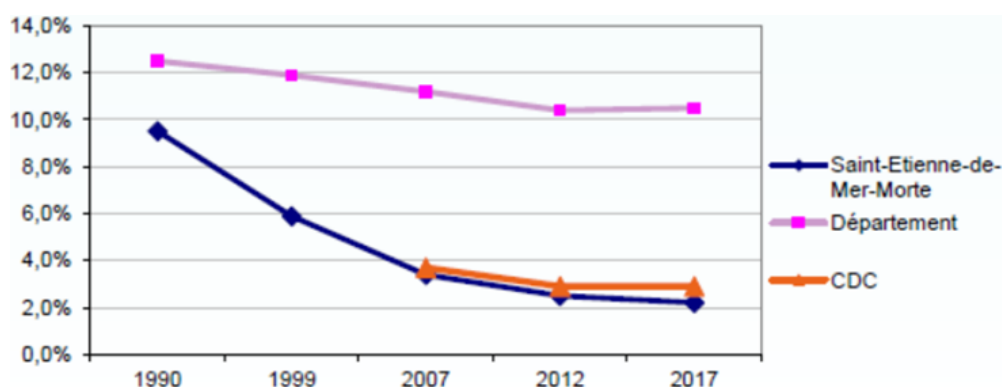
Le parc de résidences secondaires (représentant 2,2% du parc de logement) est très faible, et diminue depuis 1990. Ce taux est inférieur à celui de la communauté de communes (3 %) (Cf. graphique ci-dessous), et ne constitue pas un potentiel significatif pour des transformations en résidence principale.

Le taux de vacance augmente depuis 1999 mais reste faible : 56 logements vacants (7,5 % du parc total de logements) relevés selon l'INSEE en 2017.

Ce taux est légèrement inférieur à celui de la communauté de communes qui est de 8%, mais est supérieur à celui du département (6%). Il ne constitue pas de réserve importante pour une production en locatif ou en résidence principale.

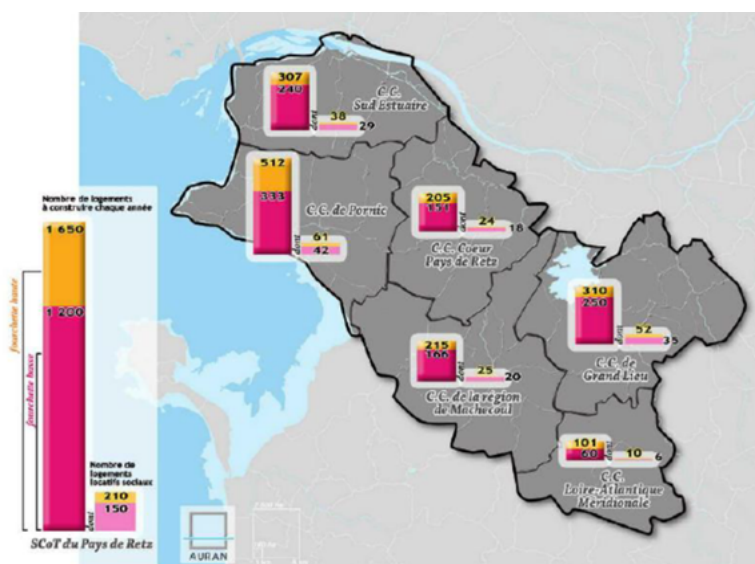
## Evolution (%) du nombre de résidences secondaires

Comparaison entre Saint-Etienne-de-Mer-Morte, le Département et la Communauté de Communes



L'offre de logements doit être adaptée aux besoins de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz.

Le SCoT prévoit une densification de 15 logements à l'hectare, et une diversification de l'offre de logements est recherchée. Suivant les communes, 10 à 15-20% minimum des logements produits devront être des logements locatifs sociaux.



Il est également nécessaire d'adapter l'offre en logements aux besoins de la commune en compatibilité avec les objectifs du Programme Territorial de l'Habitat SRA (délibération du 28/02/2019) :

## **OBJET : VALIDATION DU PTH ET MISE EN PLACE DU DISPOSITIF D'AIDE À LA PRIMO-ACCESSION DES TERRAINS**

Monsieur le Président rappelle que les **orientations du PTH** sont donc définies comme suit :

### **Densifier les opérations de logement en préservant la qualité des aménagements :**

- Poursuivre les politiques de maîtrise du foncier par les communes
- Mettre en place les outils réglementaires : extension des logements ; division parcellaires,...

### **Diversifier le contenu et renforcer la mixité sociale au sein des opérations :**

- Utiliser les outils réglementaires (via les PLU)
- Soutenir les opérations de logement social : accession à un foncier abordable ; soutien aux opérations de logement social (accession et location)

### **Optimiser les capacités du parc existant :**

- S'inscrire dans les dispositifs existants (Programme d'Intérêt Général (PIG), PDLHI,
- Développer des outils propres au territoire : favoriser l'accession dans l'ancien, le conventionnement dans le parc privé, ...

### **Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques :**

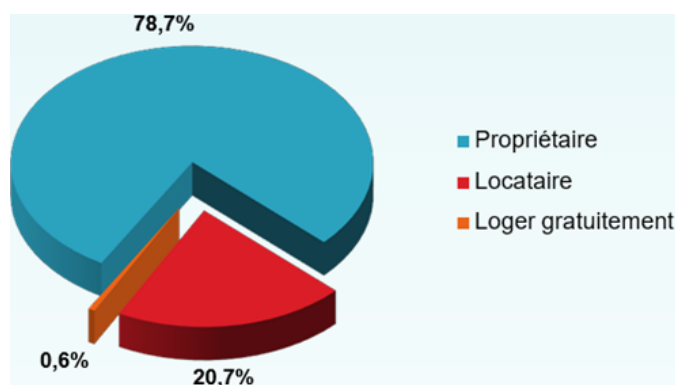
- Connaître les besoins en s'appuyant sur toutes les données disponibles (AURAN, PETR,...)
- Adapter le parc existant et le compléter le cas échéant : offre très sociale, accueil des gens du voyage, logements dédiés aux jeunes, habitat intermédiaire...
- Formaliser un réseau communautaire pour la gestion des réponses en hébergement d'urgence

## **PROFIL DES MÉNAGES: PRÉDOMINANCE DE PROPRIÉTAIRES, PROGRESSION DES LOCATAIRES**

La commune est « recherchée » pour l'accession à la propriété, mais développe son patrimoine locatif. Plus de trois ménages occupant des résidences principales sur quatre sont propriétaires. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune : 209 nouveaux ménages propriétaires entre 1999 et 2017.

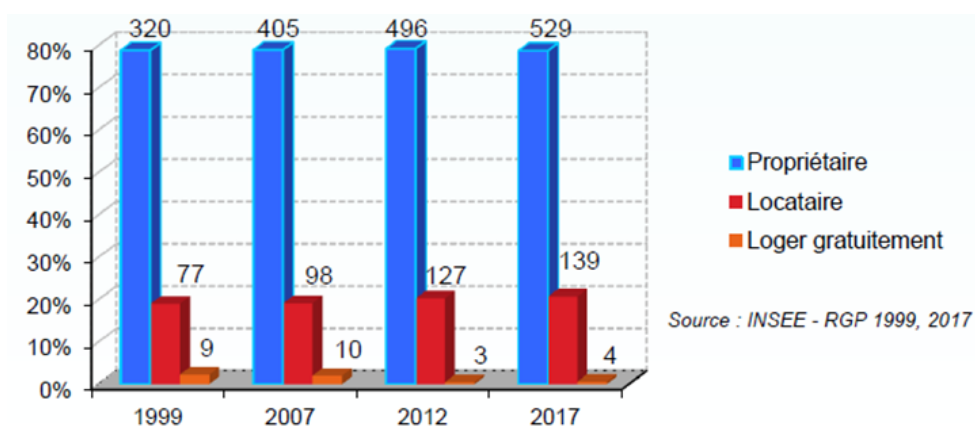
La commune possède 20,7 % de logements locatifs : sa part augmente légèrement avec le nombre de locataires qui progresse depuis 1999 (62 nouveaux logements locatifs depuis 1999). Le locatif concerne 321 personnes au total (soit 18,5% de la population totale). Cette part de locatifs est inférieure à la moyenne communautaire (23 % sur la Communauté de communes en 2017) et à celle du département (36,8% sur le département en 2017).

### **Statut d'occupation des logements à Saint-Étienne-de-Mer-Morte en 2017**

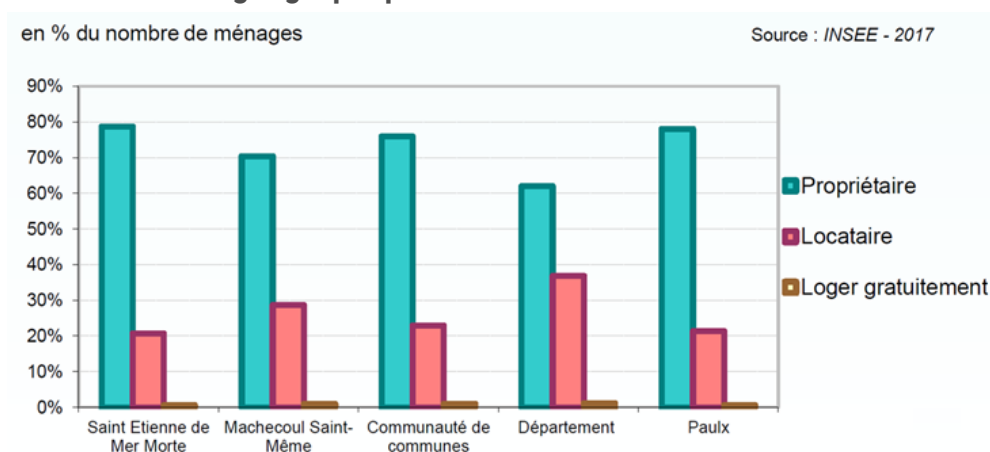


Le parc social sur la commune est faible : seulement 13 logements sont des logements HLM en 2021. La part de locatif social au sein du parc de résidences principales est d'environ 2 %. Le développement du parc locatif témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements (environ une demande de logement social par mois d'après la mairie). La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

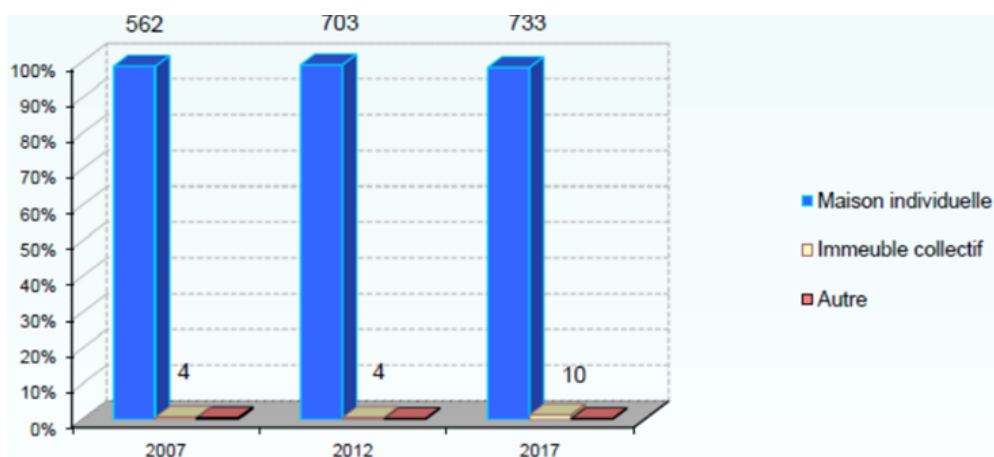
### Evolution du statut d'occupation des résidences principales de Saint-Étienne-de-Mer-Morte



### Statut d'occupation des résidences principales Approche comparative entre Saint-Étienne-de-Mer-Morte et d'autres entités géographiques - 2017



Un parc mono-typé « individuel » : 98 % des logements sont des maisons individuelles. L'évolution du parc de logements se traduit très majoritairement par une croissance du parc de maisons individuelles. Toutefois, il y a une émergence des formes d'habitat plus denses (6 nouveaux logements en collectif entre 2012 et 2017).



## Type de résidences principales à Saint-Étienne-de-Mer-Morte

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte possède majoritairement logements de grande taille, adaptés aux familles et à des modes de vie privilégiant de plus grandes pièces de vie.

La proportion en petits logements (1 ou 2 pièces) reste faible et sa part régresse depuis 1999 : 4,3% en 2017, et seuls 2 studios sont recensés.

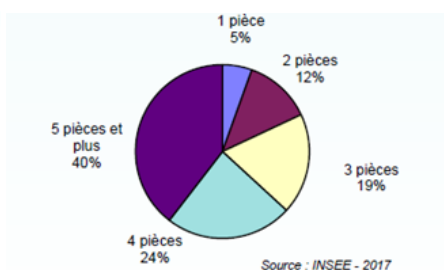
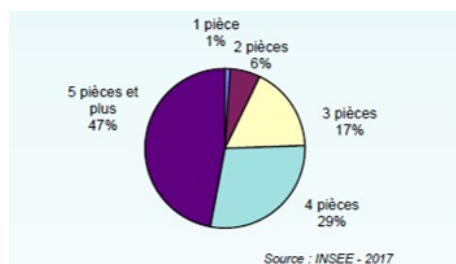
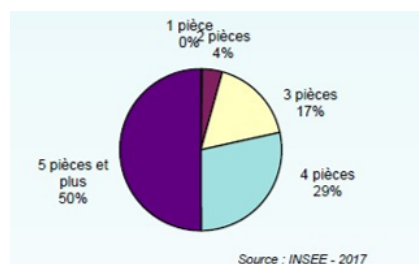
A l'inverse, les grands logements (5 pièces et plus) représentent la moitié des logements. La catégorie qui progresse le plus depuis 2007 est la maison avec 4 pièces (augmentation de 44%, soit + 58 nouveaux logements entre 2007 et 2017). 85% des nouveaux logements réalisés sont des maisons de 4 pièces ou plus.

La réalisation d'une typologie unique de logements est un frein au parcours résidentiel au sein de la commune et à une certaine mixité générationnelle qui permet de limiter l'effet « commune dortoir ». L'offre locative peine à répondre à la demande compte-tenu de la faiblesse des petites et moyennes typologies, pourtant très recherchées par la demande locative.

### Taille des résidences principales de la commune en 2017

### Taille des résidences principales de la Communauté de Commune en 2017

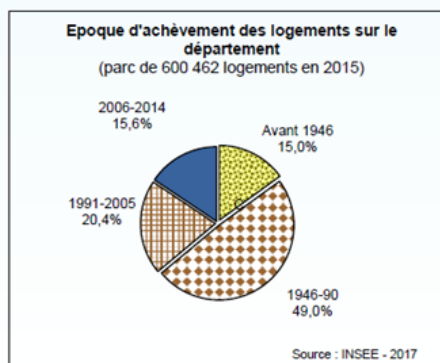
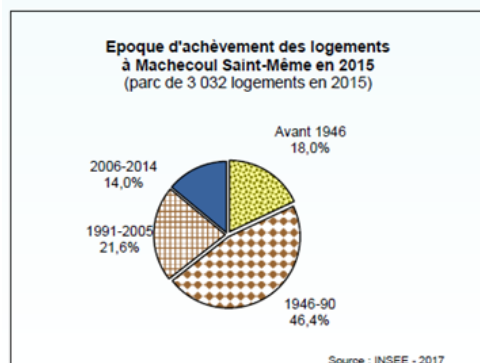
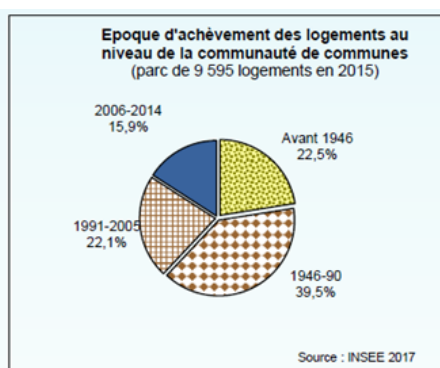
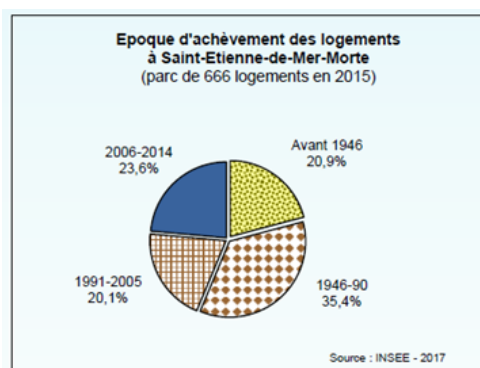
### Taille des résidences principales du Département en 2017



Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,6 en 2017 (et de 4,5 en 2007).

Apporter une diversité dans la typologie de l'offre en logements représente un atout pour favoriser le « parcours résidentiel » au sein de la commune, et une certaine mixité générationnelle. La

taille des logements de la commune est semblable à la moyenne de la communauté de communes (4,6 pièces par résidence principale) mais supérieure à celle du département (4,1 pièces en moyenne).



Le parc de logements est récent : près de la moitié des logements a moins de 30 ans. La composition du parc de logements illustre partiellement les dynamiques d'évolution démographique de la commune.

## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

Depuis 2020, le rythme de production de logements s'est maintenu avec une légère baisse en 2020 et 2021 (respectivement 26 et 22 logements autorisés, source: SITADEL). En 2023, 12 logements ont été autorisés. Le permis d'aménager pour le lotissement les Hauts de la Combe a été autorisé en 2023 pour trente lots.

La production de logement se caractérisent toujours par une prédominance des maisons (environ 98%) et des résidences principales (environ 91%) occupés par des propriétaires (environ 78%). Depuis 2015, ces tendances sont stables et évoluent peu.

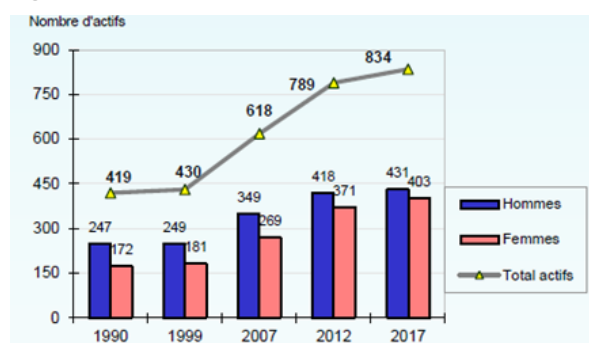
### 3. LE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE DE SAINT-ÉTIENNE-DE-MER-MORTE

#### A. LA CROISSANCE DE LA POPULATION ACTIVE

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte a une population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale. La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs, lié aux centres d'emplois extérieurs au territoire communal (Machecoul, agglomération nantaise) :

- Augmentation de 82% : croissance d'actifs ayant un emploi entre 1999 et 2017 (notamment actifs féminins +110%), soit un rythme de croissance supérieur à celui de la population municipale (augmentation de 73% sur la même période) ;
- Augmentation de 31% : croissance du nombre d'emplois sur la commune, soit 71 nouveaux emplois entre 2007 et 2017.

#### Evolution des actifs hommes et femmes résidant à Saint-Étienne-de-Mer-Morte entre 1990 et 2017



| Emplois sur Saint Etienne de Mer Morte     |      |      | Evolution 2007/2017 |     |
|--|------|------|---------------------|-----|
|  | 2007 | 2017 | v.a.                | %   |
| Population active ayant un emploi          | 573  | 736  | 163                 | 28% |
| Dont travaillant sur la commune            | 132  | 149  | 17                  | 13% |
| Sorties (actifs travaillant à l'extérieur) | 441  | 587  | 146                 | 33% |
| Entrées (actifs d'autres communes)         | 98   | 152  | 54                  | 55% |
| Nombre d'emplois sur la commune            | 230  | 301  | 71                  | 31% |

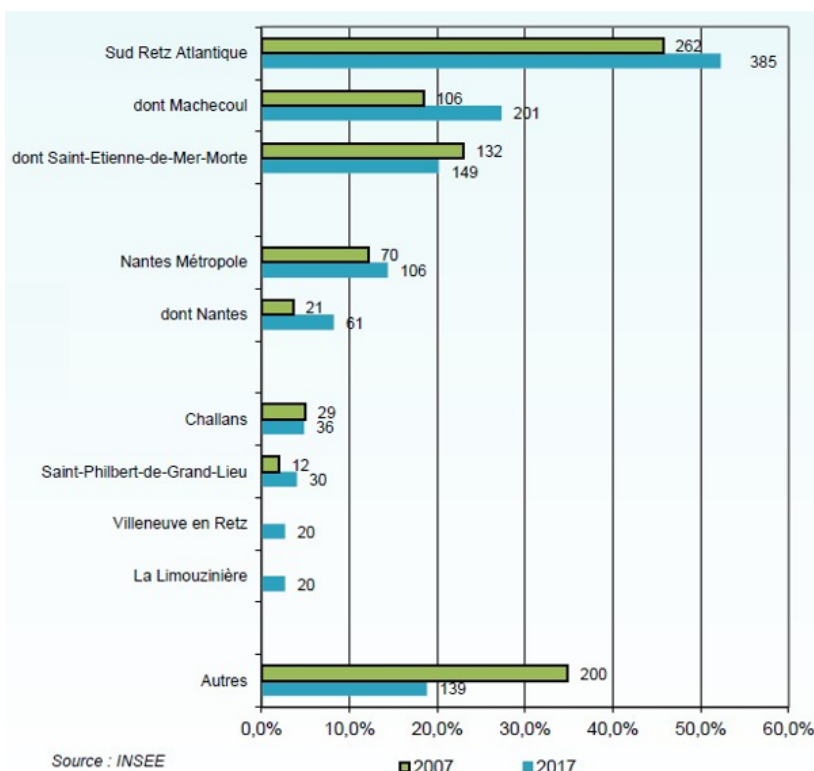
Source : INSEE, RP 2017

Le ratio du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs ayant un emploi en 2007 est de 40% contre 41% en 2017.

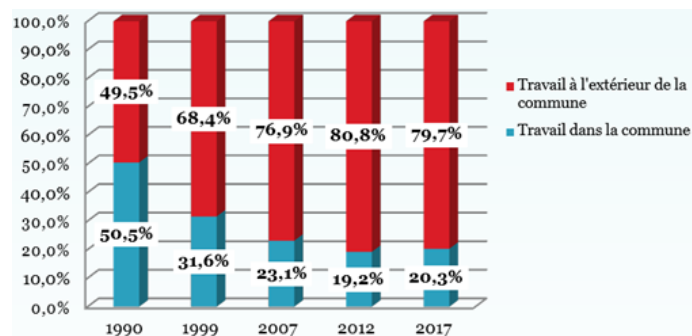
#### B. UNE COMMUNE MULTIPOLARISÉE

Saint-Étienne-de-Mer-Morte connaît une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis plus de 30 ans. Près de 4 actifs occupés sur 5 (80%) de Saint-Étienne-de-Mer-Morte travaillent en dehors de leur commune d'origine, leur part n'a cessé de croître depuis 1990 mais semble se stabiliser. Ce phénomène est supérieur à la moyenne de la communauté de communes (71% en 2017).

#### Principales destinations des actifs occupés de la commune en 2007 et 2017



## Les actifs de Saint-Étienne-de-Mer-Morte et leur lieu de travail entre 1990 et 2017



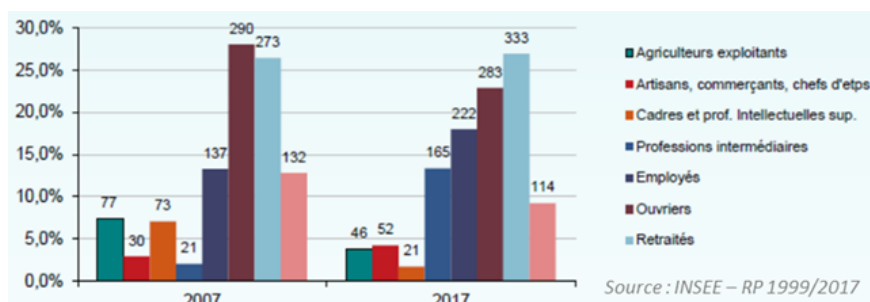
### ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

Les derniers chiffres de 2020 attestent d'une croissance de la population active (de 714 à 772 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résident dans la commune). La part de ces actifs travaillant dans une autre commune est en augmentation de environ 80% à environ 85%), traduisant l'attractivité des communes voisines et le positionnement stratégiques de la commune par rapport aux pôles d'emplois locaux. La part modale de la voiture (près de 90% en 2021) souligne cette fonction résidentielle de la commune.

## C. LE PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE : DOMAINES D'ACTIVITÉS, QUALIFICATIONS

La population active de la commune est marquée par la prédominance des ouvriers et des employés, représentant plus de 60% des actifs de la commune. Entre 2007 et 2017, la progression de la part des professions intermédiaires, artisans, commerçants et chefs d'entreprises, et employés est importante. La part des personnes retraitées reste stable mais son nombre progresse (60 personnes supplémentaires entre 2007 et 2017).

### Population de plus de 15 ans selon la catégorie socio-professionnelle (CSP) à Saint-Étienne-de-Mer-Morte

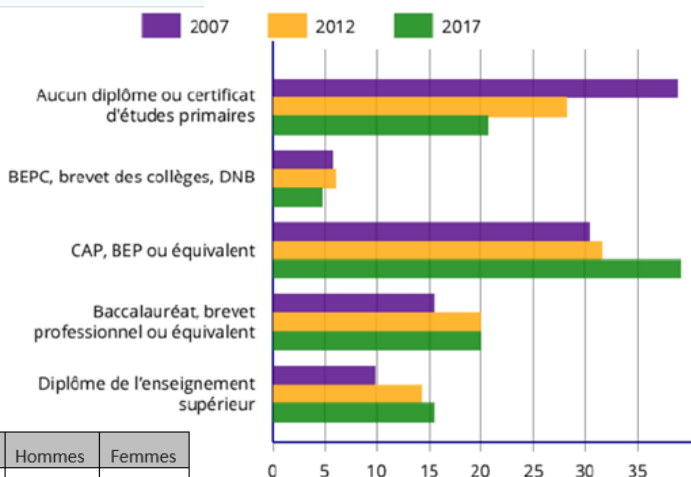


Les apports démographiques de Saint-Étienne-de-Mer-Morte semblent drainer une population de plus en plus diplômée.

### Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2013

|  | Ensemble | Hommes | Femmes |
|--|----------|--------|--------|
| Population non scolarisée de 15 ans ou plus                      | 1174     | 584    | 591    |
| Part des titulaires en %   |          |        |        |
| Aucun diplôme ou certificat d'études primaires                   | 20,6     | 16,7   | 24,5   |
| BEPC, brevet des collèges, DNB                                   | 4,8      | 4,4    | 5,2    |
| CAP, BEP ou équivalent   | 39,1     | 43,4   | 34,9   |
| Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent                 | 20       | 21,4   | 18,7   |
| Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 2            | 9,3      | 9      | 9,6    |
| Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 3 ou bac + 4 | 4,6      | 3,5    | 5,6    |
| Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 5 ou plus    | 1,6      | 1,6    | 1,6    |

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020



## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

L'augmentation du niveau de diplôme de la population communale se vérifie en 2021, avec par exemple une part de diplômés de l'enseignement supérieur de 19,2% en 2021 contre environ plus de 15% en 2018. La part des ouvriers et employés est en baisse depuis 2018 (environ 50% en 2020), les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en hausse limitées, (6%, +5 personnes).

## D. LE PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE: DOMAINES D'ACTIVITÉS, QUALIFICATIONS

### Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2018

|   | Nombre    | %            |
|---|-----------|--------------|
| <b>Ensemble</b>   | <b>86</b> | <b>100,0</b> |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres  | 13        | 15,1         |
| Construction  | 13        | 15,1         |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                    | 18        | 20,9         |
| Information et communication  | 2         | 2,3          |
| Activités financières et d'assurance  | 3         | 3,5          |
| Activités immobilières  | 9         | 10,5         |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 15        | 17,4         |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                    | 2         | 2,3          |
| Autres activités de services  | 11        | 12,8         |

Le tissu économique de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte est surtout lié aux services, à la construction et à l'agriculture. En effet, l'agriculture représente environ 15% des emplois de la commune et occupe 5,5% de la population active (46 actifs).

## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

### Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2021

Le profil de la population active reste globalement stable depuis 2018.

| Secteur d'activité  | Nombre    | %            |
|---|-----------|--------------|
| <b>Ensemble</b>   | <b>83</b> | <b>100,0</b> |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres  | 11        | 13,3         |
| Construction  | 13        | 15,7         |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                    | 19        | 22,9         |
| Information et communication  | 2         | 2,4          |
| Activités financières et d'assurance  | 3         | 3,6          |
| Activités immobilières  | 9         | 10,8         |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 13        | 15,7         |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                    | 2         | 2,4          |
| Autres activités de services  | 11        | 13,3         |

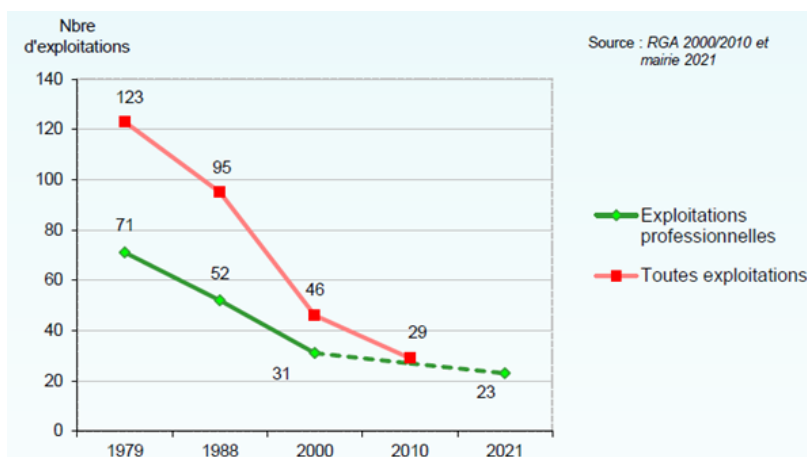
## E. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE RESTRUCTURÉE ET PRÉDOMINANTE SUR LE TERRITOIRE

L'activité agricole est encore bien présente sur la commune avec 23 exploitations dont le siège se situe à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (source : Mairie, 2021).

Une diminution du nombre d'exploitations agricoles s'observe depuis plus de 40 ans : seulement 23 exploitations professionnelles se maintiennent sur la commune en 2021, contre le triple en 1979.

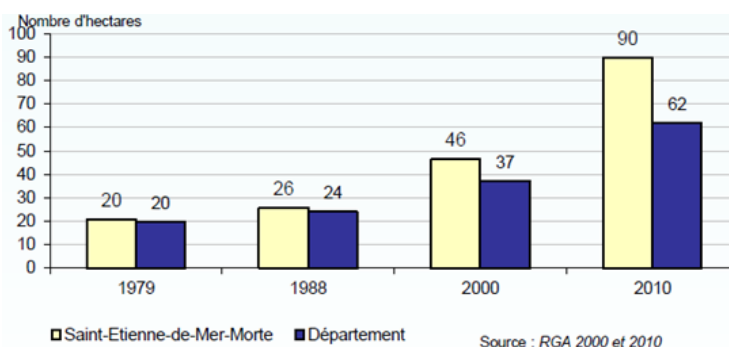
Le territoire agricole s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et une concentration des exploitations agricoles (développement des formes sociétaires, plus du tiers des exploitations concernées).

D'après les données de la RGA 2000 (absence de données plus récentes), la SAU communale couvrait 2 226 hectares (soit environ 81% de la superficie communale). Les données RGA 2010 évoquent une augmentation récente de la SAU des exploitations (+15% entre 2000 et 2010) estimée à 2 599 ha. De plus, 12% des chefs et co-exploitants ont plus de 60 ans en 2021 (4 exploitations au total).

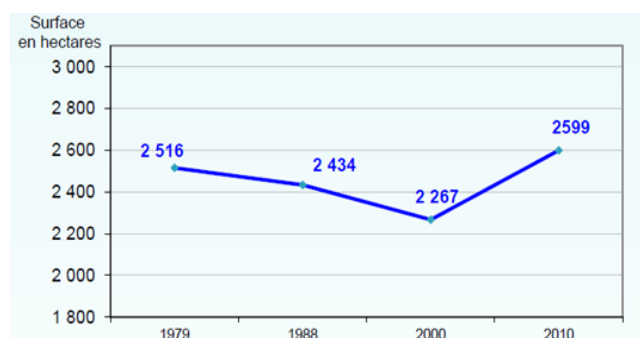


| Statut de l'exploitation | Nombre | %    |
|--------------------------|--------|------|
| EARL                     | 10     | 30%  |
| GAEC                     | 19     | 58%  |
| Autre                    | 4      | 12%  |
| Total                    | 33     | 100% |

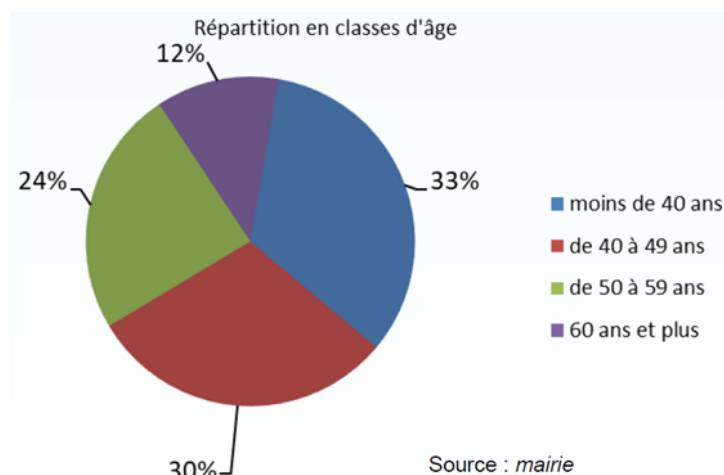
### Evolution de la taille moyenne des exploitations (ha)



### Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de Saint-Étienne-de-Mer-Morte de 1979 à 2010



### Age des chefs d'exploitation sur Saint-Étienne-de-Mer-Morte en 2021



| Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte       | 1979 | 1988 | 2000 | 2010 |
|---|------|------|------|------|
| Chefs et coexploitants-Total                | 125  | 107  | 63   | 55   |
| Chefs et coexploitants à temps complet      | 91   | 69   | 40   | nc   |
| Pop. familiale active sur les exploitations | 232  | 165  | 92   | nc   |
| UTA Familiales                              | 180  | 111  | 60   | nc   |
| UTA salariés                                | 6    | 2    | 6    | nc   |
| UTA totales (y c. ETA-CUMA)                 | 188  | 114  | 67   | 54   |

| Utilisation du sol                    | Nb d'exploitations |      |      |      | Superficie en ha |       |       |        |
|---------------------------------------|--------------------|------|------|------|------------------|-------|-------|--------|
| Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte | 1979               | 1988 | 2000 | 2010 | 1979             | 1988  | 2000  | 2010   |
| Céréales                              | 64                 | 30   | 23   | 20   | 176              | 158   | 355   | 599    |
| Fourrages en cult. Ppale              | 105                | 69   | 33   | 25   | 2 253            | 2 234 | 1 670 | 1958   |
| Superf. toujours en herbe             | 74                 | 44   | 21   | 11   | 289              | 266   | 173   | 216    |
| Superf. Agricole Utilisée             | 123                | 95   | 46   | 28   | 2 516            | 2 434 | 2 267 | 2 599  |
| Terres labourables                    | 98                 | 65   | 33   | nc   | 2 147            | 2 135 | 2 077 | 2 370  |
| Blé tendre                            | 38                 | 18   | 17   | 15   | 73               | 64    | 256   | 330    |
| Oléagineux                            |                    | 3    | 10   | nc   | nc               | 8     | 85    | nc     |
| Maïs (total)                          | 87                 | 60   | 32   | nc   | 498              | 806   | 636   | nc     |
| Prairies temporaires                  | 96                 | 63   | 29   | nc   | 1 230            | 1 164 | 891   | nc     |
| Vignes                                | 110                | 60   | 16   | 3    | 73               | 27    | 16    | nc     |
| Superficie en fermage                 | 92                 | 63   | 35   | nc   | 1 771            | 1 993 | 1 840 | nc     |
| Superficie drainée                    | 0                  | 20   | 27   | nc   | 0                | 249   | 1 028 | nc     |
| Cheptel                               | Nb d'exploitations |      |      |      | Effectifs        |       |       |        |
| Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte | 1979               | 1988 | 2000 | 2010 | 1979             | 1988  | 2000  | 2010   |
| Vaches laitières                      | 90                 | 52   | 29   | 22   | 1 648            | 1 491 | 1 249 | 1 417  |
| Vaches nourrices                      | 12                 | 16   | 6    | 4    | 47               | 154   | 95    | 153    |
| Total bovins                          | 68                 | 52   | 30   | 22   | 4 139            | 4 285 | 3 617 | 4 319  |
| Total chèvres                         | 10                 | 3    | 0    | nc   | 19               | 61    | 0     | nc     |
| Total brebis                          | nc                 | nc   | nc   | nc   | nc               | nc    | nc    | nc     |
| Total volailles                       | 20                 | 3    | c    | 3    | 6 709            | 2 811 | nc    | 18 100 |
| Total porcins                         | 36                 | 8    | 0    | nc   | 37               | 9     | 0     | nc     |
| TOTAL Cheptel                         |                    |      |      |      |                  | 5 025 | 4739  | 4940   |

91 % de la Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations sont réservés aux terres labourables (88 % en 1988). La superficie des surfaces toujours en herbe progresse à nouveau (43 ha. supplémentaires entre 2000 et 2010). Elle ne représente que 8 % de la SAU.

Les principales productions sur le territoire communal sont le lait, la viande, la volaille et la culture des céréales. Le cheptel bovin est en progression par rapport à 2000 (augmentation de 19%).

## ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE DÉCEMBRE 2024

Spécialisée vers la polyculture élevage, les données du recensement agricole de 2020 confirment les tendances évoquées précédemment : diminution du nombre d'exploitations et augmentation de la SAU moyenne (environ 149 ha en 2020, en hausse de près de 60 ha depuis 2010).

La SAU globale a augmentée depuis 2010 d'après les données Agreste 2020 : 2 681 ha, + 81 ha depuis 2010.

# CHAPITRE D

## DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL





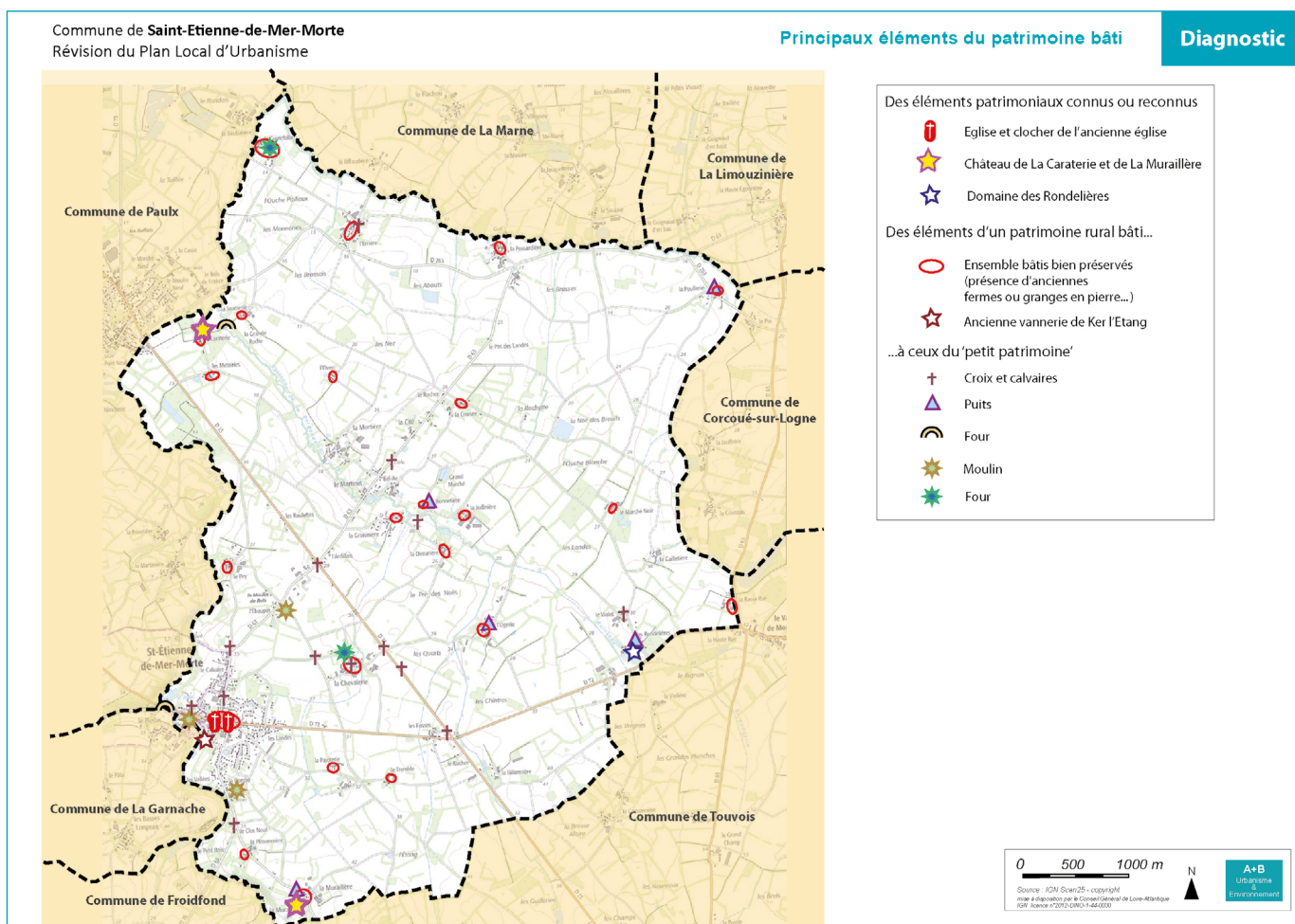
# 1. HISTOIRE LOCALE

La première mention connue de la commune apparaît dans le traité d'Angers entre Erispoë, roi de Bretagne et Charles le Chauve, roi de France en 851. Le nom de la commune aurait des origines antiques, lors des colonisations romaines, ces derniers auraient trouvé des nombreuses ruches sauvages. On retrouve dans la charte de Louis VI de 1123 la mention de la commune sous les termes « ecclesia de Mellomartis », faisant référence à la déesse Mellona, protectrice des abeilles. Le nom aurait ensuite évolué : Saint-Étienne-de-Malemort, puis Saint-Étienne-de-Mallemort et Saint-Étienne-de-Mairemort, avec différentes variantes comme Mayre-Mort, Meremort ou encore Mermort.

Le château féodal de Saint-Étienne-de-Mer-Morte se situe sur l'ancien camp romain, construit sur les hauteurs dominant la vallée du Falleron. Il appartient longtemps aux seigneurs de Rais et notamment au célèbre Gilles de Rais dit « Barbe Bleue ».

## 2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

les principaux éléments du patrimoine bâti de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte sont représentés sur la carte suivante :



### LE PETIT PATRIMOINE

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti à maintenir et à valoriser.

#### Le patrimoine remarquable



Château de La Caraterie



La Muraillère



Clocher et bibliothèque



Moulin à eau rénové en 2000



Domaine des Rondelières



Front bâti aligné dans le cœur de bourg



Ancienne vannerie (Ker l'Etang)

#### Les fermes, notamment les granges, représentatives d'un patrimoine rural communal



Les Fosses



La Jaumerie



La Possardière



Le Marché Noir



La Muraillère





Le Pey



La Judinière



La Guinefolle



L'Errière



La Poullerie



Le Tremble



L'Ogerie



La Pajoterie

**Un patrimoine parfois vacant, délabré voire en ruine, qui dénature les qualités paysagères :**



L'Errière



La Possardière



Moulin de Retz



La Dimarière

Les éléments du "petit patrimoine" (croix, calvaires, puits, murets de clôtures en pierres...), sont des témoins de l'histoire des sociétés et de la culture des territoires. Quelques-uns sont recensés sur la commune :



Puits La Bonnetière



Puits La Pouillerie



Puits la Murallière



Four La Guinefolle



Les Fosses



L'Ardillais



Le Clos Neuf



L'Errière



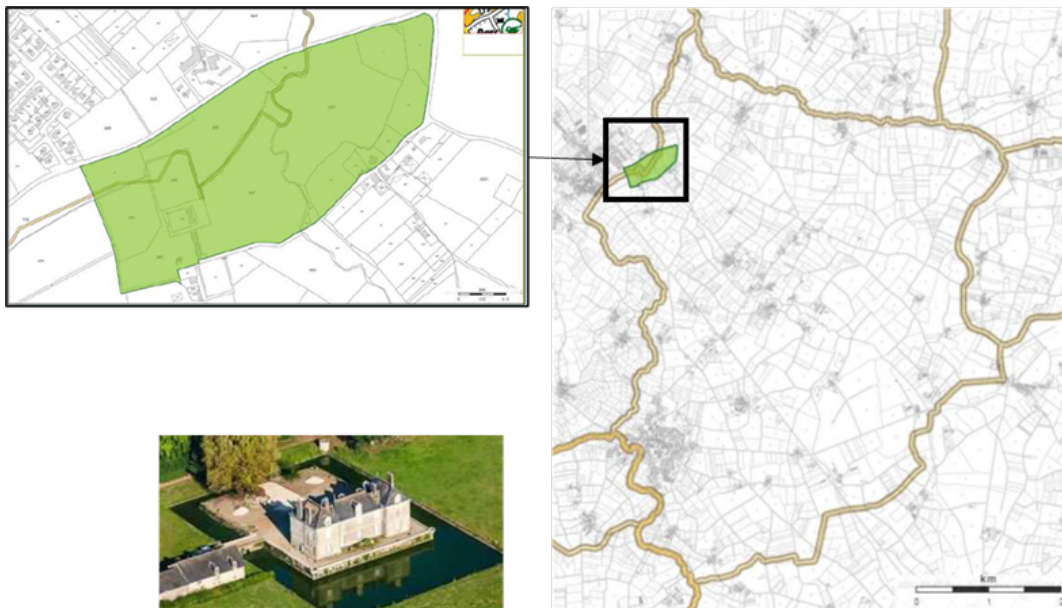
La Cailletière



La Chevallerie

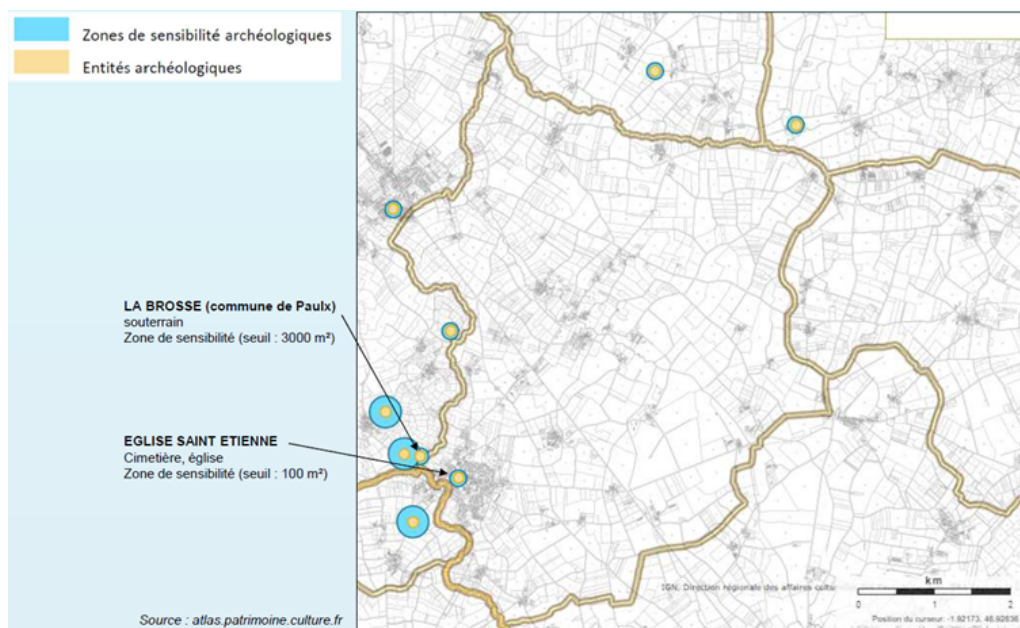
## B. SITE INSCRIT

Le parc du Château de la Caraterie est un site inscrit suite à l'arrêté ministériel du 06/08/1980. Le Château et le parc sont dans l'inventaire des sites pittoresques.



## C. ARCHÉOLOGIE

La commune est concernée par les zones de sensibilité de deux sites archéologiques : La Brosse, située à Paulx et l'Eglise Saint-Etienne, située dans le Bourg.

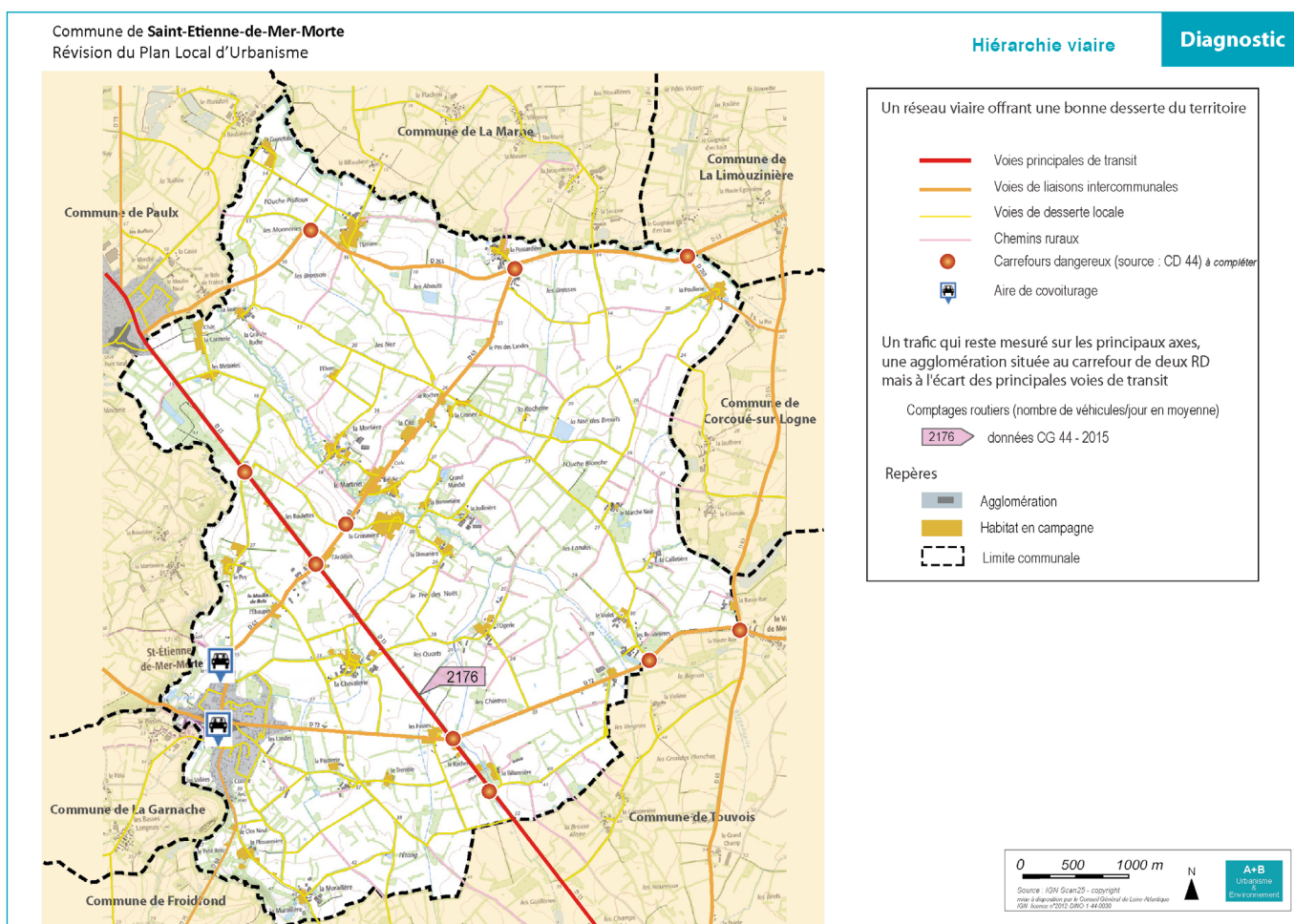


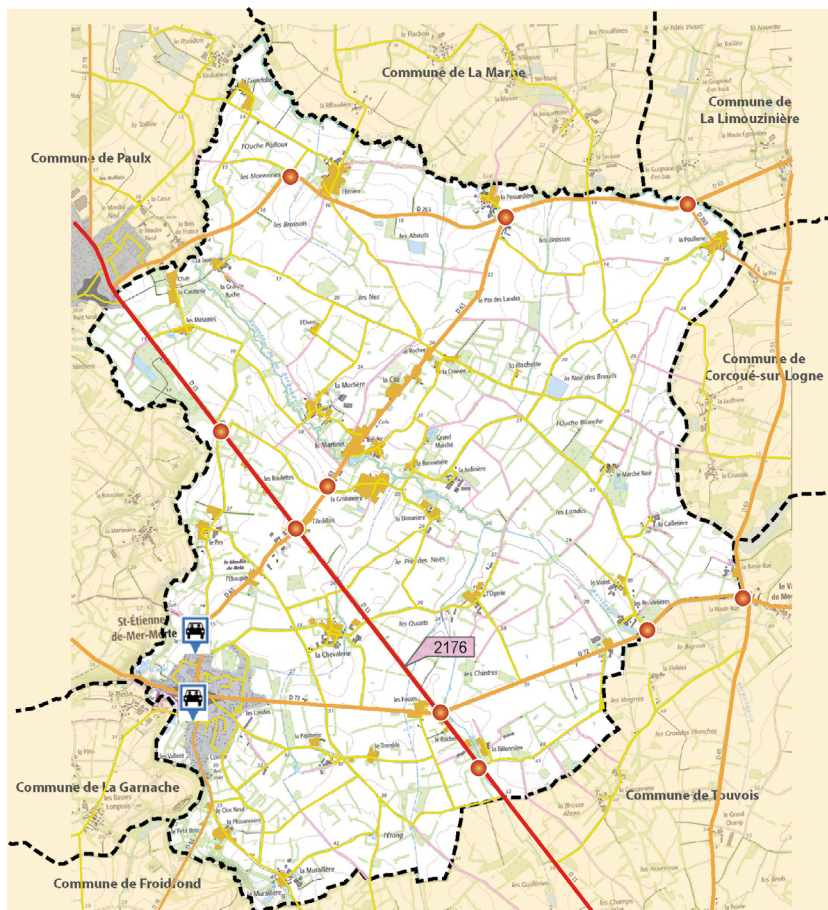
## A. HIÉRARCHIE VIAIRE : UNE AGGLOMÉRATION À L'ÉCART DES PRINCIPAUX FLUX DE TRANSIT

### Objectifs liés à la mobilité dans le SCoT :

- L'urbanisation sera renforcée en priorité autour des arrêts de transports collectifs.
- Les CC peuvent mettre en place des plans de modération de vitesse
- Lors de la création de nouveaux quartiers, les aménageurs travailleront sur les liaisons avec le centre-bourg et les autres quartiers de la commune, notamment piétonnes et cyclables.

La voie principale de transit (D13) traverse le territoire du Nord-Ouest au Sud-Est, reliant le territoire à Machecoul-Saint-Même. Cette voie comptait en 2015, 2176 véhicules par jour. Le territoire bénéficie de trois autres départementales constituant des liaisons intercommunales, dont la D72 et la D63, qui passent par le bourg.





Un réseau viaire offrant une bonne desserte du territoire

- Voies principales de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Carrefours dangereux (source : CD 44) à compléter
- Aire de covoiturage

Un trafic qui reste mesuré sur les principaux axes, une agglomération située au carrefour de deux RD mais à l'écart des principales voies de transit

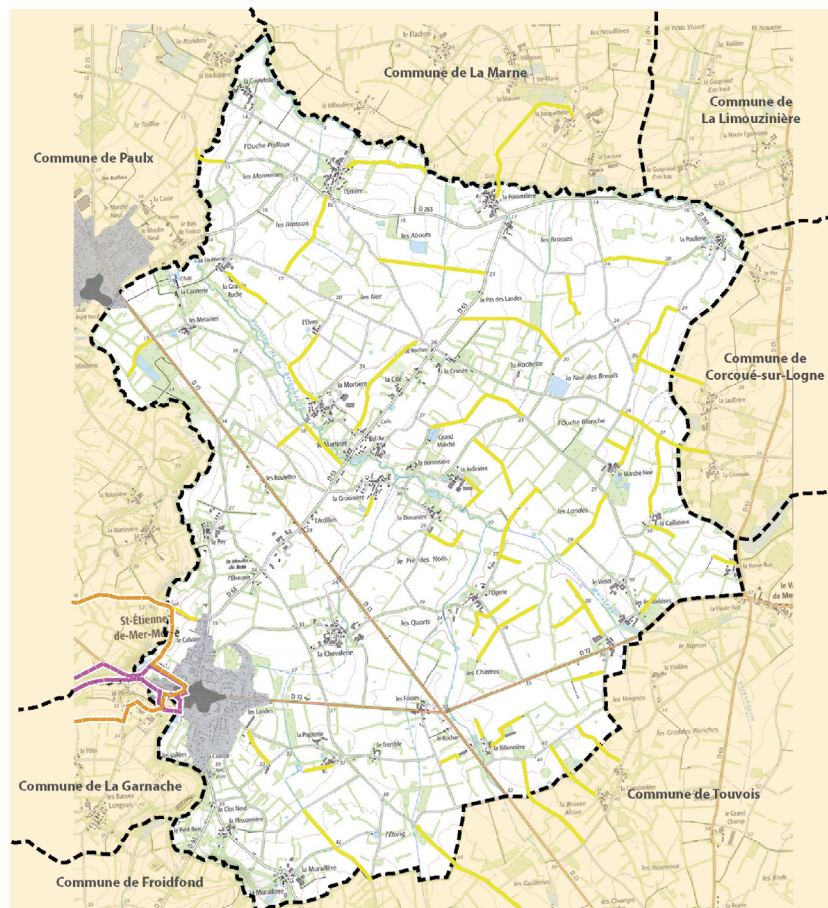
Comptages routiers (nombre de véhicules/jour en moyenne)

2176 données CG 44 - 2015

Repères

- Agglomération
- Habitat en campagne
- Limite communale

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright  
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique  
CGL - données n°2015-2016-1-44-0000A+B  
Urbanisme  
Environnement

- Circuit de la Choltièrre (2,85 Km)
- Circuit de la vallée du Falleron (7,5 Km)
- Autres chemins ruraux
- Limite communale

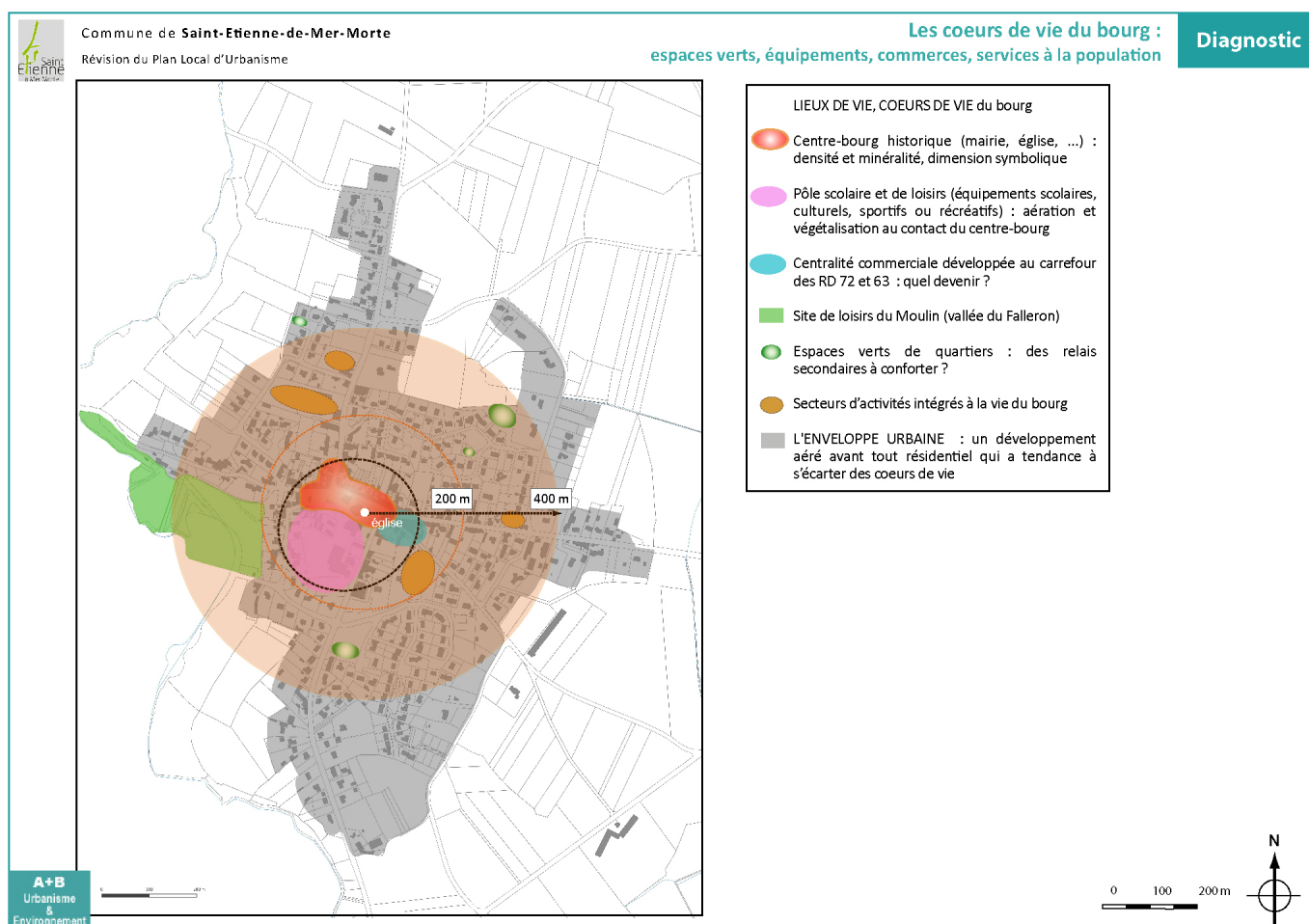
0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright  
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique  
CGL - données n°2015-2016-1-44-0000A+B  
Urbanisme  
Environnement

Deux circuits de randonnée passent par le bourg : Le circuit de la Choltièrre, faisant 2,85 km, ainsi que le circuit de la vallée de Falleron. La commune dispose également de nombreux chemins ruraux.

Le bourg est bien affirmé à l'échelle communale, mais décentré sur le territoire et soumis à la proximité de centres-bourgs riverains (Paulx, Touvois, La Marne, Corcoué, ...). Le centre-bourg (de la mairie au parking des vallées) concentre l'essentiel des équipements, commerces et services de la commune. La majeure partie du bourg est située à moins de 500 m de ce pôle.

Le bourg dispose de plusieurs commerces, tous dans un rayon de 400m depuis l'église, se trouvant elle-même en plein cœur du bourg. La distance pour se rendre aux différents équipement est moindre depuis la quasi intégralité de l'enveloppe urbaine : moins de 10min à pied pour l'église, l'école publique, l'école privée, l'air de jeux, ...



### LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte offre à ses habitants un certain nombre d'équipements sportifs, touristiques, de loisirs, culturels, mais également de nombreuses associations sont présentes.

#### Équipements scolaires et services extra-scolaires

- Équipements scolaires :
  - une école privée (Ecole Sainte Marie) ;
  - une école publique (l'Arc-en-ciel)
- Équipement Petite Enfance :
  - un relais petite enfance

## EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

### Les équipements de loisirs

- Une base ULM
- Equipements culturels
- Une bibliothèque
- Les équipements touristiques :
- Un Gîte rural situé au Violet ;
- Moulin à eau.
- Les associations
- l'Emblie (club 3ème âge) ;
- Les Z'AS TENDUS (théâtre) ;
- Société de Musique ;
- ACE (Action Catholique des Enfants) ;
- Société de Chasse ;
- Elan de la Belle Epoque ;
- STEMM (gymnastique) ;
- Stéphanoise remplaçante (Association de remplacement pour les éleveurs) ;
- Relance Stéphanoise (Association des jeunes) ;
- Société de Basket ;
- Club de badminton ;
- La Lune à l'Envers (Association de famille) ;
- Amicale des Sapeurs-pompiers ;
- Amicale des anciens combattants ;
- OGEC (Organisme de gestion de l'Ecole Catholique) ;
- APPEL (Association de parents d'élèves de l'enseignement libre) ;
- LE MARTIN PÊCHEUR PHILIBERTIN (association de pêche).

### Equipements de service

- Une Mairie ;
- Un point poste.

## LES COMMERCEs, SERVICES ET ENTREPRISES

### Les commerces

- une supérette
- une boulangerie
- un bar-tabac
- magasin de meubles
- Magasin de matériel de motoculture
- la Ferme aux Escargots

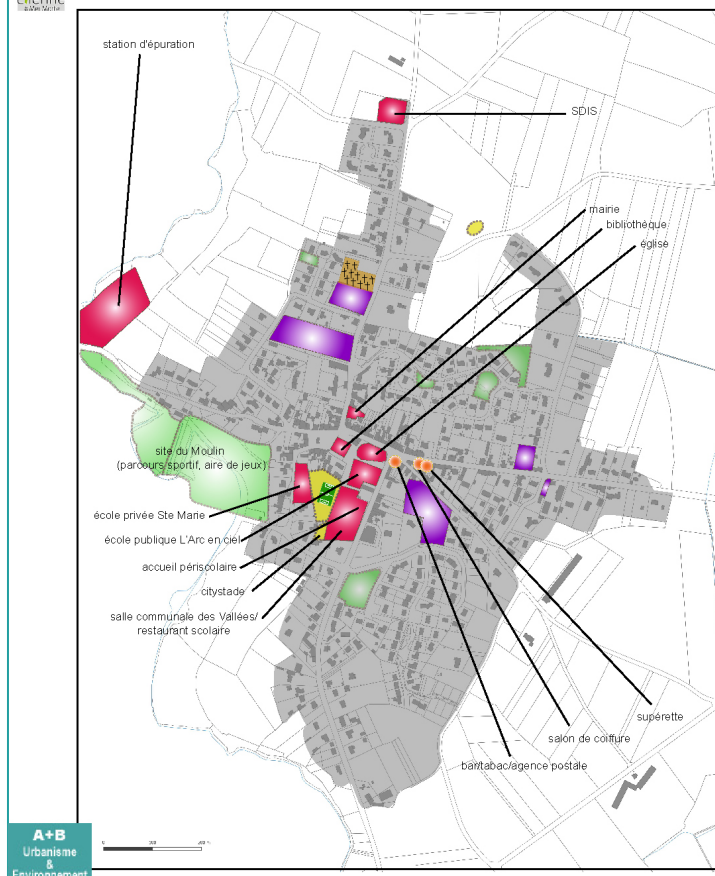
### Les services

- 1 salon de coiffure,
- 1 coiffeuse à domicile
- 1 cabinet infirmier
- 1 ostéopathe
- Des infirmiers

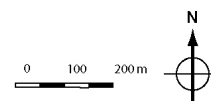
### Les artisans et entreprises

- 1 atelier de maroquinerie
- 1 couvreur
- 3 paysagistes
- 1 entreprise de revêtements de sol
- 3 entreprises de terrassement
- 1 sociétés de matériel agricole
- 1 charpentier
- 1 Entreprise de terrassement, d'élagage et d'assainissement
- 1 menuisier
- 1 plombier chauffagiste
- TERRENA- Coopérative Agricole
- 1 garages
- Atlantic conseil
- La Cité des Animaux : Garde d'animaux de compagnie
- 1 entreprise de contrôles des machines de levage
- 1 entreprise de négoce de cuves à lait
- 1 peintre
- 4 entreprises de travaux publics
- 2 entreprises de matériel d'élevage.
- 1 Ambulance-Taxi
- 1 société de nettoyage de métaux
- 1 plâtrier

Le SCoT préconise de favoriser le commerce en centre-ville et centre-bourg et rendre plus cohérentes les implantations commerciales.



- équipements d'intérêt collectif
- commerces / services
- activités artisanales/industrielles
- espaces verts / espaces naturels
- aire de jeux



## LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

### La défense incendie

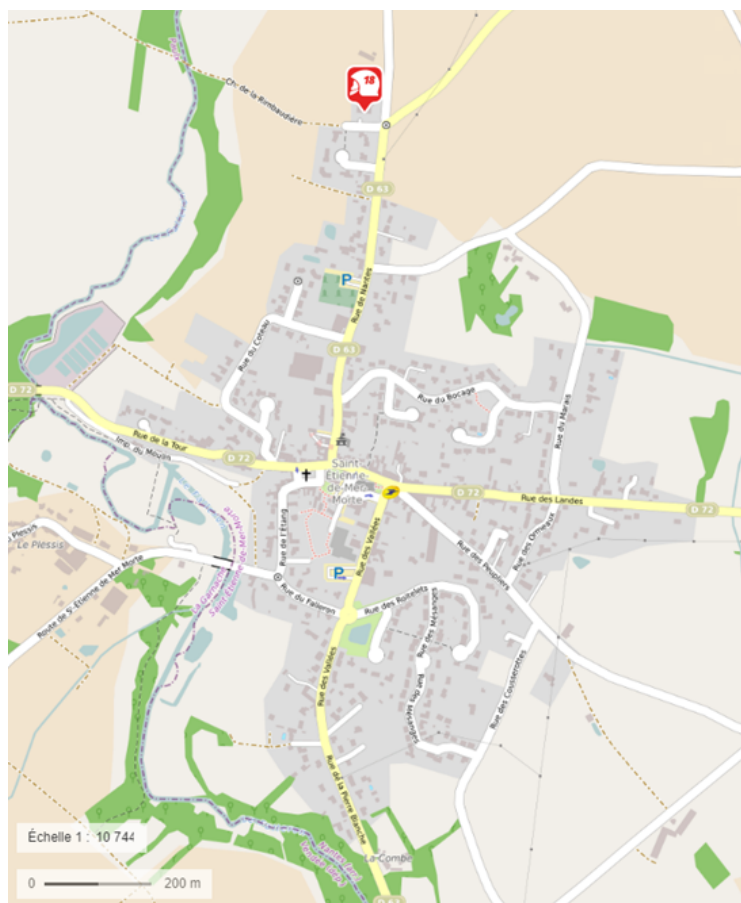
La commune est dotée d'un centres d'incendie et de secours (voir ci-contre).

### Les déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères et des déchets recyclables sont réalisés par la CC Sud Retz Atlantique. Pour les habitants des bourgs, la Communauté de Communes met à disposition des conteneurs individuels d'une capacité allant de 120 à 240 litres selon le nombre d'habitants dans le foyer. Pour les habitants des villages, Sud Retz Atlantique met à disposition des bacs collectifs.

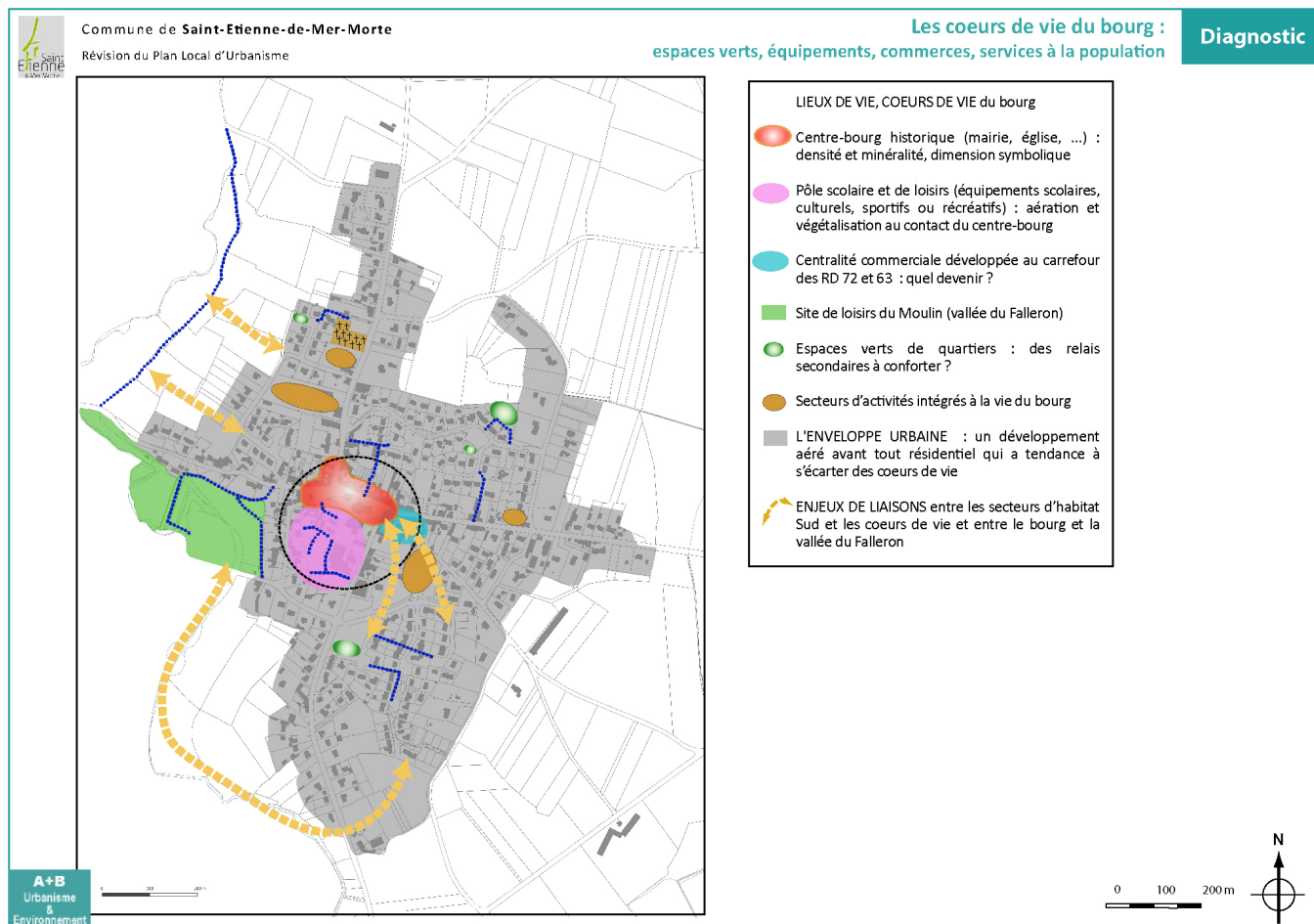
Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine et les déchets recyclables sont collectés une fois toutes les deux semaines.

La déchèterie la plus proche se situe sur la commune de Machecoul-Saint-Même.



## ENJEUX DE STRUCTURATION DES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU BOURG

Des voiries douces sont présentes dans le cœur de bourg, permettant de faciliter l'accès aux équipements et services.



### Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit « établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

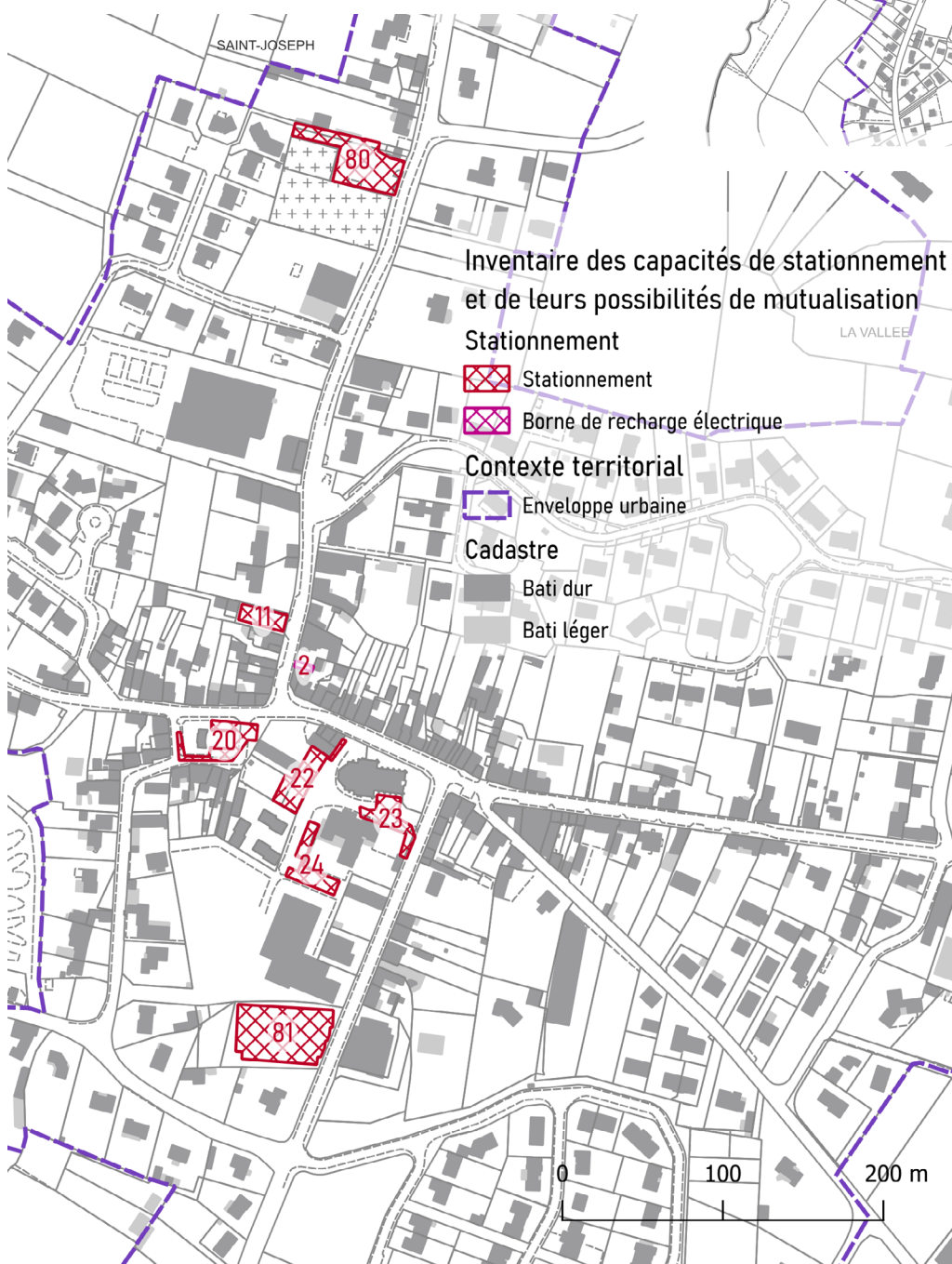
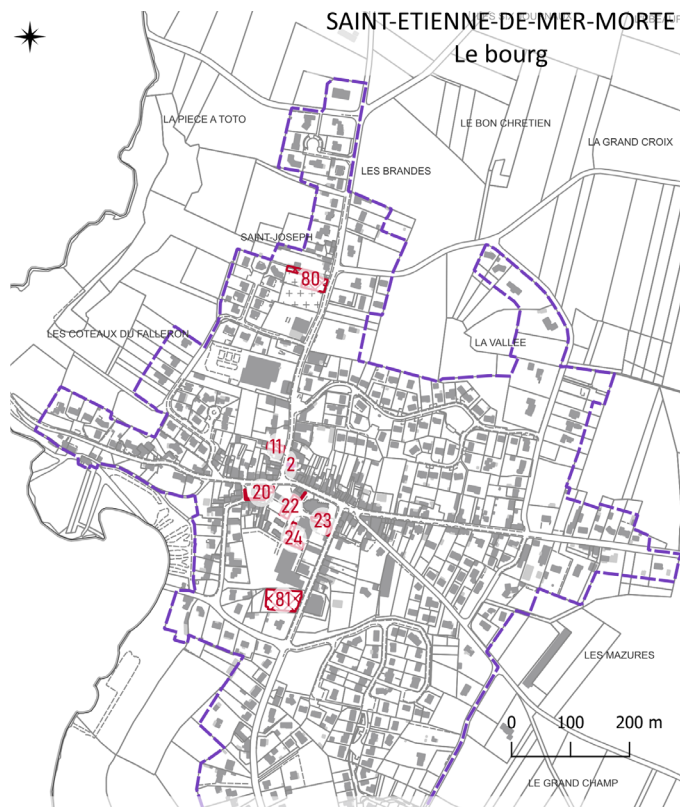
L'inventaire est réalisée sur le bourg de la commune :

- Il prend en compte les stationnements selon les critères suivants :
  - Stationnement public ou privés regroupés et ouvert au public ;
  - Places linéaires à proximité immédiate de ces regroupements de stationnement
- Il ne prend pas en compte :
  - Le stationnement longitudinal en voirie, parallèle à celle-ci ;
  - Les parkings privés (résidentiels ou d'entreprises) clos, de surface ou non, non accessibles au public, réservés exclusivement aux résidents ou employés ;
  - Les parkings privés non clos, mais disposant d'un panneau « propriété privée » ou « parkings réservés aux résidents »
  - Les terrains vagues occupés par des véhicules ;
  - Le stationnement des deux roues motorisées ;
  - Les parkings et poches de stationnement de petite surface.

En définitive, la commune comptabilise 263 places de stationnements mutualisés dont 2 stationnement dédiés à la recharge des véhicules électriques.

Plus précisément, un inventaire complet du stationnement a été réalisé dans le cadre du plan Guide Opérationnel, à l'échelle du cœur de bourg : y sont comptabilisés 221 stationnement, comprenant des stationnement linéaires et isolés.

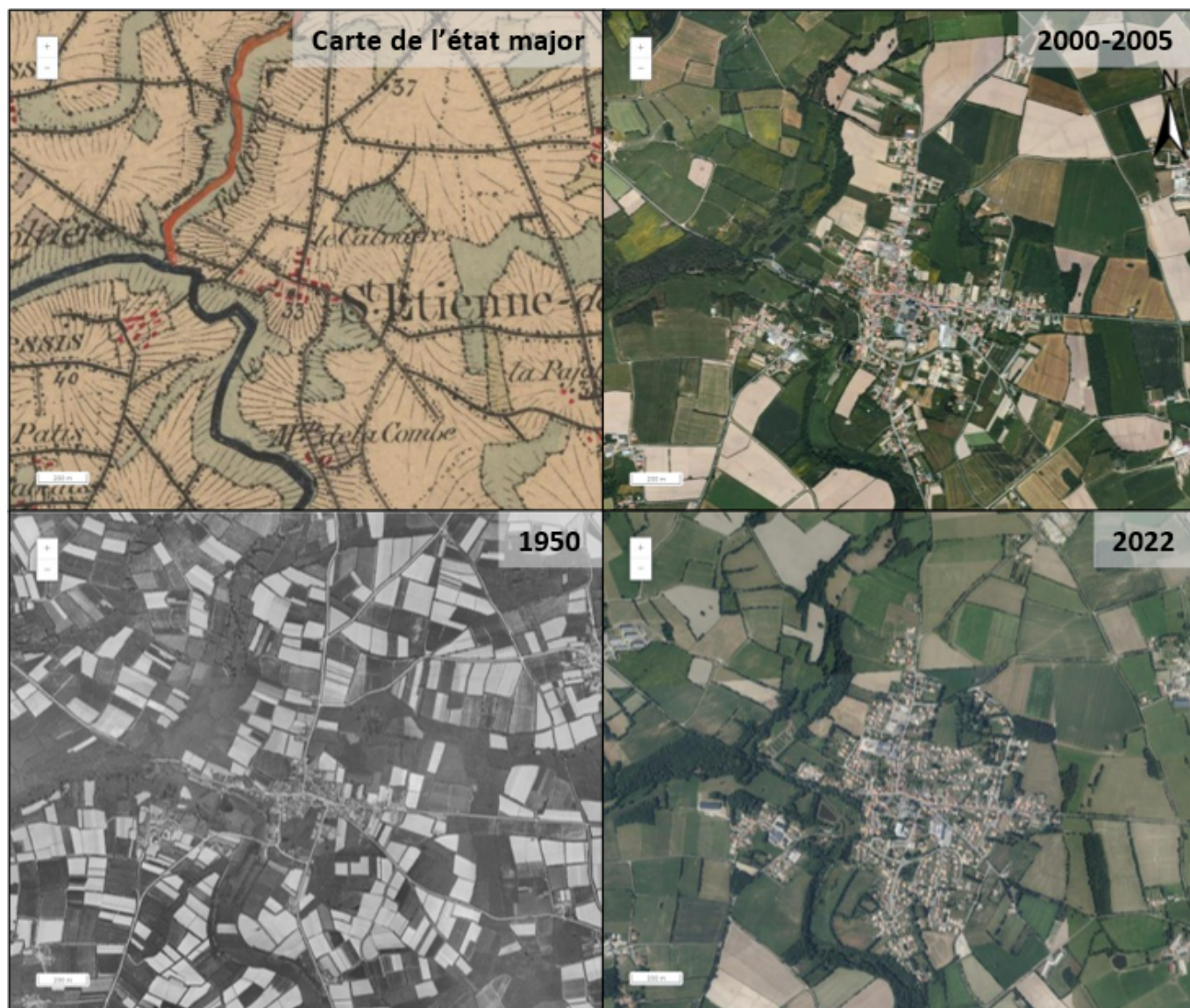
Le Plan Guide Opérationnel affiche une stratégie de rationalisation et de végétalisation du stationnement.



## 4. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

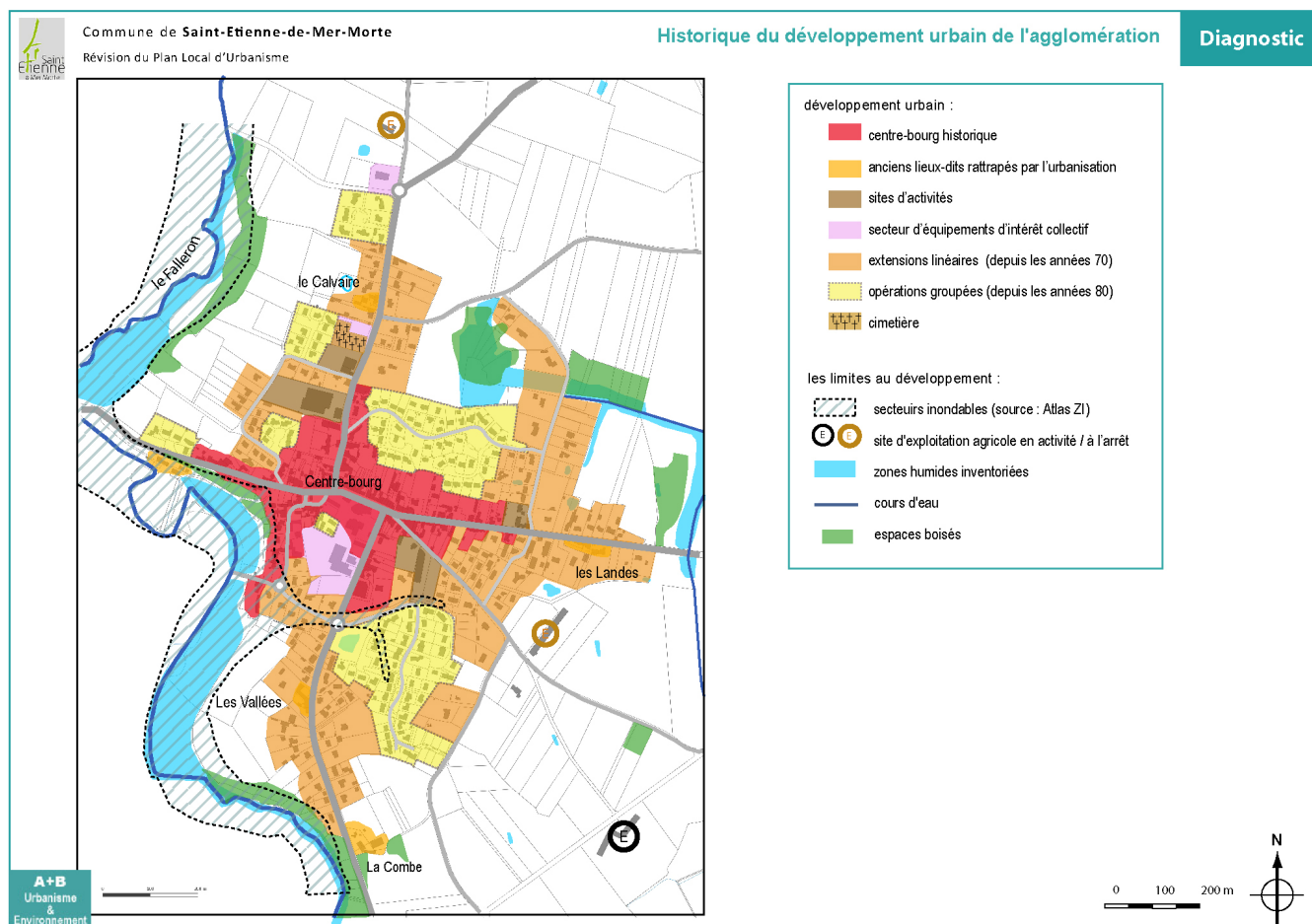
### A. ÉVOLUTION ET MORPHOLOGIE URBAINE

Comparaison de l'étalement urbain du centre bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte



Le centre bourg s'est principalement développé à l'intersection des voiries, correspondant aujourd'hui à la D63 et la D72 dans un premier temps, l'église se trouvant également à cette intersection. Par la suite, les constructions s'étendent dans les années 1950 sur l'axe Est-Ouest, le long de la voirie. Dans les années 2000, on observe que le bourg s'est étendu sur l'axe Nord-Sud, le long de la voirie, toujours en plaçant l'intersection des deux voiries centralement. Le bourg reste limité dans son développement par la présence de la vallée du Falleron (zone inondable) ou encore par la présence de secteurs humides au Nord-Est. La mise en place d'opérations de lotissement, en limitant la diffusion et l'étalement de l'habitat, a permis d'assurer un développement maîtrisé et équilibré autour de son centre.

L'étalement du bourg s'est fait de manière diffuse, parfois de façon « anarchique » au gré des opportunités foncières, puis essentiellement sous la forme d'opérations groupées (lotissements) venant apporter davantage de consistance au tissu urbain.



Si le développement s'est en premier lieu concentré sur le bourg (près de 90% des nouveaux logements créés depuis 2009), il est aussi présent en campagne (La Groisinière, L'Errière, Bel-Air/Le Martinet, ...) mais reste limité du fait notamment d'un maintien de l'activité agricole dans les principaux hameaux. Le bourg représente désormais environ 60% de la population stéphanoise. Près de la moitié des nouveaux logements est réalisée en extension des « enveloppes urbaines », c'est-à-dire sur des espaces à dominante agricole ou naturelle.



Dans le cœur de bourg, le bâti est dense, en R+1 et aligné à la voirie.



La typologie du bâti des extensions du cœur de bourg est généralement en R ou R+1, mais les constructions se font à distance des voies.



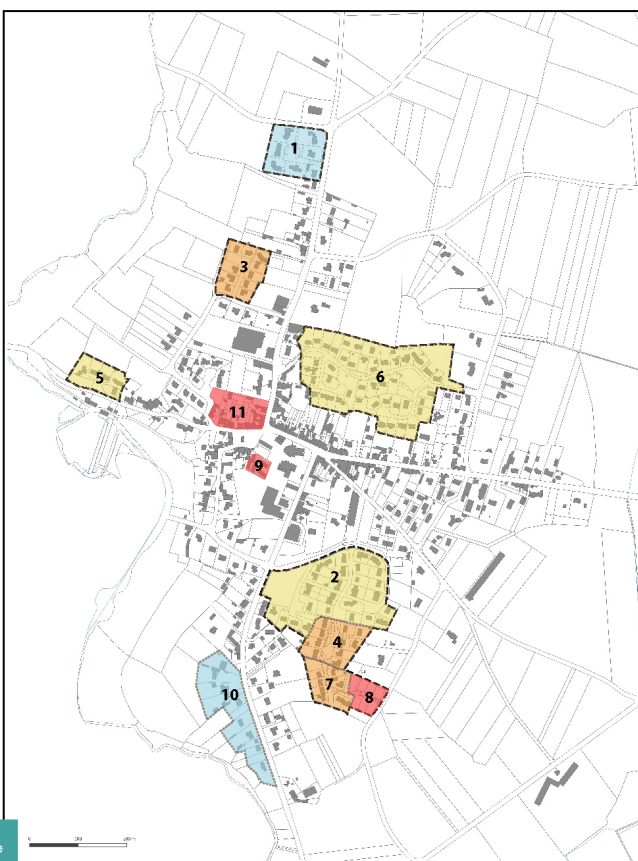
Le développement linéaire s'accompagne par la suite par un épaississement de la tâche urbaine, avec des opérations d'ensemble, sous forme de lotissement. Les constructions sont souvent implantées en milieu de parcelle, créant une rupture entre la voirie et le logement.



Commune de **Saint-Etienne-de-Mer-Morte**  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

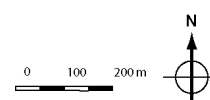
Densités et consommation d'espace  
des opérations groupées, plus ou moins denses, favorisant une maîtrise  
de la consommation d'espace agricole ou naturel

Diagnostic



- densité supérieure à 15 logements/ha.
- densité comprise entre 10 et 15 logements/ha.
- densité comprise entre 8 et 10 logements/ha.
- densité inférieure à 8 logements/ha.
- opération groupée (lotissement)

| Numéro | Nom                          | Surface | logements | densité | surface moyenne/lot | date création |
|--------|------------------------------|---------|-----------|---------|---------------------|---------------|
| 1      | lotissement La Croix Grelier | 9680    | 6         | 6,2     | 1300                | 1998          |
| 2      | Vigneau 1                    | 32850   | 28        | 8,5     | 850                 | 2000          |
| 3      | Coteau du Falleron           | 9790    | 10        | 10,2    | 700                 | 2005          |
| 4      | Vigneau 2                    | 9810    | 10        | 10,2    | 750                 | 2006          |
| 5      | Rue de la Tour               | 6540    | 6         | 9,2     | 1000                | 2007          |
| 6      | La Promenade bocagère        | 46770   | 44        | 9,4     | 800                 | 2008          |
| 7      | Les Hauts du Vigneau phase 1 | 6600    | 8         | 12,1    | 550                 | 2012          |
| 8      | Les Hauts du Vigneau phase 2 | 4300    | 7         | 16,3    | 500                 | 2020          |
| 9      | résidence de Rais            | 1430    | 6         | 42,0    | 238                 | 1988          |
| 10     | extension linéaire (exemple) | 17440   | 10        | 5,7     | 1744                |               |
| 11     | centre-bourg (extrait)       | 7770    | 18        | 23,2    | 432                 |               |



## B. ORIENTATIONS DU SCOT DU PAYS DE RETZ EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACES

La réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et la promotion du renouvellement urbain sont des objectifs majeurs du SCoT.

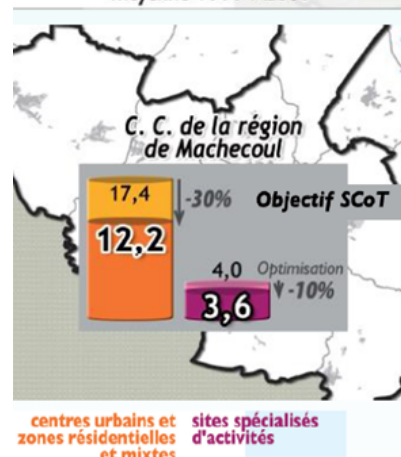
Le SCoT souhaite, dans les PLU, une justification des zones d'extensions de l'urbanisation au regard de trois critères :

- La réduction de la consommation d'espace constatée sur la décennie précédente ;
- L'optimisation du développement urbain, au regard des objectifs de construction de logements ;
- Le respect de la cartographie des espaces agricoles pérennes.

Les extensions urbaines sont priorisées en continuité des bourgs et pôles communaux. Les villages et hameaux sont à priori contraints dans leur enveloppe urbanisée, et leur densification est conditionnée à un projet à traduire en orientation d'aménagement et de programmation.

La justification des espaces d'extension de l'urbanisation doit intégrer l'analyse de la capacité de remplissage, de densification et de renouvellement du tissu urbain existant, dont la méthodologie doit être explicitée.

### Consommation d'espaces par l'urbanisation nombre d'hectares par an moyenne 1999 / 2009



### Lors de l'élaboration du PLU

#### 1. Identifier l'enveloppe urbaine



#### 2. Calculer la surface maximale autorisée de stocks

Privilégier ce qui est le moins consommateur d'espace entre :

⇒ (logements neufs programmés) X (ratio de densité)

et

⇒ (consommation décennie précédente) - (30% pour l'habitat)  
et - (10% pour les activités)

[ = SURFACE MAX ]

Nota : l'estimation de la construction de logements sans consommation de stocks (= en renouvellement urbain) est encouragée par le SCoT.

#### 3. Estimer les stocks potentiels dans l'enveloppe urbaine



#### 4. Localiser le solde de stocks en extension, dans le respect des espaces agricoles pérennes



### Le SCoT demande de :

- (Re)définir l'enveloppe urbaine des bourgs, villages et hameaux ;
- Assurer une part significative de production de logements neufs au sein de ces enveloppes.

L'enveloppe urbaine est un périmètre circonscrivant un ensemble morphologique cohérent.

C'est au sein de cette enveloppe que sera étudié le potentiel d'urbanisation. Si ce potentiel est supérieur à 3 nouvelles habitations, il sera nécessaire d'élaborer un projet de village.

Le tracé de l'enveloppe suit au maximum le parcellaire. Il peut parfois s'en libérer, par exemple si un fond de terrain se situe clairement en dehors du tissu urbain. L'enveloppe va comprendre les parcelles bâties mais aussi le réseau viaire ou encore certains espaces non-artificialisés, tels que les parcs aménagés ou les dents creuses.

L'enveloppe va définir un périmètre au-delà duquel toute nouvelle construction sera considérée comme de l'extension, et donc par principe proscrite. Une extension sera parfois possible si elle répond à des critères précis (cf. Étape 3).

Cette enveloppe urbaine permet d'éclairer les auteurs du PLU sur la réalité urbaine du site. Libre à eux, par la suite, de traduire cette réalité urbaine par le zonage du PLU ou bien par d'autres moyens, tels qu'une règle d'urbanisme.

### Principes directeurs pour tracer l'enveloppe :

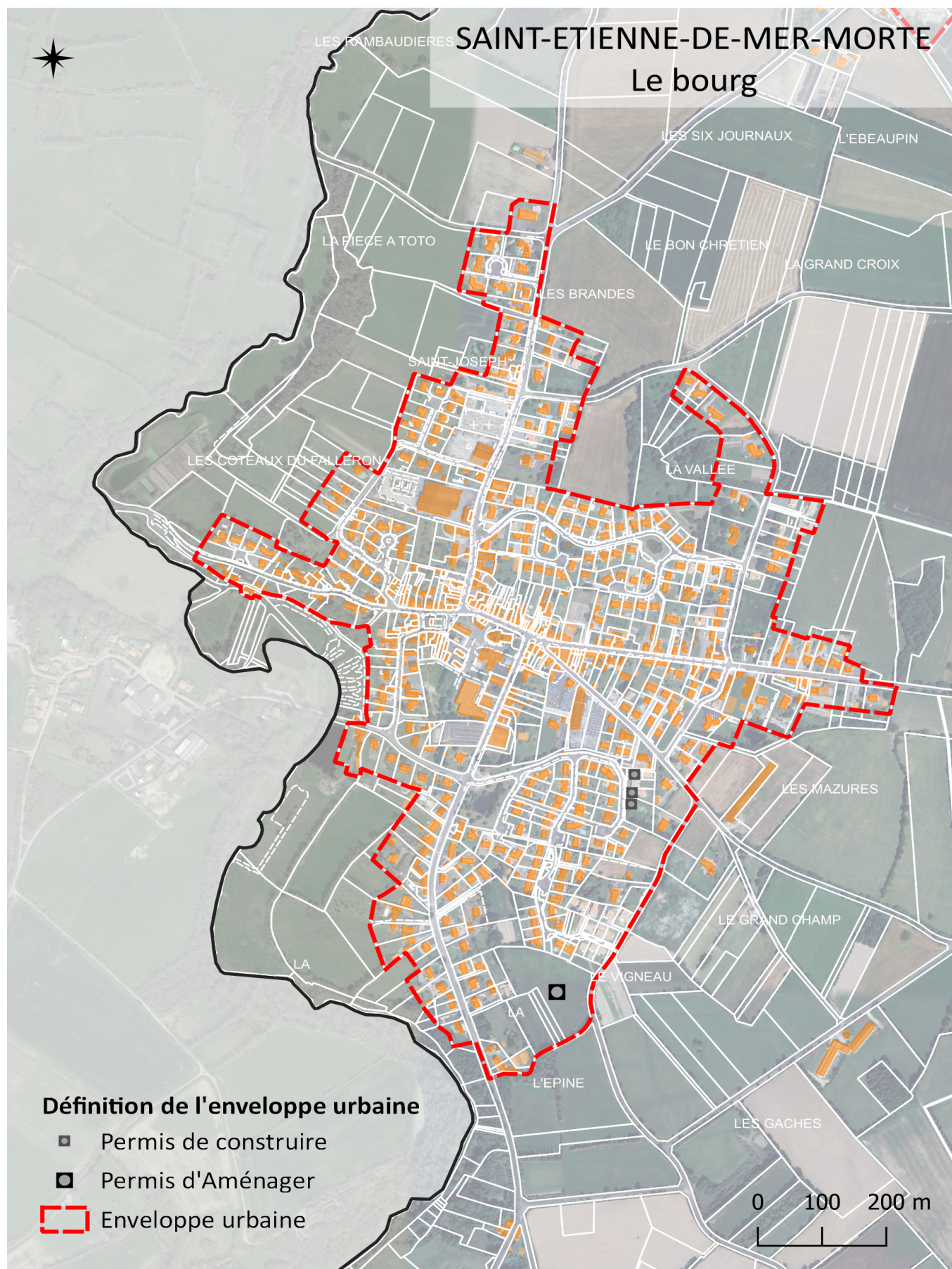
- Respecter au maximum les limites parcellaires: le tracé doit autant que possible s'appuyer sur des éléments séparatifs existants, tels qu'une haie, une barrière, un cabanon de jardin, un chemin, une route, etc ;
- Les éléments situés en discontinuité manifestent de l'enveloppe urbaine (ne faisant pas partie de l'ensemble morphologique cohérent) peuvent ne pas être intégrés à l'enveloppe. Cela s'applique ainsi aux espaces bâtis, artificialisés mais aussi aux espaces urbanisables, tel qu'un fond de terrain particulièrement important ;
- Certains espaces urbanisables (stocks théoriques) pourront ne pas être intégrés à l'enveloppe, selon plusieurs critères :
  - Leur taille ;
  - Leur intérêt agricole ;
  - Naturel ou paysage ;
  - Leur encerclement par le tissu urbain.

### Lors de l'élaboration du PLU

#### 1. Identifier l'enveloppe urbaine



D'une superficie de 62 ha environ, l'enveloppe urbaine définie pour le bourg prend en compte les derniers projets en cours.



## L'ENVELOPPE URBAINE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DES ARDILLAIS

D'une superficie de 9 ha environ, l'enveloppe urbaine définie pour la Zone d'Activité des Ardillais prend en compte les derniers projets en cours.



### L'OBSERVATION FONCIÈRE LOCALE : ZAN 44

- Une démarche locale associant les Agences d'urbanisme, la DDTM et le CD44 pour donner la capacité aux territoires d'analyser précisément leurs trajectoires locales en matière de consommation foncière
- Un outil qui s'appuie notamment sur la BDMOS 2020 et les outils de suivi AURAN (ODEF/REPFI) en adoptant une méthodologie « ZAN compatible »
- Une cartographie des consommations foncières sur la période 2009-2020 et de la situation du territoire en 2020 (objectivation du point de départ)

ZAN 44 spatialise les consommations selon :

- Qu'elles génèrent une perte d'espaces NAF (Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers)
- Qu'elles ne génèrent pas de perte d'espaces NAF (densification/renouvellement urbain)

ZAN 44 distingue les consommations selon leur destination (habitat et mixte, activités, autre).

### RÉSULTAT DE L'ANALYSE DE CONSOMMATION D'ENAF SUR LA BASE DES DONNÉES ZAN 44

La somme des surfaces consommées entre 2009 et 2020 indique environ 30,5ha, dont 14,7 ha étaient ENAF en 2009 et représentent la consommation réelle. 15,7 ha n'étaient pas ENAF en 2009 et leur urbanisation n'a donc pas eu pour effet de consommer des ENAF.

Dans le détail, parmi les 14,7ha d'ENAF consommés :

- 10,8 ha sont consommés pour l'habitat et mixte ;
- 3,7 ha sont consommés pour l'activité économique, les équipements publics et les infrastructures ;
- 0,2 ha sont consommés pour autre que ces deux catégories.

Des cartographies sont présentées aux pages suivantes, selon la consommation d'ENAF ou non et selon la destination des parcelles urbanisées (habitat et mixte, activités, autre).

### EFFETS SUR LA CONSOMMATION MAXIMALE FUTURE ET LE PROJET DE PLU

La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite « Loi Climat & Résilience », définit un objectif de sobriété foncière qui s'impose aux documents d'urbanisme. L'objectif est notamment l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, en passant par plusieurs étapes :

- Un jalon intermédiaire de réduction de moitié (-50%) du rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente,
- Après 2031, introduction de la notion d'artificialisation des sols, ciblée sur l'atteinte aux fonctions écologique du sol.

La région, dans le cadre de la territorialisation des objectifs ZAN de la Loi Climat & Résilience, a fixé un objectif de réduction de la consommation d'espaces maximale à l'horizon 2031 à -54,5% par rapport à la période 2011-2021 pour le SCoT du Pays de Retz.

À l'échelle inter-communale, un travail de répartition de l'enveloppe maximale de consommation foncière de la communauté de communes Sud Retz Atlantique a été réalisé. Ce travail a mis en avant que certaines communes n'avaient pas la nécessité de mobiliser la totalité de leur droit à consommer. Dans ce cas, ces communes ont redistribuées les hectares qu'elles ne sont pas amenées à mobiliser à destination des communes en ayant le plus besoin. À ce titre, la commune de Saint-Étienne de-Mer-Morte est dotée de 1,3 hectare de consommation supplémentaire, au titre de cette redistribution prévue par la Loi Climat & Résilience.

À l'horizon 2031, la consommation d'espaces maximale de la commune se base sur les principes suivants :

- La commune a consommé 14,7 hectares entre 2011 et 2021 ;
- Sur la base d'une réduction de -54,5% de cette consommation passée, la commune disposerait de 6,7 hectares entre 2021 et 2031;
- À l'aide de la redistribution intercommunale représentant +1,3 hectare pour Saint-Étienne-de-Mer-Morte, la commune s'engage à une réduction de 45% de sa consommation entre 2021 et 2031, participant ainsi à l'effort du Pays de Retz et de la Région Pays-de-la-Loire. Cette réduction se traduit par une consommation maximale de 8 hectares environ.
- Une partie de ces espaces a d'ores et déjà été mobilisée depuis 2021 par le déploiement de projets réservés à l'accueil de logements et d'activités économiques. Parmi ces 8 hectares :
  - Le lotissement des Hauts de la Combe (2023) consomme 1,6 hectares ;
  - Le PC dans la Zone d'Activités des Ardillais consomme 2 hectares (parcelle) ;
  - Un PC pour un projet d'habitat individuel (permis de construire) consomment 2 860 m<sup>2</sup> soit environ 0,3 hectare ;
  - Soit un total de 3,9 hectares déjà consommés.
  - L'enveloppe de consommation foncière restante entre 2024 et 2031 s'élève donc environ à  $8 - 3,9 = 4,1$  hectares.

À l'horizon 2041, la consommation d'espaces maximale de la commune se base sur les principes suivants :

- La Loi Climat & Résilience précise que l'objectif de pour la première tranche de dix années (2021-2031), le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la période suivante, il est question d'artificialisation ;
- L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.
- La poursuite des efforts de sobriété foncière à l'horizon 2041 par rapport à la période 2021-2031 (tranche de 10 ans) aboutie à planifier une artificialisation nette des sols d'environ 4 hectares entre 2031 et 2041.
- Cette trajectoire permettra à la commune d'atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette qui doit être satisfait à l'horizon 2050.

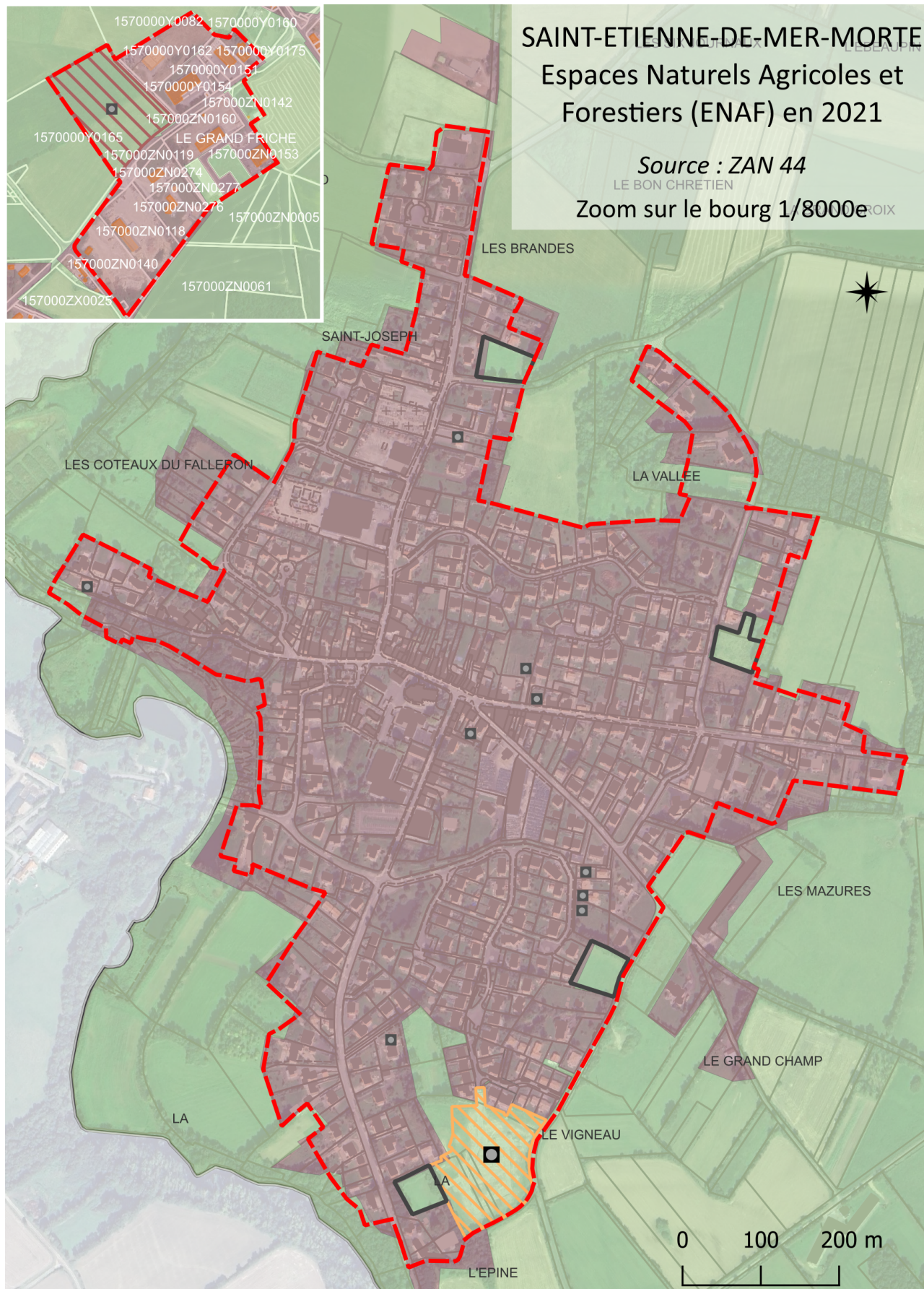
# SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE

## Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en 2021

Source : ZAN 44

LE BON CHRETIEN

Zoom sur le bourg 1/8000e



Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en 2021 (source : ZAN 44)

Non ENAF

ENAF

ENAF dans l'enveloppe urbaine avec potentiel urbanisable

Enveloppe urbaine

Futurs engagés et projets en cours

Permis de Construire

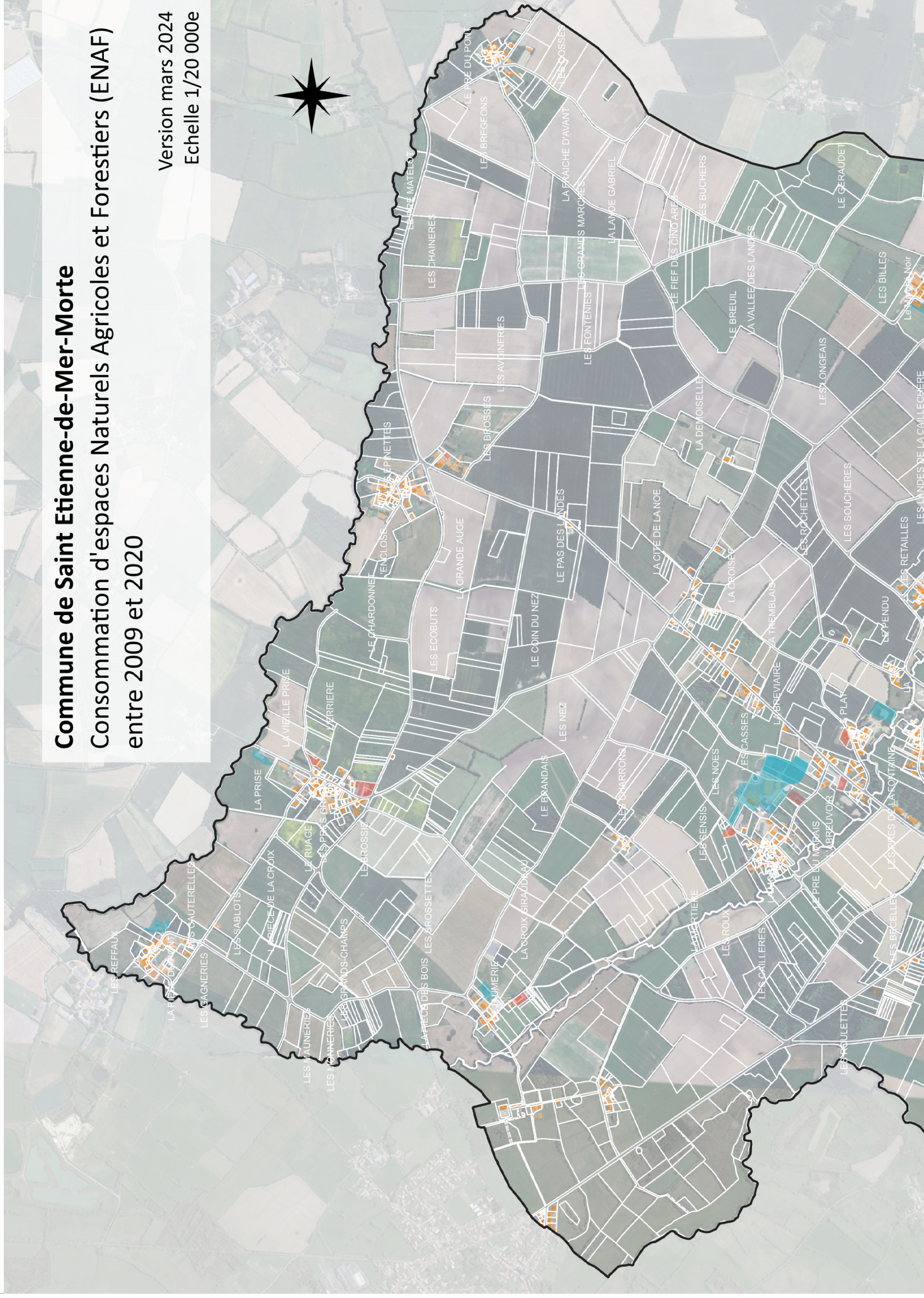
Permis d'Aménager

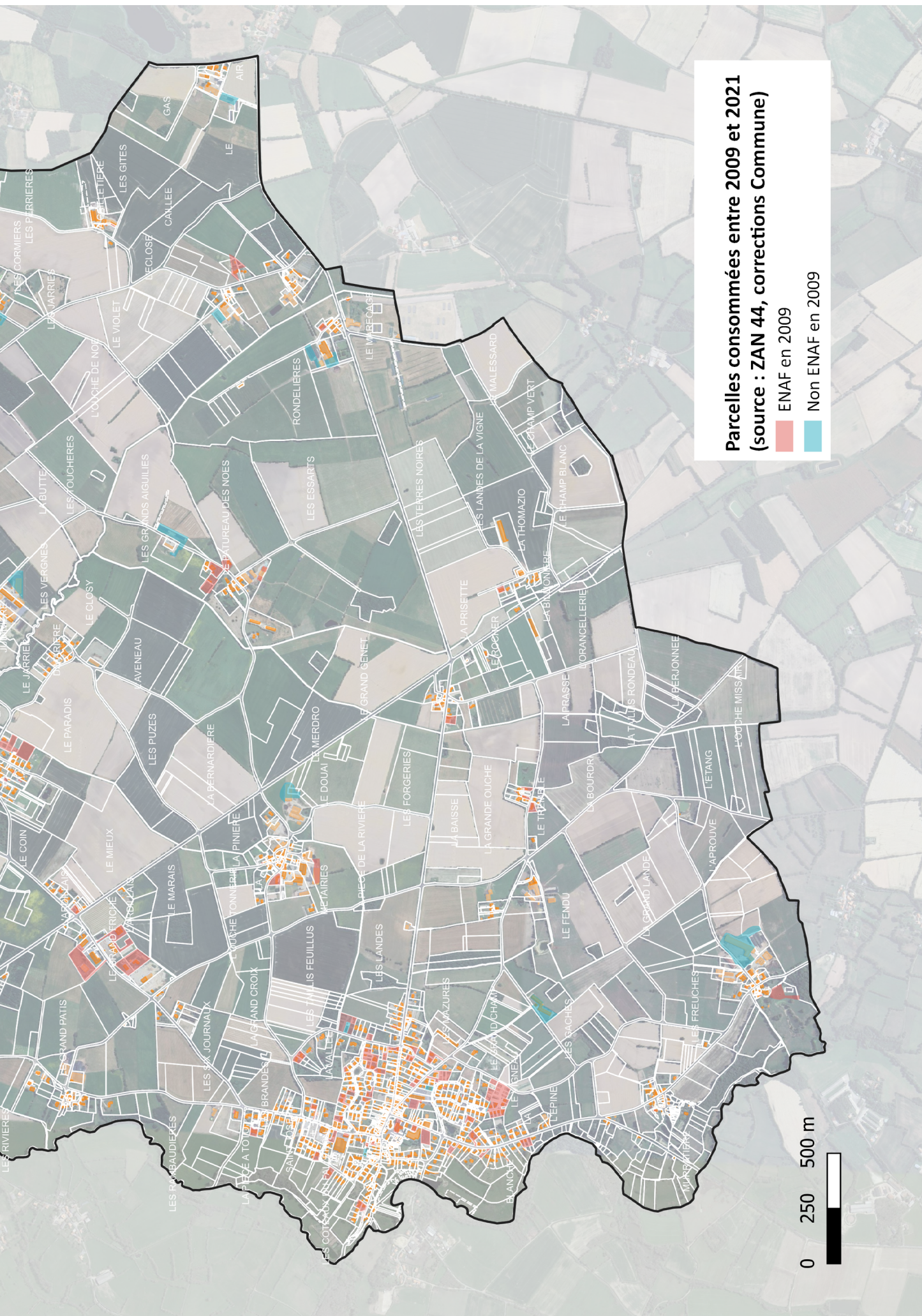
Permis d'Aménager en cours (les hauts de la Combe)

## Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

Consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)  
entre 2009 et 2020

Version mars 2024  
Echelle 1/20 000e

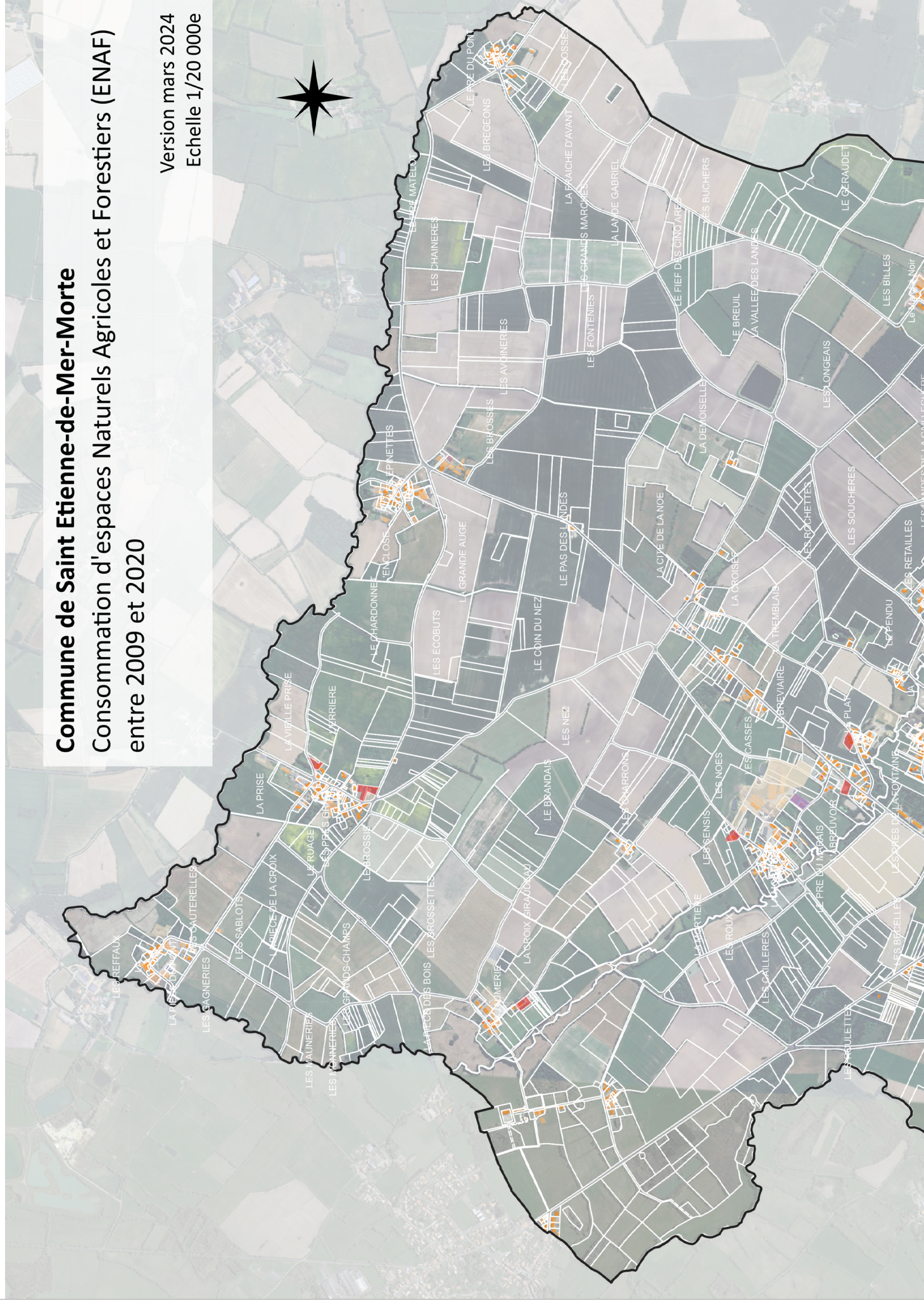


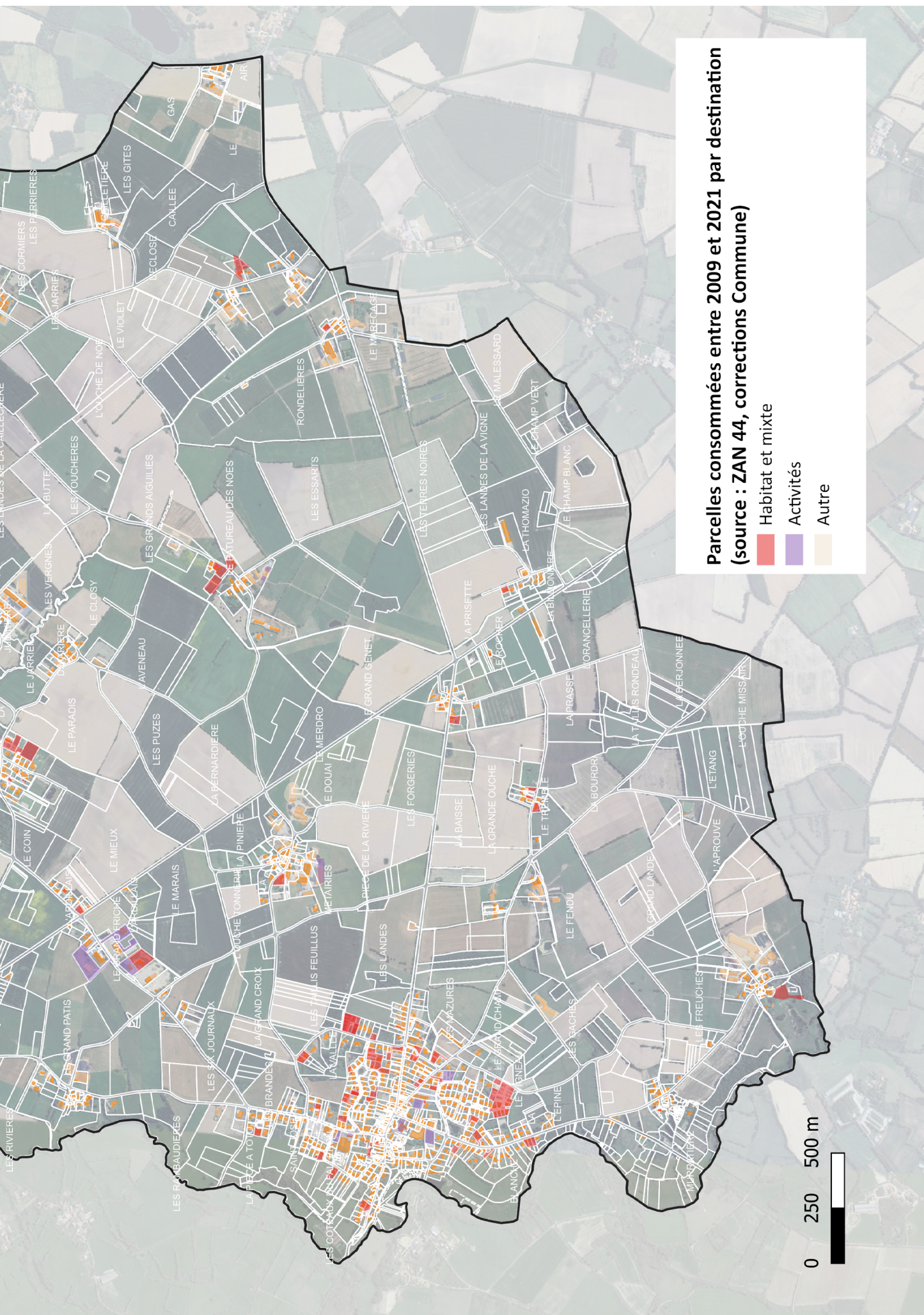


## Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

## Consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2009 et 2020

Version mars 2024  
Echelle 1/20 000e





**Parcelles consommées entre 2009 et 2021 par destination**  
**(source : ZAN 44, corrections Commune)**

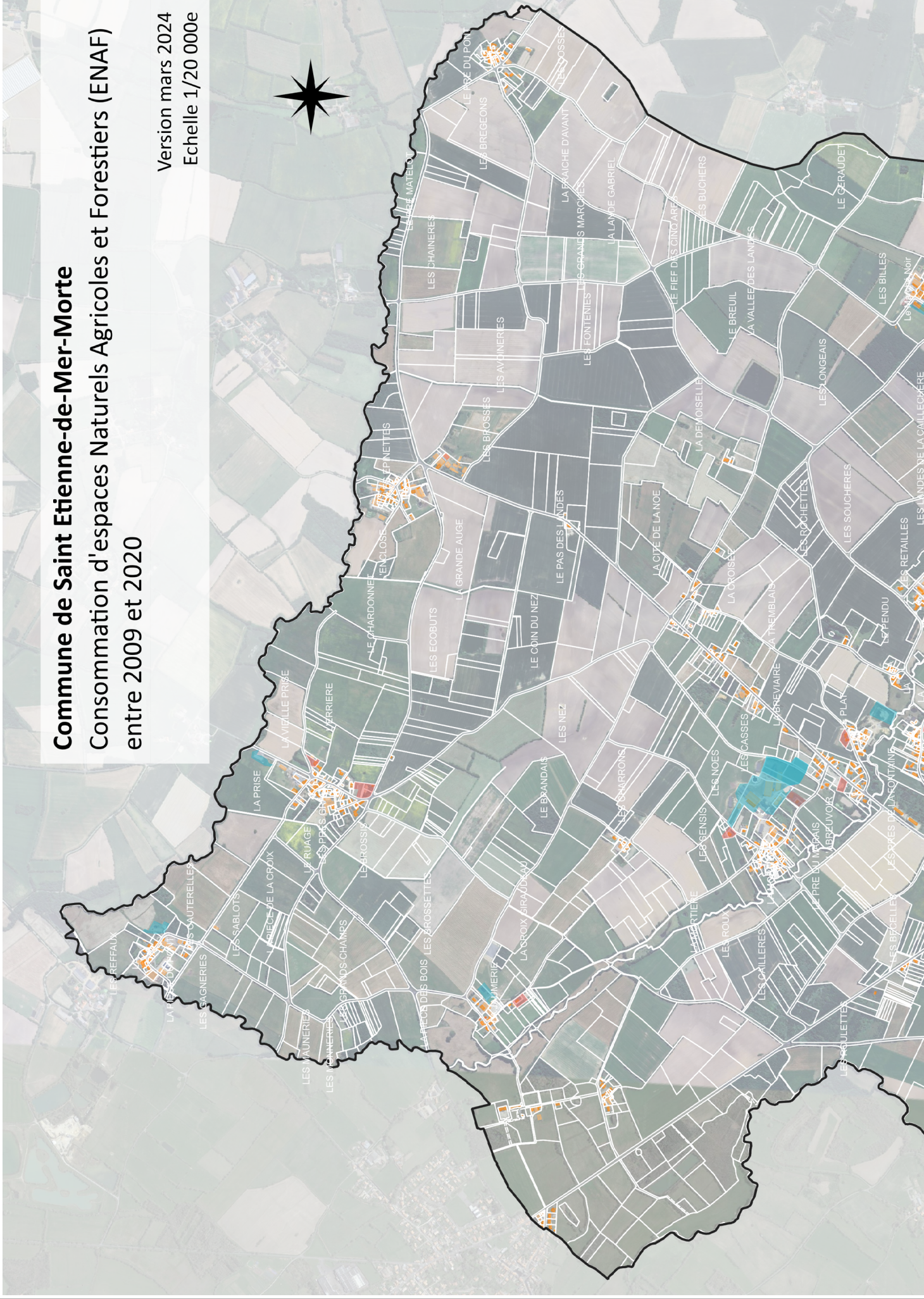
- Habitat et mixte
- Activités
- Autre

0 250 500 m

## Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

Consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)  
entre 2009 et 2020

Version mars 2024  
Echelle 1/20 000e

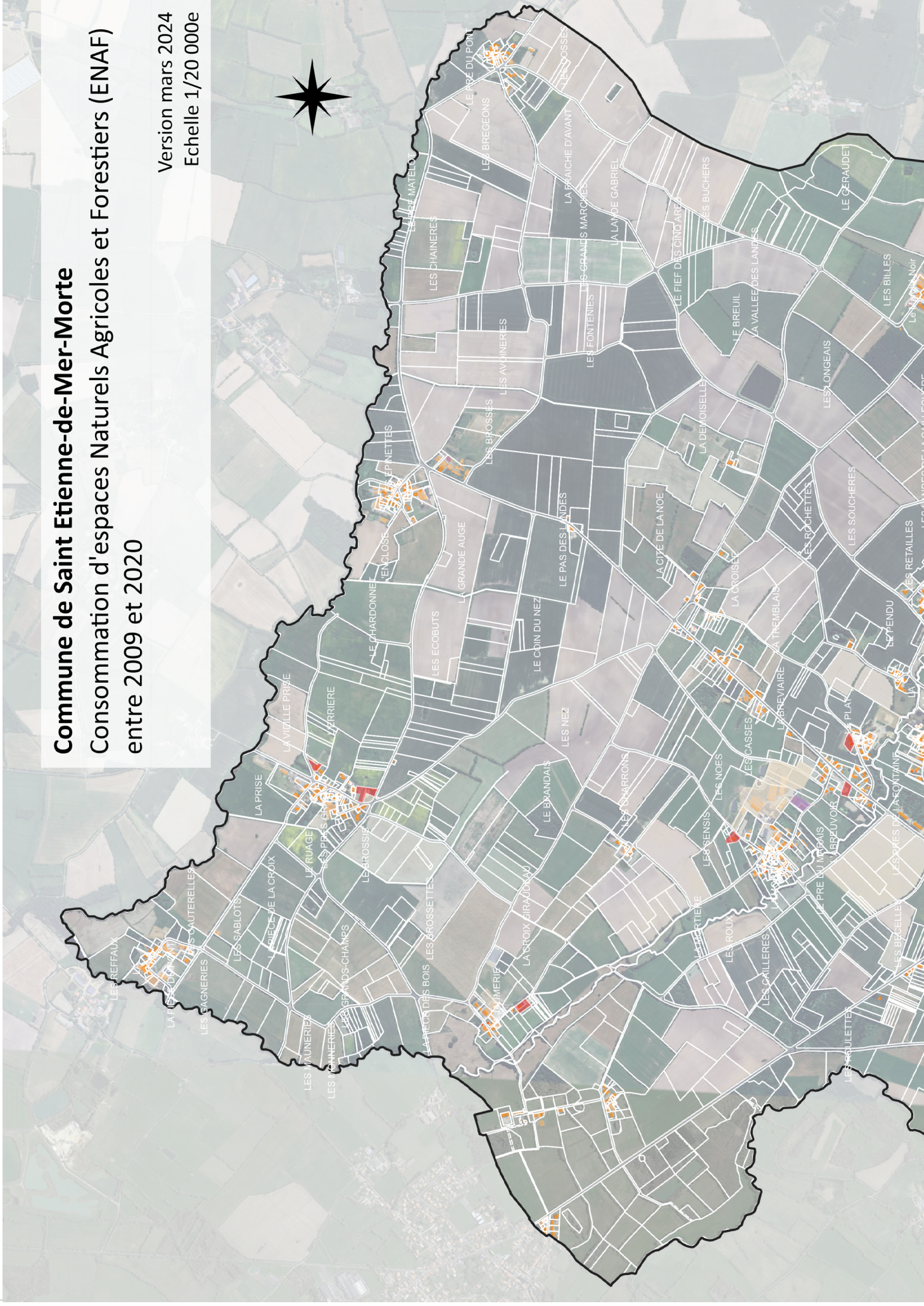


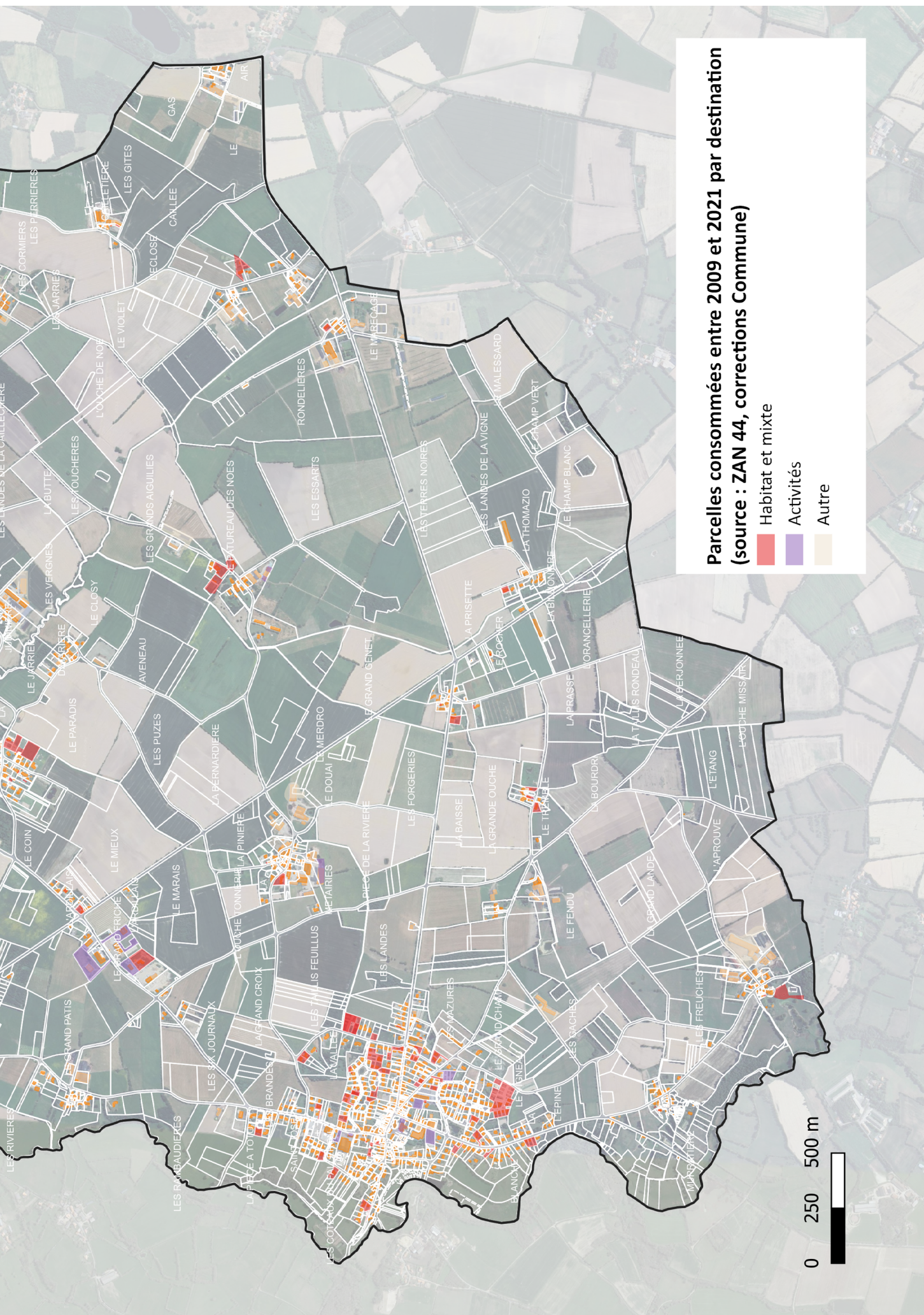


## Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

Consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)  
entre 2009 et 2020

Version mars 2024  
Echelle 1/20 000e





## E. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

### RAPPEL DU CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

#### Rappel des orientations du SCoT en vigueur :

Le D00 du SCoT opposable précise les orientations et objectifs suivants :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'extension. Le renouvellement urbain favorisera également :
  - La mixité sociale et générationnelle au sein des tissus urbains existants,
  - La mixité fonctionnelle en développant l'emploi en ville,
  - L'évolution des espaces publics en les adaptant au nouveau contexte urbain, en cherchant à mieux relier les quartiers entre eux et donner une place plus grande aux piétons et à la pratique du vélo.
- Des objectifs de consommation d'espace, de densité, formes urbaines, des secteurs prioritaires de développement pour un développement urbain maîtrisé :
  - 15 logements à l'hectare dans les communes comme Saint-Étienne-de-Mer-Morte
  - Proximité et accessibilité aux équipements, aux commerces, aux services et des transports collectifs,
  - Articulation avec le tissu urbain existant (trame viaire, espaces publics, cheminements, trame verte et bleue...)
  - Ne pas obérer l'exploitation des espaces agricoles pérennes et en affirmant les limites urbaines.
- Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire

#### Rappel des orientations du SCoT en révision :

Le 29 Juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du SCoT :

- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en conseil syndical du 15 mars 2024 ;
- Le Documents d'Orientations et d'Objectifs est en cours de travail (version «zéro» en date du 29/07/2024, sur lesquels tous les sujets n'ont pas été entièrement travaillés et n'ayant pas fait l'objet de validation à ce jour.
- Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays de Retz. Étant donné la temporalité de la révision du PLU et celle du SCoT, il s'agit de prendre en compte des futures orientations du SCoT par anticipation.

Le travail dans le cadre du D00 du SCoT en révision (voir précisions ci-dessus) envisage de privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes.

- Tendre, voire dépasser, 60% de la production de logements en renouvellement urbain.
- Identifier les secteurs stratégiques à intensifier et renouveler, au regard des capacités de densification et de mutation au sein des espaces déjà consommés.

Le travail dans le cadre du D00 envisage les densités suivantes pour les communes dites «de proximité» comme Saint-Étienne-de-Mer-Morte :

- Densité minimale de 20 logements par hectares en extension.
- Densité minimale qui s'inspirent de celles existant dans les secteurs proches.

## Méthode d'identification des gisements foncier

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines, à savoir :

- Le bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte ;
- La rue de la Grassinière (en limite du bourg de Paulx) ;
- La zone d'activités des Ardillais.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis repose sur trois grandes typologies de gisements fonciers et deux analyses de consommation :

- Les parcelles libres de constructions (« dents-creuses ») ;
- Les grandes parcelles optimisables (division foncière, « BIMBY ») ;
- Les sites de renouvellement urbain.



Pour les parcelles libres et les parcelles optimisables, il s'agit dans un premier temps d'un travail d'identification sous SIG :

- 1. Repérage des parcelles libres et des grandes parcelles en tenant compte des densités avoisinantes
- 2. Création d'une couche avec l'ensemble des parcelles ;
- 3. Suppression des parcelles dans les cas suivants :
  - a. Usage de la parcelle (terrains de sports, parkings, parcs et aires de jeux, etc) ;
  - b. Desserte de la parcelle ;
  - c. Morphologie de la parcelle (parcelle trop en longueur) ;
  - d. Couverture arborée significative ;
  - e. « Futurs engagés » et projets en cours (CUB, PC, PA).
- 4. Résultats :
  - Une couche de parcelles libres de constructions identifiables pour des projets de logements ou d'extension/construction d'équipements, selon la situation de la parcelle ;
  - Une couche de parcelles libres de constructions identifiables pour des projets de logements ou d'extension/construction d'équipements, selon la situation de la parcelle.

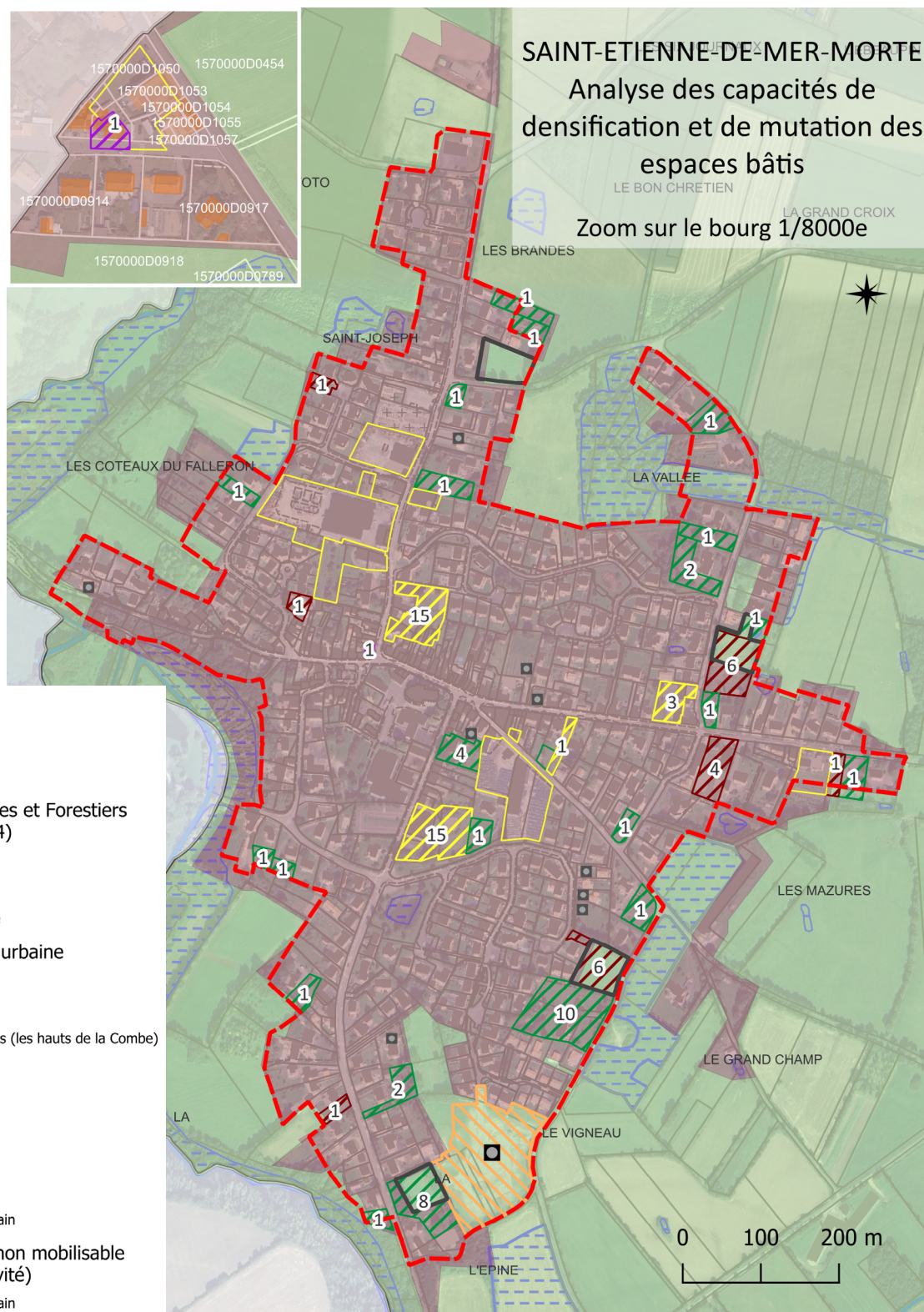
Pour les sites de renouvellement urbain, s'agissant de cas atypique et plus technique à traiter, le repérage est réalisée en direct avec la commune.

Dans tous les cas, le travail est réalisé par aller-retour avec la commune sur la base de plans.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis fait ressortir les éléments suivants :

- Environ 34 logements en renouvellement urbain (3 sites) ;
- Environ 20 logements sur des parcelles libres (7 « dents creuses ») ;
- Environ 43 logements en optimisation foncière (23 grandes parcelles optimisables, «BIMBY»).
- Soit 97 logements au total dont environ 30 logements en renouvellement urbain et en optimisation identifiés dans le Plan Guide.

Ces logements potentiels sont localisés sur la carte suivante :



Les capacités de densification et de mutations des espaces déjà bâtis, c'est à dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, prennent majoritairement place sur des espaces qui sont considérés comme urbanisés, pour tout ou partie.

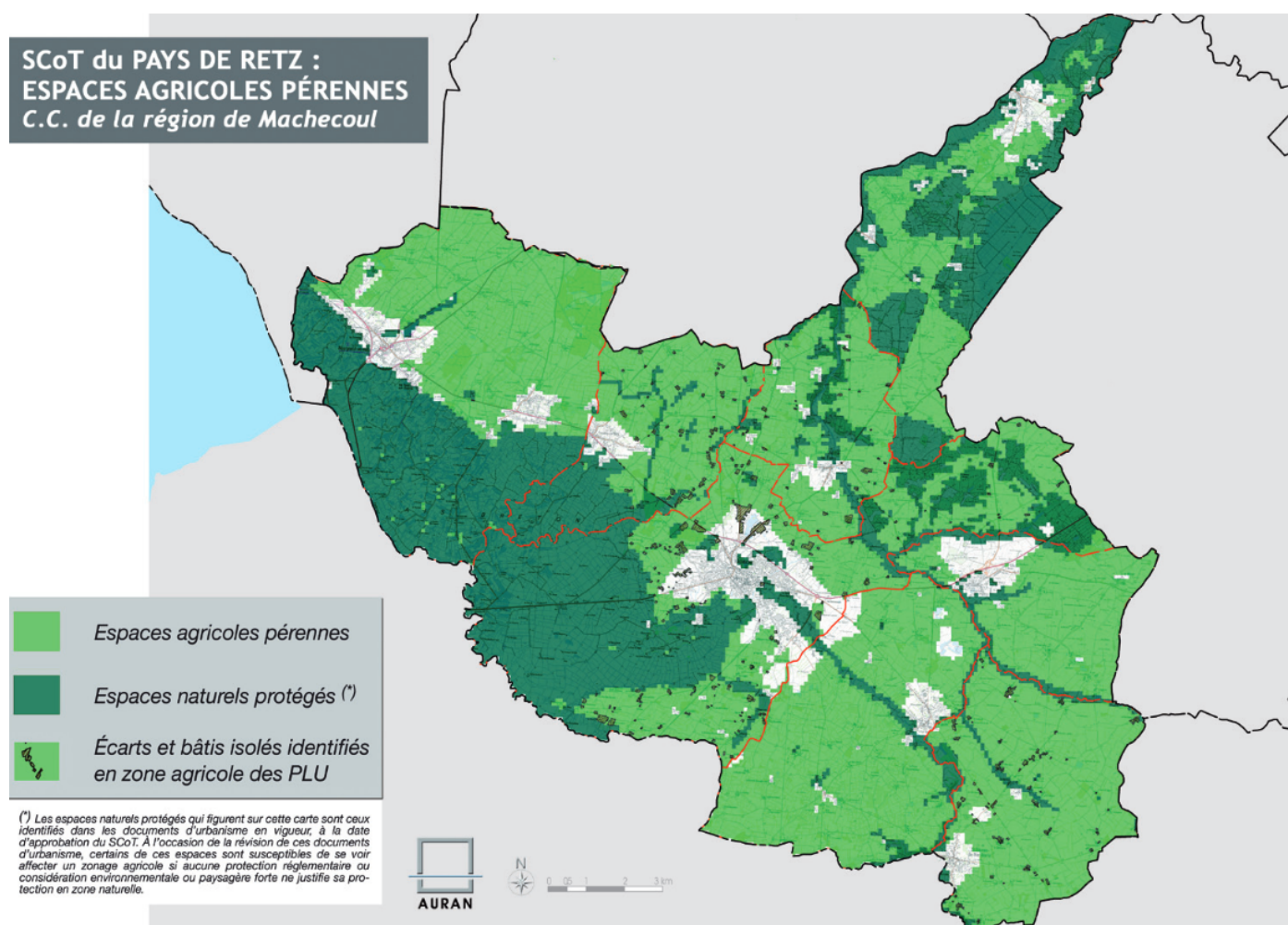
Dans certains cas, les capacités de densification et de mutation identifiées prennent places sur des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de ZAN 44 (voir « ENAF en enveloppe urbaine » sur la cartographie précédente).

Au total, il s'agit des secteurs suivants, chacun étant supérieur à 2 500 m<sup>2</sup> :

| Localisation               | Références cadastrales | Surface du potentiel foncier (ha) | Dont ENAF (ha) |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Rue des Brandes            | AC 4                   | 0,29                              | 0,29           |
| Rue des Cousserottes Ouest | AD 72-141-140-139      | 1,07                              | 0,31           |
| Rue du Marais              | AC 526-255-253         | 0,54                              | 0,28           |
| <b>Total</b>               |                        | <b>2,9</b>                        | <b>0,88</b>    |

## F. ANALYSE DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION DANS LE RESPECT DES ESPACES AGRICOLES PÉRENNES

Rappel des orientations du SCoT en vigueur :

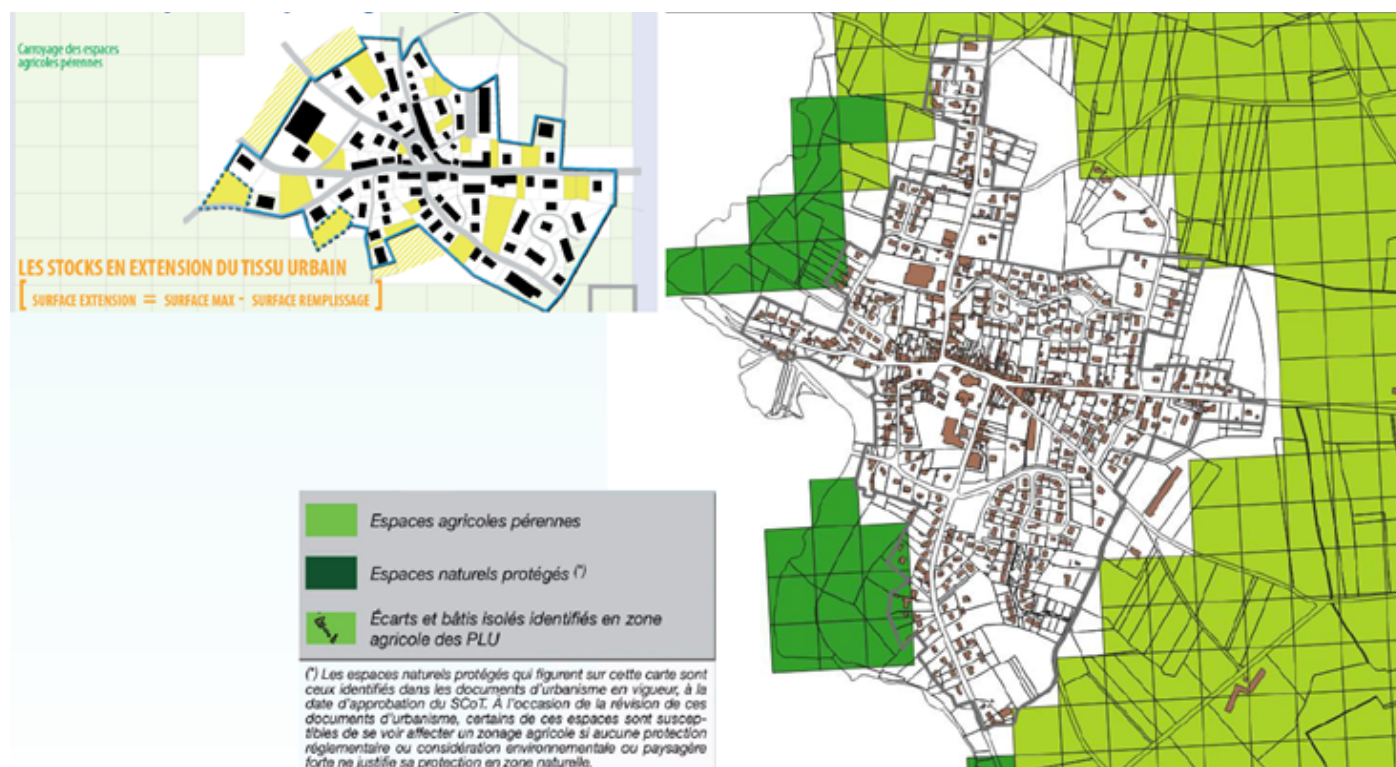


Pour répondre à un objectif de définition d'espaces agricoles pérennes et ainsi participer à la volonté de réduction de consommation d'espace, le SCoT localise ces espaces agricoles pérennes à 20 ans.

La carte des espaces agricoles pérennes a été réalisée selon la méthode du carroyage (carré de 100m X 100m, soit 1 hectare), qui s'appuie sur les diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'Agriculture, en particulier l'identification des espaces à enjeux forts.

Les documents d'urbanisme et les projets des collectivités doivent préserver les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale.

Le SCoT précise la cartographie des espaces agricoles pérennes à 20 ans dans son annexe cartographique, à l'échelle du PETR et des EPCI qui le composent. À l'échelle de la commune, la représentation est la suivante :



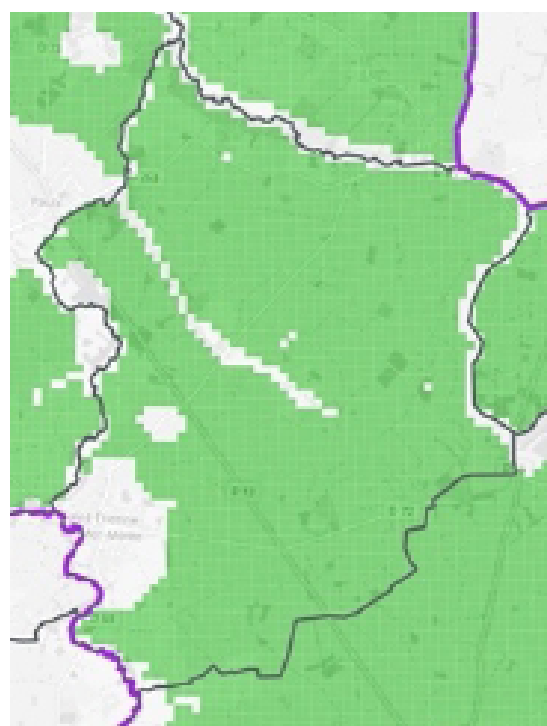
## Rappel des orientations du SCoT en révision :

Le projet de D00 (29 juillet 2024) du SCoT en révision renouvelle le principe de préservation des espaces agricoles pérennes. Il produit une cartographie à l'horizon 2050.

Les cartes ci-contre et suivantes sont des cartographie de travail sans valeur prescriptives, le SCoT étant en cours de révision et ce sujet en cours de travail. Elles sont présentées ici avec une valeur indicative.

Devront prendre place hors de ces espaces les éléments suivants :

- Les espaces agglomérés,
- Les secteurs potentiels d'urbanisation future ;
- Les SDU (secteurs déjà urbanisés), STECAL, hameaux, villages susceptibles d'être densifiés ;
- Les parcelles identifiées comme support de projets photovoltaïques au sol ;
- Les surfaces d'extension des activités extractives ;



- Les aménagements d'intérêt général légers tels que liaisons douces, voies vertes, ... ;
- Les infrastructures d'intérêt général et des équipements d'intérêts publics (STEP, déchèterie, antenne, défense incendie, ...) ;
- Les relocalisations d'équipements rendues nécessaires par le recul du trait de côte ou du rivage du fleuve.

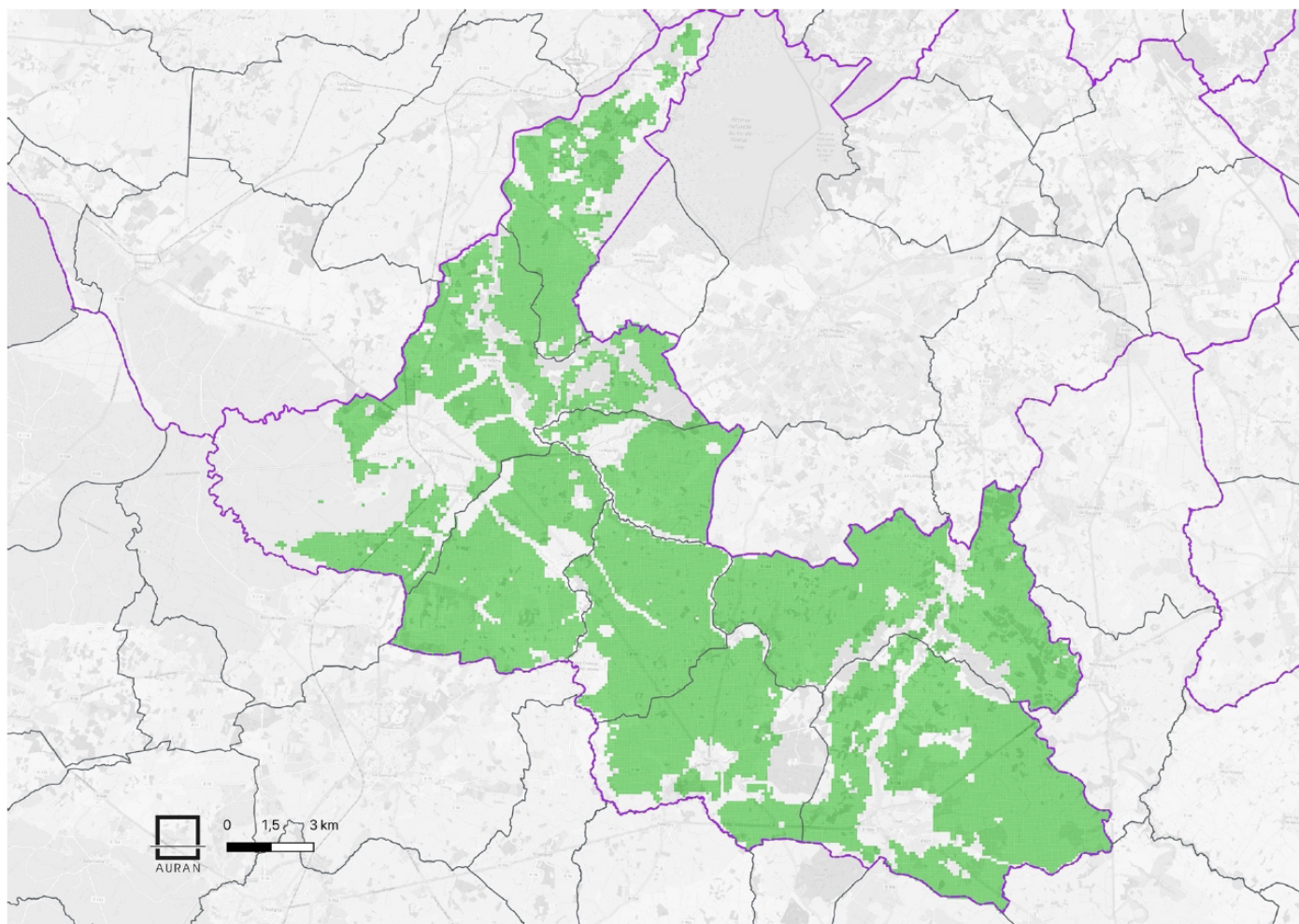


Figure 5 : Carte des Espaces Agricoles Pérennes en projet sur la CC Sud Retz Atlantique

# CHAPITRE D

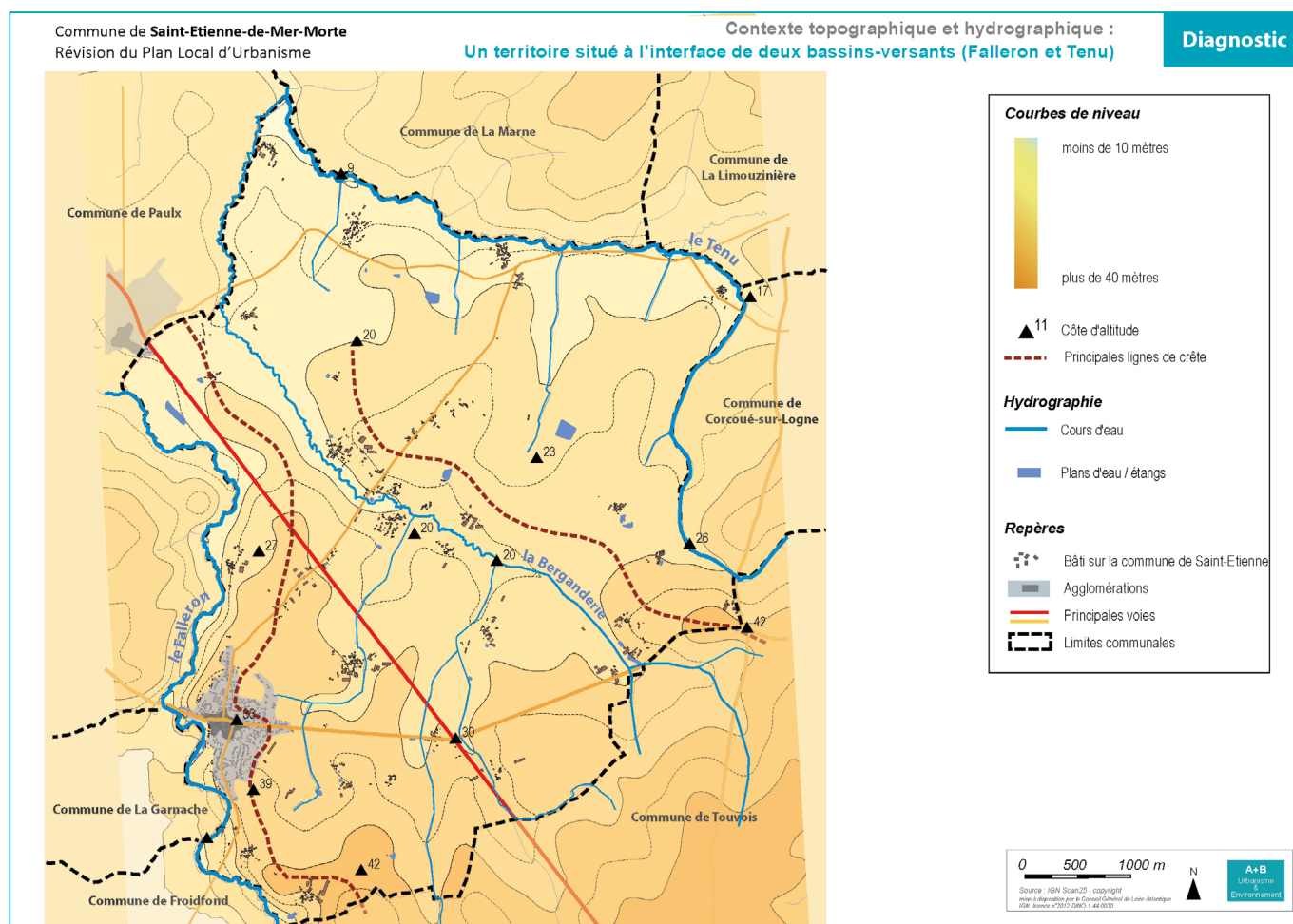
## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



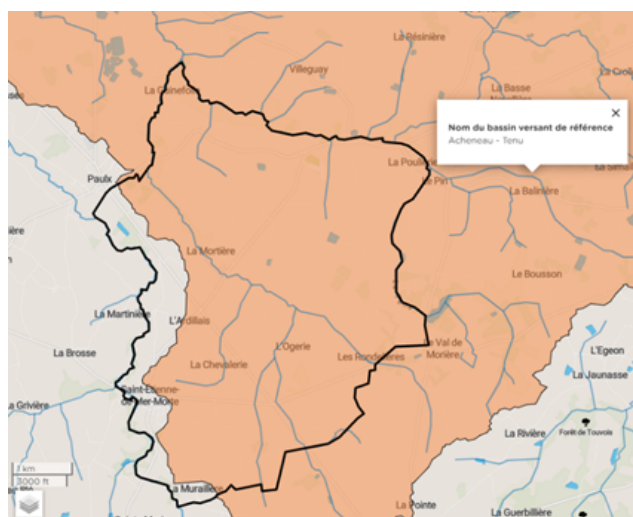


# 1. LE SITE ET LES QUALITÉS DU MILIEU NATUREL

## A. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



Le territoire communal est situé sur deux bassins versants : le bassin versant du Falleron situé sur la partie Ouest du territoire communal, et celui du Tenu, situé sur la partie Est (cf. carte ci-contre).



Le territoire est traversé par trois cours d'eau : le Falleron s'écoulant du Sud au Nord, situé à l'Ouest, suivant la limite communale, le Tenu au Nord (suivant également la limite communale) s'écoulant d'Est en Ouest, et la Berganderie traversant le territoire du Sud-Est au Nord-Ouest, partageant le territoire communal en deux. La Berganderie est un des affluents du Tenu.

Le territoire est situé dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et à l'interface de deux SAGE (Estuaire de la Loire et Marais Breton et bassin versant de la Baie de Bourgneuf).

### L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la région de Grandlieu. Le nombre d'abonnés est de 675 en 2018 (660 en 2017) d'après le rapport d'activités d'Atlantic eau.

Le SIAEP de la région de Grandlieu est principalement alimenté par l'usine de production de Basse Goulaine (prise d'eau en Loire). Le SIAEP dispose également d'un point de production à Saint-Philbert-de-Grandlieu (prise d'eau dans la nappe de Maupas).

L'eau distribuée dans la commune est produite par les stations de traitement :

- Usine de Basse Goulaine (en majorité)
- Usine de Machecoul (en minorité)

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte ne comprend pas de périmètres de protection de captage d'eau potable.

### LES EAUX USÉES ET LES EAUX PLUVIALES

Réseau d'assainissement collectif de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte de type séparatif et d'un linéaire d'environ 7,4 km (source : données SIG CCSRA).

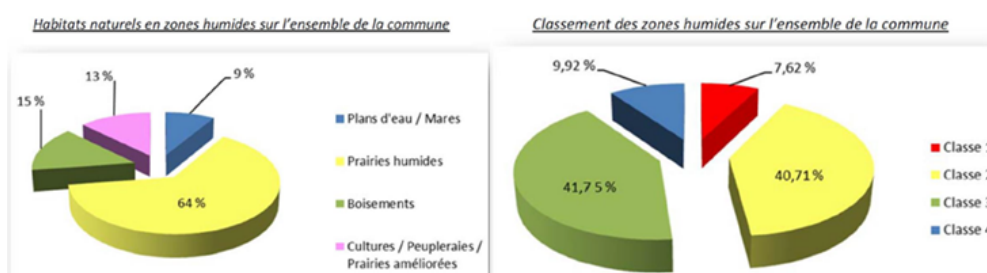
La commune dispose d'une station d'épuration de type filtres plantés de roseaux, mise en service en décembre 2013, d'une capacité de 1200 EH (72 kg DBO5) avec un débit hydraulique de référence de 175m3/j. 1011 habitants sont raccordés (au 02/11/20). Le milieu récepteur est Le Falleron. Les effluents rejetés au milieu récepteur sont de qualité satisfaisante (rapport ATA 11/20).

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place à l'échelle de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique.

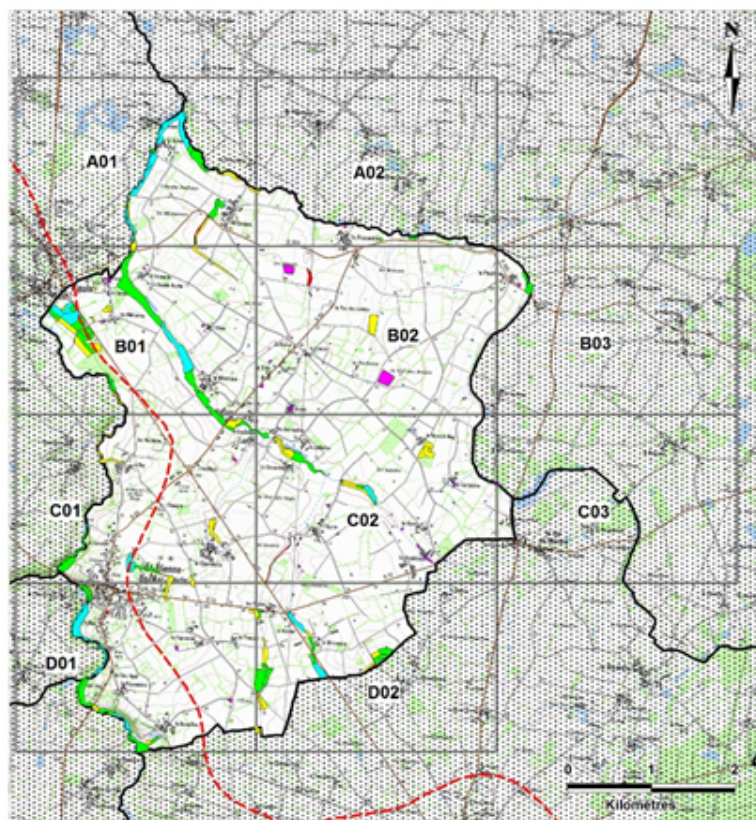
### ZONES HUMIDES

Conformément au SDAGE Loire-Bretagne, au SAGE Estuaire de la Loire et SAGE Baie de Bourgneuf, un inventaire de l'ensemble des zones humides se trouvant sur le territoire communal a été réalisé en 2012-2013. Il a permis de recenser un total de 117 ha de zones humides (4,3% de la superficie communale).

Le PLU devra incorporer ces zones dans une zone suffisamment protectrice et préciser dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.



# Inventaire des zones humides de Saint Etienne de Mer Morte



Atlas cartographique au 1 : 10 000

## Classement des zones humides

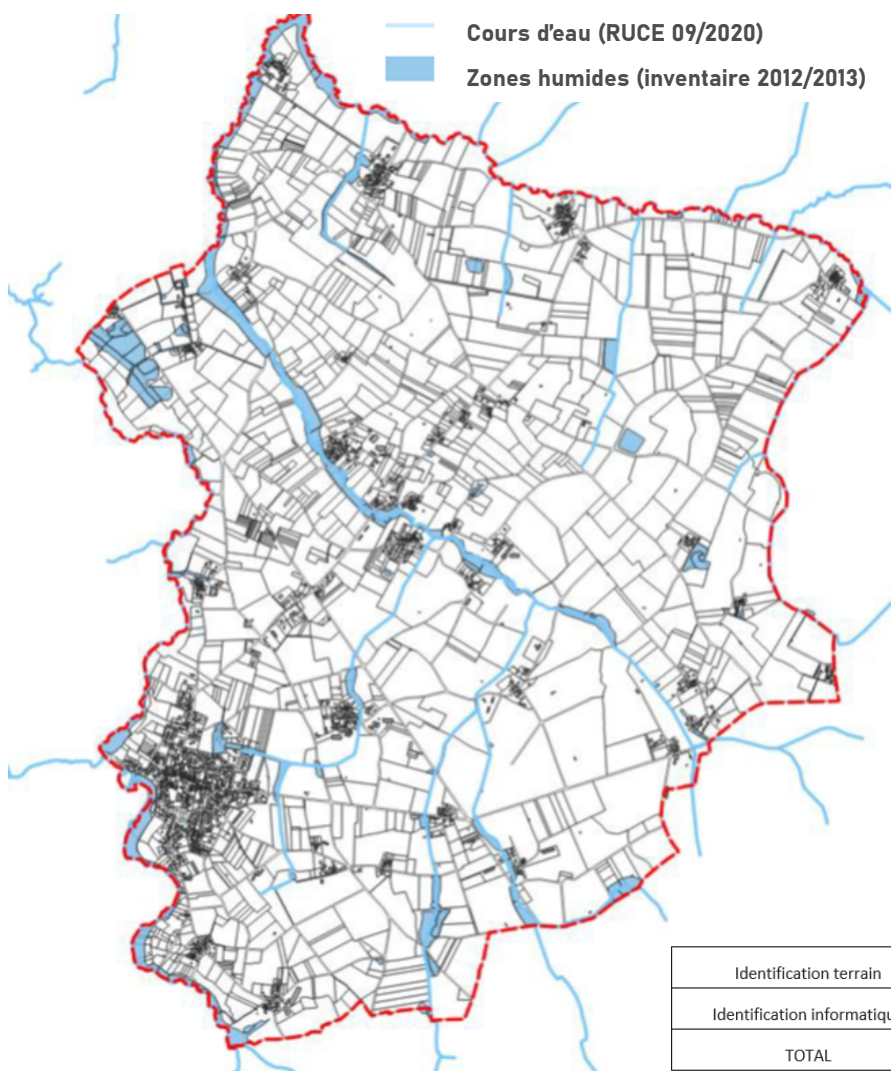
- Classe 1 (ZH les - fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre)
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4 (ZH les + fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort)
- Pas de classement (plans d'eau identifiés par informatique)

Limite de bassin versant

Limites communales

Source : scan 25

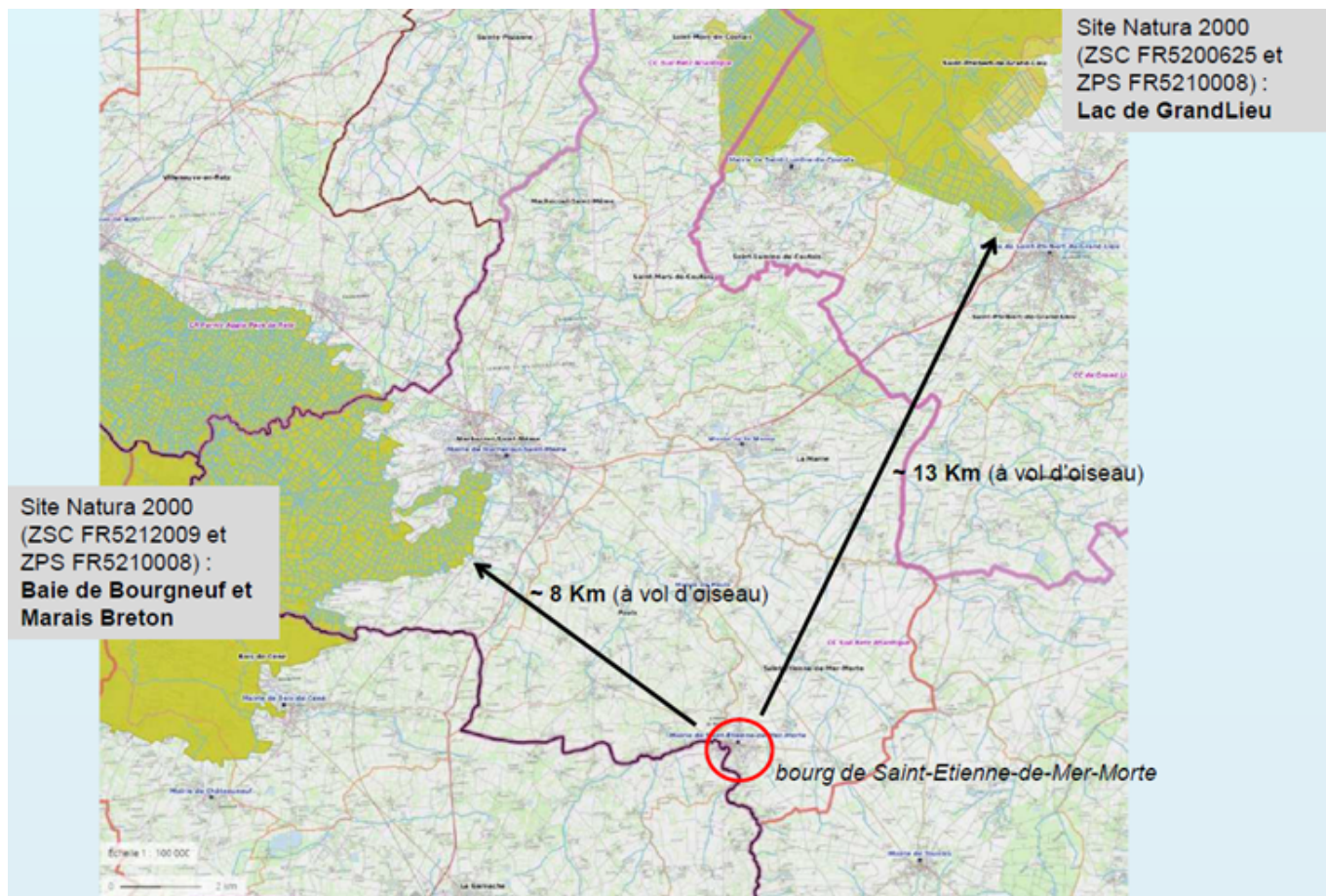
Réalisation : ADBVBB, 2014



|                             | Nombre de plans d'eau | Superficie cumulée de plans d'eau |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Identification terrain      | 15                    | 10,2 ha                           |
| Identification informatique | 137                   | 8,03 ha                           |
| TOTAL                       | 152                   | 18,15 ha                          |

Aucun espace protégé (Natura 2000, APB, Réserve...) ni inventorié (ZNIEFF, ZICO) n'est localisé au sein du territoire communal de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

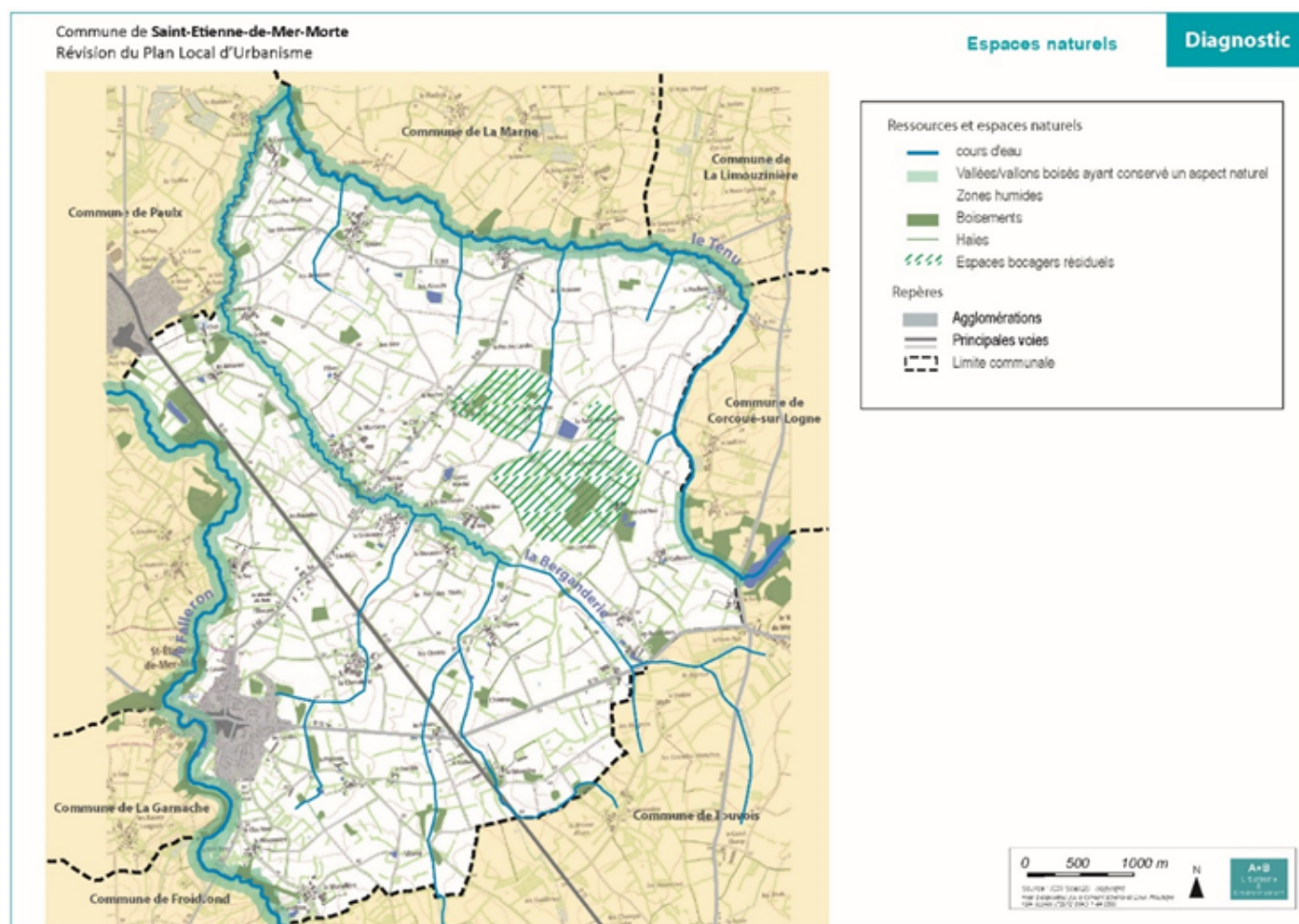
### Sites Nature 2000 à proximité de Saint-Étienne-de-Mer-Morte



Les vallées du Falleron et du Tenu présentent les secteurs les plus intéressants (bois épars, ripisylve, haies bocagères).

Le territoire présente les caractéristiques environnementales suivantes :

- 48,9 km de cours d'eau (dont 11,8 km pour le Tenu, 9,5km pour la Berganderie et 8,3 km pour Le Falleron) ;
- 117 ha de zones humides ;
- 105 ha de boisements (tous types confondus), soit 4% du territoire selon la BD forêt de l'IGN ;
- 32,7 km linéaires de haies ;
- 339 hectares de prairies permanentes, d'après le RPG2019, soit environ 12% de la commune.

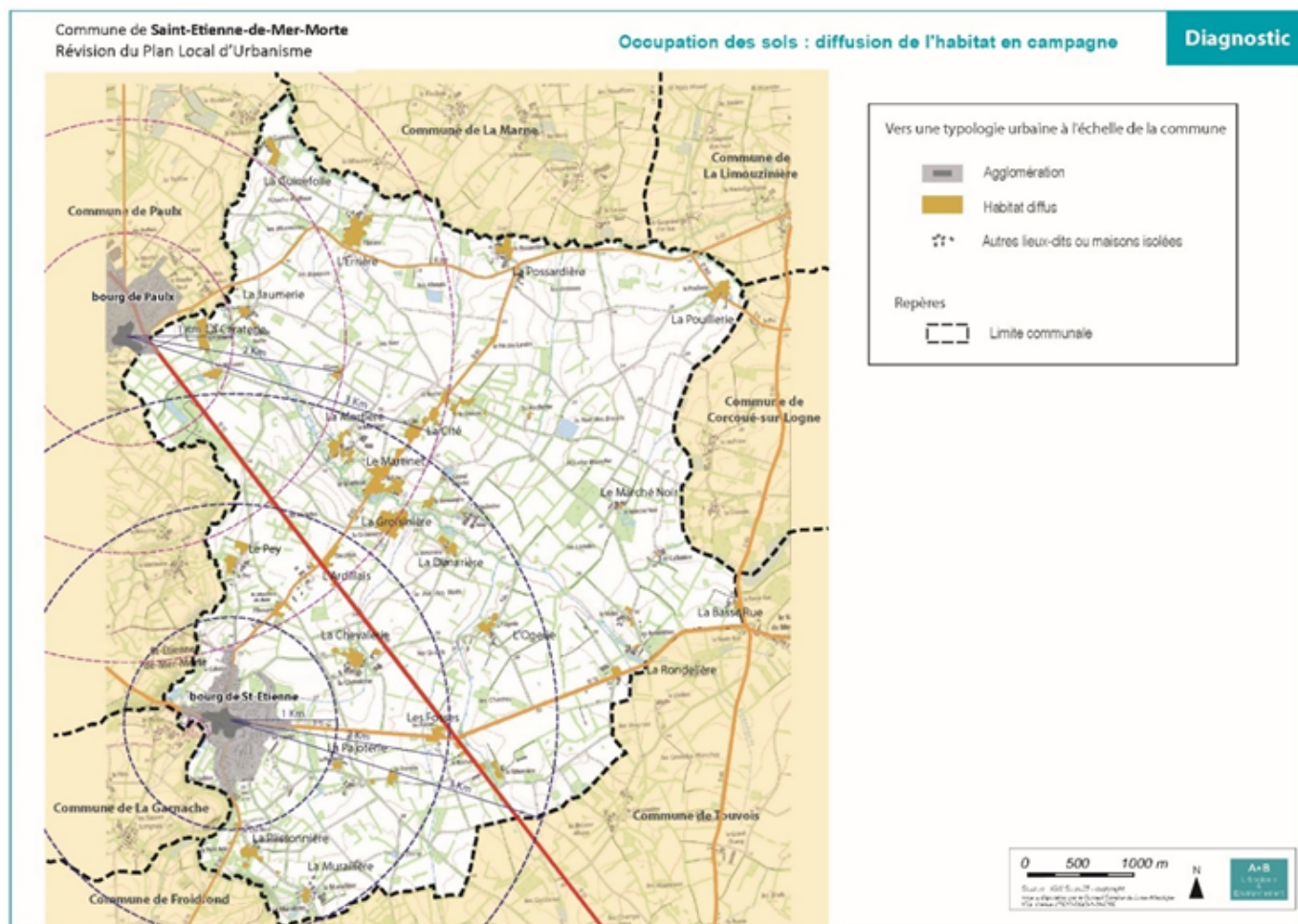


## 2. L'OCCUPATION DES SOLS

91

### Diffusion de l'habitat

La répartition de l'habitat sur le territoire communal est déséquilibrée avec la majeure partie de l'habitat diffus en campagne, situé à proximité du bourg. Quelques zones regroupant de l'habitat diffus sont présentes à proximité du bourg de Paulx, et près des limites communales au Nord.





#### A. UNITÉ PAYSAGÈRE DU BOCAGE RÉTRO-LITTORAL

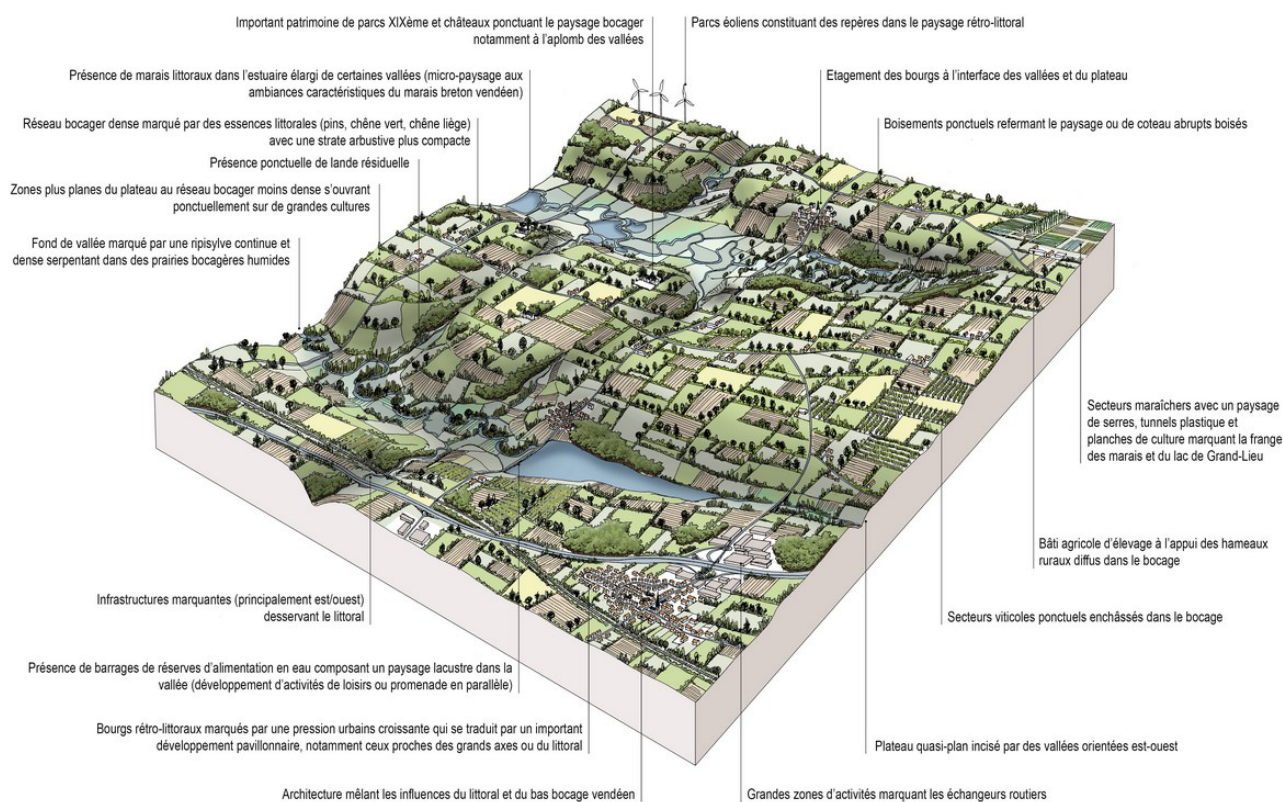
Extrait de l'atlas des paysages de Loire-Atlantique :

« Ce plateau bocager se distingue particulièrement par la palette végétale de ses haies qui traduit directement la proximité du littoral (pins, chêne vert ou chêne liège, chêne tauzin...). Ce plateau est découpé de manière assez régulière par de petites vallées orientées est-ouest dans lesquelles se développe parfois un micro-paysage de marais rétro-littoral.

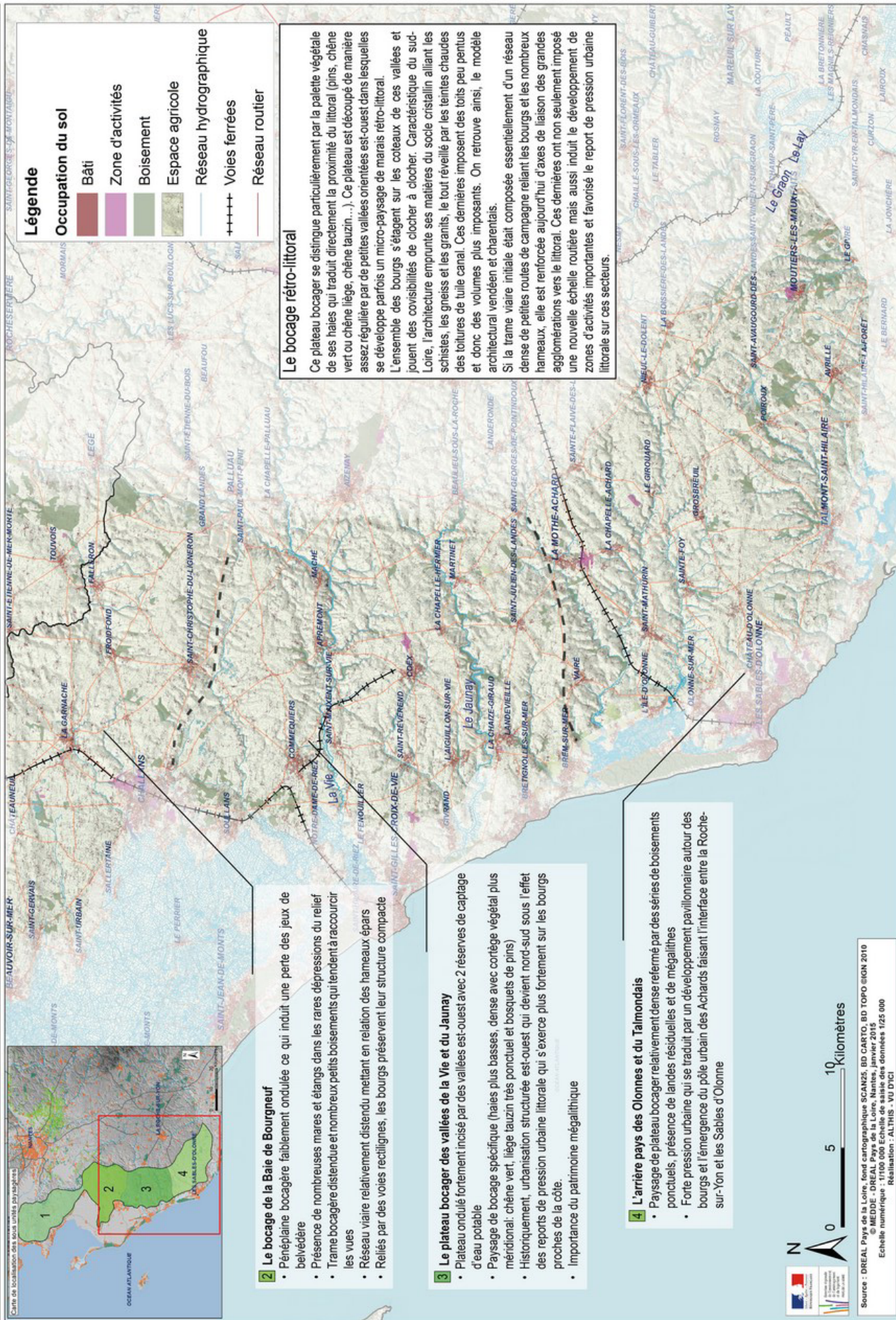
L'ensemble des bourgs s'étagent sur les coteaux de ces vallées et jouent des covisibilités de clocher à clocher. Caractéristique du sud-Loire, l'architecture emprunte ses matières du socle cristallin alliant les schistes, les gneiss et les granits, le tout réveillé par les teintes chaudes des toitures de tuile canal. Ces dernières imposent des toits peu pentus et donc des volumes plus imposants. On retrouve ainsi, le modèle architectural vendéen et charentais.

Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne reliant les bourgs et les nombreux hameaux, elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison des grandes agglomérations vers le littoral. Ces dernières ont non seulement imposé une nouvelle échelle routière mais aussi induit le développement de zones d'activités importantes et favorisé le report de pression urbaine littorale sur ces secteurs. »

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du bocage rétro-littoral (40)



Carte de l'unité paysagère du bocage rétro-littoral (40) : Partie Sud



Saint-Étienne-de-Mer-Morte présente la particularité d'avoir un relief quasiment plat. On retrouve sur la commune la présence de nombreuses mares, ainsi que quelques étangs dans les rares dépressions du relief.

Les nombreux petits boisements et la trame bocagère distendue occultent parfois les vues, et créent un effet de labyrinthe végétal qui peut, sous certains aspects, désorienter. Le réseau viaire est peu dense, et permet une liaison avec les hameaux et écarts se combine avec des paravents végétaux successifs.

La commune garde des caractères paysagers ruraux très authentiques, tant par ses caractères architecturaux que naturels.

### **Un paysage bocager semi ouvert sur un relief quasi plan (Saint-Étienne-de-Mer-Morte)**



### **Des structures de bourgs ruraux encore compactes (Saint-Étienne-de-Mer-Morte)**



## RAPPEL DE LA TVB ET DOCUMENTS CADRES

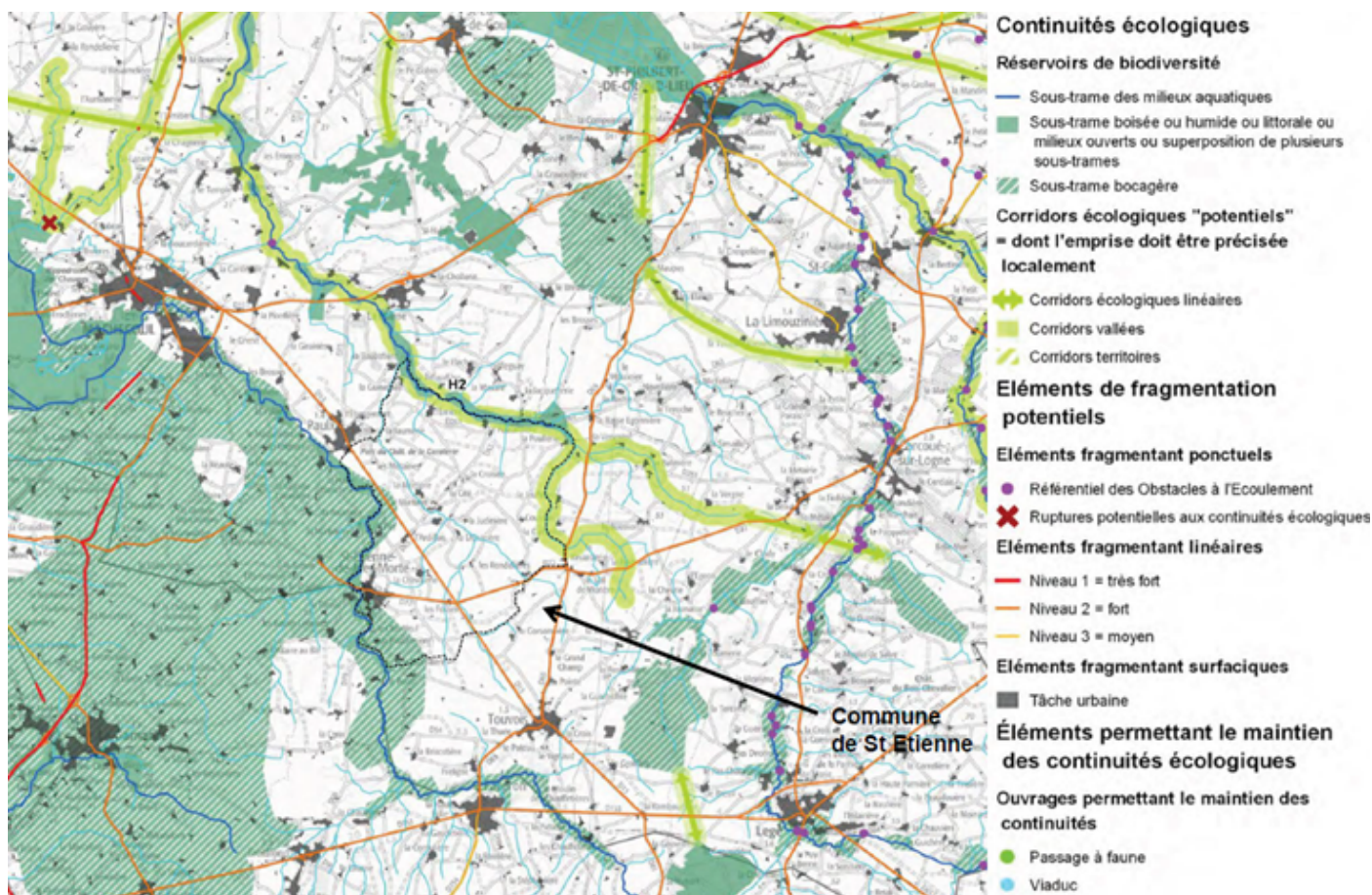
La fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins

Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

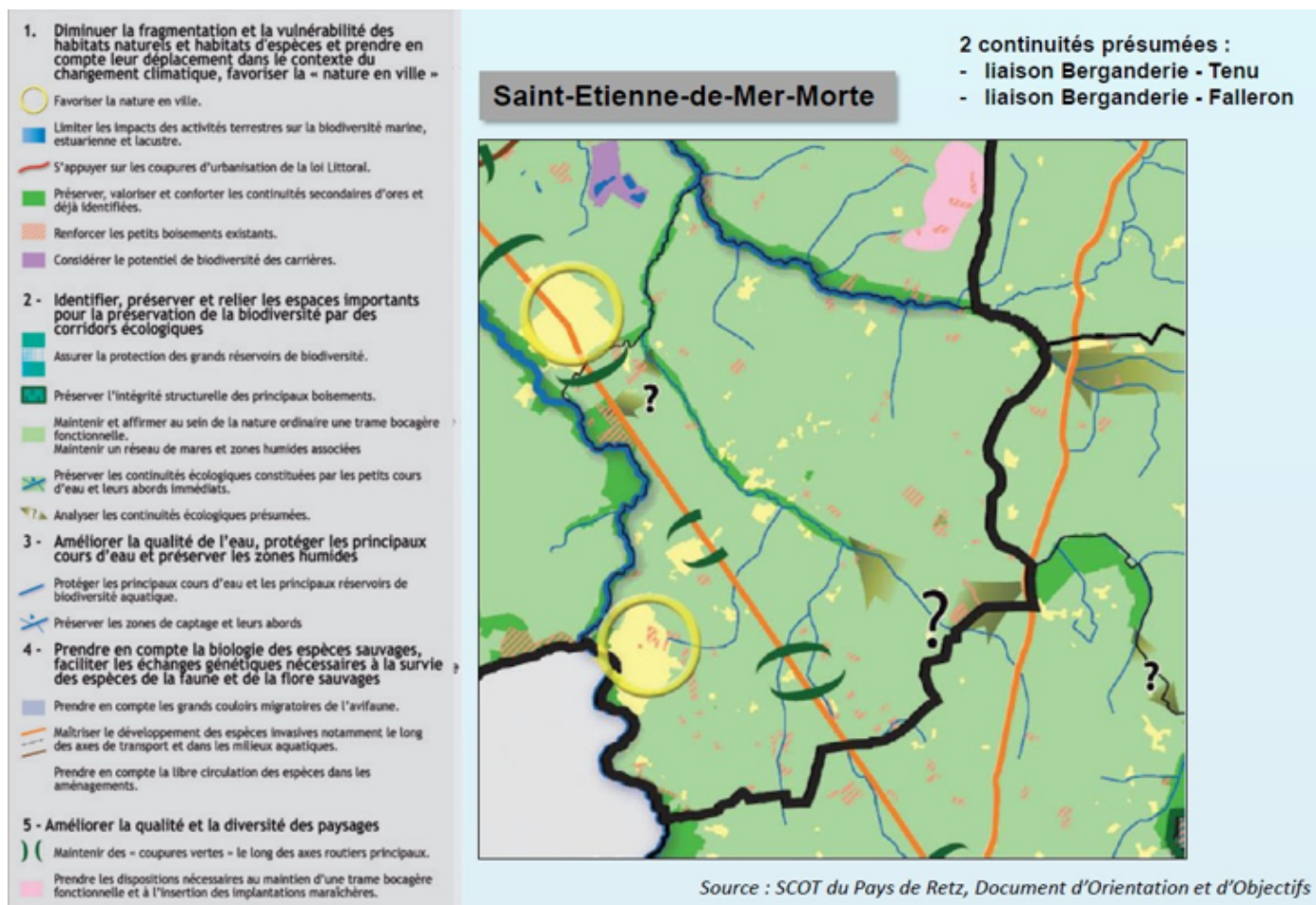
- Les réseaux de transport : Les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, ...) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre ;
- Les espaces artificialisés : Si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures ;
- La gestion des espaces et l'activité humaine : De nombreux espaces représentent une barrière pour la faune en raison de la gestion employée. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires). D'autres activités peuvent perturber des milieux générant une perte d'habitats naturels pour de nombreuses espèces ;
- La pollution lumineuse : Résultat des activités humaines, la pollution lumineuse peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves-souris. Ainsi des phénomènes d'attraction ou de répulsion peuvent être observés ;
- Les aménagements ponctuels tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau : Ainsi les barrages, seuils ou encore les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs.

Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels. Les espèces animales qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, celles qui ont de faibles densités de population ou encore de faibles capacités de dispersion sont les plus sensibles à la fragmentation de leurs habitats.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau de continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Elle est constituée d'un ensemble de réservoirs de biodiversité, et de corridors écologiques. C'est un



## La Trame Verte et Bleue selon le SRCE des Pays de la Loire



## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologie des Pays de la Loire (SRCE), repris dans le SRADDET, met en avant :

- Les réservoirs de biodiversité suivants sur le territoire :
  - Vallée du Falleron ;
  - Vallée du Tenu ;
  - Bocage situé en vallée du Falleron et au sud-ouest de la commune.
- Les corridors potentiels:
  - La vallée du Tenu (corridor vallée).
- Les éléments de fragmentation suivants sont mis en avant :
  - RD13 ;
  - RD72 ;
  - Le bourg ;
  - Les principaux hameaux.

## APPROCHE PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

Saint-Étienne-de-Mer-Morte se caractérise par un vaste plateau agricole ondulé, au bocage relativement structuré et marqué par la présence d'un habitat diffus.

Le bourg s'est développé aux abords de la vallée du Falleron, à flanc de coteau. Des pentes abruptes donnent à voir cette vallée avec le cours d'eau, les zones humides, prairies et boisements qui la composent.

Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Approche paysagère

### Diagnostic



#### L'empreinte du réseau hydrographique

- Vallées du Falleron et du Tenu : empreinte physique et qualité paysagère
- autres vallons liés aux cours d'eau : coulées végétales formant une césure dans la perception du paysage

#### Un territoire de plateau marqué par un habitat dispersé et un bocage déstructuré

- Paysages agricoles ouverts faiblement ondulés, exposition visuelle
- Habitat diffus mêlant habitat rural traditionnel, sites d'exploitation agricole et habitat pavillonnaire
- Espaces bocagers/boisés plus denses, fermeture du paysage
- Principaux secteurs agglomérés : faible perception
- Espace de transition urbaine autour du bourg
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau

#### Des sites d'intérêt paysager et patrimonial

- Sites d'intérêt remarquable : patrimoine bâti, historique, naturel

#### Éléments structurants et repères paysagers

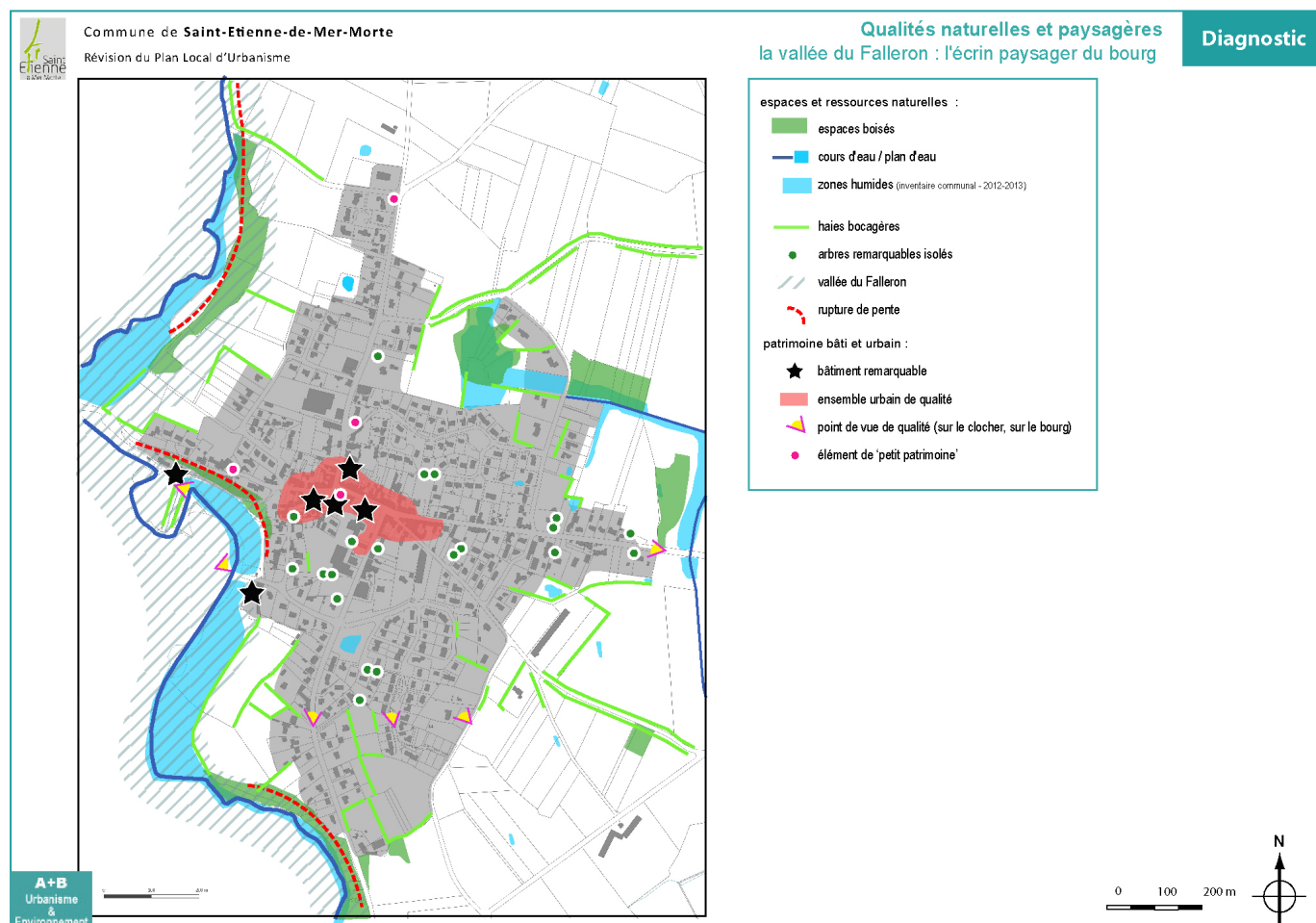
- L'empreinte des principales voies dans la perception du territoire
- césure forte de la RD 13
- ligne de crête
- éolennes (hors cadre : parcs de La Marne et de Touvois)
- peu de points de repères : anciens moulins, clocher,
- peu de points de vue sur le clocher de Saint Etienne

0 500 1000 m  
Sources : IGN Scan25 - copyright  
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique  
IGN, licence n°2012 GND 1 44 0030

A+B  
Urbanisme  
&  
Environnement

Le cœur de bourg est resserré autour des axes de communication et de la place de l'église. Les habitations, d'architecture traditionnelle, sont à l'alignement de la rue. Des bâtiments remarquables et des éléments de patrimoine bâti caractérisent le bourg (moulin, église, etc...).

L'urbanisation s'est développée sous forme d'extensions pavillonnaires le long des axes de communication (étirement de la zone agglomérée), à l'opposée de la vallée du Falleron et vers la plaine agricole, intégrant des haies bocagères et des arbres remarquables.



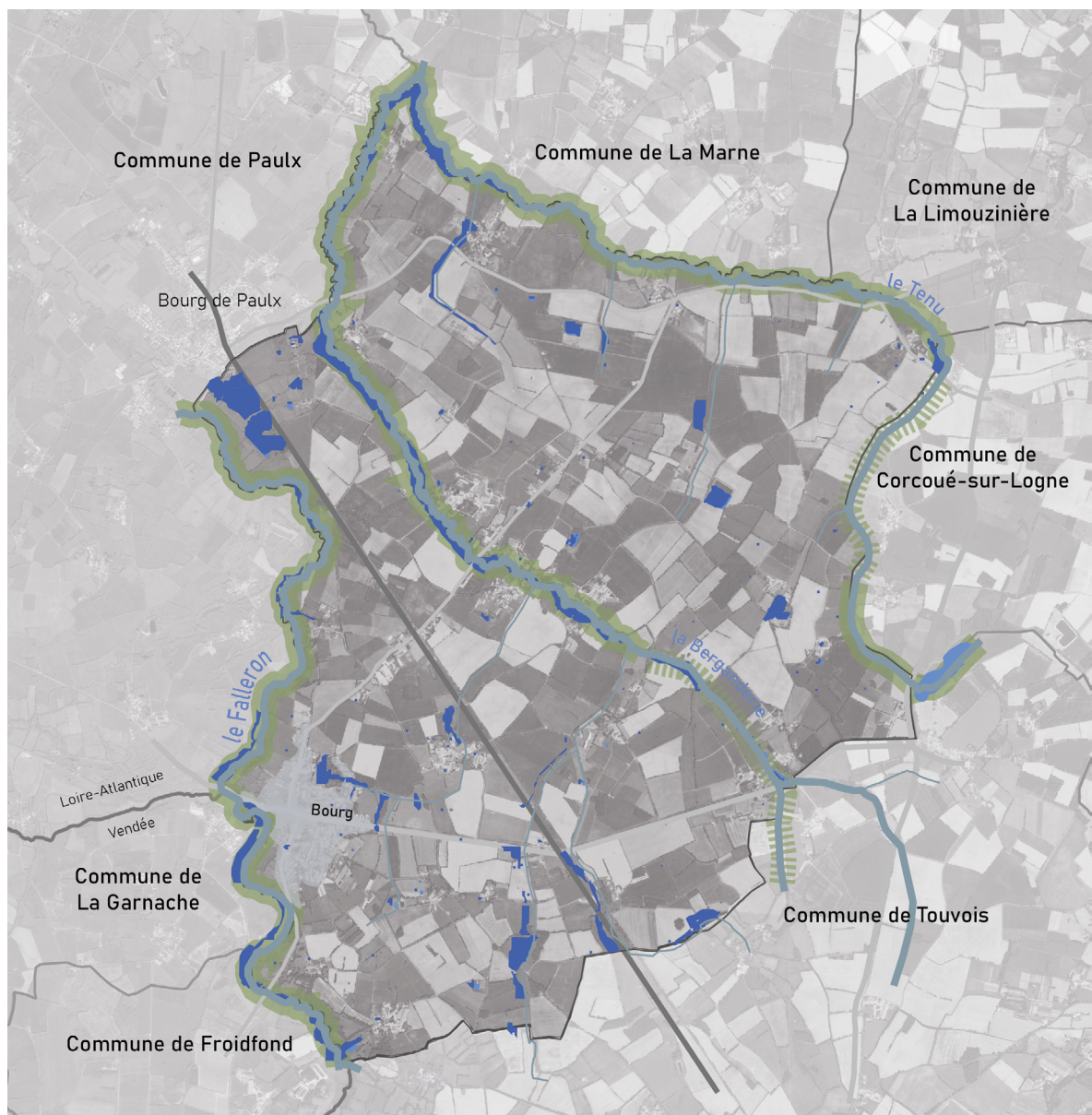
## LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

La trame verte et bleue communale, décrite dans l'état initial de l'environnement, se compose de huit sous-trames, qui rassemblent les milieux naturels du territoire :



- La sous-trame des cours d'eau et plans d'eau ;
- La sous-trame des milieux humide ;
- La sous-trame des boisements ;
- La sous-trame du bocage ;
- La sous-trame des espaces cultivés.

Les composantes de ces sous-trames sont pour partie reliées entre elles par des corridors écologiques, plus ou moins fonctionnels (ils sont à conserver pour les plus fonctionnels et à restaurer pour les autres). La dégradation de leur fonctionnalité est notamment due à leur fragmentation par le développement d'infrastructures (routes, réseaux) et l'urbanisation.

Ces sous-trames permettent d'identifier des continuités écologiques de la commune, composées de réservoirs et de corridors de biodiversité.



### Eléments de la trame bleue






-  Cours d'eau
-  Zones Humides

La sous-trame des cours d'eau et plans d'eau est identifiée à partir de la BD Topo et du croisement avec les documents, protections et inventaires supra-communaux. Elle fait principalement ressortir les cours d'eau du Falleron, du Tenu et le ruisseau de la Berganderie comme les réservoirs principaux de cette sous-trame.

La sous-trame des milieux humides est identifiée à partir de la BD Topo, de l'inventaire communale de 2013 et des compléments en 2023 et 2024. Elle représente un ensemble de réservoirs secondaires discontinus, notamment autour du bourg.



## Eléments de la trame verte

-  Continuités écologiques dont corridors altérés
-  Boisement
-  Haie/arbre
-  Bocage résiduel
-  Espaces de perméabilité

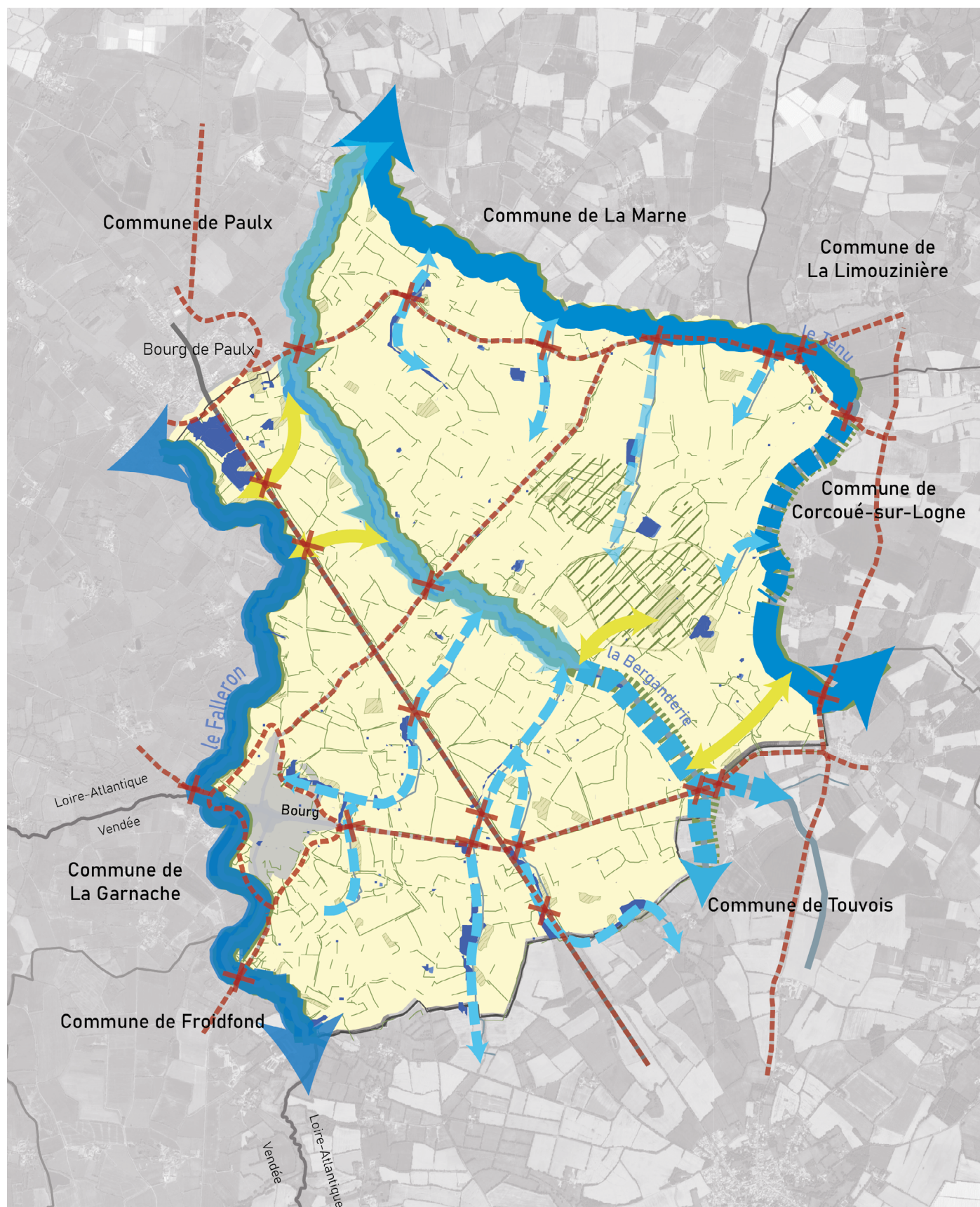
La sous trame des boisements est identifiée à partir de la BD Topo. La sous-trame bocagère à partir de l'inventaire de 2013. Cette sous-trame souligne les vallées des 3 principaux cours d'eau (voire trame bleue) et met en valeur leurs abords. En dehors de ces réservoirs principaux, la commune est structurée par un bocage diffus et quelques boisements clairsemés.

La sous-trame des espaces cultivés représente les prairies et espaces agricoles qui constituent la grande majorité du territoire communal.



## Continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)

La TVB communale est constituée des éléments représenté en légende et sur la cartographie ci-dessous.






À noter que la TVB se caractérise par des continuités écologiques de vallée et des corridors diffus, le bourg intègre une TVB urbaine ponctuelle et elle aussi diffuse (mares, zones humides, haies et arbres remarquables).









## Eléments de la trame bleue

-  Cours d'eau
-  Zones Humides




## Eléments de la trame verte

-  Continuités écologiques dont corridors altérés
-  Boisement
-  Haie/arbre
-  Bocage résiduel
-  Espaces de perméabilité

## Continuités écologiques

-  Continuité écologique majeure (vallées du Falleron et du Tenu)
-  Continuité altérée
-  Réservoir local (secteur boisé/bocager résiduel)
-  Corridor humide secondaire (vallon de la Berganderie)
-  Corridor humide tertiaire (lié aux vallons affluents)
-  Corridor boisé/bocager secondaire

## Principaux obstacles aux continuités écologiques

-  Eléments fragmentants
-  Principaux axes de circulation
-  Principal espace urbanisé

# 4. LES RISQUES ET LES NUISANCES

## A. LES RISQUES NATURELS

- Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2008, recense 3 risques naturels sur la commune :
- Le risque débordement de cours d'eau (AZI des fleuves côtiers, notifié en 2009, pour la vallée du Falleron et AZI du Bassin Versant (BV) du lac de Grandlieu, notifié en 2009) ;
  - Le risque séisme (aléa modéré) ;
  - Le risque tempête (comme l'ensemble des communes du département).

- Il faut également tenir compte :
- Des phénomènes de retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ;
  - De remontées de nappe ;
  - Des risques liés au radon (potentiel de catégorie 3 – fort).

- La commune a fait l'objet de quatre arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :
- Le 29 décembre 1999 pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain consécutifs aux intempéries du 25 au 29 décembre 1999 ;
  - Le 6 septembre 1983 pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain consécutifs aux intempéries du 18 au 21 juillet 1983 ;
  - Le 26 juillet 2016 pour inondations et coulées de boue consécutives aux intempéries du 29 mai 2016.

La commune est concernée par le risque sismique. Ce risque est traité et cartographié dans le dossier communal synthétique notifié à la commune le 7 juin 2005.

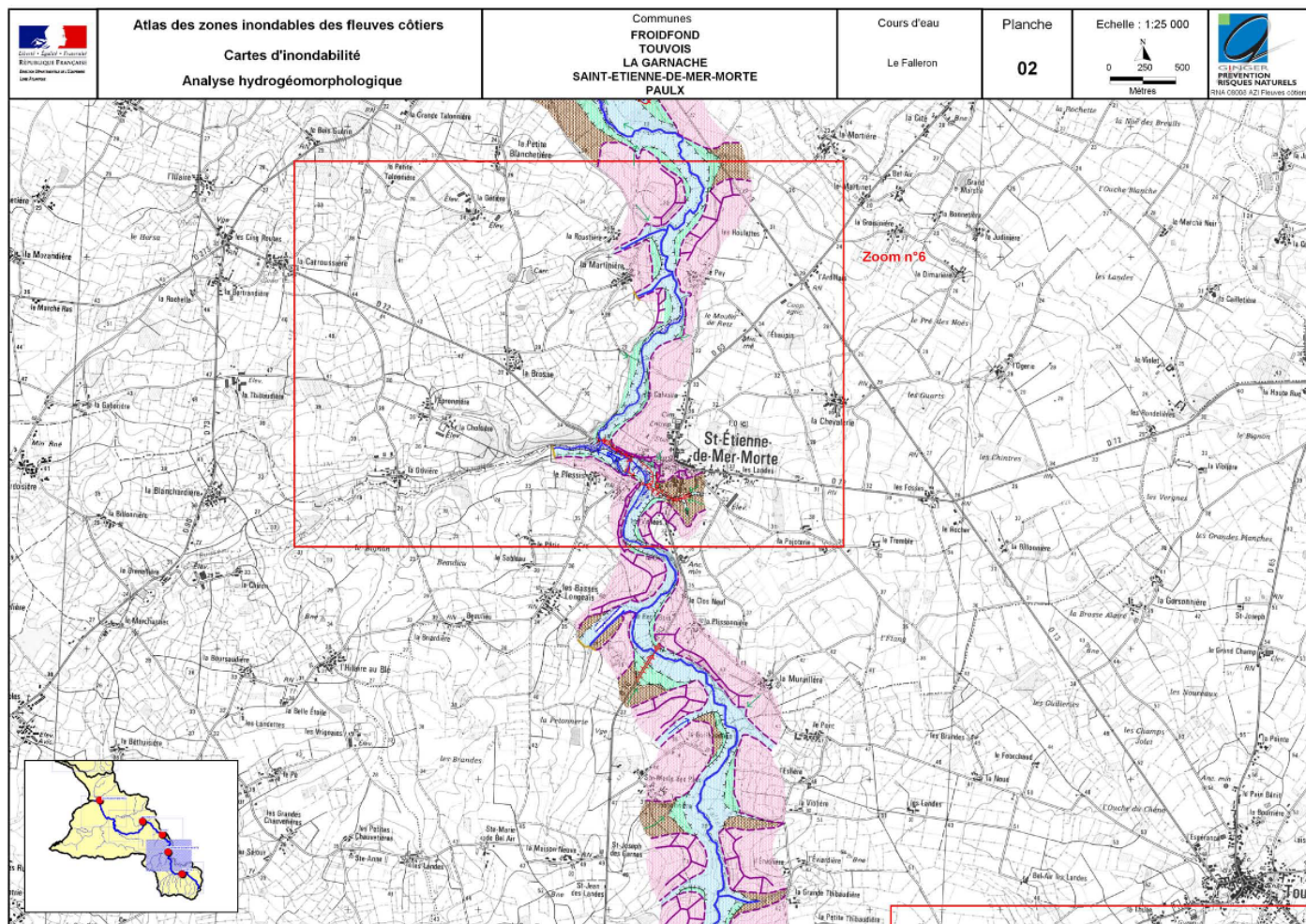
## RISQUE D'INONDATION

Dans le cadre de la circulaire du 14 octobre 2003, relative à la politique de l'État en matière d'établissement des atlas des zones inondables (AZI), des atlas ont été réalisés. Ils ont pour vocation d'identifier les zones potentiellement inondables, et de les cartographier.

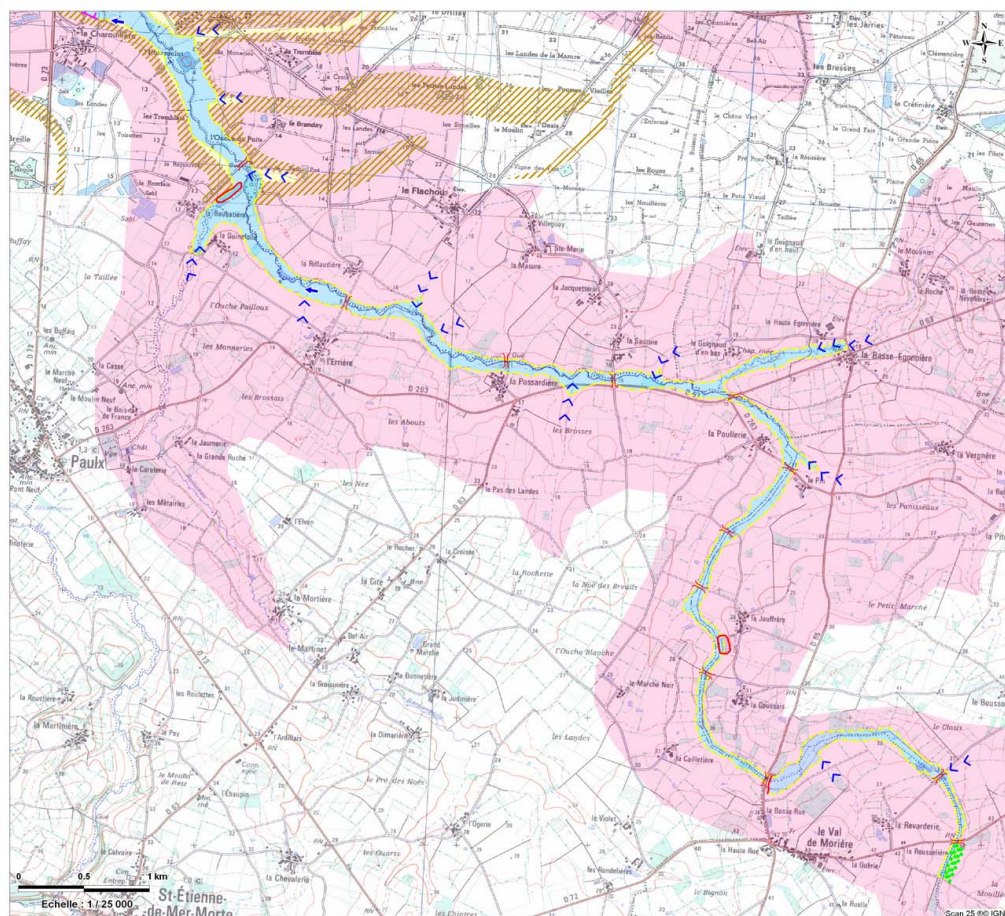
Le territoire communal est en partie en zone inondable : au Nord par le Tenu, et à l'Ouest avec le Falleron. Le bourg est situé très proche du Falleron, et une partie est en zone inondable. Des moyens ont été mis en place afin de protéger le bourg d'une éventuelle inondation à l'aide de digues et de remblais notamment.

### Carte d'inondabilité du Falleron





Carte d'inondabilité du Tenu



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Loire-Atlantique

Atlas des Zones Inondables  
Affluents Lac de Grandlieu

Carte d'inondabilité Tenu 1/4



Unités géomorphologiques :

- lit mineur
- lit moyen
- lit majeur

Structures secondaires :

- affluent secondaire
- axe d'écoulement préférentiel
- colluvions

Encaissements :

- versant
- terrasse alluviale

Limites encaissement - plaine alluviale :

- limite nette
- limite imprécise

Limites morphologiques :

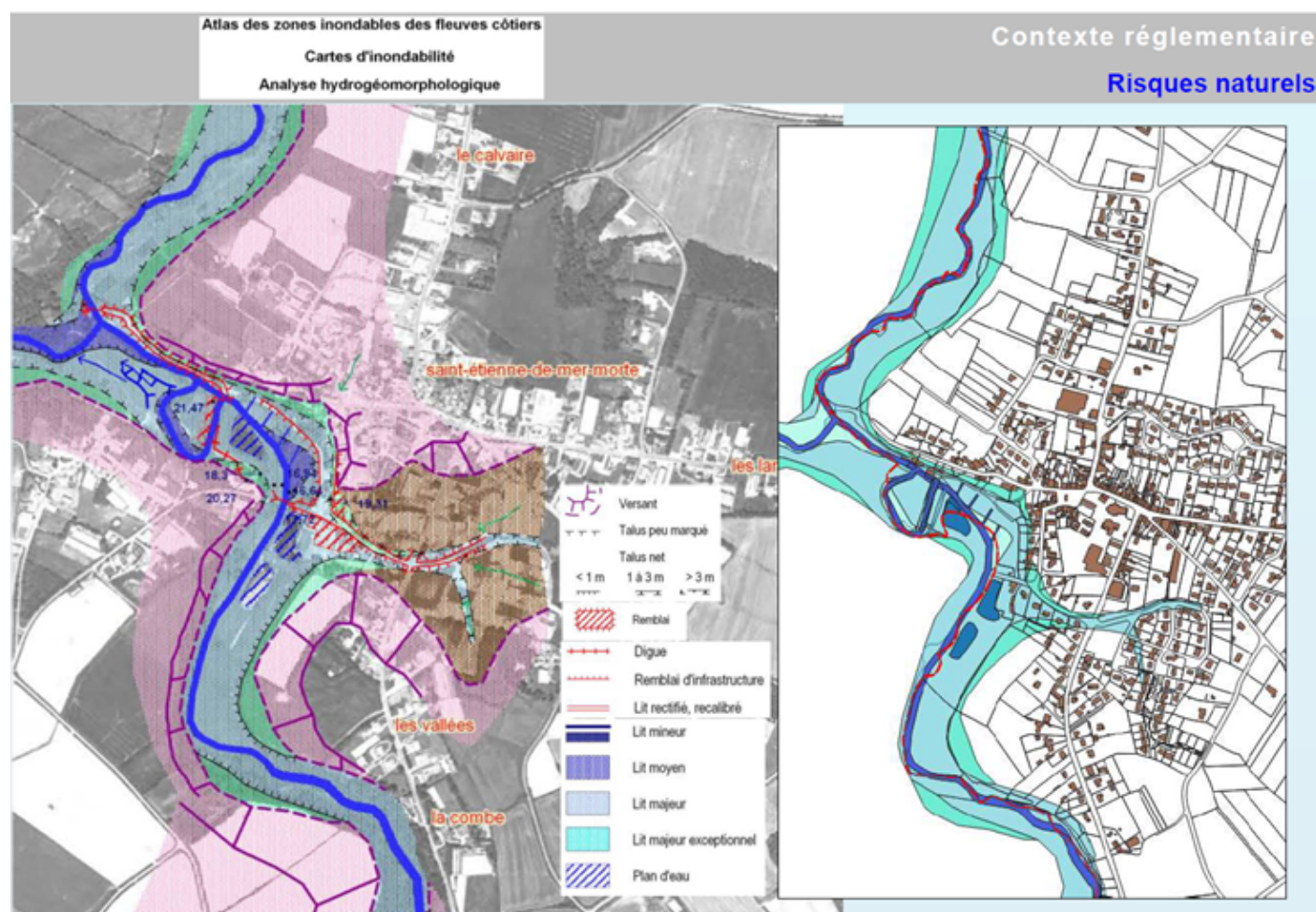
- talus net

Modifications de l'hydrodynamisme :

- ouvrage aérien (pont, passerelle)
- station d'épuration
- digue
- peupleraie

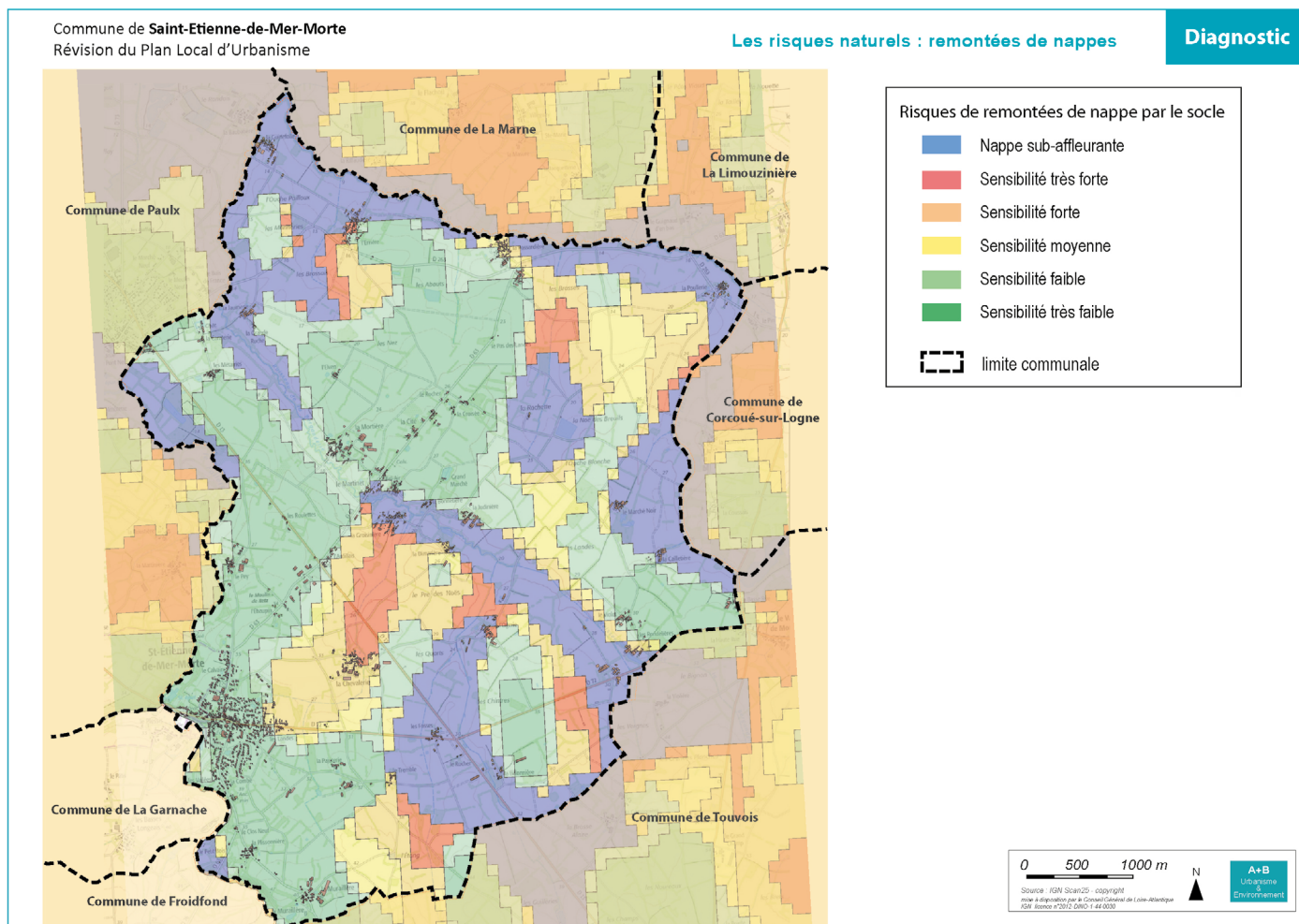


Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers - Août 2008



L'inondation due à la montée de la nappe se produit lorsque le sol est saturé d'eau et que la nappe affleure. La carte des aléas ci-dessus montre les zones sensibles au phénomène de remontée de nappe sur la commune. La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte est peu exposée au risque d'inondation par remontées de nappes. En effet, la quasi-totalité du territoire communal est en zone de risque « très faible à nul ». Plusieurs secteurs sont toutefois sensibles à cet aléa.

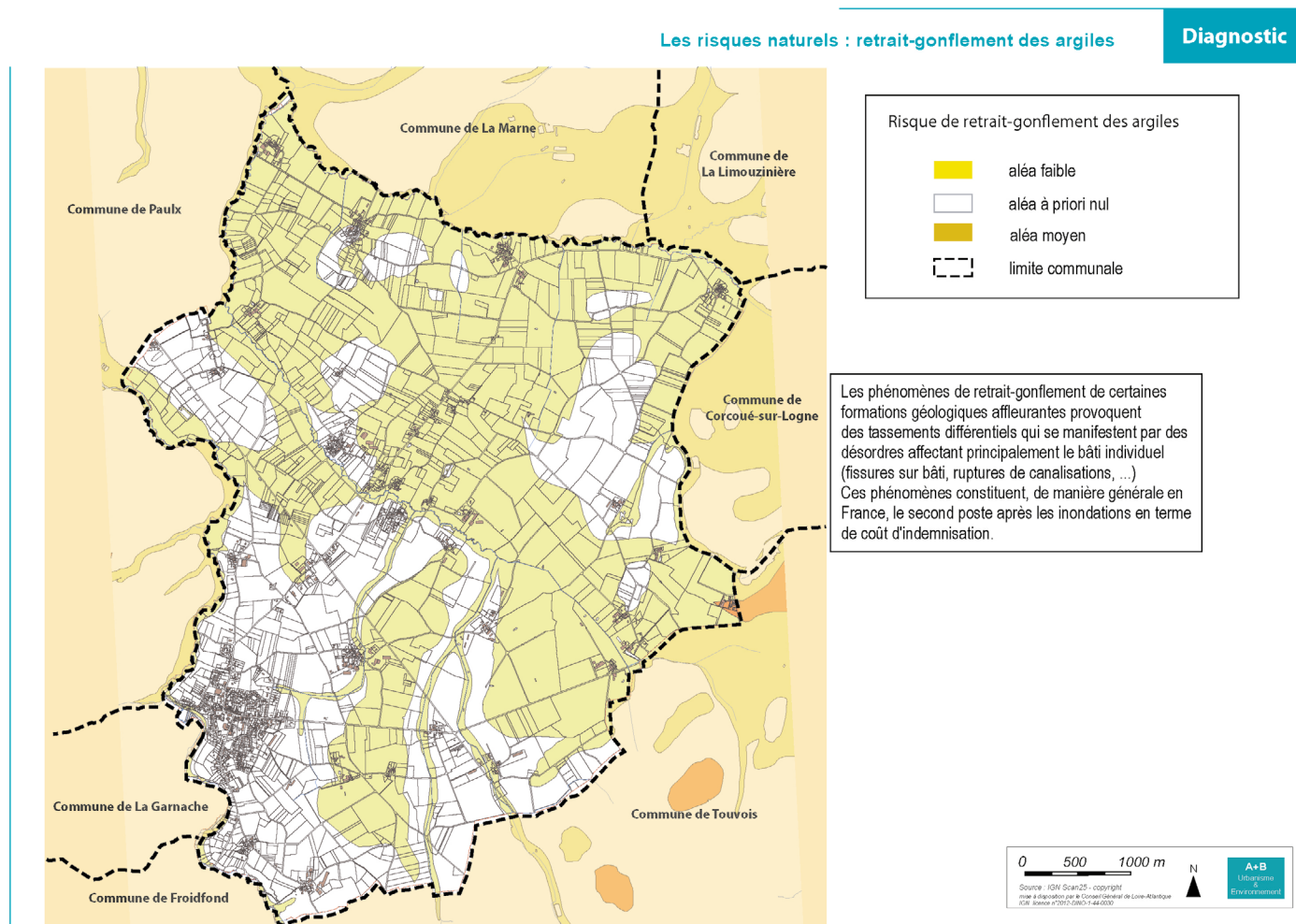
## Carte du risque de remontée de nappes



## RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Lorsque la quantité d'eau se trouvant dans le sol varie sur des terrains argileux, un phénomène de tassement du sol (si celui-ci est sec), ou de gonflement (lors des périodes humides) se produit. Ces mouvements de sol peuvent avoir de grosses conséquences sur le bâti. En effet le bâti peut se fissurer. Ce risque peut être mesuré en identifiant les zones argileuses. Le territoire n'est pas très touché par le risque de retrait et gonflement des argiles. De plus, le territoire soumis à un aléa faible, se compose principalement de parcelles agricoles.

## Carte du risque du phénomène de retrait-gonflement des argiles



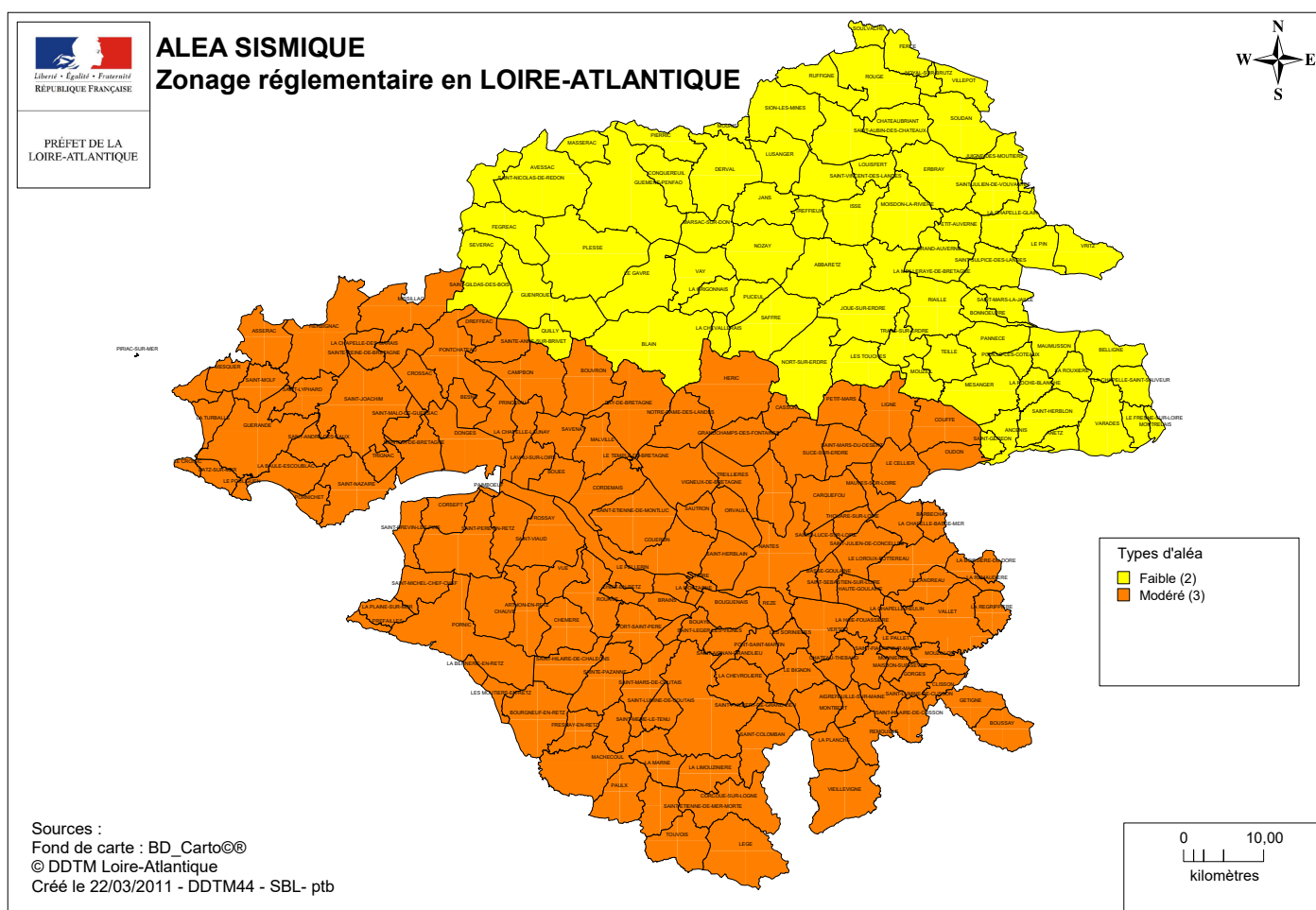
Un nouveau zonage sismique de la France a été décidé en octobre 2010. Il identifie les zones de sismicité croissante, et décline désormais 5 zones avec des préconisations différentes. Cette classification se fonde en particulier sur l'étude de l'aléa sismique, c'est-à-dire la probabilité d'un séisme dans une région donnée sur une période donnée mesurée à partir des précédents séismes.

Les différentes zones sont les suivantes :

- La zone 1 à sismicité très faible sans prescription spécifique pour les constructions dites «à risque normal ;
- Les zones 2 à 5 (aléa sismique faible, modéré, moyen ou fort) où des règles de constructions parasismiques s'appliquent aux bâtiments dits «à risque normal».

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte se trouve dans une zone sismique de niveau 3, soit un risque sismique modéré.

## Carte des aléas de sismicité de Loire-Atlantique



## RISQUE RADON

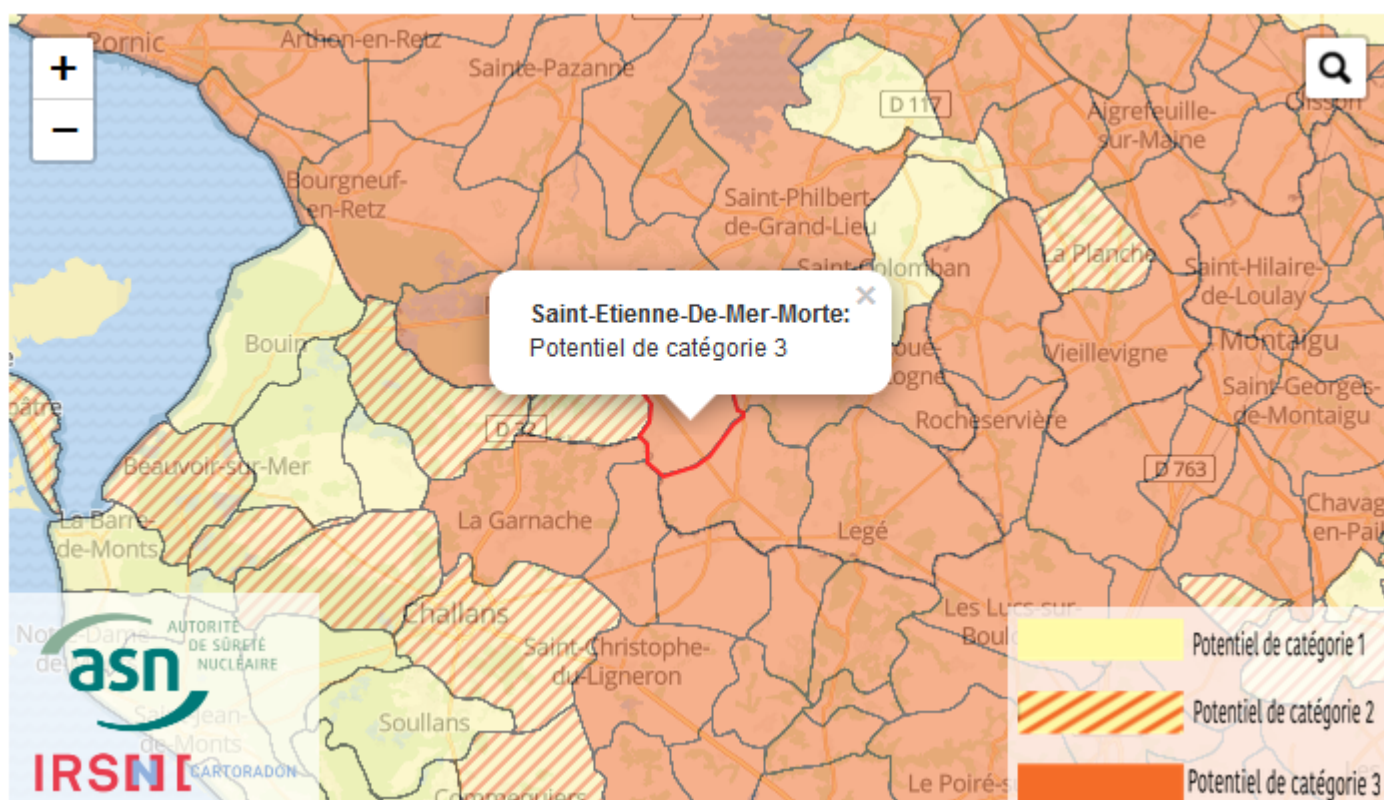
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration du radium et de l'uranium, deux éléments présents dans le sol et les roches. On trouve des taux importants de radon dans l'air sur le territoire français. L'ISRN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire), à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, a classé les communes françaises en fonction de leur potentiel radon : 1, 2 ou 3.

A partir des sols essentiellement (mais également, dans une moindre mesure, à partir des matériaux de construction et de l'eau de distribution), ce gaz peut s'infiltrer dans les habitations par le passage des canalisations, les vides sanitaires, les caves, etc.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte se trouve dans une zone de concentration de radon de 3, ce qui est considéré comme élevé.

### Carte du Potentiel Radon



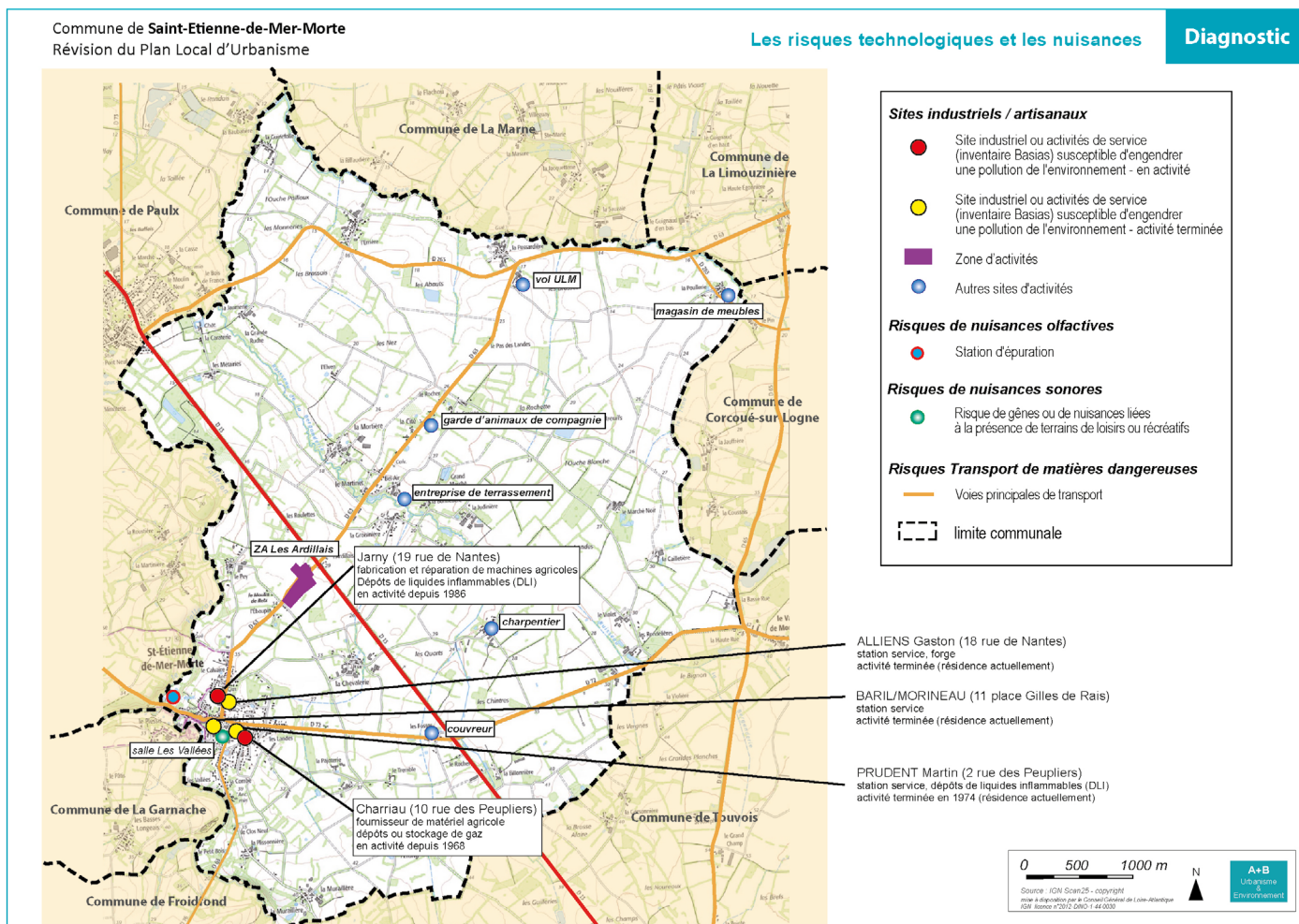
## B. LES SITES ET SOLS POLLUÉS

111

Le DDRM (Dossier départemental des Risques Majeurs) ne recense pas de risque technologique sur la commune.

D'autres risques à prendre en compte :

- Prise en compte des 25 installations classées (8 ICPE agricoles + garage THABARD) ;
- Prise en compte des anciens sites de décharge (ancienne décharge brute communale Le Rorthais) ;
- Prise en compte des sites potentiellement pollués (inventaire BASIAS).



Les exploitations industrielles ou agricoles sont susceptibles de créer polluer ou nuire sur leur environnement : ce sont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et elles sont soumises à une réglementation.

Il est alors distingué plusieurs régimes en fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru :

La déclaration (D): pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

L'enregistrement (E): pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.

L'autorisation (A): pour les installations classées présentant les risques ou pollutions les plus importantes.

D'après le site de géorisques, voici la liste des ICPE sur la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte :

| Numéro d'inspection | Nom établissement            | Adresse 1                | Commune                       | Régime en vigueur   | Statut SEVESO |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|
| 54402402            | B R E T H O M E<br>Cla-risse | Les Gaches               | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autorisation        | Non Seveso    |
| 6309997             | CORTES (ex<br>ALEX AUTO)     | 4 D13                    | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |
| 54401593            | DUGUE Pascal                 | Le Pey                   | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |
| 6310747             | EARL GILET                   | 33 L'ER-RIERE            | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |
| 54401607            | GAEC DE<br>L'EN-CLOS         | La Murail-lère           | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Enregistre-<br>ment | Non Seveso    |
| 54401596            | GAEC LES<br>RIVES DU<br>TENU | La Caille-tière          | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |
| 54401605            | GAEC PARAIS                  | La Mortière              | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |
| 6308652             | SARL PARAIS<br>ENERGIE       | 8, rue de la<br>Mortière | ST ETIENNE<br>DE MER<br>MORTE | Autres ré-<br>gimes | Non Seveso    |



