



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

1. Rapport de présentation

1.2. Justification des choix
et rapport de l'évaluation environnementale
Version avant arrêt

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

La Maire, Manuella PELLETIER-SORIN,

PIÈCE DU PLU

N°1.2

à

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,
- Sinopìà,
- Cittanova.

SOMMAIRE

CHAPITRE A. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 8

1. PORTÉ ET CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION 10

2. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE 10

CHAPITRE B. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 12

1. LA MÉTHODE POUR ÉVITER LES INCIDENCES DU PROJET DE PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 14

A. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE 14

B. LES OBJECTIFS, LE CONTEXTE ET LES MODALITÉS DE CONCERTATION DE LA RÉVISION 14

C. LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC 17

D. LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL 28

2. ZOOM SUR 35

A. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 35

B. L'ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION 44

3. LA DÉCLINAISON DU PROJET 45

A. UN PROJET DE TERRITOIRE EN 3 AXES 45

B. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL 46

C. LA STRATÉGIE DE RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG ISSUE DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL 49

D. LA STRATÉGIE D'URBANISATION 55

4. LES ORIENTATIONS, LES CHOIX RETENUS ET LES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 58

A. AXE 1 : CONFORTER LA VITALITÉ COMMUNALE PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG 58

B. AXE 2 : MAINTENIR LA VITALITÉ DE LA CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE SES ACTIVITÉS ET SES HABITANTS 68

C. AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE 71

D. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 76

CHAPITRE C. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	78
1. PRÉAMBULE.....	80
2. LES OAP SECTORIELLES	80
A. LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP	80
B. L'ÉLABORATION ET LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	95
C. DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS.....	97
D. LA COMPLÉMENTARITÉ.....	98
E. ANALYSE DES INCIDENCES DES OAP SECTORIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	99
CHAPITRE D. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT 102	
1. PRÉAMBULE.....	104
2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	104
A. DES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE	104
B. DES DISPOSITIONS ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	107
3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS ASSOCIÉES.....	114
A. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES (U)	114
B. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES À URBANISER (AU)	120
C. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES NATURELLES (N).....	124
D. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES (A).....	128
E. LA DÉLIMITATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)	131
4. BILAN DES SURFACES	136
A. PLU AVANT RÉVISION.....	136
B. PLU APRÈS RÉVISION	137
CHAPITRE E. RÉSUMÉ DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DONT INCIDENCES NATURA 2000	138
1.  PRÉAMBULE	140
A. MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES	140

B. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE GÉNÉRALE	142
2.  MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	143
A. LE RÉSEAU NATURA 2000.....	143
B. LE SITE RAMSAR DES MARAIS BRETON, DE LA BAIE DE BOURGNEUF, ET DE L'ILE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT DE MONTS	
146	
C. LE RÉSEAU DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)	147
3.  SOLS ET SOUS-SOLS	148
A. LE SOCLE GÉOLOGIQUE.....	148
B. L'OCCUPATION DU SOL.....	149
4.  RESSOURCE EN EAU.....	154
A. VOLET QUALITATIF	154
B. VOLET QUANTITATIF.....	155
5.  DÉCHETS ET ASSAINISSEMENT	156
A. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	156
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.....	156
C. GESTION DES DÉCHETS	157
6.  RISQUES	158
7.  NUISANCES ET BRUITS	160
8.  CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	161
9.  ÉNERGIE, EFFETS DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES	162

CHAPITRE F. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

1.  COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU PAYS DE RETZ	166
2.  COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PCAET.....	190
3.  COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE	193

4.		COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE	196
5.		COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SAGE MARAIS BRETON	200

CHAPITRE G. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....	212
---	------------

PRÉAMBULE

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE





1. PORTÉ ET CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Rapport de Justification est une pièce du PLU qui permet de mettre en perspective le déroulement de la procédure de révision et de renvoyer chaque étape, chaque tracé, chaque règle et chaque donnée à la cohérence générale du PADD et des lignes directrices qui le composent, tant législatives que territoriales.

Le PLU reflète un ensemble d'acteurs et de réalités avec ses spécificités et ses volontés politiques.

Le présent document est là pour décortiquer les pièces réglementaires du PLU afin de comprendre les concordances et choix opérés, tout en détaillant les particularités rencontrées.

Ce rapport a également pour objectif de venir à la rencontre des questionnements futurs, qui auront été, tant que possible, anticipés dans les lignes qui suivront.

2. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE

L'évaluation environnementale du PLU, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale qui :

- Décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- Comprend un résumé non technique.

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLU.

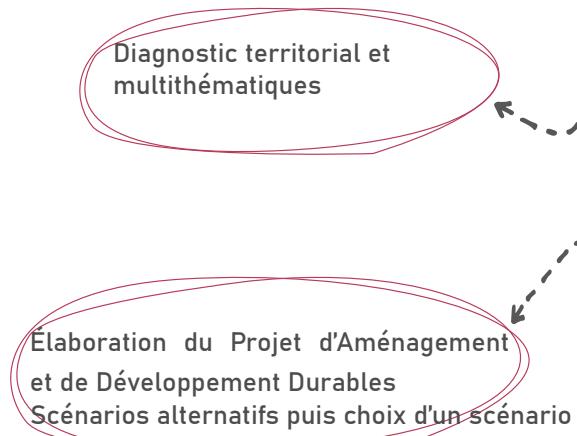
Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo et/ou la mention suivante :

Évaluation environnementale intégrée 

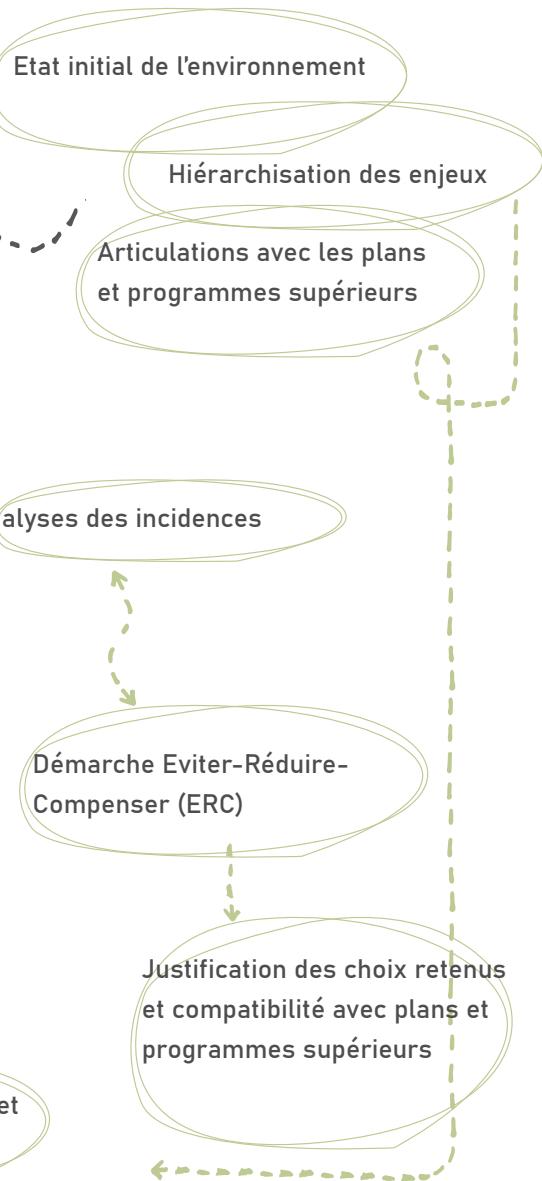
L'évaluation environnemental a été intégrée dans les différentes phases de la révision du PLU en couvrant trois axes :

- La consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de la révision. Au-delà des Personnes Publiques Associées (DREAL, Région...) qui ont été associées tout au long de la procédure, la sollicitation du CAUE 44 a été un temps clef qui a alimenté la révision du PLU.
- La concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en œuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue d'une exposition, de réunions publiques, une boîte à idées...).
- Le travail sur les choix politiques et stratégiques avec les élus de la Ville à travers des réunions et des ateliers.

Élaboration du PLU



Évaluation environnementale



Révision du PLU

Arrêt

Approbation

Modifications selon les avis des PPA et de l'enquête publique

CHAPITRE A

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)





1. LA MÉTHODE POUR ÉVITER LES INCIDENCES DU PROJET DE PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

A. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

« 1^o *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2^o *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

B. LES OBJECTIFS, LE CONTEXTE ET LES MODALITÉS DE CONCERTATION DE LA RÉVISION

1. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION

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.

2. UN PROJET MOTEUR DE LA RÉVISION : LE RÉAMÉNAGEMENT DU CŒUR DE BOURG À TRAVERS UN PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL (PGO)

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. UN PROJET CONCERTÉ

a. Rappel des modalités de concertation de la délibération

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

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

b. Présentation synthétique des temps de concertation dans le cadre du PGO

Des temps de concertation spécifiquement dédiées au Plan Guide Opérationnel ont été tenu et alimentent les réflexions dans le cadre de la révision du PLU :

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



- Balade urbaine :

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

- Atelier :

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



- Réunion publique

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



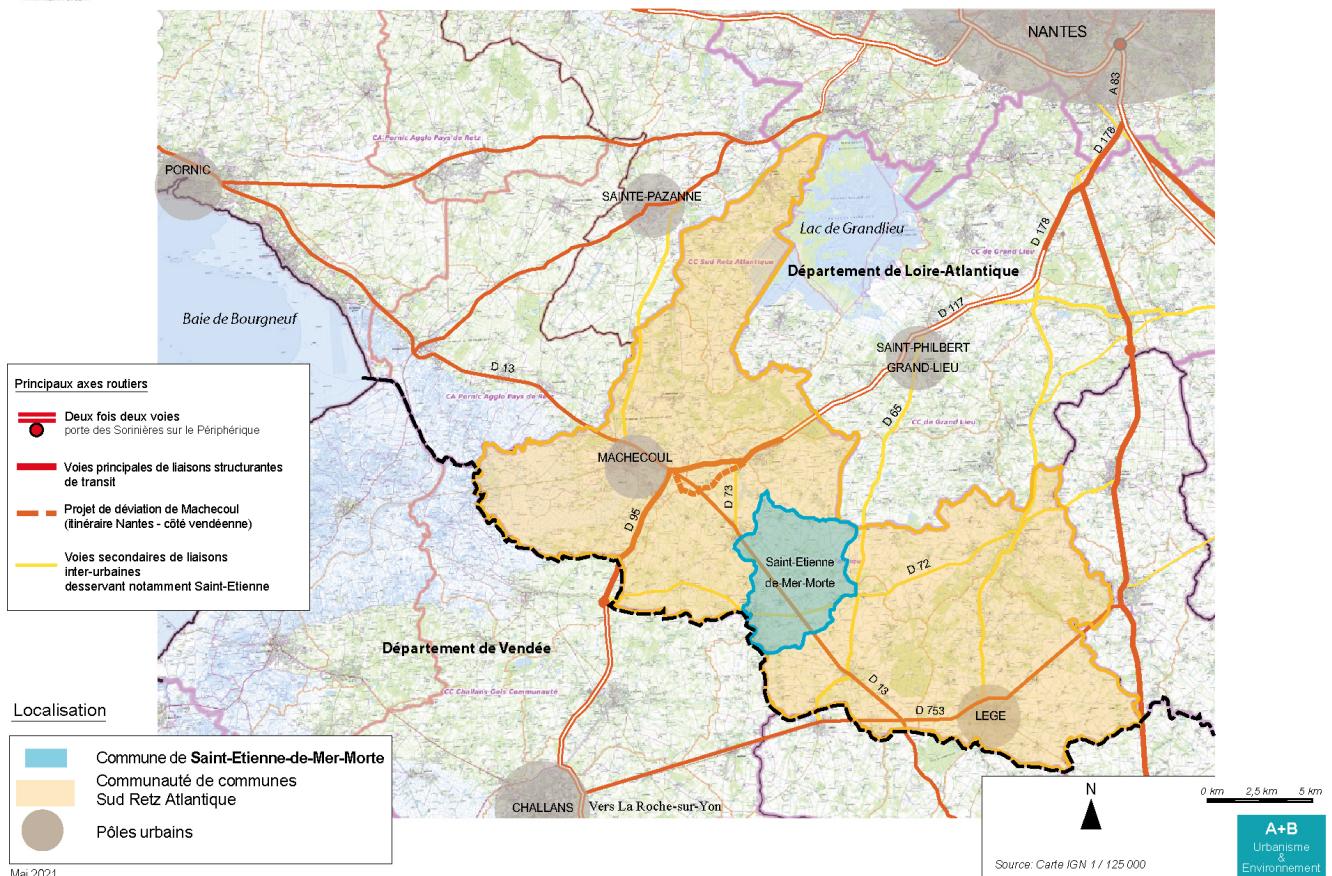
C. LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC



Commune de **Saint-Etienne-de-Mer-Morte**

Révision du P.L.U.

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



1. UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE SUR LE PLAN DÉMOGRAPHIQUE, CARACTÉRISÉE PAR UN PROFIL FAMILIAL DE SES MÉNAGES

La dynamique démographique de la commune se caractérise par :

- Une croissance démographique continue depuis 1999 (+727 habitants jusqu'en 2018) mais qui ralentie ;
- Cette croissance est majoritairement portée par le solde migratoire (l'arrivée de nouvelles populations) et en particulier de jeunes ménages ;
- Un ralentissement des apports migratoires depuis 2013, explique la baisse du taux de croissance moyen et se traduisant par une diminution du rythme de construction ;
- Une dynamique partagée à l'échelle du Pays de Retz.

À noter que l'évolution des effectifs scolaires est corrélée aux évolutions démographiques. L'accroissement des effectifs scolaire marqué depuis le début des années 2 000 connaît une légère baisse depuis 2016.

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

Malgré un profil jeune de ses ménages, la commune est confronté à un vieillissement démographique et un desserrement, qui se traduisent dans l'évolution de la taille moyenne des ménages.

La composition des ménages est avant tout familiale. La progression la plus importante est celle des ménages avec enfant(s) que des ménages sans enfant.

Cette dynamique a permis d'enrayer le desserrement des ménages et le vieillissement et souligne son importance dans le dynamisme démographique.

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.

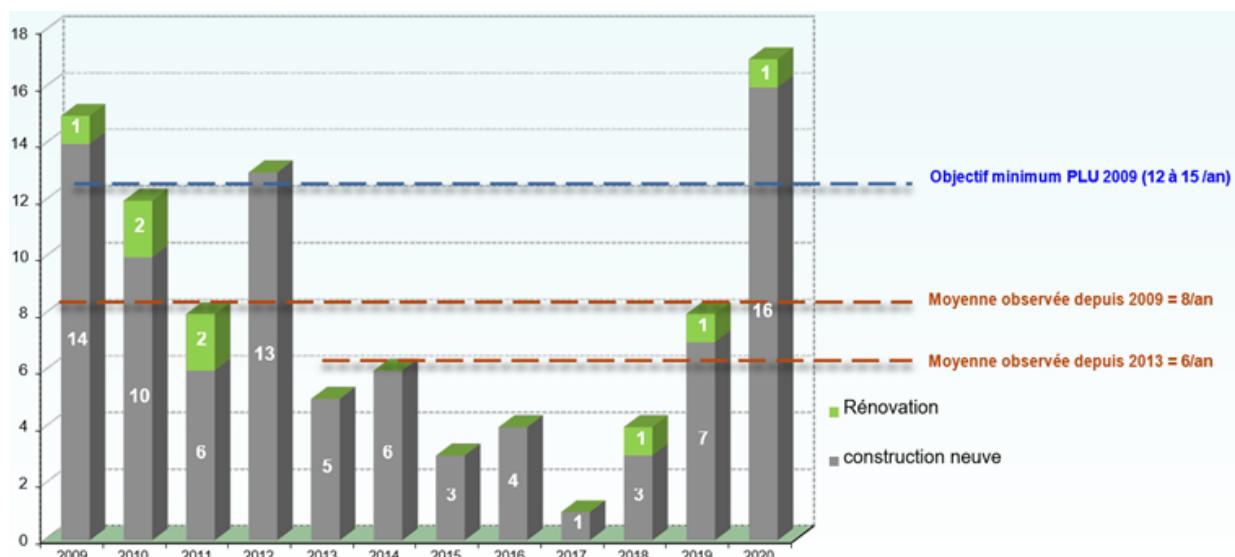
Outre la diminution du nombre d'enfants par ménage et la décohabitation des enfants, la diminution de la taille moyenne des ménages depuis 2018 traduit notamment par un vieillissement démographique qui s'accélère (46 plus de 65 ans pour 100 moins de 20 ans en 2021). La part des 60-75 ans augmente significativement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

2. LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION D'UN PARC DE LOGEMENTS HOMOGENE

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).

Évolution du nombre de logements accordés entre 2009 et 2020 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.

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.

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.

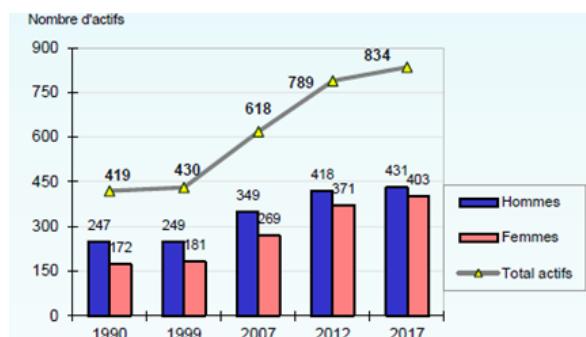
3. UNE COMMUNE ACTIVE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS

a. Une commune active et multipolarisée

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.

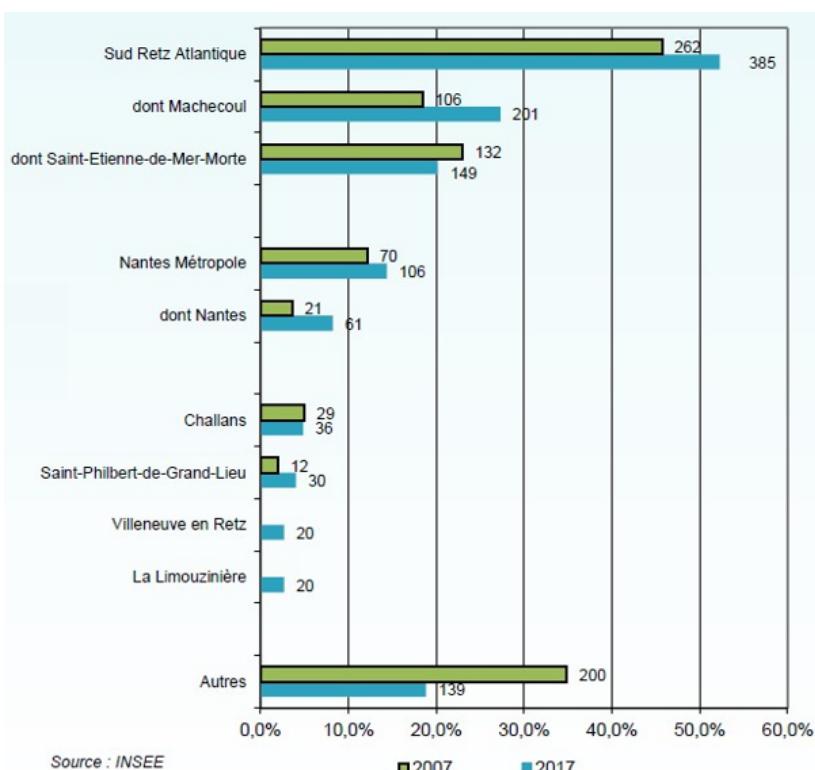
Évolution des actifs hommes et femmes résidant à Saint-Étienne-de-Mer-Morte entre 1990 et 2017



Emplois sur Saint Etienne de Mer Morte	2007		2017		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

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



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).

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.

b. Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

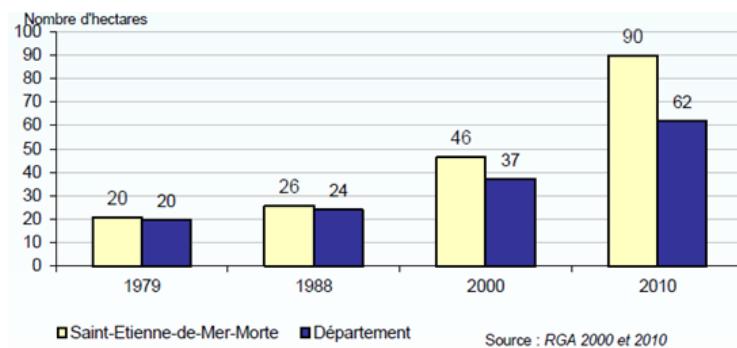
L'économie locale est marquée par une tertiarisation et conserve une agriculture bien présente, avec 23 exploitations dont le siège se situe à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (source : Mairie, 2021).

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).

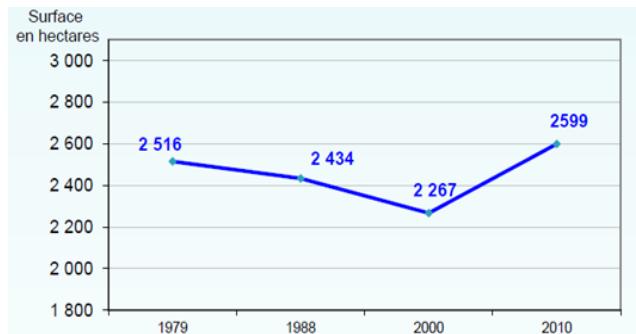
Les principales productions sur le territoire communal sont le lait, la viande, la volaille et la culture des céréales. Le cheptel bovin est en progression par rapport à 2000 (augmentation de 19%).

Le maintien de l'activité agricole et les relations entre activités agricoles et tiers dans l'espace agricole est un enjeu du PLU.

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



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 60 ha depuis 2010).

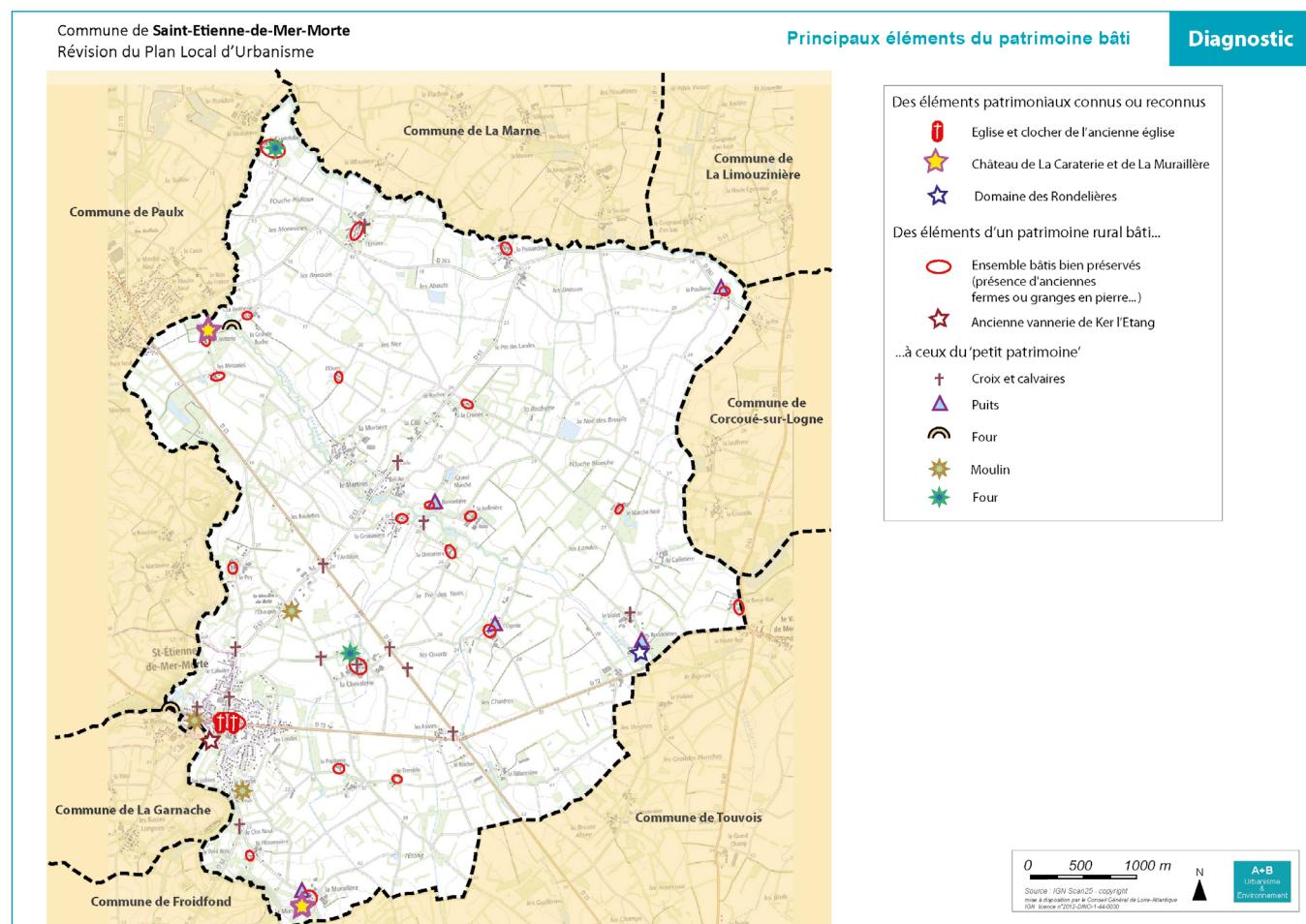
La SAU globale a augmentée depuis 2010 d'après les données Agreste 2020 : 2 681 ha, + 81 ha depuis 2010.

4. LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

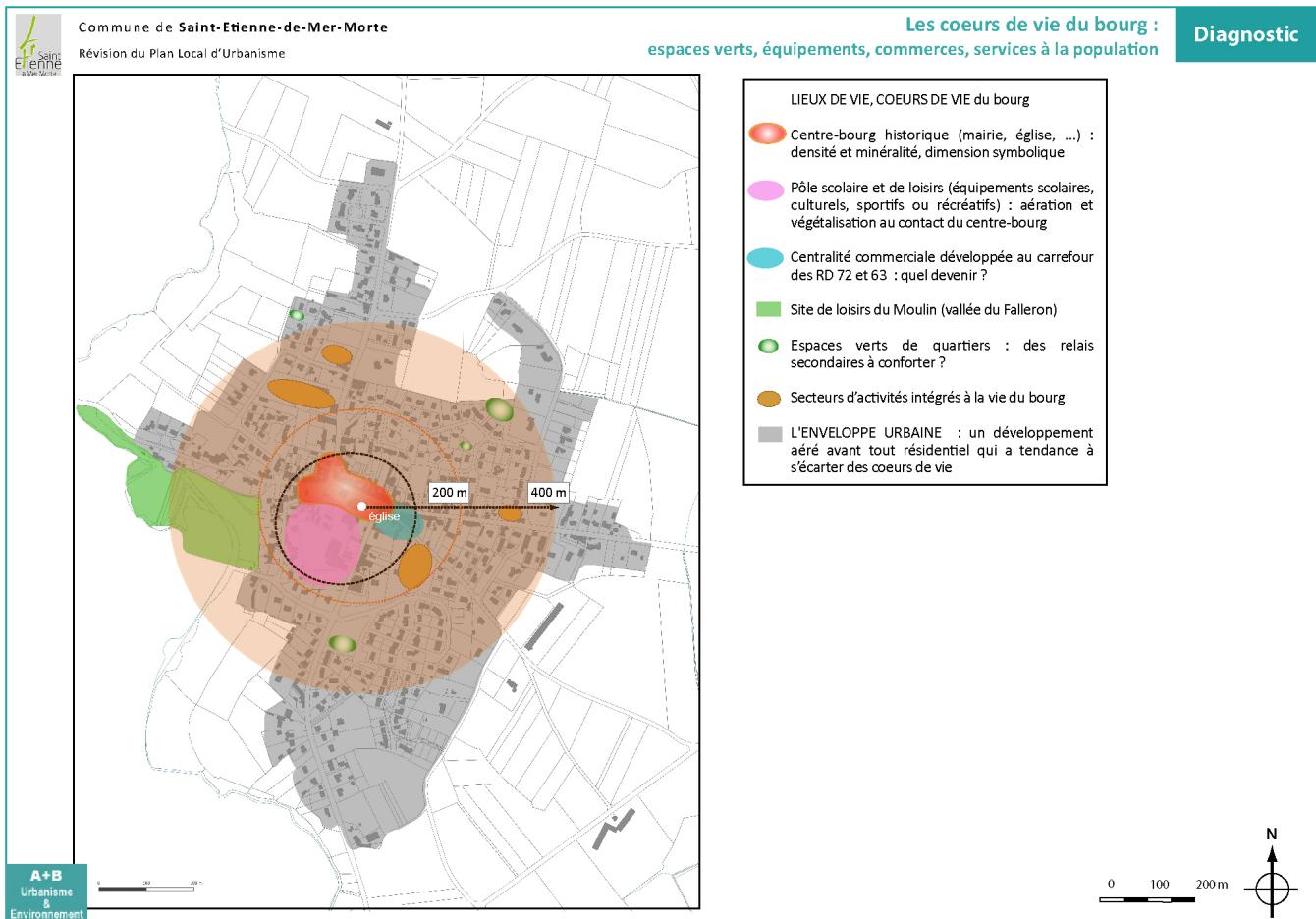
Le patrimoine est de différent type et s'articule de la manière suivante :

- Le site inscrit du Château de la Caraterie est un site inscrit suite à l'arrêté ministériel du 06/08/1980 ;
- Un petit patrimoine bâti où se distingue :
 - Un patrimoine remarquable, composé du château de la Caraterie, de manoirs, du clocher, du moulin...
 - Un patrimoine rural communal, composé de fermes et de granges ;
 - Un patrimoine parfois vacant, délabré voire en ruine.
- Un patrimoine vernaculaire, composé de croix, de puits et de four.

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



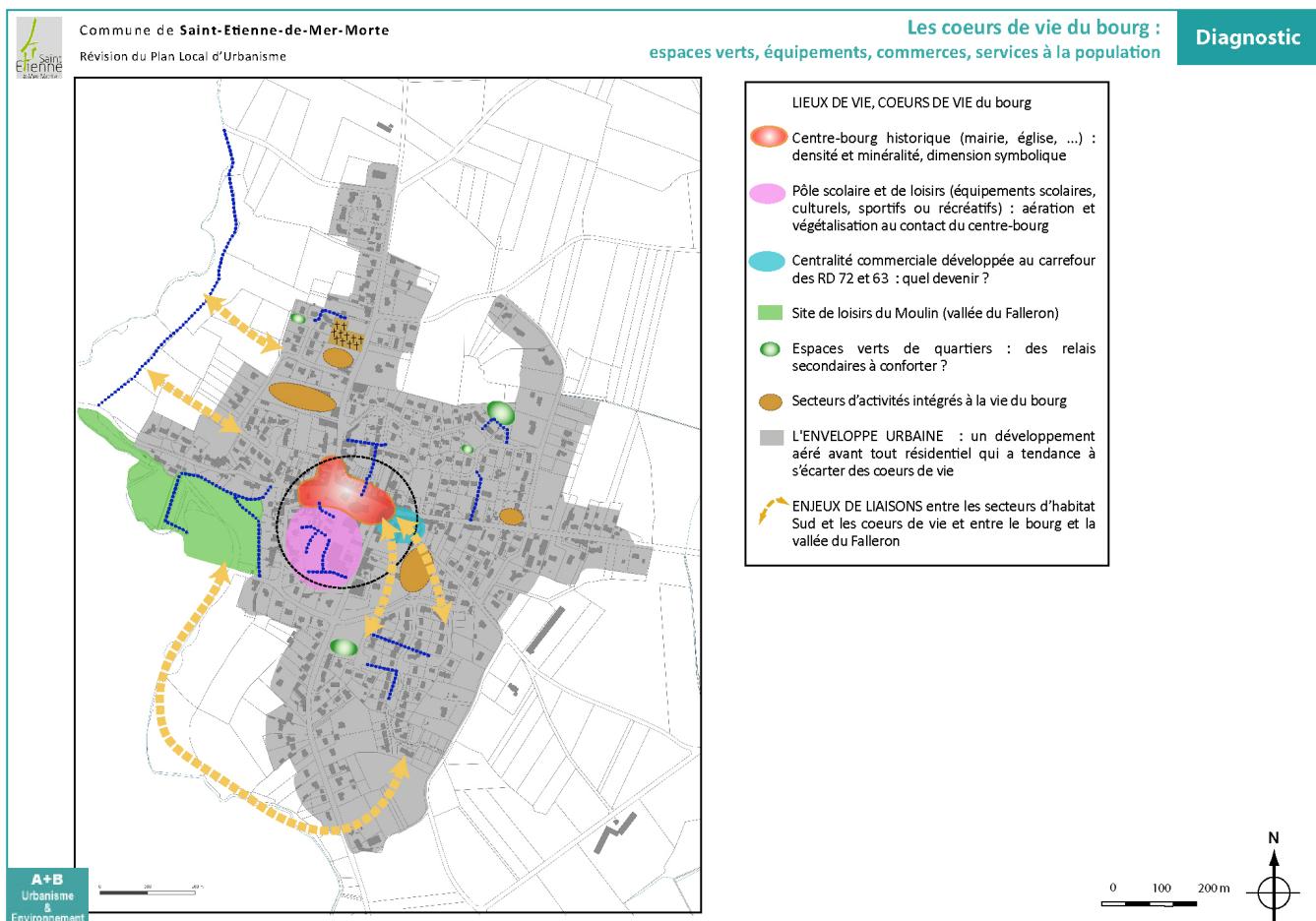
5. UNE CENTRALITÉ À CONFORTER ET DES ENJEUX DE MOBILITÉS INHÉRENTS À LA SITUATION DU BOURG



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.

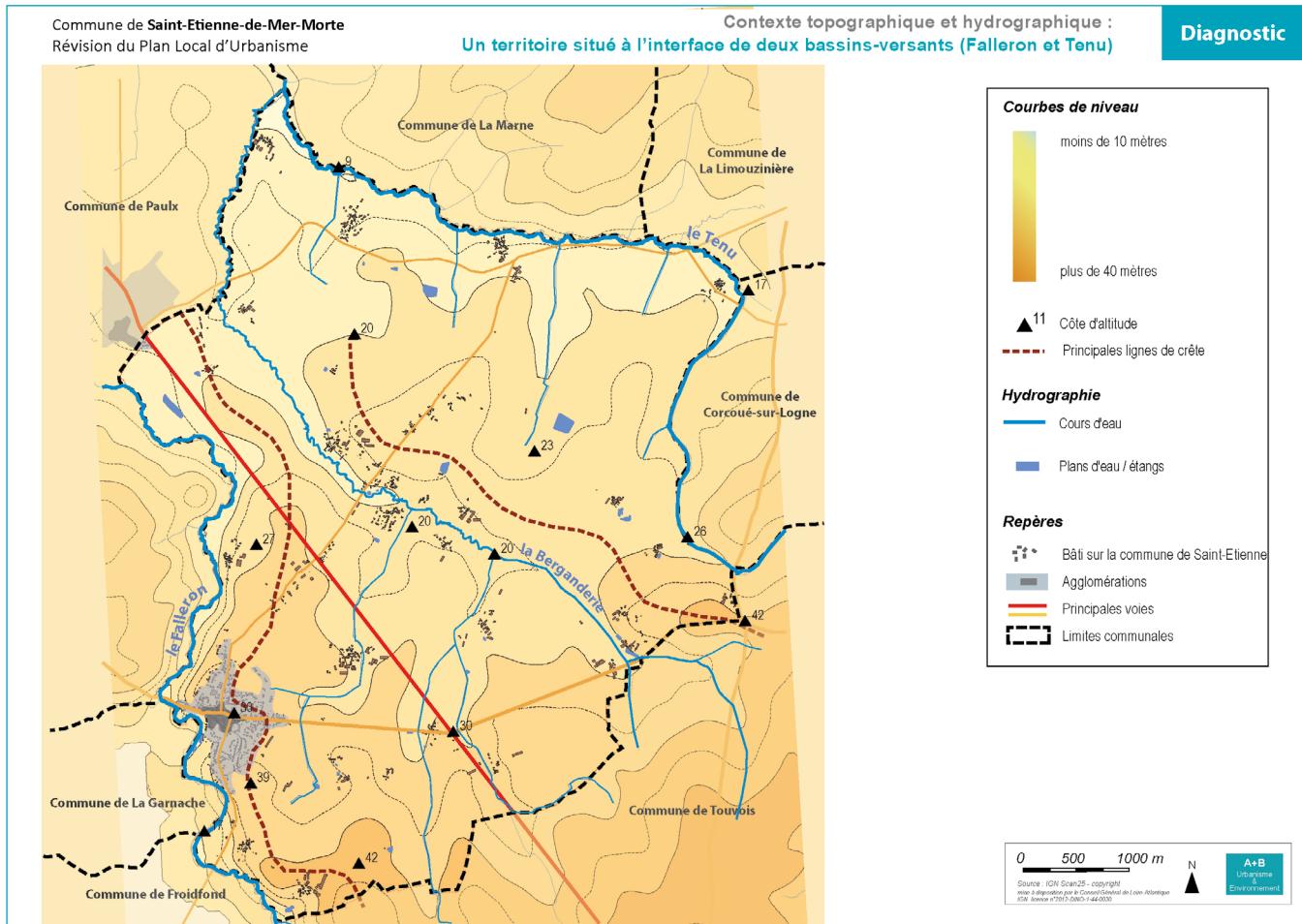
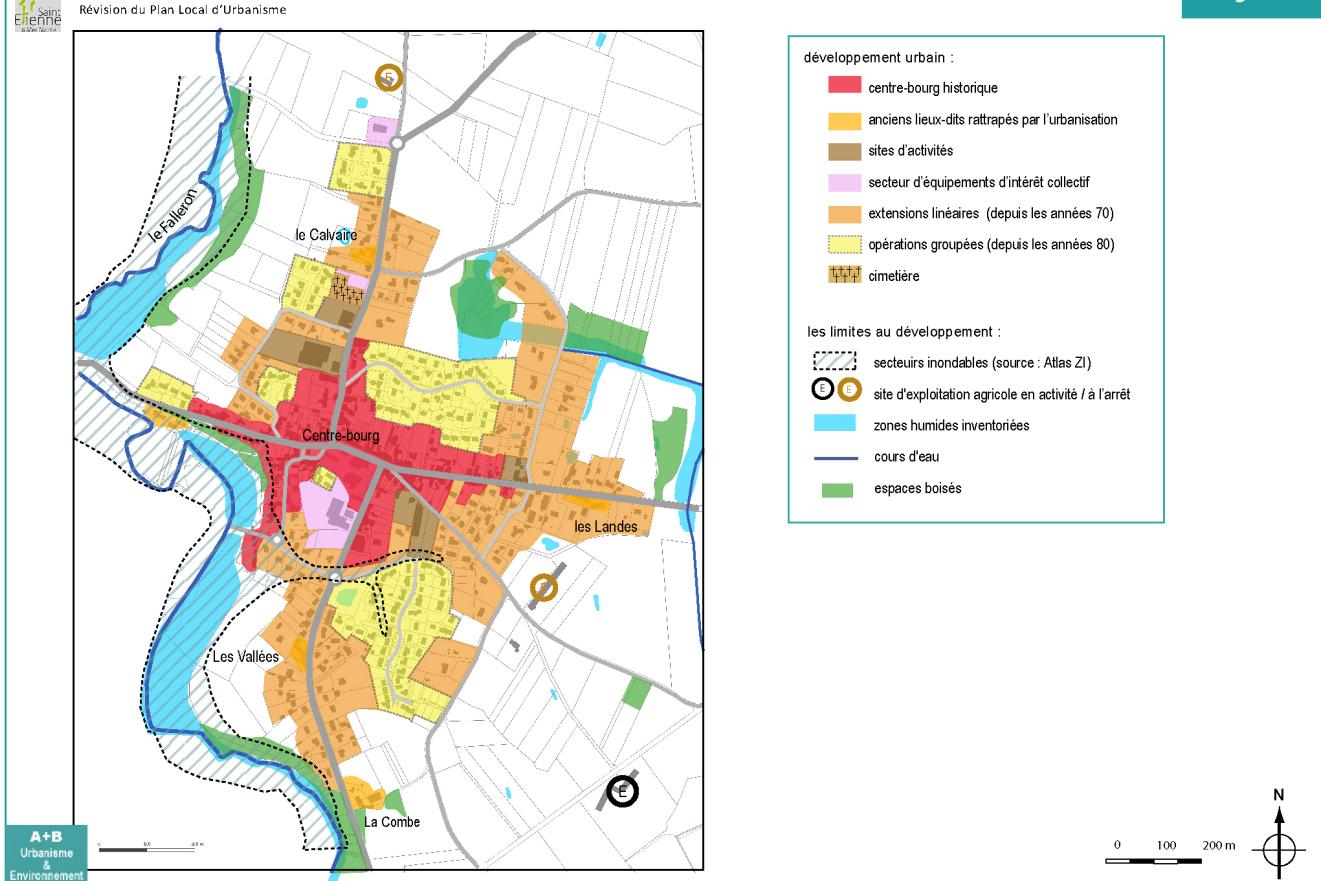
Des voiries douces sont présentes dans le cœur de bourg, permettant de faciliter l'accès aux équipements et services et sont à conforter et développer dans le cadre du projet de PLU.



6. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

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. (voir carte suivante).



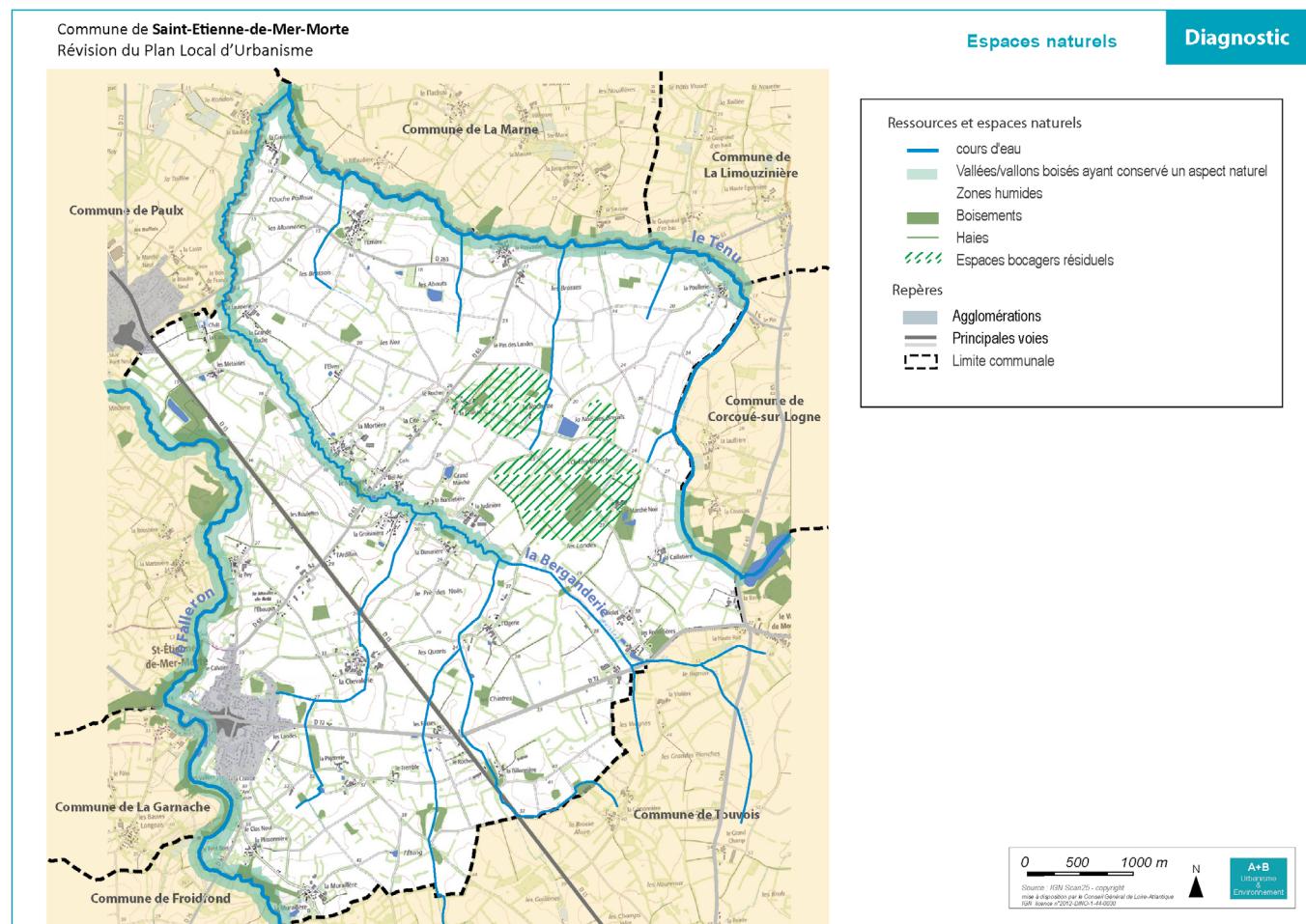
7. UN CADRE NATUREL MARQUÉ PAR L'EAU

Le territoire communal est situé sur deux bassin 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).

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

Le territoire présentent 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.

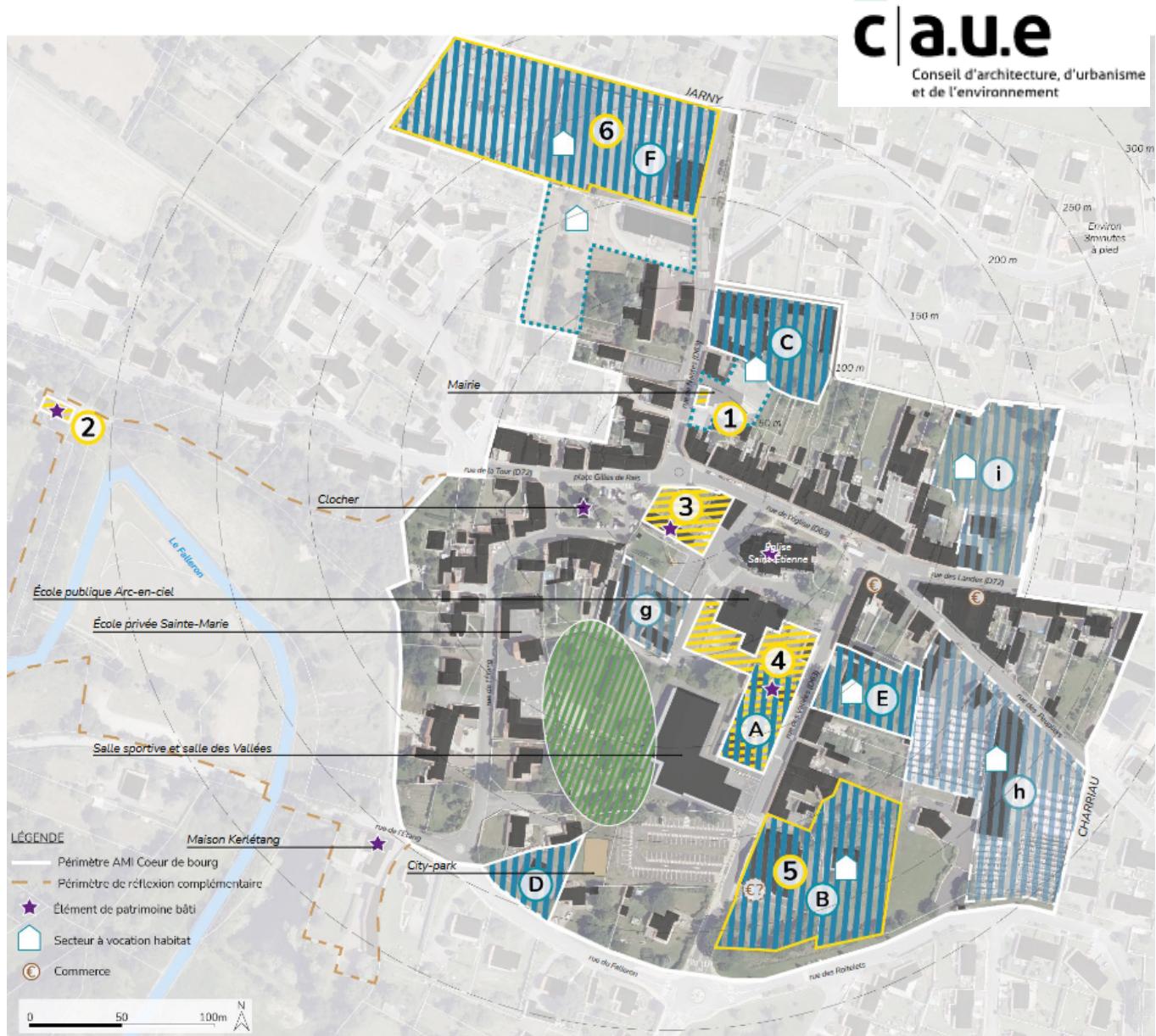


D. LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

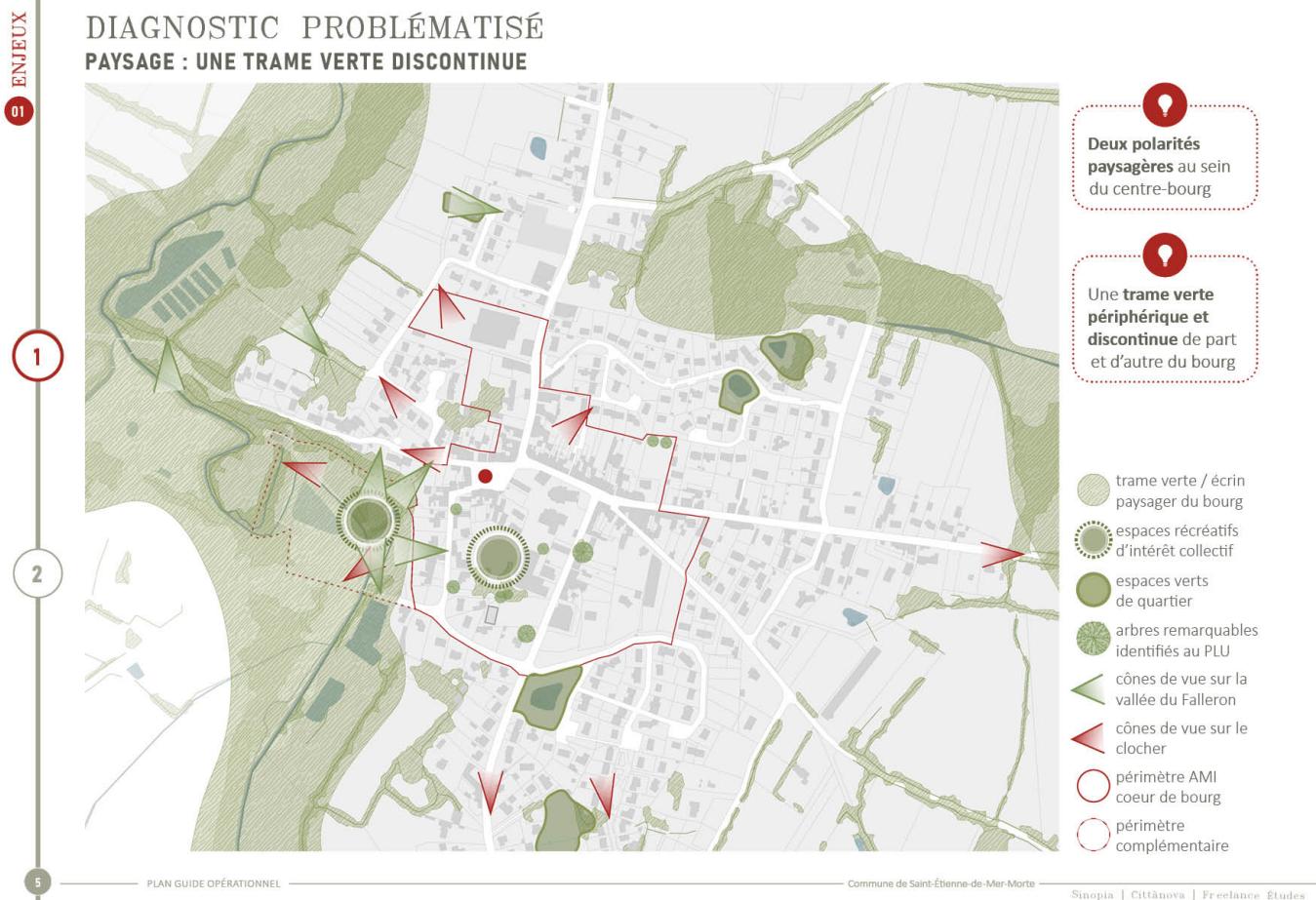
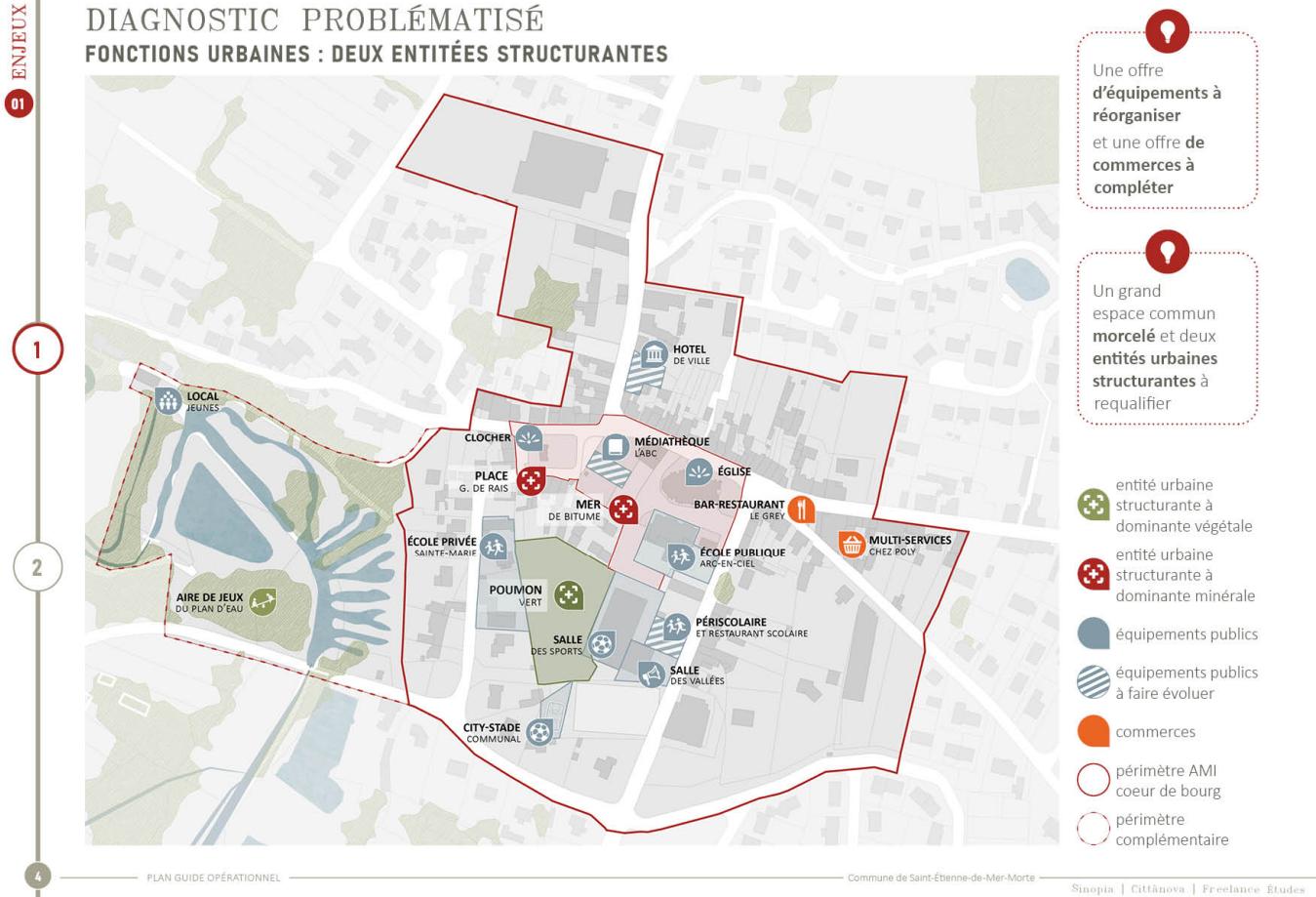
Un Plan Guide a été réalisé en partenariat avec le CAUE 44. L'objectif de l'élaboration d'un Plan Guide Opérationnel consiste à réaliser un plan d'actions sous la forme d'un plan guide opérationnel. Ce travail s'inscrit dans la continuité du Plan Guide réalisé par le CAUE 44 et le complète.

Afin de rendre le plan guide le plus opérationnel possible, il s'agit de proposer ou de concevoir des outils de mise en œuvre sous la forme d'un guide opérationnel composé d'un plan d'actions décliné en « fiches actions ». Elles devront être suffisamment précises pour déclencher une mise en œuvre opérationnelle efficace et de qualité.

Extrait du Plan Guide du CAUE 44 :



Extraits du diagnostic du Plan Guide Opérationnel :



ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ
PAYSAGE ET MOBILITÉS : UN DÉSÉQUILIBRE DANS LES USAGES DE L'ESPACE PUBLIC

01

1

2

6



ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ
PAYSAGE ET MOBILITÉS : UN DÉSÉQUILIBRE DANS LES USAGES DE L'ESPACE PUBLIC

01

1

2

1

Faiblesses

Une surface considérable imperméabilisée et destinée à la circulation automobile



Un stationnement informel malgré un grand nombre de stationnements aménagés (présence incitative d'enrobé)



Un espace paysager traversé partiellement par les véhicules et ôté aux piétons et aux usages récréatifs



Atouts

Un grand parking pouvant être mutualisé, afin d'être optimisé et utilisé tous les jours et à toutes les heures



Le «poumon vert», un grand potentiel d'aération et d'espace public paysager et récréatif en plein cœur de bourg



Des efforts d'aménagements sobres et vertueux et de mise en place de liaisons douces au sein du bourg



PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ PAYSAGE ET MOBILITÉS : ATOUTS ET PREMIERS ENJEUX

1

2

8



PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ HABITAT : UN BESOIN EN LOGEMENTS

01

1

2

9

1724 hab. en 2020**+ 3.3% par an**
entre 1999 et 2014**+ 0.7% par an**
entre 2014 et 2020

+
Une croissance démographique marquante depuis deux décennies...

-
...mais un solde migratoire en déclin ces dernières années

comment phaser la production de logements ?

+ 14 log/an
jusqu'à 2035 (PADD 21)**35.6 ans**
en moyenne en 2015

+
Une population jeune

-
et un objectif démographique de 2130 habitants en 2032

quelles typologies de logements pour répondre aux objectifs ?

une offre de logements suffisamment diversifiée ?



PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

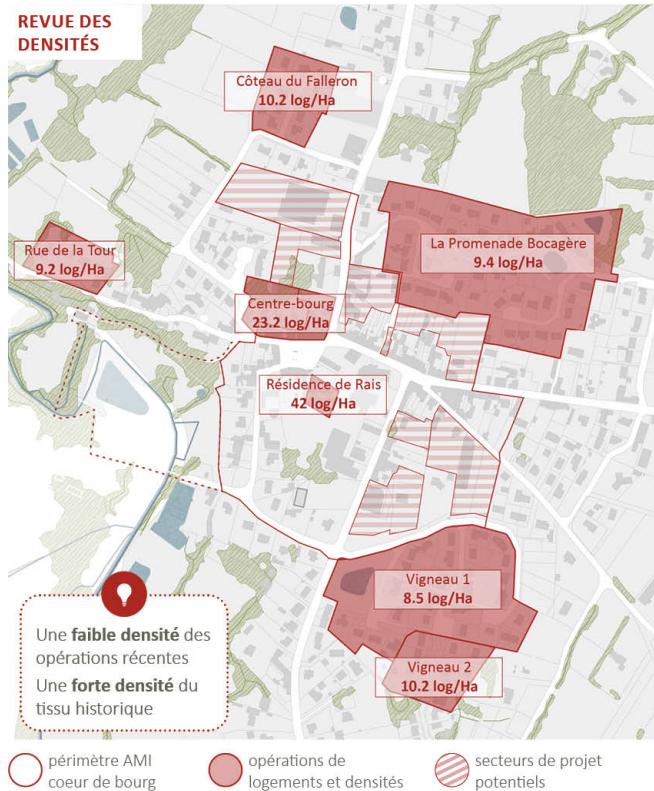
Sinopia | Cittanova | Freelance Études

Cittanova

ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ
HABITAT : FAIRE COHABITER LES FORMES URBAINES

01



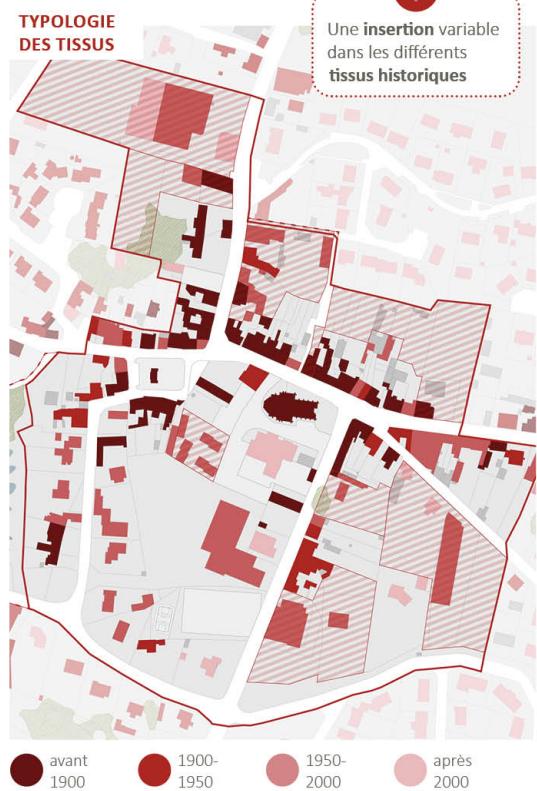
1

2

10

PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

TYPOLOGIE DES TISSUS

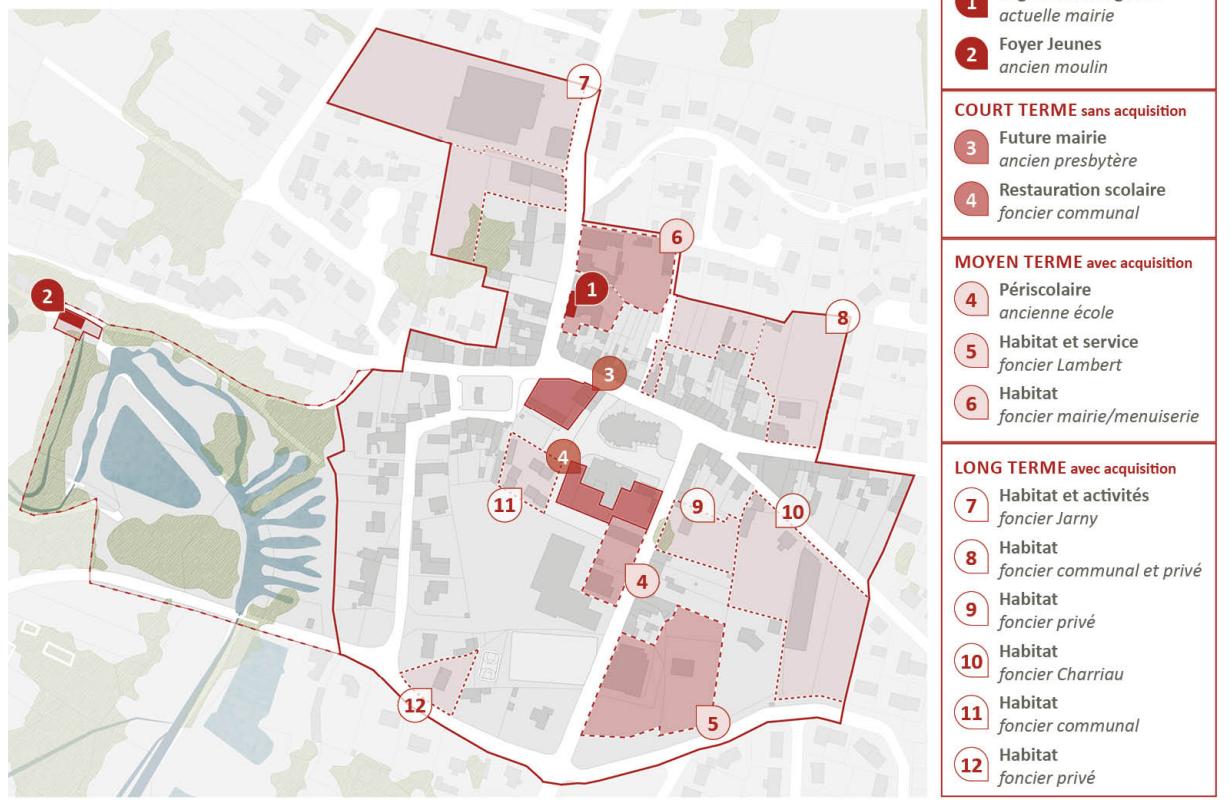


Une insertion variable
dans les différents
tissus historiques

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

01

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ
PROGRAMMATION : ÉTAT DES LIEUX DES PROJETS

1

2

11

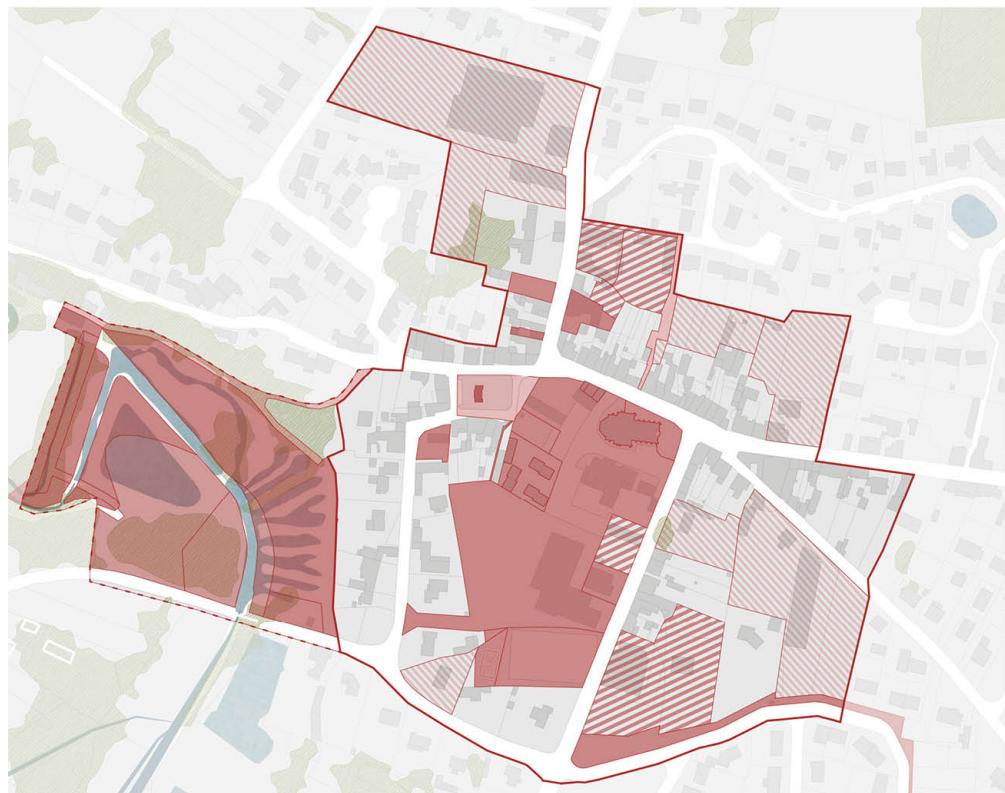
PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

ENJEUX

DIAGNOSTIC PROBLÉMATISÉ POTENTIEL FONCIER



Un foncier communal suffisant pour le réaménagement du cœur de bourg

Mais une stratégie foncière à clarifier et à mener sur les parcelles en lisère

1

2

12

PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sineopia | Cittanova | Freelance Études

La synthèse des enjeux figure sur la page suivante.

SYNTHÈSE DES ENJEUX STRATÉGIE ET INVARIANTS DU PLAN D'Actions

10 ENJEUX



1. REDÉFINIR LA PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES



LOGEMENT JEUNES



TRANSFERT DE LA Mairie



ACCUEIL PÉRISCOLAIRE ET RESTAURANT SCOLAIRE



BIBLIOTHÈQUE ET SALLE DES ASSOS



COMMERCE/SERVICE



2. MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET RESTRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS



METTRE EN VALEUR L'ESPACE PAYSAGER "POUMON VERT"

METTRE EN VALEUR LA PLACE G. DE RAIS ET SON CLOCHER

RENATURER LES COURS DES ÉCOLES

RESTRUCTURER ET PROGRAMMER L'ESPACE PUBLIC
CENTRAL (CONNEXION ENTRE LA PLACE GILLES DE RAI, LA

"MER DE BITUME" ET LE "POUMON VERT")

ASSURER LA CONTINUITÉ DE LA TRAME Verte



3. APASIER LE COEUR DE BOURG

CRÉATION D'UNE BOUCLE DE PROMENADE PATRIMONIALE

ET PAYSAGÈRE DANS LE BOURG

RATIONNAISER LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET
RÉÉQUILIBRER LE RAPPORT ENTRE Fonctions URBAINES

ET PAYSAGÈRES

ASSURER L'ACCÉSIBILITÉ DE L'ESPACE PUBLIC



4. CALIBRER LES BESOINS EN HABITAT

CALIBRER LES BESOINS EN LOGEMENTS ET ÉTABLIR LA
STRATÉGIE FONCIÈREDIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
INTÉGRER LA FUTURE IDENTITÉ PAYSAGÈRE AUX FUTURS
SÉCTEURS À URBANISER

2. ZOOM SUR...

A. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1. L'OBSERVATION FONCIÈRE LOCALE : CONSO 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).

Les objectifs et la méthode décrits ci-dessous sont issus d'une publication de l'AURAN accessible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.uran.org/conso-zan-c-c-sud-retz-atlantique/>

a. Les objectifs de Conso ZAN 44 (source : AURAN)

La planification ne doit pas se limiter à une approche uniquement chiffrée. Elle nécessite de travailler dès à présent à la spatialisation de la stratégie de sobriété foncière. Pour ce faire, il est indispensable de disposer de cartes permettant :

- *De rendre compte des dynamiques passées et en cours sur les territoires et de cartographier le point de départ,*
- *D'assurer un suivi réaliste de la trajectoire et d'appréhender l'impact des projets et des choix,*
- *De partager et de coordonner les efforts dans une approche interterritoriale,*
- *De déterminer les modalités de mise en œuvre de la trajectoire ZAN.*

C'est dans cet objectif que l'agence d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et ses partenaires¹ ont souhaité proposer un dispositif d'observation de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, commun à l'échelle du Département de la Loire-Atlantique.

La base de référence « Conso ZAN 44 », cartographiée et partagée sur l'ensemble de la Loire-Atlantique, présente quatre bénéfices majeurs pour les territoires :

- *à la spatialisation et la maîtrise de l'outil permettant de fiabiliser collectivement les résultats au regard de la connaissance locale et des spécificités des territoires,*
- *à une approche globale pour une meilleure connaissance des dynamiques foncières des territoires*
 - Un suivi de la consommation d'espaces au sens de la loi climat et résilience (c'est-à-dire au sein des espaces NAF),*
 - Un suivi de la consommation d'espaces en renouvellement urbain,*
 - Une qualification des activités humaines vers lesquelles est destiné la consommation (habitat / activité / autres).*
- *à Un outil de compréhension mutuelle et de facilitation des échanges entre les acteurs de l'aménagement et les territoires. La cartographie des surfaces consommées forme un support d'aide à la décision et un appui à la justification des choix futurs dans le cadre des documents de planification,*

- Un outil de transition vers le suivi du rythme de l'artificialisation des sols, pour ne pas dépendre exclusivement des fichiers fonciers.

b. La méthodologie de construction (source : AURAN)

La méthodologie de construction de Conso ZAN 44 repose sur la volonté de favoriser la transition entre les outils de suivi de la consommation d'espaces préexistants vers l'OCS GE.

Les données sources

À ce titre, Conso ZAN 44 mobilise plusieurs bases de données sources :

- à Les bases de suivi des consommations foncières mises en place par l'AURAN avant la loi Climat et Résilience (ODEF2 et REPFI3). Ces analyses s'appuient sur un croisement entre les photographies aériennes4 et les fichiers fonciers.
- à La BD MOS du département Loire-Atlantique : base de données de l'occupation du sol à l'échelle du département, avec un suivi historique.
- à D'autres sources externes spécifiques aux territoires permettant d'enrichir le dispositif.

Les étapes de construction du Conso ZAN 44

La construction du Conso ZAN 44 se décompose en plusieurs étapes :

- Une préfiguration technique sur un état des lieux 2009 et 2020, appelé binaire, distinguant les espaces naturels, agricoles et forestiers (en vert), des espaces déjà consommés (en rouge)
- à Une analyse du flux de consommations entre 2009-2020 au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers et au sein de la tâche consommée (renouvellement urbain) en précisant leur vocation (habitat, économie, autre).
- Une analyse spécifique du flux généré par les serres agricoles est réalisée à partir des photographies aériennes.

La phase de consolidation locale

À l'issue de la première étape de construction du dispositif de suivi, les cartes sont transmises aux territoires afin de consolider les résultats à partir de la connaissance locale.

- Les volets de consolidation portent notamment sur :
- à La catégorisation de certains espaces recouvrant des réalités hétérogènes selon les territoires : notamment les friches et parcs et jardins,
- à La consolidation du suivi jusqu'en 2021 en mobilisant la photographie satellite et les Déclarations d'Ouverture de Chantier (DOC),
- à La correction des autres erreurs (sur les consommations, leur vocation mais aussi sur le binaire 2021).

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).

2. EFFETS SUR LA CONSOMMATION MAXIMALE FUTURE ET LE PROJET DE PLU

a. Rappel du diagnostic territorial

Cadre législatifs et réglementaire et territorialisation des objectifs de modération de la consommation foncière

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 des 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.

Enveloppe foncière d'ENAF à l'horizon 2031

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 m² 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.

Enveloppe foncière d'ENAF à l'horizon 2041

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 donnée.
- 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.

b. Orientations du PADD

Le PADD prévoit deux orientations relatives à sa stratégie de modération de la consommation foncière. Ces orientations distinguent l'enveloppe d'ENAF destinées à être mobilisés pour l'urbanisation de la commune selon les pas de temps de la loi Climat & Résilience, soit :

- 2021-2031 ;
- Après 2041.

Pour le premier pas de temps Climat & Résilience, est inscrite au PADD la trajectoire de réduction de 45% de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021.

La traduction réglementaire de cet objectif tiendra compte des espaces d'ores et déjà été mobilisés depuis 2021 par le déploiement de projets réservés à l'accueil de logements et d'activités économiques. En effet, le bilan de la consommation d'espaces après 2021 identifie plusieurs sites ayant généré une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : voir ci-contre, paragraphe relatif à « l'enveloppe foncière d'ENAF à l'horizon 2031 ».

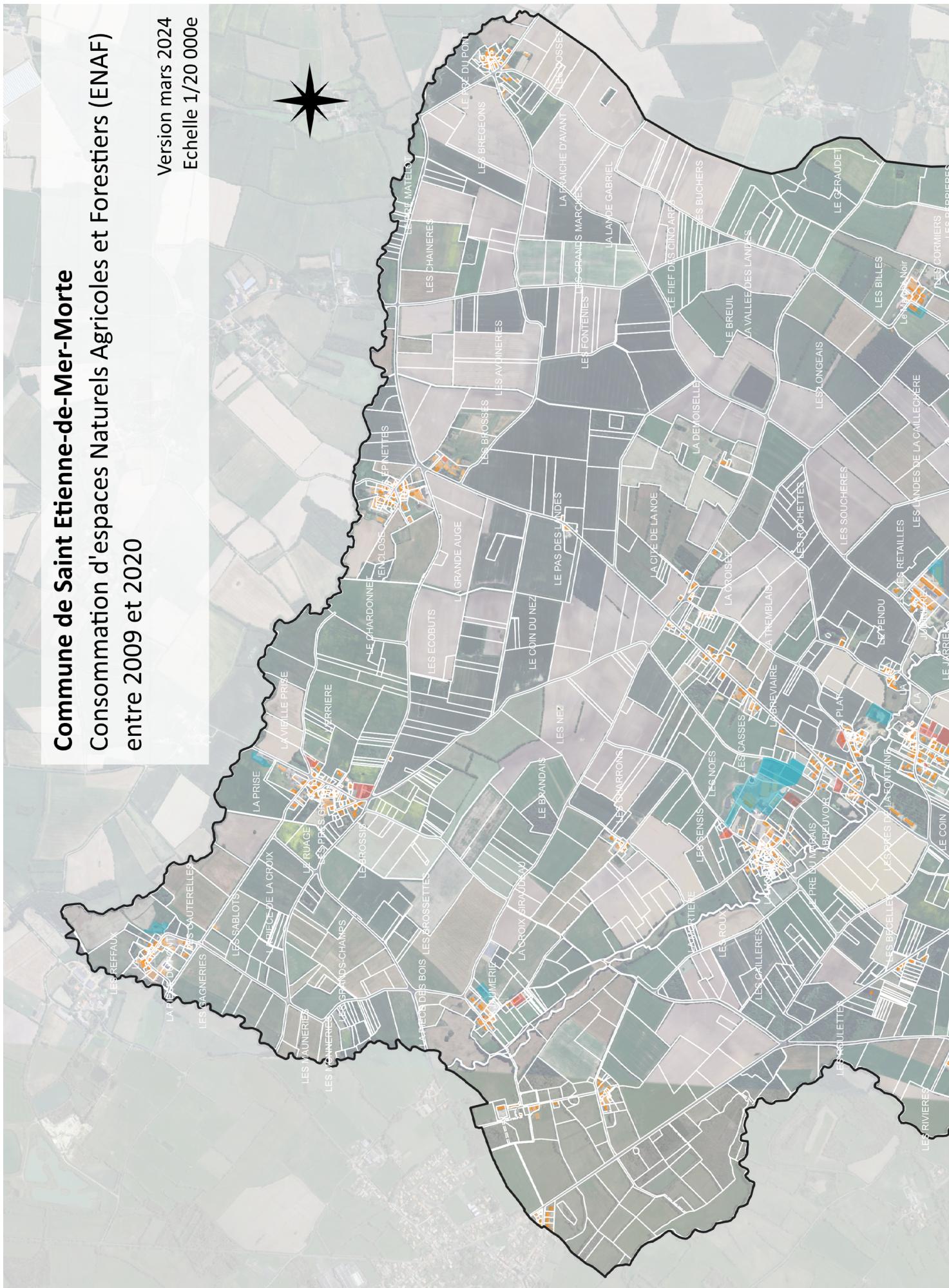
Pour le second pas de temps Climat & Résilience, est inscrite au PADD la trajectoire de réduction de 54,5% de la consommation d'espaces entre 2031 et 2041 par rapport à la période 2021-2031. L'exercice de territorialisation réalisé à l'échelle de la communauté de communes n'a pas été reporté sur cette période et le taux fixé par le SRADDET des Pays de la Loire est appliqué. Cette orientation vise à poursuivre les effets de la commune et à donner un cadre à l'aménagement du territoire après 2031.

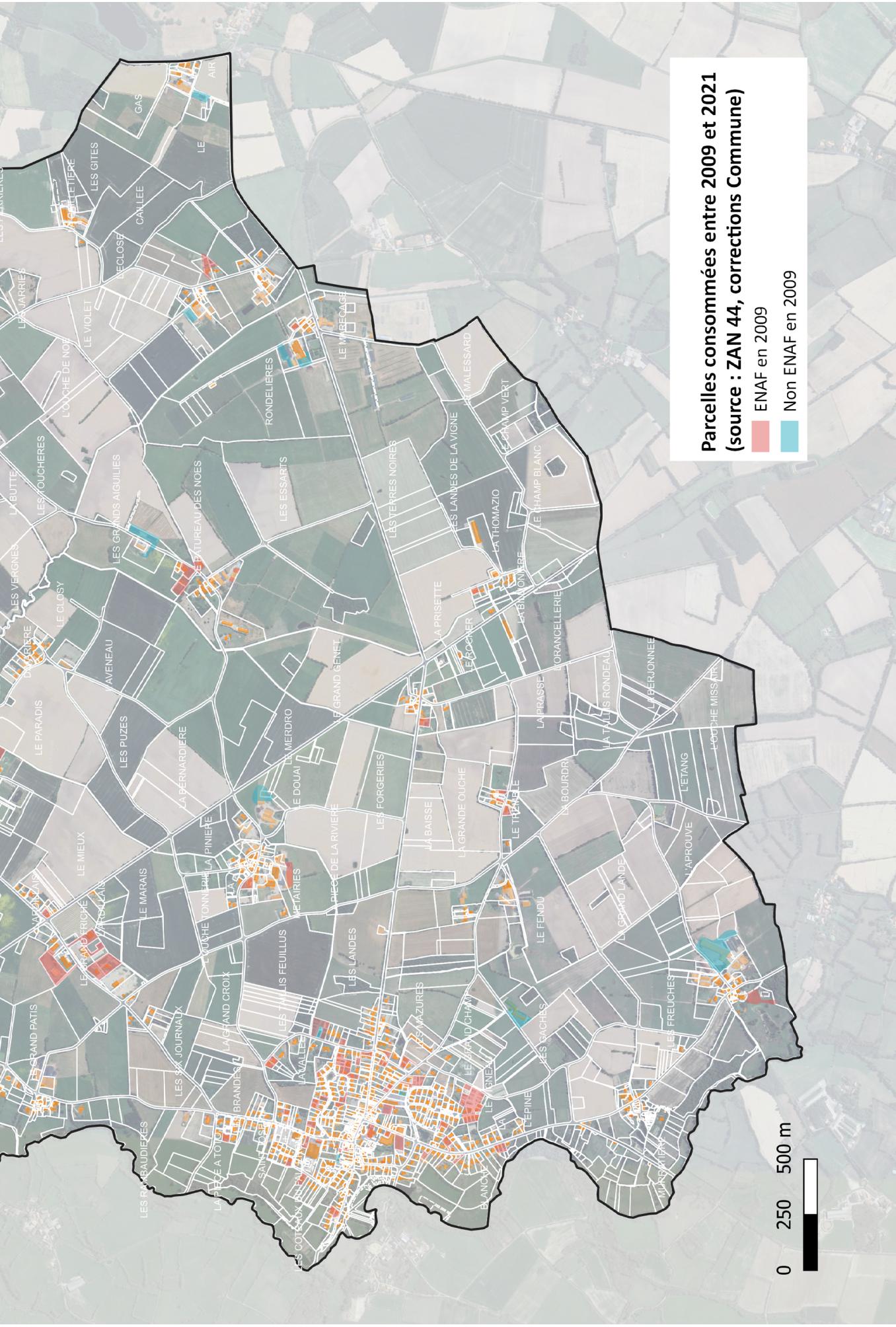
En outre, ces objectifs de modération de la consommation d'espaces sont associés à des objectifs sur la manière de mobiliser ces espaces. Le PADD inscrit en effet un objectif de densité à l'hectare pour la production de logements, en affichant une distinction entre la production de logements en enveloppe et en extension urbaine. Pour plus de détail, consulter la partie suivante relative à la stratégie d'urbanisation.

Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

Consommation d'espaces Naturels Agricoles entre 2009 et 2020

Version mars 2024
Echelle 1/20 000e

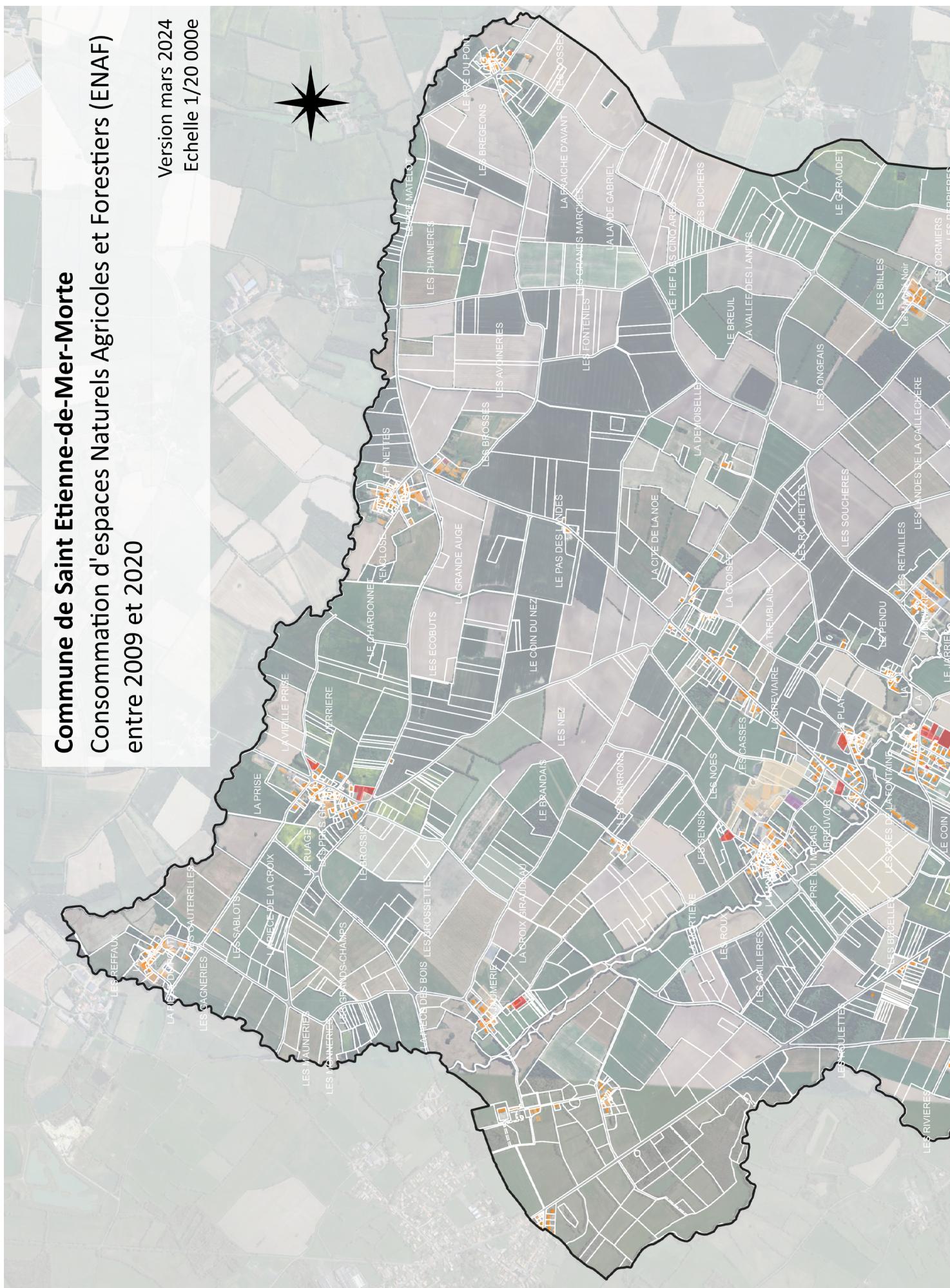


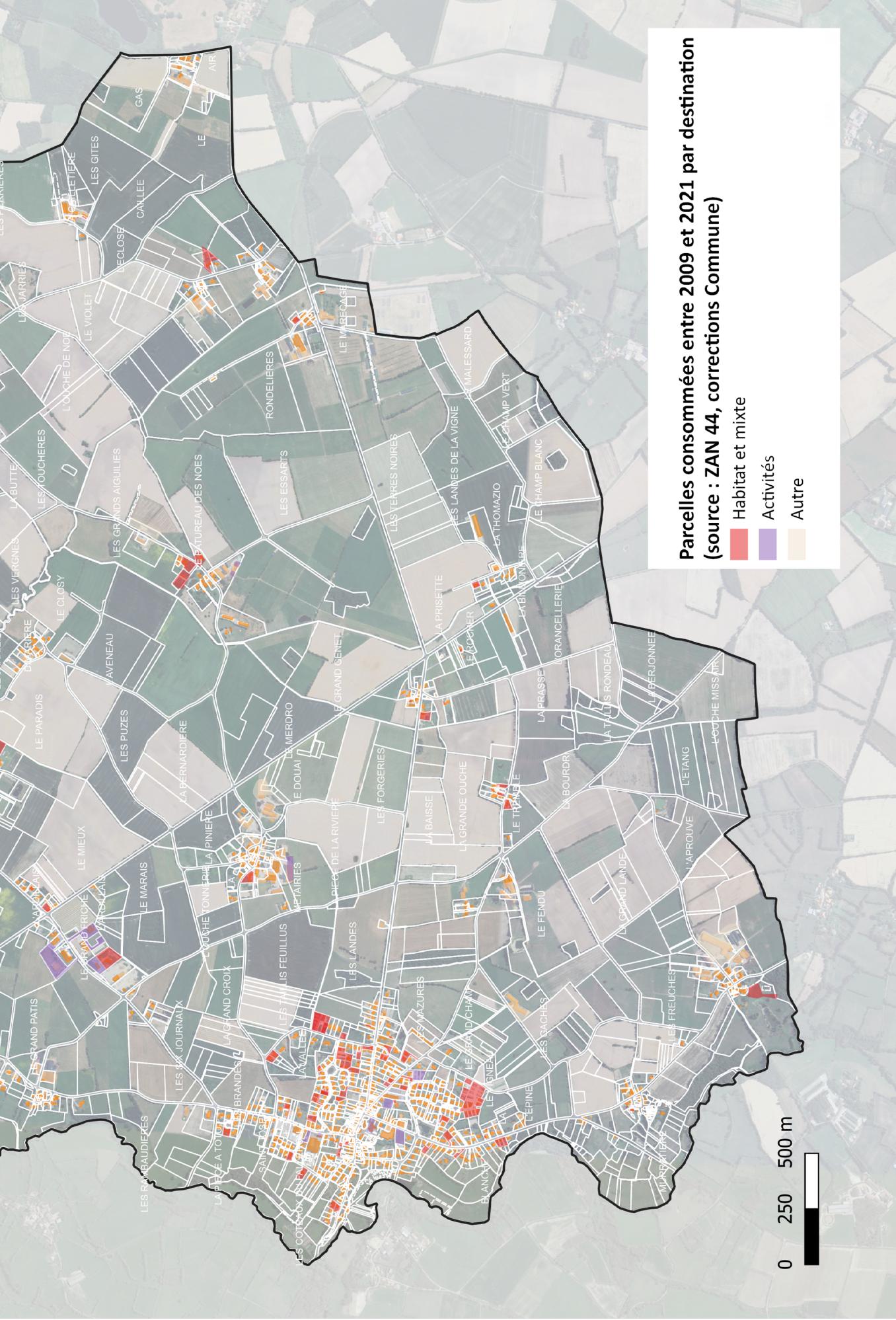


Commune de Saint Etienne-de-Mer-Morte

Consommation d'espaces Naturels Agricoles entre 2009 et 2020

Version mars 2024
Echelle 1/20 000e

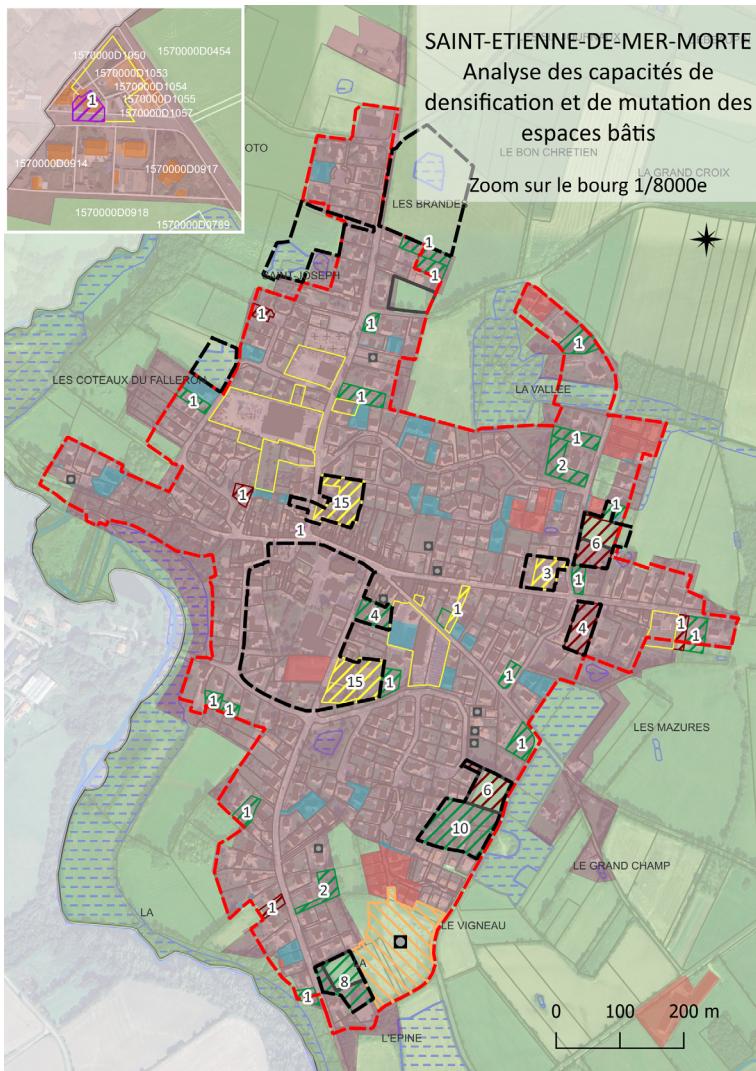




B. L'ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

La méthode, les résultats et leur analyse sont détaillés dans la pièce 1.2 du présent rapport de présentation, dans la partie relative à l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Les résultats sont rappelés sur la carte et résumés dans le tableau ci-dessous :



Invariants du diagnostic

Cours eau (RUCE 2021)

Zone Humide
(inventaire communal)

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

ENAF

Non ENAF

ENAF en enveloppe urbaine

Définition de l'enveloppe urbaine

■ Permis de Construire

■ Permis d'Aménager

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

Enveloppe urbaine

Potentiel foncier habitat

■ Parcille libre

■ Parcille optimisable

■ Logement vacant

■ Site de renouvellement urbain

Potentiel foncier habitat non mobilisable (site économique en activité)

■ Site de renouvellement urbain

OAP

■ Orientation d'aménagement et de programmation

À noter qu'une partie de ces potentiels génère une consommation d'ENAF comptabilisée dans l'enveloppe de consommation foncière.

Type de potentiel foncier	Total		Dont planifié en OAP dans le projet de PLU		Hors planification	
Renouvellement urbain	3 sites	Environ 34 logements	3 sites	Environ 34 logements	0	0
Parcelle libre («dent-creuse»)	7 parcelles	Environ 20 logements	3 parcelles	Environ 16 logements	4 parcelles	Environ 4 logements
Grande parcille optimisable («BIMBY»)	21 unités foncières	Environ 43 logements	3 unités foncières	Environ 22 logements	18 unités foncières	Environ 20 logements
Total	31 sites	97 logts	9 sites	72 logts	22 sites	24 logts

La stratégie communale planifie la production de logements (sous la forme d'OAP) sur les principaux sites en densification et renouvellement urbain. Ces sites représentent près des trois quarts du potentiel de densification de la commune. Ce travail témoigne de l'effort en densification projeté, avec l'intégration directe de ces potentiels foncier dans la stratégie d'urbanisation communale. Les outils associés dans le PLU font état de l'ambition communale en la matière.

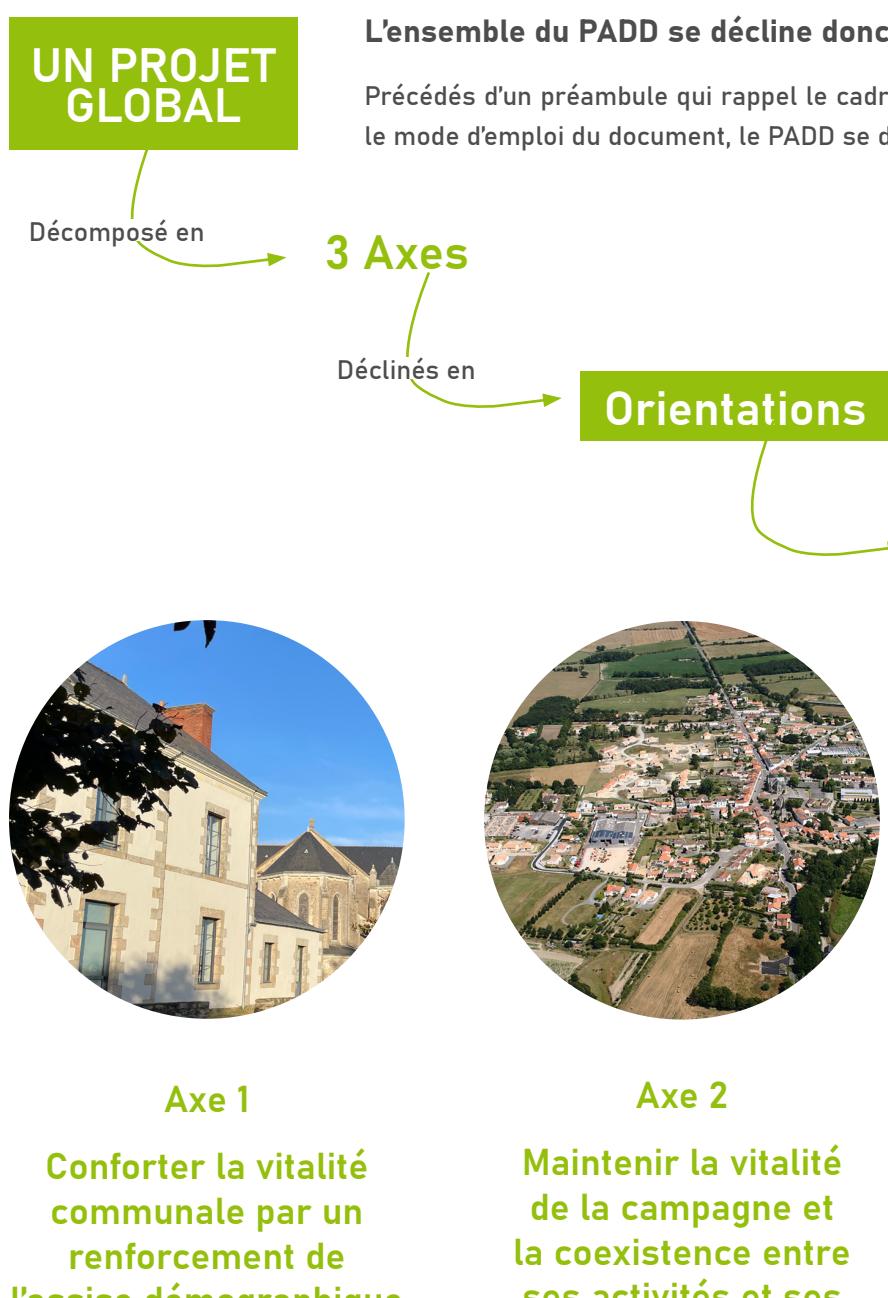
3. LA DÉCLINAISON DU PROJET

A. UN PROJET DE TERRITOIRE EN 3 AXES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'exprime à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les sessions de travail avec les élus, les projets et la concertation avec les habitants. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux du territoire avec, pour fil conducteur un nouveau modèle de développement pour une urbanisation résiliente au service de sa population.



B. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs chiffrés du PADD visent à exprimer l'objectif démographique, c'est-à-dire pour le maintien voire l'accueil d'habitants (accroissement) ainsi que la stratégie en matière de production de logements qui en découle, à savoir une production de logements neufs mais aussi une mutation des espaces déjà bâties.

L'offre en logements et en parcelles constructibles en extension ne constituent pas, à elle seule, un vecteur de peuplement territorial. La commune a identifié des espaces sous-occupés, vacants voire en friches et ambitionne de les faire muter en logements. Saint-Étienne-de-Mer-Morte conjuguent une attractivité des prix de l'immobilier à une situation de proximité de pôles d'emplois locaux et aussi de l'agglomération nantaise. À ce titre, elle accueille continuellement de jeunes ménages avec enfants. Toute la stratégie communale des dernières années et les investissements projetés sur le mandat en cours vont dans le sens d'un accompagnement de ces populations, en leur offrant un cadre de vie de qualité (services, équipements, lien social, ...). En parallèle des mutations démographiques contemporaines (ralentissement de la natalité, vieillissement, ...), la commune ambitionne de continuer à accueillir de jeunes ménages pour pérenniser les investissements réalisés et projetés et garantir les effectifs scolaires.

La prospective territoriale s'appuie sur deux grands principes qui sont les suivants :

- Assurer les besoins en logements pour maintenir la population existante ;
- Produire des logements supplémentaires pour accueillir de nouvelles populations.

1. LE POINT-MORT : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES EFFECTIFS ACTUELS DE POPULATION

Le « Point-mort » est la mesure qui permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique notamment induit par le phénomène de renouvellement du parc (démolitions, changement de destination, ...) et par le desserrement des ménages. Il intègre également les critères comme l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Sur la période 2015-2021, la production d'environ 8 logements par an était nécessaire pour maintenir les effectifs de population.

a. Le phénomène de renouvellement urbain

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un bâtiment existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement. Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité, démolition d'un logement existant, fusion de deux logements contigus.

Sur la période 2015-2021, les suppressions de logements avaient dominé les créations sans construction induisant un besoin de construction de 7 logements par an.

Hypothèse pour 2036 : Le PLU anticipe une hausse du besoin connu sur cette dernière période, notamment du fait de l'identification de sites à enjeux pour lesquels la municipalité conduite des études et négociations sur la période en cours et qui devraient porter leur fruits dans le pas de temps du PLU.

b. Le phénomène du desserrement des ménages

Il s'agit de la variation du nombre moyen de personnes composant un même ménage et donc une même résidence principale. La commune s'inscrit dans la tendance nationale (baisse globale de la taille des ménages) mais continue d'avoir un taille moyenne significative et au dessus des moyennes nationale et départementale.

Sur la période 2015-2021, l'évolution de la taille des ménages avait eu peu d'impact sur le parc de logements (« consommation des logements » = 1 logement par an).

Hypothèse pour 2036 : Le PLU anticipe une diminution de la taille des ménages tout en gardant un moyenne importante (taille des ménages estimée à 2,5) du fait de la caractéristique d'accueil familial de la commune qui perdure, malgré le vieillissement et les décohabitations.

c. Le phénomène d'évolution de la vacance du parc de logements

La variation du nombre de logements vacants a un impact direct sur le maintien de la population. L'inutilisation de ces logements ne leur permet pas d'accueillir une population.

Sur la période 2015-2021, le nombre de logements vacants a diminué passant de 55 logements (7,6% du parc) à 50 logements (6,5% du parc) et s'inscrit dans une tendance comparable depuis 2010. La commune est faiblement concernée par ce phénomène, dans des proportions normale. À noter que ces chiffres doivent être pris avec précaution (certains logements destinés à être démolis ont pu être comptabilisés en logements vacants).

Hypothèse pour 2036 : Le PLU poursuit l'objectif de diminution de la part des logements vacants. A cette fin, la constructibilité sera définie de manière à ce que la construction neuve ne vienne pas concurrencer la reprise et la remise en valeur des logements existants.

d. Le phénomène des résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a également un impact direct sur le maintien de la population. L'occupation temporaire de ces logements n'ayant aucune influence sur la croissance démographique.

Sur la période 2015-2021, le nombre de résidences secondaires est passé de 16 à 20 (de 2,2 à 2,7% du parc), chiffre très faible par rapport à l'évolution du parc global. La commune n'est pas concernée par ce phénomène.

Hypothèse pour 2035 : L'observation des variations du parc résidentiel et le statut de la commune permettent d'émettre une hypothèse de maintien du nombre de résidences secondaires.

e. Bilan du point mort et projection

Le point-mort est estimé à une quinzaine de logements supplémentaires par an à l'horizon 2036 (+ 10ans à compter de la date d'approbation projetée et des dernières données prises en compte pour les projections démographiques).

Ce besoin en logements estimé pour le maintien de la population est principalement lié au phénomène de renouvellement urbain (mutations et densifications envisagées) et au desserrement des ménages étant donné que :

- L'hypothèse faite pour le desserrement des ménages (phénomène souvent très « consommateur » de logements) est une diminution de la taille des ménages ; cette hypothèse se justifie au regard des

dynamiques passées et des projections socio-démographiques ;

- La commune prend en compte les opérations en cours qui mettent sur le marché environ une trentaine de logements depuis 2021 ;
- La commune anticipe des projets déjà connus en densification de la part de porteurs de projets. Elle prévoit aussi la production de nouveaux logements par mutation et densification de l'existant, notamment grâce à l'étude « plan guide opérationnel ».

2. L'EFFET DÉMOGRAPHIQUE : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le « Point-mort » ne rend compte que du nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir la population. Or, lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques, il ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; c'est ce que l'on appelle l'effet démographique qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

Si le taux de croissance annuel moyen envisagé à horizon 2035 (+1,6%/an) peut sembler important par rapport à celui enregistré durant la période 2014-2020, il se justifie au regard :

- Des investissements projetés dans les équipements et services ;
- Des besoins associés pour le maintien des effectifs scolaire et de la vitalité communale ;
- De la situation communale vis-à-vis des pôles d'emplois voisins et de la dynamique démographique qui reste positive et forte dans le Pays de Retz, malgré un ralentissement.

C. LA STRATÉGIE DE RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG ISSUE DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Le Plan Guide Opérationnel vient préciser le projet de l'équipe municipal et donne suite aux premières réflexions posées dans le cadre de ce mandat.

L'intérêt du projet municipal est reconnu dans le cadre du dispositif « Soutien aux Territoires 2020/2026 » du Département, où 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. L'inscription de la commune dans ce dispositif marque le début d'un projet global de requalification du centre bourg de la commune. Ce projet s'inscrit pleinement dans les réflexions de la révision du PLU et y trouvent un traduction dans toutes les pièces du PLU.

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.
- Enfin et 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. Le diagnostic de ce plan guide est présenté plus haut dans le présent document.

1. LA CONSTRUCTION D'UN RÉCIT POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU BOURG

RÉCIT
02

SCÉNARIOS

DEUX PARTIS-PRIS URBAINS

SCÉNARIO 01 :

du parvis urbain au parc paysager



SCÉNARIO 02 :

un parc habité et diffus



Invariants

- des micros-poches de stationnement en périphérie (pas de stationnement à l'intérieur de l'espace urbain)
- des liens à assurer avec les futurs quartiers en périphérie du cœur de bourg
- végétalisation et désimperméabilisation des cours d'écoles

L'accompagnement des élus dans la définition d'un projet opérationnel en accord avec les préoccupations communales passent par deux propositions d'un scénario d'aménagement. Chaque scénario est basé sur les invariants identifiés en phase diagnostic. Ces deux scénarios ne s'opposent pas nécessairement mais présentent deux manière d'aménager l'espace dans des partis-pris tranchés entre l'un et l'autre.

Les invariants portent une vision du réaménagement du bourg en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants. L'introduction de ces invariants dans la conception des scénarios permet de construire un récit de réaménagement où qualité d'usage, qualité paysagère et qualité environnemental sont positionnées au même niveau.

Ces scénarios se déploient dans un périmètre resserré du centre-bourg, en adéquation du périmètre «coeur-de-bourg» défini dans l'AMI du Département. Pour autant, les réflexions peuvent être prolongée dans les espaces avoisinants :

- Le parc de la vallée du Falleron vers le Moulin, où les dimensions paysagères, patrimoniales et environnementales sont prolongées ;
- Le site de l'actuelle mairie qui sera à requalifier ;
- Les habitations voisines existantes et les secteurs de projets, avec lesquels les mobilités et les principales d'aménagements paysagers doivent être réfléchis ;
- L'ensemble de la commune où la vision de l'aménagement communal sera répercutee au travers du PLU.

Scénario 1 : du parvis urbain au parc paysager

Ce premier scénario a pour parti-pris d'affirmer sur la partie nord du périmètre le caractère d'espace public structuré autour des équipements publics (future mairie, bibliothèque) et des éléments du patrimoine architectural local (ancien presbytère et future mairie, clocher, église). Le caractère urbain est souligné sur cet espace. Progressivement, il affirme le caractère végétalisé du cœur de bourg avec l'aménagement d'un parc paysager.

SCÉNARIO 01
DU PARVIS URBAIN AU PARC PAYSAGER

1 RÉCIT

2

UN PARVIS STRUCTURÉ
par les extensions de la future mairie et qui marque l'entrée du centre-bourg

DES ESPACES PUBLICS UNIFIÉS
par une continuité du front de rue et du traitement au sol entre la place Gilles de Rais et le parvis de la mairie

UNE PLACETTE SCOLAIRE
qui marque l'entrée de l'école

UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS
qui structure l'espace urbain avec un front de rue continu entre les places

UN PARVIS DES ÉCOLIERS
qui fait le lien entre les équipements scolaires et périscolaires jusqu'à l'arrêt de bus

UN PARC PAYSAGER
entièrement apaisé et végétalisé

Principes

- un espace public tourné vers le centre-bourg historique et 3 séquences pour une transition de l'espace urbain à l'espace paysager
- au nord : un centre-bourg historique activé, plus structuré, marqué par des aménagements urbains
- au sud : un parc paysager au contact du centre-bourg pour une aération et une végétalisation offertes par des aménagements plus libres

PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

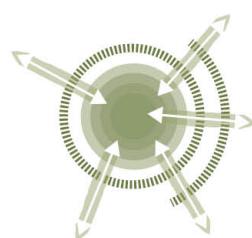
Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

Ce second scénario a pour parti-pris de végétaliser fortement l'ensemble du périmètre du cœur de bourg. Le stationnement est contenu dans des poches aux limites de ce parc et les équipements et logements sont entourés d'une végétalisation de l'espace public. La dimension paysagère de ce scénario affirme le lien avec la vallée du Falleron. Il met en avant un caractère plus naturel qu'urbain dans le réaménagement du bourg. Cette stratégie serait prolongée dans les secteurs de projets voisins.

RÉCIT
02

SCÉNARIO 02 UN PARC HABITÉ ET DIFFUS



DES ESPACES PUBLICS UNIFIÉS

par une continuité urbaine et architecturale

UNE ENTRÉE DANS LE COEUR DE BOURG

moins structurée, moins urbaine et plus aérée

1

UNE RÉHABILITATION DES LOGEMENTS

qui s'inscrivent déjà dans le parc habité

UN LIEN ENTRE LES ÉCOLES

plus fluide et affirmé par l'alignement des équipements périscolaires

UNE MISE EN VALEUR

de la salle des Vallées comme bâtiment signal

2

UNE TRAVERSÉE POSSIBLE

pour les véhicules à proximité de l'école privée

Principes

- une centralité affirmée autour de la salle des Vallées et un centre-bourg tourné vers le nouveau quartier à l'est
- une identité paysagère affirmée au sein d'un ensemble plus diffus et moins structuré
- une porosité entre les limites l'espace public, les équipements et l'espace privé

17

PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

2. UN SCÉNARIO RETENU

Le scénario retenu est une synthèse des deux premiers scenarii. Il finalise le récit du réaménagement du bourg.

La construction de ce scénario final s'appuie sur des temps de travail avec les membres de la commission en charge du Plan Guide Opérationnel ainsi que sur plusieurs temps de concertation avec les habitants (balade urbaine, Cittàmachina dans l'espace public, atelier, réunion publique : voir plus haut dans le présent document).

Ce scénario reprend des éléments des deux scenarii prospectifs réalisés :

- Un caractère urbain renforcé sur la partie nord ;
- Une transitions permettant d'accéder à l'école privée et de desservir les équipements nord et sud ;
- Un parc paysager sur la partie sud, construisant un nouvelle polarité autour des équipements dans une ambiance naturelle qui prolonge la vallée du Falleron.

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT SCÉNARIO RETENU

RÉCIT

02



UN PARVIS STRUCTURÉ

par les extensions de la future mairie, qui marque l'entrée du centre-bourg et qui unifie les espaces publics par une continuité du front de la place G. de Rais et du traitement au sol

1

UNE PLACETTE SCOLAIRE

qui marque l'entrée de l'école

UNE HALLE COUVERTE

pour accueillir événements et programmer l'espace public

UN PARVIS DES ÉCOLIERS

qui fait le lien entre les équipements scolaires et périscolaires jusqu'à l'arrêt de bus

2

UN PARC PAYSAGER

entièrement apaisé et végétalisé qui se diffuse dans le centre-bourg et les futurs quartiers

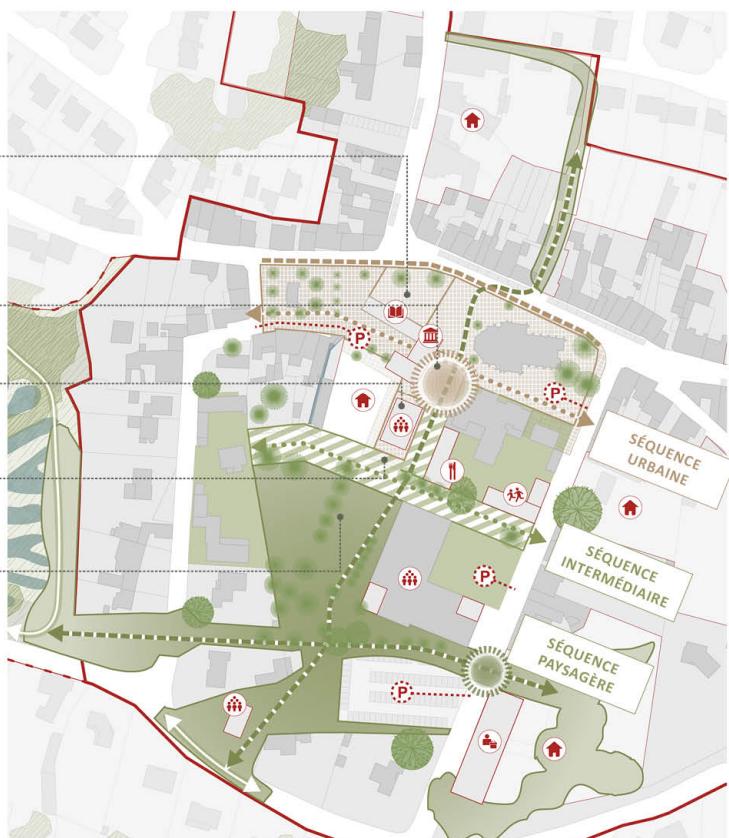
Principes

- 3 séquences pour une transition de l'espace urbain à l'espace paysager
- au nord : un centre-bourg historique activé, plus structuré, marqué par des aménagements urbains
 - au sud : une identité paysagère affirmée au sein d'un ensemble plus diffus, moins structuré et activé par une nouvelle polarité (habitat/commerce)

PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études



18

Le plan guide opérationnel abouti à la réalisation de 3 types d'actions :

- Des actions sectorielles relatives aux équipements et aux espaces publics ;
- Des actions sectorielles relatives à l'habitat et aux opérations d'ensemble ;
- Des actions thématiques relatives au paysage et aux mobilités.

Chaque site ou linéaire fait l'objet d'une fiche action dans la thématique correspondante.

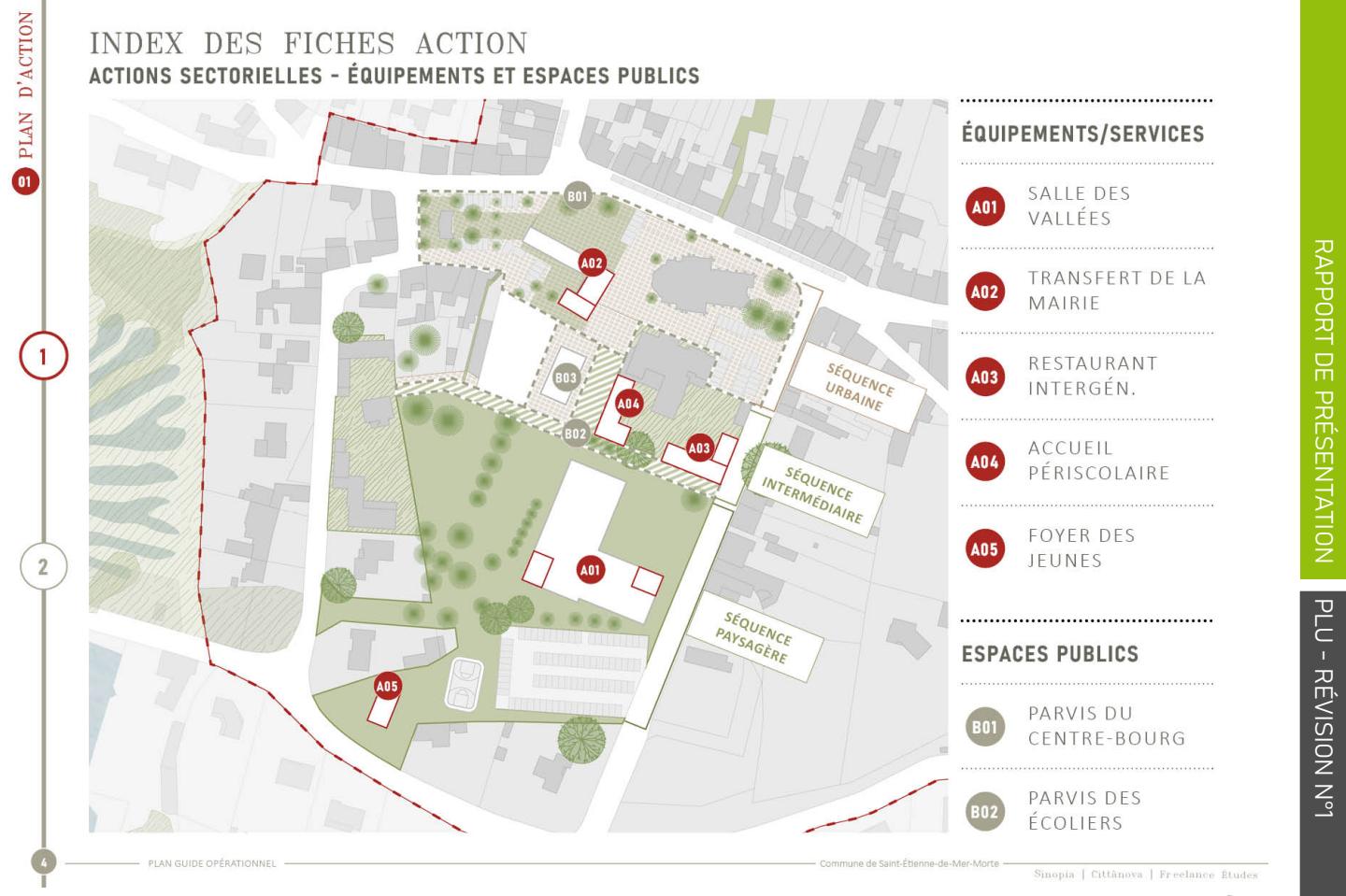
Pour la thématique équipement et espaces publics, la fiche action présente un plan, des éléments d'informations, une évaluation des coûts des travaux et un calendrier. Un état projeté est également dessiné et des références sont représentées pour donner à voir la manière avec laquelle les aménagements pourraient être réalisés.

Pour la thématique habitat, la fiche action présente un plan global des potentiels de production de logements, des schémas potentiels d'aménagement, pour parties repris dans le projet de PLU. Elle fournit des éléments de comparaison et d'objectifs.

À noter que toutes les sites d'habitat ne sont pas intégrés dans le projet de PLU car ne toutes ne sont pas réalisables à l'horizon 10 ans, selon les choix, les moyens fonciers et financiers de la commune.

La thématique mobilité présente les projets et les orientations des futurs aménagements. Elle fournit des éléments de comparaison et d'objectifs.

Les illustrations suivantes, extraites du Plan Guide Opérationnel, listent et localisent les sites/les linéaires concernés par une fiche actions.



PLAN D'ACTION

01

1

2

3

4

5

6

INDEX DES FICHES ACTION

ACTIONS SECTORIELLES - HABITAT ET OPÉRATIONS D'ENSEMBLE



PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

HABITAT ET OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

- C** STRATÉGIE FONCIÈRE
- C01** FONCIER LAMBERT
- C02** FONCIER SANTIAGO
- C03** MAIRIE ET ANC. MENUISERIE
- C04** RUE DES LANDES/ IMP. DES ROSEAUX
- C05** FONCIER DAVID
- C06** FONCIER JARNY
- C07** SITE CHARRIAU
- C08** HARMONIE HABITAT

PLAN D'ACTION

1

2

3

4

INDEX DES FICHES ACTION

ACTIONS THÉMATIQUES - PAYSAGE ET MOBILITÉS



PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL

Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Sinopia | Cittanova | Freelance Études

PAYSAGE

- D01** RENATURATION DES COURS D'ÉCOLE
- D02** VALORISATION PAYSAGÈRE DU PARC URBAIN

MOBILITÉS

- E01** PLAN DE STATIONNEMENT
- E02** APAISEMENT ET ACCESSIBILITÉ
- E03** CRÉATION D'UNE BOUCLE DE PROMENADE

D. LA STRATÉGIE D'URBANISATION

1. MAINTENIR ET PÉRENNISER LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DU BOURG, CONFORTER SON RÔLE DE CENTRALITÉ

Le premier objectif de la stratégie communale en matière d'urbanisation, est de venir soutenir la vitalité communale, le dynamisme des équipements, services et associations et favoriser le commerce de proximité. À ce titre et dans un contexte de modération de la consommation d'espaces et de développement des mobilités actives, les nouveaux projets structurants sont concentrés au niveau du bourg.

Cet objectif se traduit par la répartition de l'offre nouvelle en logements essentiellement dans le bourg. L'urbanisation diffuse et en hameau ne sera pas permise, sauf dans le cas particulier de changement de destination de bâtiments existants (renouvellement urbain).

La stratégie d'urbanisation du projet de PLU en révision amène le retrait de 4 secteurs constructibles la Groisnière, l'Errière, Le Martinet/Bel Air et le Tremble.

En tant que commune de proximité du Pays de Retz, Saint-Étienne-de-Mer-Morte entend favoriser la production de logements locatifs sociaux autant que possible. À ce titre, cette production de logements sera à positionner dans le bourg, en densification et renouvellement urbain ou/et en extension urbaine.

2. ACCORDER UNE PLACE PRÉFÉRENTIELLE À LA DENSIFICATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS L'URBANISATION

La stratégie d'urbanisation du bourg ambitionne dans le projet d'aménagement et de développement durables de « *placer l'offre de logements de façon préférentielle en densifiant l'enveloppe urbaine du bourg avant de penser à son extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et en tenant compte de la capacité réelle de la commune à être densifiée.* » Par cette ambition, il s'agit d'étudier en premier lieu la possibilité de créer du logement en enveloppe urbain, sans s'interdire de mobiliser des espaces en extension. Si ces possibilités ne sont pas mobilisables et réalisables, alors l'extension du bourg est possible dans les conditions précisées plus loin. Les principaux enjeux de cette ambition sont à la fois d'intensifier les espaces déjà bâties et de modérer la consommation d'espaces. L'un des enjeux est également de se donner les moyens de répondre aux ambitions démographiques associées. Cette réponse passe par une stratégie foncière qui permette à la commune de mobiliser différents outils et secteurs de projets pour répartir des logements. Il s'agira de ne pas se retrouver bloquer et de pouvoir réellement créer des logements.

Le projet d'aménagement et de développement durables précise également les modalités de mobilisation des espaces déjà bâties pour la production de nouveaux logements : « *La mobilisation des capacités réelles de la commune à être densifiée est estimée par l'étude de densification des zones déjà urbanisées*2. Cette dernière permet de programmer la répartition de la production de logements de la manière suivante :

- *Une partie de la production de l'offre nouvelle de logement sera réalisée en renouvellement urbain et en optimisation foncière du cœur de bourg à l'horizon 2032 ;*
- *Une partie de la production de l'offre nouvelle de logement sera réalisée en construction de parcelles libres («dents-creuses») ou en optimisation foncière (grandes parcelles optimisables/BIMBY), en sachant que cette dernière fait appel à des modes d'urbanisation sur lesquels la collectivité n'a pas totalement la main. »*

Pour consulter le détail de cette étude de densification, consulter la partie du présent rapport de justification : « *Zoom sur... l'analyse des capacités de densification* » (voir précédemment).

À noter que les parcelles libres (« dents-creuses ») sont supposées être urbanisables immédiatement. À ce titre, elles sont comptabilisées à 100% dans la production de logements planifiée au projet de PLU.

Concernant les grandes parcelles optimisables (« BIMBY »), la mobilisation de ces dernières est plus difficile à estimer, car elle dépend du bon vouloir des propriétaires et ce, même si les règlements graphique et écrit du PLU permette et facilite leur densification. Il en est de même pour les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Pour appréhender ces part d'incertitude, la production de logements planifiés intègre des scénarios différents :

- Un scénario où est comptabilisé l'intégralité :
 - des grandes parcelles optimisables hors OAP ;
 - des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N.
- *1 Un scénario ajusté où est comptabilisé :
 - une part limitée des grandes parcelles optimisables hors OAP (50%) ;
 - une part limitée des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N (50%).
- *2 Un scénario ajusté où est comptabilisé :
 - une part limitée des grandes parcelles optimisables hors OAP (30%) ;
 - une part limitée des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N (30%).

En résumé, la production de logements planifiée au PLU tenant compte de l'analyse globale des capacités de mobilisation des espaces bâtis, se répartie de la manière suivante (voir tableau ci-dessous).

Que l'on se place dans l'un où l'autre des scénarios, qui prévoit plusieurs cas de figure, la production de logements tend vers 60% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sans comptabiliser les bâtiments susceptibles de changer de destination et dans l'hypothèse où 100% des grandes parcelles optimisables seraient construites, la production de logements en enveloppe urbaine atteint 67%.

Type de potentiel foncier		Production de logement planifiée avec une mobilisation de 100% des potentiels*	Production de logement planifiée avec une mobilisation ajustée *1	Production de logement planifiée avec une mobilisation ajustée *2
Enveloppe urbaine	Secteur d'OAP dont renouvellement urbain, densification et optimisation foncière	72 logements	72 logements	72 logements
	Parcelle libre («dent-creuse») hors OAP	4 logements	4 logements	4 logements
	Grande parcelle optimisable («BIMBY») hors OAP	24 logements	12 logements	7 logements
Secteur d'OAP en extension (1AU)		48 logements	48 logements	48 logements
Bâti susceptible de changer de destination		29 logements	15 logements	9 logements
Total de la production de logements hors 2AU		176 logements	154 logements	143 logements
Production annuelle moyenne sur 10 ans hors 2AU		18 logements	15 logements	14 logements
Part de la production en enveloppe urbaine		56%	59%	60%
Part de la production en extension urbaine		27%	31%	34%
Part de la production en changement de destination		16%	9%	6%
Secteur en extension sans OAP (2AU)		18 logements		
Total de la production de logements avec 2AU		194 logements	172 logements	161 logements

3. DÉPLOYER UNE PART LIMITÉE DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG ET EN FAISANT PREUVE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La stratégie d'urbanisation est calibrée de manière à « déployer une part limitée de l'offre nouvelle de logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg représentant environ 40 logements. »

La quantification des logements à produire en extension urbaine a été calculée de la manière suivante :

- Calibrage des ambitions démographiques ;
- Calibrage des ambitions résidentielles associées (point mort et projection démographique) ;
- Analyse des capacités de mobilisation des espaces déjà bâties et planification des espaces réellement mobilisables immédiatement ;
- Déduction du nombre de logements planifiés en densification des ambitions résidentielles pour obtenir les logements à produire.

En outre, l'enveloppe de consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers est définie au PADD. Pour plus d'informations, consulter la partie du présent rapport de justification : « Zoom sur... l'analyse de la consommation d'espaces » (voir précédemment).

Le projet de PLU en révision prévoit ainsi la réduction des surfaces à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU en vigueur :

Total zone AU	PLU en vigueur	PLU en révision
Zone 1AU	3,45 ha	3,29 ha
Zone 2AU	10,49 ha	0,93 ha
Total zone AU	13,94 ha	4,22 ha

Pour le PLU en révision, les choix de localisation de ces surfaces en extension urbaine sont détaillés dans la partie du présent rapport de justification. Cette partie est relative aux choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (chapitre suivant).

4. LES ORIENTATIONS, LES CHOIX RETENUS ET LES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement. Sont repérés pour chaque orientations, la ou les thématiques pour lesquels des enjeux sont identifiés. L'analyse des incidences potentielles du PADD sur l'environnement identifie les enjeux parmi l'ensemble des thématiques suivantes :

Consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, agriculture, patrimoine bâti, paysage, air climat énergie, nuisances, gestion des risques, gestion des déchets, santé humaine.

A. AXE 1 : CONFORTER LA VITALITÉ COMMUNALE PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation n° 1. Soutenir la vitalité démographique et conforter le rôle de centralité du bourg	
Accueillir la population en prenant en compte la diminution de la taille moyenne des ménages (de 2,55 en 2021 à 2,5 estimé en 2032) pour atteindre environ 2130 habitants à l'horizon 2032 (soit une variation annuelle moyenne de +1,6%), correspondant environ à 30 habitants par an en moyenne, dans un objectif de stabilisation des effectifs scolaire.	L'un des principaux objectifs de la révision du PLU est d'assurer la vitalité communale, le dynamisme des équipements, services et associations et favoriser le commerce de proximité. En effet, la commune est attractive sur le plan résidentielle, de part sa situation vis-à-vis de pôles d'emplois locaux (Machecoul, Challans et l'agglomération nantaise) et des prix de l'immobilier. Pour garantir un cadre de vie de qualité et un niveau de service de proximité aux habitants en place et futurs, la collectivité de projette et investie dans des équipements et services. Elle souhaite par ailleurs soutenir le commerce local. Cet objectif prévoit ainsi une croissance démographique de 1,6%/an, soit un besoin en logements de 12 à 15 logements par an.
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, ressource en eau, gestion des déchets, air climat énergie)	
<p>L'accueil de nouveaux habitants va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, en électricité mais également de production d'effluents et de déchets ménagers. Ces derniers constitueront des charges supplémentaires à traiter. La création de logements générés par l'objectif démographique se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une majeure partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu urbain existant. L'arrivée de nouvelles populations induit également des déplacements supplémentaires vers les pôles d'emplois, d'activités et services. Pour autant, la stratégie communale induit une politique d'incitation et de développement des mobilités actives de proximité. Les ambitions portées visent également à conforter et développer les activités, services et commerces locaux. À ce titre, elles visent à limiter les besoins en déplacements et les incidences potentielles éventuelles sur l'environnement.</p> <p>Pour plus de précisions sur la projection démographique, consulter la partie relative au zoom sur...le scénario de développement communal.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Promouvoir des logements adaptés aux familles mais proposant une offre diversifiée, adaptée au parcours résidentiel et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.	Le projet vise à structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes et dans ses statuts d'occupation. La volonté est de garantir un cadre de vie de qualité à l'ensemble des habitants. La dimension familial de la commune est essentielle dans son dynamisme, vis-à-vis des équipements scolaires, des associations.
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, paysage, santé humaine)	<p>Le PADD indique que la programmation de logements vise à répondre aux besoins des différents ménages et en particulier de familles. Cette offre est calibrée pour garantir davantage de diversité dans les typologies de logements et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Plusieurs des orientations ont des effets positifs sur le parc de logements nouvellement construit et existant. Elles concourent à l'amélioration de la qualité résidentielle en veillant à la réalisation d'espaces extérieurs collectifs, qui participent au confort des populations dans leur logement, en particulier dans un contexte de densité relevé.</p>
Au titre de la solidarité et de son rôle dans l'armature territoriale du Pays de Retz, Saint-Étienne-de-Mer-Morte favorisera la production de logements locatifs sociaux, lorsque la demande et les conditions (techniques, économiques) sont réunies pour produire cette typologie de logements.	Dans le même esprit que la précédente orientation, cette orientation relative à la production de logements locatifs sociaux participe à la satisfaction de la diversité des besoins en logements et à construire un cadre de vie de qualité pour toutes et tous. Cette stratégie s'inscrit à une échelle supra-communale et transcrit les ambitions portées par les élus dans le cadre du SCoT du Pays de Retz actuellement en révision.
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, ressource en eau, paysage, milieux naturels et biodiversité)	<p>La création de logements projetée se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols, voire des incidences éventuelles potentielles sur la consommation d'espaces, les paysages et les milieux naturels et la biodiversité. Pour autant, comme pour la production de logements dans son ensemble, ces incidences potentielles éventuelles seront limitées (voir à cette effet les incidences sur l'environnement de l'orientation suivante). En outre, la production de logements locatifs sociaux à Saint-Étienne-de-Mer-Morte est intégrée dans la quantification des besoins en logements et ne vient pas s'ajouter à ces objectifs.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Produire une offre de logements en adéquation avec cette ambition démographique, soit 13 à 15 logements par an environ, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 à 2 logements/an pour satisfaire au « point mort » ; - 12 à 13 logements/an pour permettre l'accroissement démographique 	<p>Le projet ambitionne une production de logements qui participe à la fois au maintien de la population en place et à l'accueil de nouvelles population. Compte tenu du profil familial de la commune, des décohabitations et du vieillissement des ménages (desserrement), l'accueil de nouvelles populations est nécessaire pour garantir le niveau de services de proximité et le dynamisme de la commune. En outre, si le maintien de la population vieillissante déjà là est un enjeu pour la commune, la décohabitation n'induit pas nécessairement de nouveaux logements à l'intérieur de la commune. En effet, les départs pour études de la part des jeunes constituent une caractéristique liée au profil familial de la commune. La production de logements pour satisfaire la population en place est inférieure aux ambitions d'accueil de population.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, ressource en eau, paysage, milieux naturels et biodiversité)</p> <p>La création de logements projetée se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une majeure partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu urbain existant. La consommation d'espaces induite par ces nouveaux logements aura des incidences sur l'environnement, qui seront limitées en surface et réduites par rapport à la période passée. La densification projetée du tissu existant exclue les mares, zones humides identifiées et préserves alignements d'arbres existants. Le projet prévoit également de mettre en valeur et de préserver le « poumon vert » en cœur de bourg, centre de la stratégie de réaménagement des espaces publics. En extension du bourg, les mêmes principes de préservation et de mises en valeurs du potentiel écologique et paysager des sites sera appliquée. En outre, la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) a été appliquée dans le choix de localisation des sites, afin de limiter les incidences potentielles induites sur les milieux naturels et la biodiversité et les paysages.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Répartir cette offre nouvelle de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le bourg pour la grande majorité ; - Dans les hameaux et les lieux-dits pour partie et uniquement par le biais de quelques changements de destination 	<p>La commune porte une ambition particulièrement soutenue en matière de densification et de renouvellement urbain du bourg. Plusieurs sites à enjeux de mutation vers du logements sont identifiés et sont accompagné d'outils dans le PLU, pour permettre une densification de qualité et une production de logements effective. La production de logements nouveaux est majoritairement orientée vers ce mode d'urbanisation.</p> <p>Cette stratégie concourt à la satisfaction des ambitions de réductions des gaz à effets de serre, de développement des mobilités actives, de limitation de la consommation d'espaces et de pression sur les milieux et la biodiversité et de renforcement du dynamisme communal (commerce, services, équipements). Sa réussite induit la limitation du développement résidentiel en dehors du bourg aux cas identifiés. La commune se caractérise par une urbanisation diffuse dans les lieux-dits et une activité agricole qui se traduit par un certains nombre de bâtiments patrimoniaux aujourd'hui vacants. Leur réhabilitation par changement de destination est fléchée dans des conditions définis aux règlements (graphique et écrit). L'inventaire de ces bâtiments a été réalisé sur l'absence de critère visant à limiter les effets sur l'environnement dont l'agriculture.</p>

Incidences sur l'environnement



(consommation d'espace, patrimoine bâti, paysage, air climat énergie, santé humaine)

Ces choix d'urbanisation s'orientent vers l'utilisation des terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et incitant aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (limitant ainsi les émissions de GES notamment).

Le réinvestissement des bâtiments patrimoniaux permet de préserver les paysages et le patrimoine. Cet objectif concourt à la protection des édifices patrimoniaux et leur mise en valeur. La réutilisation de bâti vacants pour d'autres usages s'inscrit également dans une politique de développement durable (réduction de l'artificialisation des sols ailleurs, densification urbaine...) et permet de préserver les paysages et le patrimoine.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Placer l'offre de logements de façon préférentielle en densifiant l'enveloppe urbaine du bourg avant de penser à son extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et en tenant compte de la capacité réelle de la commune à être densifiée.</p> <p>La mobilisation des capacités réelles de la commune à être densifiée est estimée par l'étude de densification des zones déjà urbanisées. Cette dernière permet de programmer la répartition de la production de logements de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Une partie de la production de l'offre nouvelle de logement sera réalisée en renouvellement urbain et en optimisation foncière du cœur de bourg à l'horizon 2032 ; – Une partie de la production de l'offre nouvelle de logement sera réalisée en construction de parcelles libres («dents-creuses») ou en optimisation foncière (grandes parcelles optimisables/BIMBY), en sachant que cette dernière fait appel à des modes d'urbanisation sur lesquels la collectivité n'a pas totalement la main. 	<p>La commune porte une ambition particulièrement soutenue en matière de densification et de renouvellement urbain du bourg. Cette orientation précise les conditions de la répartition de l'offre nouvelle en logements.</p> <p>Une étude des capacités réelles de mutation des espaces déjà bâties a été réalisée. Pour être la plus sincère et proche du réel que possible, elle distingue différents types de potentiel et priorise certains secteurs. S'agissant d'un exercice de projection, les capacités estimées ne correspondent pas nécessairement à ce qui sera réellement réalisé : plus ou moins de logements pourront être produits selon la mobilisation des potentiels par leurs propriétaires et les porteurs de projets éventuels. Afin d'assurer une production de logements effective, le PLU prévoit des secteurs d'OAP sur les sites à enjeux, les secteurs situés stratégiquement (en cœur de bourg, d'entrée de bourg, à des carrefours de quartiers) et les secteurs d'importance (surface et nombre de logements estimés) compte tenu de la taille de la commune.</p> <p>L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation détaille la manière avec laquelle la commune projette l'urbanisation, au regard de ces capacités réelles de densification. Par ailleurs une réserve foncière est prévue en secteur 2AU, pour donner la capacités à la commune de répondre aux ambitions démographiques par une production de logements, dans l'hypothèse où les capacités de densification n'ont pas été concrétisées à l'horizon initialement projeté. Ce secteur ne sera urbanisé que sous réserve d'avoir épousé les capacités de développement résidentiel des autres secteurs dont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, tel que définit dans l'orientation ci-contre.</p> <p>Le PLU se projette à 10 ans. Les ambitions sont données en moyenne annuelle. L'horizon initial de la projection est 2032, soit 10 ans après la prescription de la procédure. Une réévaluation des projections est faite à l'horizon 2036, soit 10 ans après la date d'approbation projetée. Les tendances se confirment et les ambitions sont maintenus. Les objectifs en moyenne annuelle sont toujours d'actualité.</p>

Incidences sur l'environnement

(consommation d'espace, patrimoine bâti, paysage)

Ces choix d'urbanisation s'orientent vers l'utilisation des terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et incitant aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (limitant ainsi les émissions de GES notamment). La réhabilitation de friches ou sites sous utilisés par des opérations en renouvellement urbain va dans le sens d'une préservation et mise en valeur du paysage du bourg.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Déployer une part limitée de l'offre nouvelle de logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg représentant environ 40 logements.	L'étude des capacités réelles de mutation des espaces déjà bâties qui a été réalisée sert de référence à la répartition de l'offre nouvelle en logements. Pour satisfaire aux besoins en logements, ces capacités estimées ont été déduites du besoin total. Un nombre de logements à produire en extension a ainsi été obtenu.
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, paysage) <p>Ces choix d'urbanisation s'orientent vers la modération de l'urbanisation en extension du bourg, qui participe à modérer la consommation d'espace et limiter les incidence sur le paysage. L'intégration paysagère de ces extension sera étudiée, pour limiter les effets sur les entrées de bourg et les lisières agricoles et naturelles. Les choix de localisation de cette production de logements en extension s'inscriront dans la séquence ERC (éviter, réduire, compenser).</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Prévoir le développement urbain futur en faveur de la sobriété foncière, en adéquation avec la déclinaison de l'enveloppe de consommation d'espaces définie à l'échelle intercommunale. Cette déclinaison se traduit par la réduction d'environ 45% la consommation d'espaces à l'horizon 2032 par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14,7 hectares consommés entre 2011 et 2021 ; - 8 hectares environ de consommation maximale entre 2021 et 2031, ces hectares étant attribués à la commune dans le cadre d'une répartition intercommunale visant à répondre aux objectifs déclinés à l'échelle régionale puis à celle du Pays de Retz. » 	<p>Cette orientation s'inscrit dans le premier pas de temps Climat & Résilience.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La traduction réglementaire de cet objectif tiendra compte des espaces d'ores et déjà mobilisés depuis 2021 par le déploiement de projets réservés à l'accueil de logements et d'activités économiques. En effet, le bilan de la consommation d'espaces après 2021 identifie plusieurs sites ayant généré une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : pour plus d'informations, consulter la partie Zoom sur...la consommation foncière, paragraphe relatif à « l'enveloppe foncière d'ENAF à l'horizon 2031 ».</p>

Incidences sur l'environnement



(consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, agriculture, paysage)

L'orientation s'inscrit dans la territorialisation des objectifs régionaux du principe ZAN. Elle fait preuve d'une logique de projet associée au besoin en logements, par une territorialisation à l'échelle intercommunale. Elle participe à modérer la consommation d'espaces et les incidences potentielles sur l'environnement, les milieux, ressource et agriculture.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Poursuivre ces efforts de sobriété foncière en limitant à environ 3,5 Ha l'artificialisation nette des sols entre 2031 et 2040, en considérant que cette trajectoire nous permettra d'atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette qui doit être satisfait à l'horizon 2050.</p>	<p>Cette orientation s'inscrit dans le second pas de temps Climat & Résilience.</p> <p>L'exercice de territorialisation réalisé à l'échelle de la communauté de communes n'a pas été reporté sur cette période et le taux fixé par le SRADDET des Pays de la Loire est appliqué. Cette orientation vise à poursuivre les effets de la commune et à donner un cadre à l'aménagement du territoire après 2031.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, agriculture, paysage)</p> <p>L'orientation s'inscrit dans la territorialisation des objectifs régionaux du principe ZAN. Elle fixe une trajectoire de sobriété foncière après 2031, en anticipation d'une territorialisation intercommunale, sur la base des principes définis par le SRADDET des Pays de la Loire. Cette orientation participe à modérer la consommation d'espaces et l'artificialisation et les incidences potentielles induites sur l'environnement, les milieux, ressource et agriculture.</p>	
<p>Promouvoir différentes formes urbaines selon les secteurs, en prenant en compte leur contexte urbain, paysager et fonctionnel dans l'organisation de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En densification de l'enveloppe urbaine, tenant compte des densités existantes : soit 15 logements/ha minimum, soit en compatibilité avec des prescriptions dans le cadre d'orientations d'aménagements et de programmation sectorielles sur des secteurs stratégiques et issues de réflexions structurantes ; - En extensions de l'enveloppe urbaine : 20 logements/ha minimum. 	<p>En complément des objectifs associés à la densification et au renouvellement urbain, la révision du PLU porte un effort en matière de formes urbaines et de densité. L'objectif de la commune est d'associer modération de la consommation d'espaces, préservation des milieux et qualité du cadre de vie. Au-delà d'une densité théorique appliquée partout de la même manière, la commune porte une ambition d'adaptation des densités au site et au contexte urbain et paysager.</p> <p>Cet objectif se traduit par un principe de densité différencié entre les secteurs à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine, et les secteurs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En extension ces objectifs de densité minimum sont relevés. En enveloppe urbaine, un objectif minimum est affiché (15 logements par hectare), associé à un principe de prise en compte des densités existantes avoisinantes. Il s'agira de déterminer, par secteur, une densité adaptée au cas par cas plus ambitieuse que la densité minimale et équivalente celle du centre-bourg historique (entre 20 et 35 log/Ha en moy.)</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, paysage, nuisances)</p> <p>La prise en compte des densités existantes selon le site et le contexte urbain va dans le sens d'une intégration paysagère des nouvelles constructions. Relever les densités en extension favorise la modération de la consommation d'espaces. La prise en compte des densités voisines porte un principe de respect du contexte urbain. Il s'agit autant de s'inspirer de formes urbaines déjà existantes que de tenir compte de l'existant pour ne pas apporter des nuisances vis-à-vis des constructions et déjà-là et de leurs occupants.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Orientation n° 2. Affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg</p> <p>Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants.</p>	<p>Le développement communal sur le plan démographique est associé à une politique de développement et de pérennisation d'un cadre de vie de qualité. Les équipements existants ont connu des investissements récents (gymnase, offre de stationnement mutualisé, city-stade) ou nécessitent des réaménagement voire des déménagement (mairie, école, salle, ...). Ces projets sont traduits dans le plan guide opérationnel (pour plus de précision, voir les parties «principaux constats du plan guide opérationnel» et «La stratégie de réaménagement du centre-bourg issue du plan guide opérationnel». L'orientation ci-contre annonce et ouvre la mise en œuvre de cette stratégie.</p>
<p>Incidences sur l'environnement</p>	 <p>(santé humaine)</p>
<p>La pérennisation et les évolutions envisagées pour les équipements sont de nature à participer à un cadre de vie de qualité à proximité des espaces résidentiels, favorisant les interactions sociales et les déplacements doux.</p>	
<p>Maintenir voire développer l'offre en équipements et services d'intérêt collectif au sein du pôle situé entre la rue de l'église et la rue du Falleron et entre la rue de l'étang et la rue des Vallées.</p>	<p>Le cœur du projet communal est la redéfinition et le réaménagement du cœur de bourg en faveur d'un cadre de vie de qualité. Cet objectif est associé à la mise en valeur des éléments naturels et paysagers du cœur de bourg («poumon vert» en devenir) et des équipements publics, le tout sur un large foncier public.</p>
<p>Incidences sur l'environnement</p>	 <p>(air énergie climat, nuisances, santé humaine)</p>
<p>Le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du bourg en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...).</p>	
<p>Redéfinir la programmation des équipements publics et services :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement d'urgence - Local jeunes - Transfert de la mairie - Accueil périscolaire et restaurant scolaire - Bibliothèque et salle des associations - Commerce/service 	<p>La commune a identifié différents projets de redéfinition de ses équipements, qu'elle affiche au PADD pour clarifier la stratégie de réaménagement du cœur de bourg. Il s'agit de maintenir les équipements en place et de les redéfinir, les agrandir. Le transfert de la Mairie en particulier est projeté dans l'ancien presbytère, pour mettre en valeur le patrimoine bâti local et renforcer un paysage urbain structurants autour du «poumon vert» et de ses équipements.</p>
<p>Incidences sur l'environnement</p>	 <p>(patrimoine bâti, paysage, air climat énergie, santé humaine)</p>
<p>La mise en valeur de l'existant par son réaménagement et extension dans l'optique d'accueillir (mairie) ou de pérenniser (bibliothèque, ...) des services et équipements en place participe directement à la mise en valeur du paysage. La concentration de ces équipements et services pérennisé, joue un rôle dans la réduction des émissions de GES, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...) (voir orientations précédentes).</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation n° 3. Favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques locales	
Permettre la création et le développement du commerce local.	Saint-Étienne-de-Mer-Morte est une commune de proximité. À ce titre, elle s'inscrit dans l'aire de chalandise des polarités voisines. Disposant de locaux commerciaux en cœur de bourg dont une épicerie, la commune entend pérenniser la destination commercial des ces espaces. S'agissant avant tout de renforcer la centralité commerciale, la stratégie communale entend également autoriser la création de nouveaux commerces, en cas d'opportunité. Concernant la ZA des Ardillais, il s'agit d'encadrer la création d'activité commerciale éventuelle pour que cette dernière ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-bourg.
Incidences sur l'environnement 	(air énergie climat, santé humaine)
La promotion commerciale du bourg et la maîtrise du développement commercial dans la ZA des Ardillais est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les communes voisines pour des besoins de proximité...).	
Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local.	L'économie locale se caractérise par le maintien d'une activité agricole, plusieurs sites d'activités économiques dont une zone d'activités et quelques sites isolés. Le contexte économique se caractérise par une résidentialisation croissante de la commune avec une part de la population active travaillant hors de la commune qui augmente. Dans ce contexte, le maintien des emplois locaux est un enjeu dont se saisit la commune. Elle vise leur pérennisation.
Incidences sur l'environnement 	(air énergie climat)
Le renforcement des activités économiques existantes participe au maintien d'emplois locaux et à la limitation des déplacements vers d'autres zones d'emplois. À ce titre, cette orientation participe à réduire les émissions de GES notamment.	
Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises en densification et en extension de la zone d'activités existante des Ardillais, adaptée à l'accueil et au développement des activités artisanales.	La ZA des Ardillais est identifiée à l'échelle du SCoT comme étant une zone d'activité de proximité. À ce titre, elle accueille des activités et des emplois qui participent à la satisfaction des besoins locaux. Cette orientation poursuit également l'objectif de permettre le transfert d'activités du centre-bourg, si des activités en place seraient intéressées, pour une mutation de leur site vers du logement ou autre.
Incidences sur l'environnement 	(Air, climat, énergie, nuisances)
La satisfaction des besoins locaux participe à la limitation des déplacements vers des sites d'activités extérieure au territoire. La possibilité de mutation de site d'activités économique en place pourrait participer à la mutation du tissu bâti existant et la la limitation des nuisances.	

B. AXE 2 : MAINTENIR LA VITALITÉ DE LA CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE SES ACTIVITÉS ET SES HABITANTS

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation n°1. Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits	
<p>Permettre l'accueil de nouveaux habitants par la seule création de logements dans le cadre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes ; - Changement de destination de bâtiments. 	<p>La commune se caractérise par une urbanisation diffuse dans les lieux-dits et une activité agricole qui se traduit par un certains nombre de bâtiments patrimoniaux aujourd'hui vacants. Leur réhabilitation par changement de destination est fléchée dans des conditions définis aux règlements (graphique et écrit). L'inventaire de ces bâtiments a été réalisé sur l'absence de critère visant à limiter les effets sur l'environnement dont l'agriculture.</p>
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, agriculture, patrimoine bâti, paysage, air, climat énergie)	
<p>Le réinvestissement des bâtiments patrimoniaux permet de préserver les paysages et le patrimoine. Cet objectif concourt à la protection des édifices patrimoniaux et leur mise en valeur. La réutilisation de bâtis vacants pour d'autres usages s'inscrit également dans une politique de développement durable (réduction de l'artificialisation des sols ailleurs, densification urbaine, ...) et permet de préserver les paysages et le patrimoine. S'il s'agit d'une urbanisation diffuse qui induit des déplacements supplémentaires et des émissions de GES, les incidences positives sont à priori supérieures aux incidences négatives.</p>	
<p>Permettre l'amélioration du confort de vie et l'amélioration de l'habitat, par l'évolution limitée des habitations existantes (sans construction principale nouvelles) et la création ou l'évolution d'annexes.</p>	<p>La politique communale vise à renforcer l'assise démographique du bourg et son dynamisme. À ce titre, elle limite la création de logements dans les lieux dits aux seuls changement de destination (consulter orientation précédente). Pour autant, la commune se caractérise par une urbanisation historiquement diffuse et une campagne habitée. Il s'agit donc de permettre l'évolution limitée des constructions déjà existantes.</p>
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, santé humaine)	
<p>Le PADD porte un principe de limitation des constructions en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg aux seules constructions existantes, limitant ainsi la consommation d'espaces et allant dans le sens des différentes politiques sectorielles associées. En outre, l'évolution limitée de ces constructions vise à limiter la pression potentiellement induite sur les milieux de cette urbanisation diffuse, déjà là. Enfin, permettre l'évolution et l'adaptation de ces logements participe à l'amélioration du cadre de vie, de l'habitat et donc de la santé humaine.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Orientation n°2. Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles</p> <p>Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles. - Préserver l'espace agricole productif : <ul style="list-style-type: none"> • Circonscrire les possibilités de construction de nouvelles habitations (non liées et non nécessaires aux activités agricoles) uniquement sur le bourg et ses proches abords ; • Maîtriser le développement de l'urbanisation du bourg dans le temps et l'espace de manière à mieux répartir la réduction de surfaces exploitées pour les exploitations concernées ; • Préserver les zones AOC (secteur de La Basse Rue) de toute possibilité de construction. - Admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées. 	<p>Saint-Étienne-de-Mer-Morte est une commune rurale caractérisée par le maintien et l'importance de l'activité agricole dans ses paysages, son économie, son histoire. La satisfaction de plusieurs objectifs sont recherchés à travers cette orientation tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pérennisation des activités en place, - Le maintien et la reprise des outils de production, - La protection des terres agricoles, - Accompagner les évolutions agricoles et la diversification des activités.

Incidences sur l'environnement (consommation d'espace, agriculture, paysage, santé humaine)

Plusieurs orientations du PADD participent à la modération de la consommation d'espaces et la préservation de l'agriculture. Par la préservation des activités agricoles et la maîtrise de l'urbanisation, c'est aussi le maintien de paysages agricoles qui est assuré par cette orientation. Par le maintien de ces activités et leurs diversification, le PADD participe à une production alimentaire locale et par ce biais, à une alimentation de proximité favorable à la santé humaine et à la réduction des GES.

Préserver les espaces agricoles, en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	La commune souhaite limiter l'impact du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle affiche un objectif d'un développement modéré au profit de l'agriculture (et prévoit le reclassement de certaines zones à urbaniser restantes dans le PLU en vigueur vers la zone Agricole).
---	--

Incidences sur l'environnement (consommation d'espace, agriculture, patrimoine bâti, paysage)

Les choix d'urbanisation retenus s'orientent de manière préférentielle vers l'utilisation des terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace. Le reclassement de certaines zones à urbaniser restante au PLU en vigueur au bénéfice de la zone agricole est positif par rapport aux incidences sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la réutilisation des bâtiments vacants par changement de destination s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Orientation n°3. Favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives</p> <p>Préserver et valoriser le site du Moulin aménagé le long de la vallée du Falleron et au contact du centre-bourg.</p>	<p>La commune recherche différents objectifs de mise en valeur de son cœur de bourg et de la vallée du Falleron, en cultivant le lien entre les deux comme une porte d'entrée de la nature en ville. Il s'agit de mettre en cohérence et végétaliser pour créer un véritable espace public et valoriser le patrimoine. Cet objectif passe par différentes actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la continuité de la trame verte ; - Création d'une boucle de promenade patrimoniale et paysagère dans le bourg ; - Rééquilibrer le rapport entre fonctions urbaines et paysagères.

<p>Incidences sur l'environnement</p>  <p>(milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, patrimoine bâti, paysage, santé humaine)</p>	
<p>La création de perspectives paysagères sur la vallée du Falleron et ses abords concourt à leur mise en valeur, à une gestion adaptée anticipant les incidences du réchauffement climatique et sensibilise les habitants et visiteurs au nécessaire maintien de la nature en ville.</p> <p>Le réinvestissement du moulin et de ses abords permet de préserver les paysages et le patrimoine.</p> <p>La création de lieux de rencontre et l'accroissement de la fréquentation des berges (du fait d'une accessibilité facilitée) peuvent avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Néanmoins, il a été ajouté dans les orientations relatives aux continuités écologiques (consulter l'axe 3 du PADD) que ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, ni entraver son développement.</p> <p>Par ailleurs, en aménageant la vallée du Falleron et ses abords comme un véritable espace de respiration, cet objectif a des incidences positives sur la santé humaine ; la création d'une zone calme à proximité immédiate du cœur de bourg permet aux populations de se ressourcer à l'écart des nuisances. La présence de l'eau participe également au rafraîchissement de l'atmosphère.</p> <p>La création de parcours dédiés à la ballade et d'espaces de stationnement végétalisés participe à la valorisation paysagère de la vallée du Falleron et ses abords et incite à pratiquer une activité sportive, avec une action positive sur la santé humaine.</p>	<p>Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire Stéphanois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités économiques isolées ; - Hébergements touristiques, - Sentiers de promenades et de randonnée. <p>La commune cherche à mettre en valeur le paysage, son patrimoine bâti et naturel en s'appuyant sur les activités économiques existantes (gîtes, ...) et les opportunités éventuelles de changement de destination. S'il ne s'agit pas d'un potentiel conséquent, ce volet de mise en valeur de l'ensemble du territoire communal et de développement touristique à petit échelle est intégré à la stratégie globale.</p>

<p>Incidences sur l'environnement</p>  <p>(patrimoine bâti, paysage, santé humaine)</p>	
---	--

La mise en valeur touristique du territoire stéphanois par les activités existantes (gîtes) des changements de destination de bâtiment patrimoniaux aujourd'hui vacants et par les sentiers de randonnées participent à la préservation du paysage et du patrimoine bâti et leur mise en valeur. En outre, cette stratégie incite à pratiquer une activité sportive, avec une action positive sur la santé humaine.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation n° 1. Assurer la convivialité des espaces urbains	
<p>Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg et sécuriser les déplacements. - Sécuriser les déplacements à des points névralgiques de circulation. 	<p>La dynamique de renouvellement urbain, déjà enclenchée, amène la commune à s'interroger sur les composantes essentielles à la qualité du cadre de vie. Le diagnostic territorial et le plan guide opérationnel ont mis en exergue les nombreuses nuisances liées à la circulation automobile ; cet objectif vise à mettre en œuvre dans le PLU toutes les conditions favorisant les déplacements doux et ainsi limiter l'usage de la voiture sur des trajets courts notamment, malgré la forte dépendance des habitants à cette dernière du fait du caractère rural et résidentiel de la commune.</p> <p>Comme mis en avant dans le diagnostic territorial, l'urbanisation historique du bourg s'est développée sur le haut du coteau de la vallée du Falleron, c'est à dire sur un point haut malgré une commune au relief doux et à proximité de continuité écologique de la trame verte et bleue. De l'autre, l'urbanisation s'insère dans des espaces agricoles avec un bocage distendu. Le traitement des lisières urbaines, en particulier au niveau des secteurs de projet, est donc un enjeu intégré à la stratégie communale.</p>

Incidences sur l'environnement



(paysage, air énergie climat, santé humaine)

Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable en soutenant et en facilitant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Ses incidences sont donc plutôt positives car il concourt à la réduction des GES, des problèmes de congestion, des nuisances sonores, etc. Le développement de l'intermodalité et des modes doux a donc des incidences positives sur la santé humaine.

Travailler à l'aménagement des entrées de ville et l'apaisement des ambiances concourent à la qualité paysagère de ces espaces.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Renforcer la convivialité du pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg et apaiser le cœur de bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une boucle de promenade patrimoniale et paysagère dans le bourg ; - Rationaliser les espaces de stationnement et rééquilibrer le rapport entre fonctions urbaines et paysagères ; - Assurer l'accessibilité de l'espace public. 	<p>À travers cette orientation, la commune poursuit plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser les espaces de stationnement et rééquilibrer le rapport entre fonctions urbaines et paysagères - Assurer l'accessibilité de l'espace public.
<p>Incidences sur l'environnement  (paysage, air énergie climat, santé humaine)</p>	
<p>La création de lieux de rencontre et l'accroissement de la fréquentation du cœur de bourg et son «poumon vert» (du fait d'une accessibilité facilitée et d'une mise en valeur accrue) a des incidences positives sur la santé humaine ; la création d'une zone calme dans le cœur de bourg permet aux populations de se ressourcer à l'écart des nuisances. La présence de la végétation participe au rafraîchissement de l'atmosphère.</p>	
<p>La création de parcours dédiés à la ballade et d'espaces de stationnement végétalisés, une accessibilité renforcée aux équipements dont sportifs participe à la valorisation paysagère du cœur de bourg et incite à pratiquer une activité sportive, avec une action positive sur la santé humaine.</p>	
<p>Orientation n° 2. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, garantes de l'identité communale</p>	
<p>Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du « petit patrimoine », témoins du patrimoine rural de Saint-Étienne-de-Mer-Morte, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du PLU, - Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (moulins, anciens puits en pierres, croix, calvaires, fours...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du PLU. 	<p>La commune se caractérise par un patrimoine bâti spécifique (place Gille de Rai et son clocher, l'église, ...) et du quotidien (moulins, anciens puits, anciens bâtiment agricole vacants, ...). À travers son PADD, la commune a pour objectif de permettre la réhabilitation et la mise en valeur de ces éléments spécifiquement identifiés, sur des critères spécifiques.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (paysage, patrimoine bâti)</p>	
<p>Le changement de destination de bâtiment agricole patrimoniaux vacants induit des nuisances éventuelles potentiels quant à l'urbanisation diffuse et les déplacements qu'elle génère. Par ailleurs, la réutilisation des bâtiments vacants par changement de destination s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine. Ces bâtiments sont identifiés au PLU. Les incidences positives sont à priori supérieures aux incidences négatives sur l'environnement.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Mettre en valeur le paysage et restructurer les espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur l'espace paysager "poumon vert" du bourg ; - Mettre en valeur les paysages champêtres et naturels de la commune ; - Mettre en valeur la place Gilles De Rais et son clocher ; - Renaturer les cours des écoles ; - Restructurer et programmer l'espace public central (connexion entre la place Gilles De Rais, la "mer de bitume" et le "poumon vert") ; - Assurer la continuité de la trame verte. 	<p>L'intégration d'une réflexion paysagère est partie prenante du projet de PLU. La trame verte et bleue sert de support au projet, avec une mise en valeur paysagère et un effet de structuration et de continuité dans le bourg et ses abords, qui sont les espaces les plus sensibles du fait de la pression de l'urbanisation. Cette ambition se traduit par plusieurs objectifs, de la création d'itinéraires et cheminement doux, à la renaturation d'espaces en passant par la préservation et la mise en valeur et la consolidation du patrimoine végétal.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (ressource en eau, paysage, air énergie climat, santé humaine)</p> <p>L'a</p>	
<p>Intégrer la future identité paysagère du bourg aux futurs secteurs à urbaniser.</p>	<p>La vision d'un aménagement paysager est porté dans le tissu bâti existant, comme dans les secteurs de projets à urbaniser. La consolidation des continuités écologiques de la trame verte et bleue sera un invariant de ces projets, dans une dimension autant paysagère qu'écologique.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (paysage)</p> <p>Le PADD ambitionne de reporter sur les secteurs de projets les objectifs portés sur le paysage dans le centre-bourg. Cette stratégie participe à l'amélioration de la prise en compte du paysage, et est particulièrement importante vis-à-vis d'un bourg qui s'insère dans l'espace agricole et à proximité d'une continuité écologique (vallée du Falleron). Cette démarche doit trouver tout son sens dans le traitement des lisières urbaines et des entrées d'agglomérations.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>Orientation n° 3. Préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles</p> <p>Préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection des réservoirs de biodiversité, notamment les vallées du Falleron et du Tenu - Préserver et entretenir les éléments de la trame bleue (continuités hydrauliques, les secteurs humides de la commune) et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale, - Préserver et entretenir les éléments de la trame verte (boisements, haies bocagères et arbres remarquables) pour leur intérêt écologique, hydraulique et paysager - Permettre et favoriser la restauration des secteurs dégradés (restauration de corridor écologique, restauration morphologique de cours d'eau, restauration de zones humides, replantations de haies bocagères, ...) 	<p>Les continuités écologiques de la trame verte et bleue dans son ensemble seront préservées et mise en valeur dans le projet de PLU. L'objectif est à la fois de garantir la protection des milieux. Cette orientation a également à l'amélioration de la ressource en eau, que ce soit en qualité (limitation de l'érosion, ...) ou en quantité (amélioration de l'infiltration), mais aussi à la limitation des risques et à maximiser le bien-être et la santé humaine.</p>
<p>Incidences sur l'environnement  (milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, paysage, air climat énergie, gestion des risques, santé humaine.)</p> <p>Le PADD précise les orientations qui visent la protection, préservation, restauration et mise en valeur et remise en bon état des continuités écologiques. Ces orientations sont imaginées par des cartographies de synthèse. Les orientations visent la préservation des trames vertes et bleues. Elles ciblent spécifiquement les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager (les vallées du Falleron et du Tenu). Elles incluent la question de la restauration. À ce titre, le PADD est susceptible d'avoir des incidences positives sur l'environnement.</p>	
<p>Orientation n° 4. Prendre en compte les risques</p> <p>Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols</p>	<p>Cette orientation, qui vise directement la préservation des continuités écologiques et des milieux associés qu'ils soient végétaux, prairiaux ou humides, renforce les orientations relatives à la consommation d'espaces et à l'artificialisation précisées dans l'axe 1 du PADD. En outre, il faut noter que cette orientation vise à limiter l'artificialisation des sols et par là même, le ruissellement des eaux et l'érosion des sols. Cette orientation participe par extension à la préservation de la ressource en eau.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Incidences sur l'environnement  (consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, ressource en eau)	<p>L'inscription au PADD d'un objectif transversal sur la thématique de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols fait le lien avec les différentes thématiques de l'évaluation environnementale. Cette association est susceptible d'avoir des effets positifs sur l'environnement.</p>
<p>Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation (vallée du Falleron et vallée du Tenu), en y évitant toute habitation nouvelle et en excluant tous travaux remettant en cause leur fonctionnalité au regard du risque énoncé.</p>	<p>Concerné par un certain nombre de risques et de nuisances, exposés dans le diagnostic territorial, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes mais aussi de ne pas impacter la biodiversité.</p> <p>La sensibilité du territoire en terme de risques est à souligner vis-à-vis au risque d'inondation, dans les conditions décrites par le diagnostic territorial. Le Bourg s'étend historiquement développé sur le coteau en bordure de la vallée du Falleron, tenir l'urbanisation sur ce coteau et éloignée de la vallée est un invariant indiscutables du projet.</p>
Incidences sur l'environnement  (ressource en eau, air climat énergie, nuisances, gestion des risques, santé humaine)	<p>Cet objectif participe pleinement à réduire l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances et à l'inconfort lié au réchauffement climatique. Il permet également de limiter l'imperméabilisation des sols favorisant ainsi un libre écoulement des eaux et l'émission des GES.</p>

D. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (elles sont inhérentes à tout projet de développement). En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux logements engendrent une artificialisation des sols, des consommations en ressources (eau potable, énergie, ...) et peuvent conduire à l'apparition de nouvelles nuisances (déchets, bruits, eaux usées, ...) qu'il est nécessaire d'anticiper. Néanmoins, la réorientation du développement urbain en densification permet de limiter strictement la consommation d'espace en extension et d'être ainsi plus économique en énergie, en déplacements et en réseaux.

Si des incidences négatives sur l'environnement sont relevées, le PADD présente une valeur ajoutée ; il concourt à une amélioration de l'environnement et de la santé humaine sur le territoire à travers notamment :

- La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD limite l'urbanisation au bourg et stoppe le mitage dans les lieux-dits au seuls cas de changement de destination qui sont identifiés au projet de PLU. La commune s'inscrit dans la trajectoire ZAN et dans une démarche collective de territorialisation des objectifs à l'échelle intercommunale.
- Préservation et mise en valeur des espaces naturels et du paysage. Avec une ambition forte en matière de réaménagement du cœur de bourg, qui servira d'exemple pour les secteurs de projets en densification et en extension, le PADD est vertueux en matière de limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols, d'amélioration de la santé humaine et du paysage.
- L'adaptation du territoire au changement climatique. Le PADD comprend des objectifs forts en matière de renforcement des espaces végétalisés dans la commune et le bourg en particulier (via la préservation/création d'espaces verts, la limitation de l'imperméabilisation des sols, ...) et de protection de la ressource en eau, objectifs concourant notamment à la création d'îlots de fraîcheur. Il favorise les déplacements doux à l'échelle des quartiers et du bourg.
- L'amélioration de la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles, ce que permet la densification, la mise en œuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces et la requalification de certains axes majeurs pour apaiser la circulation.

Ainsi, malgré sa position résidentielle vis-à-vis de l'agglomération nantaise et des polarités voisines, la commune a pris le parti d'un plan d'aménagement conciliant à la fois développement urbain et environnement.

Il faut néanmoins avoir à l'esprit que la commune est soumise à des contraintes liées à la propriété foncière privée qui peuvent limiter son champ d'action dans certains secteurs d'aménagement. La mise en place d'OAP Secteurs permettra cependant de faire levier en apportant des prescriptions et donc des conditions de recevabilités des projets plus respectueuses des sites à forts enjeux.

CHAPITRE B

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





1. PRÉAMBULE

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Ville en termes d'aménagement. Elles portent sur :

- Des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs) ;
- Des enjeux plus spécifiques (OAP Thématiques).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en œuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs.

Au travers des OAP, la collectivité a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle du bourg. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

2. LES OAP SECTORIELLES

Le contenu des OAP sectorielles est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets mais aussi permettre la mise en œuvre des ambitions de la collectivité en matière de densification des espaces déjà bâties.

A. LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP

Lors de l'élaboration du PADD, plusieurs sites ont été pré-identifiés comme des potentiels fonciers ou immobiliers stratégiques du fait de leur localisation et/ou de leur surface. Le projet de PLU prévoit deux types d'OAP :

- Des OAP pour accompagner la densification et le renouvellement urbain des espaces déjà bâties à enjeu ou/et avec des projets qui nécessitent une intégration urbaine spécifique ;
- Des OAP pour accompagner les secteurs à urbaniser à court et moyen terme (1AU).

À noter que les OAP ne sont pas obligatoires en zone 2AU.

Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Compatibilité des secteurs de projet en extension avec les espaces agricoles pérennes au titre du SCoT ;
- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles ;
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement et en se limitant donc au strict nécessaire pour répondre au projet ;
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire ;
- Être en accord avec les choix de développement communaux ;
- Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial, ...), techniques (réseaux, ...) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.

1. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU SERVICE DU PROJET

La logique ERC (Éviter, Réduire, Compenser) a été appliquée à chaque étape du projet, dont dans le cadre de la stratégie d'urbanisation et sa traduction en zonage (1AU, 2AU) et en orientation d'aménagement et de programmation.

a. Préalables à la définition de la stratégie d'urbanisation

Plusieurs critères ont permis de définir la stratégie d'urbansation de la commune et en conséquence, de traduire les secteurs de projets dans le règlement graphique et dans les secteurs OAP :

- De préférence à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :
 - Potentiel foncier identifié dans le cadre du Plan Guide Opérationnel ;
 - Capacités réelles de mutation du site à 10 ans (activités économiques existantes, démarches foncières en cours, ...) ;
 - En évitant les incidences sur la TVB urbaine et en les réduisant si nécessaires.
- En extension du bourg, en suivant les principes suivants de préférence :
 - Épaissir l'enveloppe urbaine du bourg ;
 - Optimiser le foncier communal ;
 - Optimiser les voiries et réseaux existants ;
 - Éviter les secteurs sujets aux risques ;
 - Éviter l'urbanisation des éléments constitutifs des sous-trames vertes bleues dont les zones humides, et les grandes continuités écologiques dans leur ensemble (réservoirs et corridors) ;
 - Modérer la consommation foncière dans le respect du cadre législatif et réglementaire en vigueur ;
 - Limiter les incidences sur l'agriculture.
 - Prendre en compte le SCoT en révision.

L'ensemble de ces critères ont vocation à limiter les incidences potentielles envisagées du projet de PLU sur l'environnement, dont celles sur la consommation d'espace, les milieux naturels et biodiversité, la ressource en eau, l'agriculture, le patrimoine bâti, le paysage, l'air climat énergie, les nuisances, la gestion des risques, la gestion des déchets, la santé humaine.

À noter que ces critères participent à la fois à la réduction des incidences potentielles envisagées sur plusieurs thématiques. Par exemple : limiter la consommation d'espace limite également les incidences sur l'agriculture ou encore la préservation des milieux naturels et de la biodiversité a également des effets positifs sur la gestion des risques et le paysage notamment.

b. Rappel des secteurs de projet au PLU en vigueur

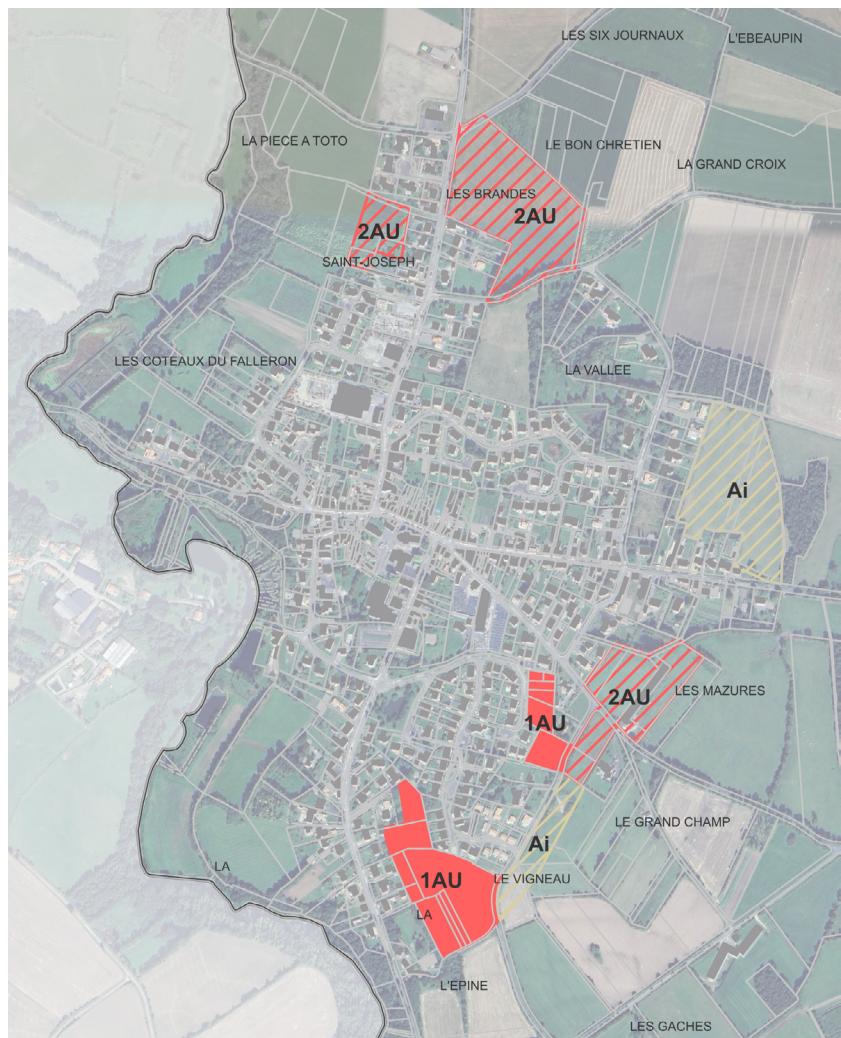
Dans le cadre du PLU en vigueur avant révision, approuvé en 2009 et modifié en 2011 et 2019, la commune prévoyait :

- 3,5 ha en 1AU, zone naturelle ouverte à l'urbanisation, non équipée ou insuffisamment équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines ;
- 10,5 ha en 2AU, correspondant à une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future, dont 3,4 ha à destination économique en extension de la zone d'activités des Ardillais (voir ci-contre) ;
- 4,3 ha en Ai, Secteur à vocation agricole, où aucune construction n'est autorisée même agricole, destiné à l'urbanisation future de la commune.

Ces secteurs sont représentés sur la carte ci-contre.



Zones à urbaniser au PLU opposable avant révision (en bas le bourg, en haut la ZA des Ardillais)



c. Les premiers jalons de la stratégie d'urbanisation de la commune

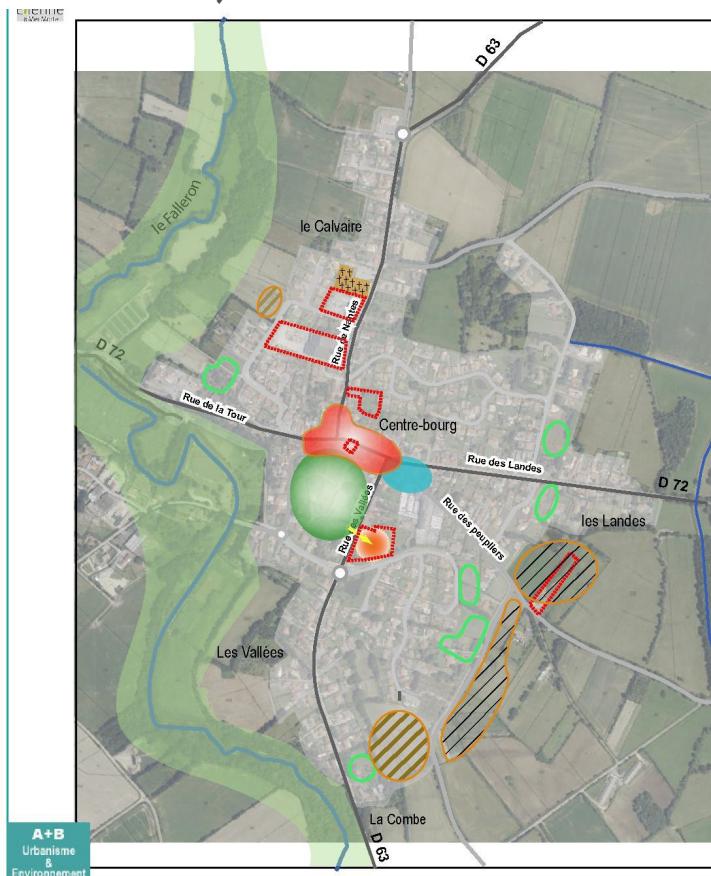
En 2021, lors des premières réflexions liées à l'élaboration du PADD, plusieurs secteurs prévus au PLU en vigueur ont été urbanisées :

- Une partie de la zone 1AU au sud du bourg (PA les Hauts de la Combes autorisé et en cours d'aménagement en 2025) ;
- Une partie de la zone 1AU rue des Roitelets.

Tenant compte de ces opérations déjà engagées ou réalisées, la commune projette l'urbanisation de la manière suivante :

- Plusieurs sites considérés avec un potentiel de mutation vers du logements sont identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (sites Jarny à l'ouest de la rue de Nantes, actuelle mairie, foncier Lambert à l'angle de la rue des Vallées et de la rue des Roitelets) ;
- Plusieurs secteurs sont identifiés comme des «dents-creuses» dont il conviendra de permettre et d'accompagner la densification ;
- À ce stade, le PA des Hauts de la Combe n'est pas encore déposé même si cela est prévu avant l'arrêt du PLU en révision, ce secteur est prévu en 1AU en 2021 ;
- Un petit secteur est prévu pour boucler l'urbanisation de la rue du Coteau ;
 - L'urbanisation de ce secteur a pour vocation à épaisser l'enveloppe urbaine et à optimiser la voirie déjà présente au droit du secteur.
- L'ensemble du site à l'est de la rue des Cousserottes et au nord de la rue des Peupliers est prévu comme pouvant être urbanisé à long terme. L'urbanisation en extension du bourg est donc principalement prévue sur ce site (est de la rue des Cousserottes et nord de la rue des Peupliers).
 - Ces secteurs permettent un développement du bourg sur le plateau, à l'opposée d'une des principales continuités écologiques de la commune (la vallée du Falleron). Ces secteurs confortent l'assise du bourg par son épaissement, optimisant des voiries déjà présentes, en particulier la rue des Cousserottes. À noter que la commune maîtrise le foncier sur une partie de l'est de la rue des Cousserottes, garantissant facilitant la faisabilité de l'opération. Le site d'une exploitation agricole en friche au nord de la rue des Peupliers serait intégré à l'urbanisation par cette occasion.
- Par ailleurs, en association avec la communauté de communes dans le cadre de sa compétence économie, une extension de la ZA des Ardillais est projetée au nord est du site (voir ci-contre).

Projet en 2021 de l'urbanisation du bourg (hors ZA des Ardillais) dans le PLU en révision



Renforcer l'assise démographique et urbaine du bourg

Les coeurs de vie du bourg à soutenir

- centre-bourg, historique et administratif (église, mairie)
- pôle d'équipements d'intérêt collectif (écoles, périscolaire, salle des vallées, ...)
- favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité commerciale et de services en conformité du centre-bourg

Privilégier la production de logements par renouvellement urbain

- inciter l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante.
(illustration indicative, non exhaustive)

Favoriser la requalification de sites dans le bourg et ses proches abords

- à court/moyen terme
- à long terme

(illustration indicative, non exhaustive)

Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg

d. Une stratégie ajustée grâce à l'évaluation environnementale, concomitamment à la territorialisation des objectifs ZAN



Une enveloppe de consommation foncière consolidée à l'échelle régionale (SRADDET), du Pays de Retz (SCoT) et de la communauté de communes Sud Retz Atlantique

En 2022/2023, les travaux du SRADDET, puis du SCoT permettent d'affiner l'enveloppe de consommation foncière de la commune entre 2021-2031 et par extension, en 2031-2041.

Ces travaux sont pris en compte avec la fixation dans le PADD, d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ces objectifs servent de base à la traduction réglementaire du PADD et au calibrage des secteurs de projets consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

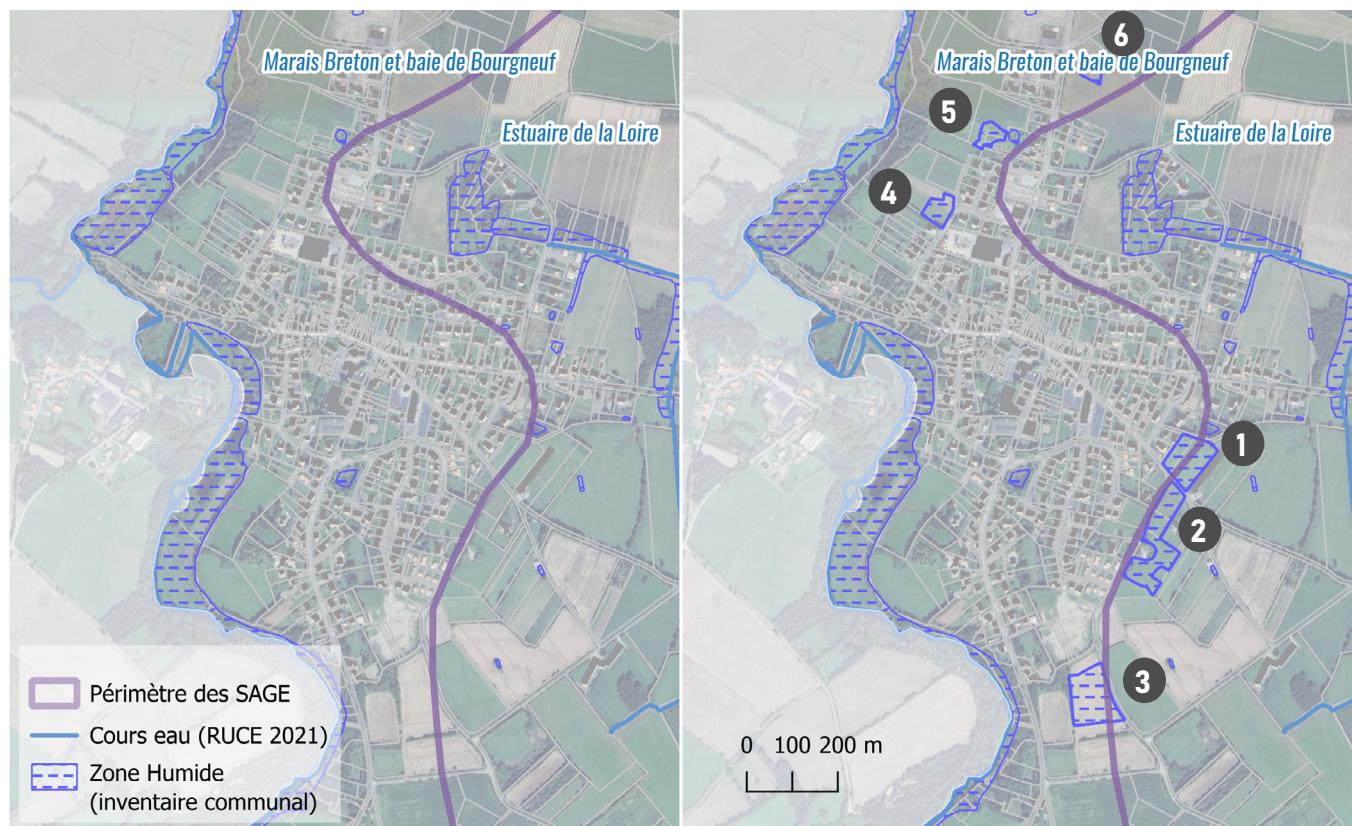
Pour plus de précisions, vous pouvez consulter dans le présent document, la partie relative au «zoom sur...l'analyse de la consommation d'espaces».

Des inventaires complémentaires des zones humides sur les principaux secteurs de projets

La commune dispose d'un inventaire communal des zones humides en date de 2012 et d'un inventaire local des cours d'eau de 2013. Ces éléments seront reportés au PLU en révision. Pour asseoir la stratégie d'urbanisation et s'assurer de limiter les incidences sur l'environnement, la commune mandate deux séries d'inventaires de zones humides sur les secteurs de projets. Dans le cadre de sa compétence économie, la communauté de communes mandate elle aussi un inventaire sur le site projeté en extension de la Zone d'Activités des Ardillais.

Les résultats de ces inventaires sont annexés au présent rapport de présentation du PLU, consultables dans la pièce n°1.4 (annexes). Les principaux résultats sont présentés ci-dessous.

Localisation des zones humides avant (à gauche) et après (à droite) inventaires complémentaires de 2023-2024 :



Sont concernés par la présence d'une zone humide les secteurs suivants :

- Secteurs dont une zone humide est comprise dans le SAGE Estuaire de la Loire :
 - **1** Rue des Peupliers nord ;
 - **2** Rue des Cousserottes est ;
 - **3** L'Épine.
- Secteurs dont une zone humide est comprise dans le SAGE Marais Breton et baie de Bourgneuf :
 - **3** L'Épine ;
 - **4** Rue du Coteau ;
 - **5** La Pièce à Toto (pour partie) ;
 - **6** Les Brandes (pour partie).

Une refonte de la stratégie d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux

Ces inventaires ont nécessité une refonte de la stratégie d'urbanisation de la commune. En effet, plusieurs secteurs sont localisés sur le SAGE Estuaire de la Loire et en tête de bassin versant (ruisseau de la Berganderie) définie dans le SAGE Estuaire de la Loire en révision.

Le PAGD du SAGE Estuaire de la Loire rappelle et précise :

« Tout projet induisant la destruction ou la dégradation d'une zone humide d'une surface supérieure à 1 000 m² doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation (suivant la surface concernée). La doctrine générale concernant l'application des mesures compensatoires se résume en trois principes fondamentaux selon un ordre précis : « éviter, réduire, compenser ». Les porteurs de projets concernés par la destruction d'une zone humide doivent respecter ces principes et donc prouver, au préalable, qu'aucune solution n'est envisageable pour éviter, voire limiter la destruction de la zone humide. »

« La règle 2 du règlement du SAGE vise à protéger les zones humides sur des secteurs à enjeux spécifiques du périmètre du SAGE, y compris pour les projets dont les surfaces d'emprise sont inférieures aux seuils de déclaration et d'autorisation de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement. La règle 2 renforce ainsi la protection des zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) identifiées en annexe 1 du règlement. »

Le règlement du SAGE Estuaire de la Loire rappelle et précise :

« Le SDAGE précise les modalités à respecter par un projet, pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur les zones humides.

Dans sa disposition M2-4, le SAGE Estuaire de la Loire précise lui-même, par rapport à cette disposition du SDAGE, des recommandations pour la compensation des impacts sur les zones humides. Cette disposition vise un gain de fonctionnalités et une compensation surfacique d'au moins 200% dans le cadre de la compensation des zones humides impactées par un projet.

Fondée sur l'article R.212-47 du Code de l'environnement, la règle 2 vise les zones humides définies comme stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE), identifiées dans le PAGD du SAGE au titre de l'article L212-5-1 du même Code. La carte des ZSGE du PAGD est reprise sous forme de planches détaillées en annexe 1 du présent règlement. »

Concernant le SAGE Marais Breton qui vise lui aussi la préservation des zones humides, la compensation de l'imperméabilisation de zones humides peut être réalisé à 100% dans le même bassin versant ou à 200% dans le bassin versant du SAGE Estuaire de la Loire.

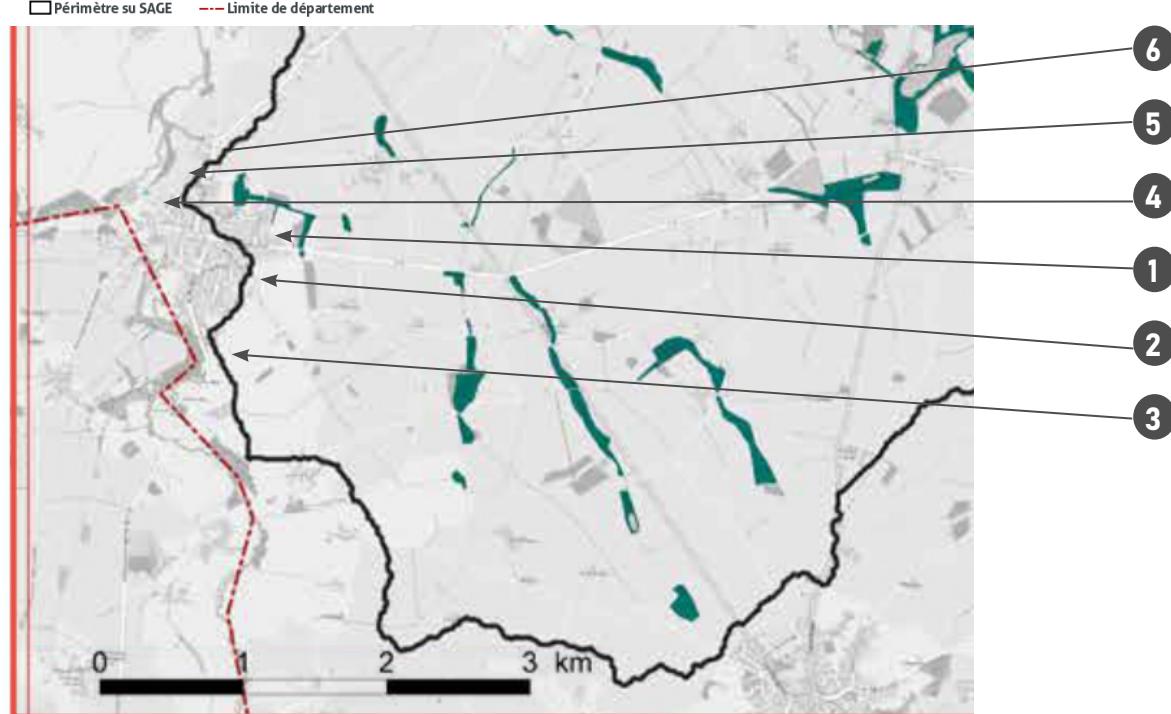
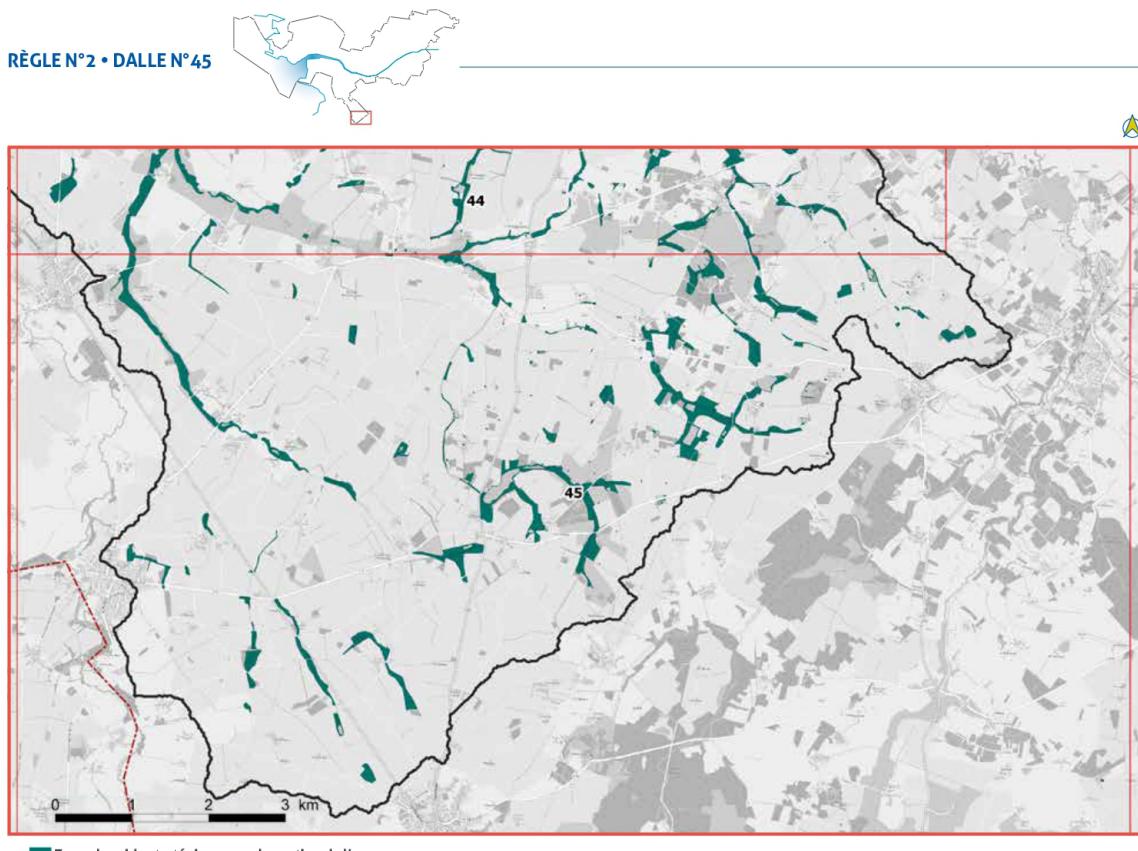
En outre, une opération sera de fait soumise à déclaration Loi sur l'eau dès lors que 1 000 m² de zone humide serait impactés.

Zoom sur les Zones Humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE) au titre du Sage Estuaire de la Loire

À noter qu'aucun secteur ne comprend ou est situé à proximité de Zones Humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE) au titre du Sage Estuaire de la Loire.



RÈGLE N°2 • DALLE N°45



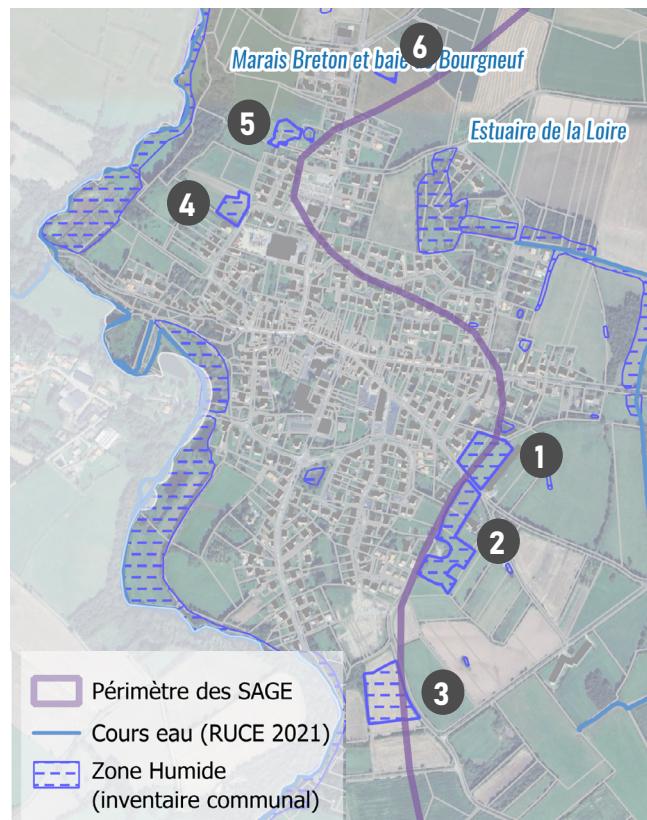
Source : SYLOA, Cap Atlantique, CARENE, CC Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, CC Estuaire et Sillon, CC Erdre et Gesvres, Nantes Métropole, COMPA, EDENN, Mauges Communauté, CC Sèvre et Loire, Clisson Sèvre et Maine Agglo, Pomic Agglo, CC Sud Estuaire, SM Baie de Bourgneuf, EPTB Vilaine, IGN - Conception réalisation : SYLOA 2022

Les dispositions législatives et réglementaires, associés aux enjeux pour le territoire en matière de zone humides conduisent la commune à adapter sa stratégie pour éviter l'imperméabilisation de zones humides.

Le principe d'évitement est appliqué à tous les secteurs de projet. La commune se trouve être particulièrement concernée par la présence de zones humides. Pour appliquer les objectifs démographiques et résidentiels du territoire, des choix sont réalisés sur la localisation des secteurs de projets. Les zones humides situées à l'intérieur du périmètre du SAGE Estuaire de la Loire sont particulièrement difficile à compenser. Le SAGE précise «. Ainsi, les secteurs de projets comprenant une zone humide dans le périmètre du SAGE Estuaire de la Loire sont en résumé :

- Soit exclus du projet de PLU en révision : site n°1 et n°2 ;
- Soit placé en 2AU dans le PLU en révision, dans l'hypothèse où les objectifs démographiques et résidentiels peuvent pas être mis en œuvre dans les espaces prévus à cet effet (en U et en 1AU) : site n°2.

Le premier choix réalisé est de répartir la production de logements sur différents secteurs, pour ne pas concentrer les incidences sur un site, dans un contexte environnemental contraint.



Pour consulter le détail des critères de choix des sites, voir le tableau suivant.

Il s'agit ici d'un résumé des incidences potentielles estimées sur l'environnement ayant permis de trier les sites entre eux.

À noter que pour les sites retenus, l'analyse des incidences sur l'agriculture puis des incidences potentielles estimées sur l'environnement par thématique sont détaillés plus loin dans le présent document.

Les incidences potentielles du projet de modification sur les différentes composantes environnementales sont également classées selon un principe de progressivité.

Fort	Le projet génère des perturbations et des incidences très importantes pour lesquelles aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est possible. Ce niveau d'impact remet le projet en question.
Moyenne	Le projet implique des incidences négatives qui peuvent être évitées, réduites ou compensées ou être solutionné sur le volet foncier.
Faible	Le projet a des incidences neutres sur l'environnement.
Enjeu négligeable	Les incidences identifiées ou l'absence d'incidences n'entraînent pas d'impact notable sur l'environnement.

Thématique	Site
	Site n°1
Foncier	Foncier privé.
Consommation ENAF	Oui pour partie (présence d'un bâtiment agricole en friche).
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Parcelle en prairie. Alignements d'arbres en limite de parcelle.
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide de 8 158 m ² inventoriée qui nécessiterait une compensation de 200%.
Paysage et urbanisation	Le site conforte le bourg en épaisseur de l'enveloppe urbaine. Il s'insère entre une voie existante et les habitations. Vigilance sur l'entrée de bourg.
Accès et réseaux	Au droit du terrain et accès par voie communale.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Éloignement des axes de circulation principaux (routes départementales).
Agriculture	Parcelles non exploitées (RPG 2023), bâtiment agricole vacant.
Conclusion :	Le site est exclu du projet de PLU en révision.

	Site n°2
Foncier	Propriété communale, maîtrise foncière.
Consommation ENAF	Oui
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Parcelle en prairie et pour partie recouverte de dépôt. Alignements d'arbres en limite de parcelle ouest.
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide de 1,2 ha inventoriée qui nécessiterait une compensation de 200%.
Paysage et urbanisation	Le site optimise une voie existante. L'extension créerait un front bâti linéaire au sud et s'insère entre une voie existante à l'ouest et une habitation isolée au nord
Accès et réseaux	Au droit du terrain et accès par voie communale.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Éloignement des axes de circulation principaux (routes départementales).
Agriculture	Parcelles non exploitées (RPG 2023).
Conclusion :	Le site est exclu de la zone 1AU et est réduit à 0,9 ha et placé en 2AU dans le PLU en révision, du fait de la maîtrise foncière communale, sous réserve d'impossibilité technique de réaliser les objectifs démographiques et résidentiels en U et en 1AU et de définir des mesures de compensation adaptées.

	Site n°3
Foncier	Foncier privé.
Consommation ENAF	Oui
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Alignements d'arbres en limite de parcelle et boisements dont à protéger.

Thématique	Site
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide de 1 ha inventoriée qui nécessiterait une compensation de 200%.
Paysage et urbanisation	En extension linéaire du bourg aux abords d'une route départementale, le site a des incidences sur le paysage. En outre, le site comporte des éléments du patrimoine végétal à préserver.
Accès et réseaux	Extension de réseaux à prévoir. Accès impossible sur la route départementale hors agglomération.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Proximité d'un axe de circulation principal (route départementale).
Agriculture	Parcelles exploitées (RPG 2023).
Conclusion :	Le site est exclu du projet de PLU en révision.

	Site n°4
Foncier	Foncier privé.
Consommation ENAF	Oui
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Pas de boisement et bocage.
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide de 3 145 m ² inventoriée qui nécessiterait une compensation de 100% sur le même bassin versant.
Paysage et urbanisation	Le site permet de combler un espace non urbanisé entre deux accroches de l'enveloppe urbaine et en bord de voie.
Accès et réseaux	Les réseaux sont au droits du terrain.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Éloignement des axes de circulation principaux (routes départementales).
Agriculture	Parcelles exploitées (RPG 2023).
Conclusion :	Le site est placé en 1AU dans le PLU en révision avec application de mesures de réduction et de compensation.

	Site n°5
Foncier	Foncier privé.
Consommation ENAF	Oui
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Alignements d'arbres en limite de parcelle est.
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide dégradée à proximité qui peut être évitée et offre des possibilités de compensation.
Paysage et urbanisation	L'urbanisation du site induirait un épaississement de l'enveloppe urbaine du bourg, dans la continuité du plateau, sans incidence notable sur le paysage.
Accès et réseaux	Les réseaux et accès sont dans la rue de Nantes.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Éloignement des axes de circulation principaux (routes départementales).
Agriculture	Parcelles exploitées (RPG 2023).
Conclusion :	Le site est placé en 1AU dans le PLU en révision avec application de mesures de réduction.

Thématique	Site
	Site n°6
Foncier	Foncier privé.
Consommation ENAF	Oui
Milieux naturels et biodiversité (trame verte)	Hors continuités écologiques. Alignements d'arbres en limite de parcelle pour partie (au nord et à l'ouest).
Milieux naturels, biodiversité et ressources (trame bleue)	Zone humide de 3 145 m ² inventoriée qui nécessiterait une compensation de 100% sur le même bassin versant et qui pourrait être évitée dans l'aménagement du site.
Paysage et urbanisation	En entrée de bourg, le site s'accroche de deux côté à l'enveloppe urbaine dont à la rue de Nantes. S'agissant d'une extension linéaire, le site est dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg et dans la continuité du plateau. Une parcelle boisée est située au nord, côté entrée de bourg.
Accès et réseaux	Les réseaux et accès sont dans la rue de Nantes.
Risques	Éloignement des risques d'inondation.
Nuisances	Proximité d'un axe de circulation principal (route départementale). Ouvrage de voirie déjà existant pour la régulation de la vitesse et de la circulation (giratoire).
Agriculture	Parcelles exploitées (RPG 2023) en agriculture biologique.
Conclusion :	Le site est placé en IAU dans le PLU en révision avec application de mesures de réduction.

Le principe de réduction est appliqué aux secteurs de projets retenus.

Consulter la partie relative à la production des OAP et leurs ajustements dans le présent document.

Le principe de compensation est appliqué aux secteurs de projets pour lesquels les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas suffisants.

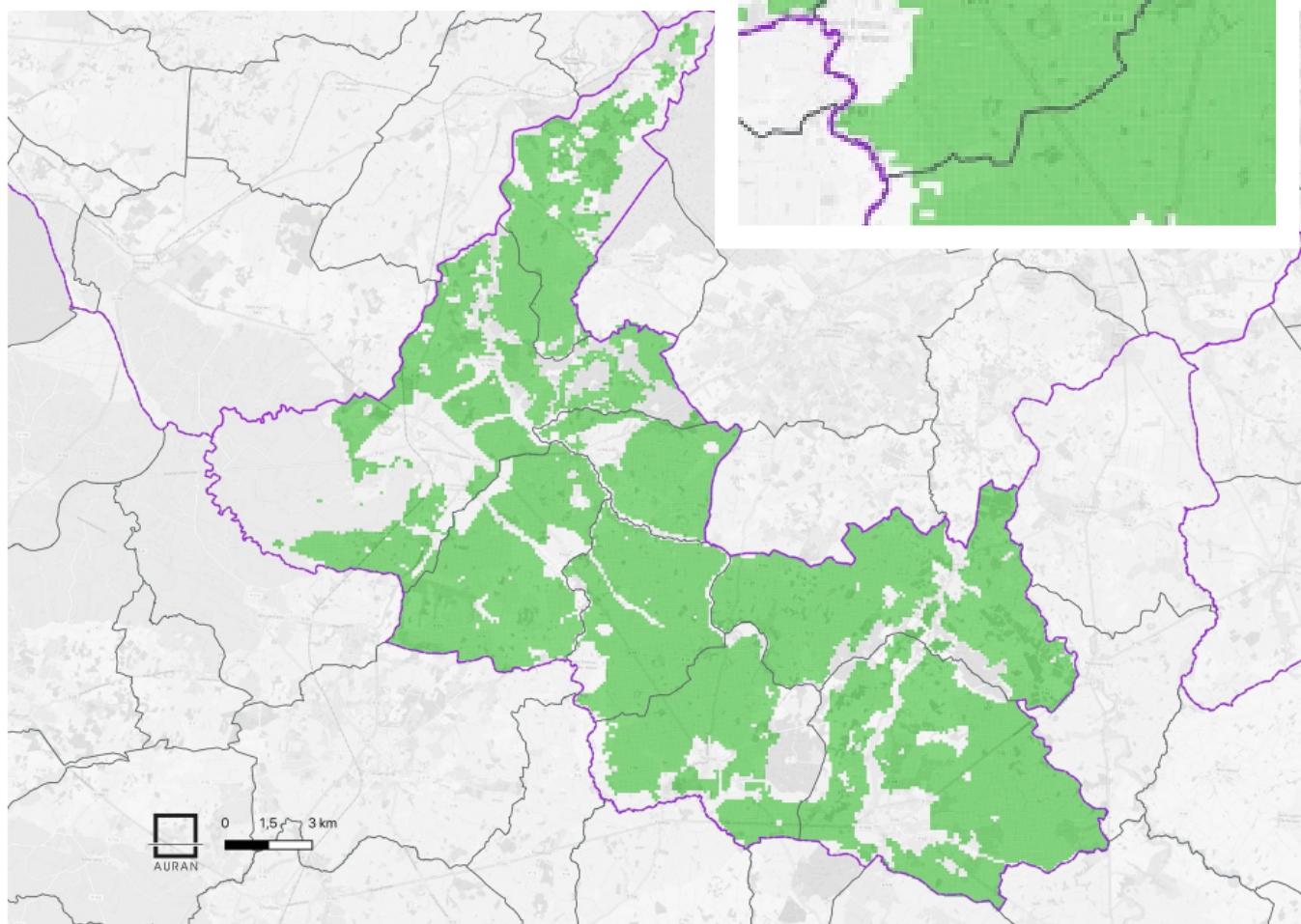
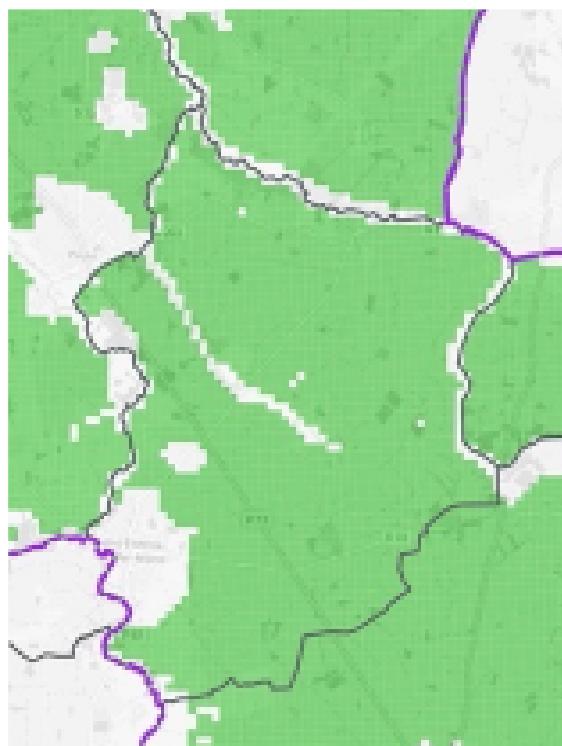
Consulter la partie relative à la production des OAP et leurs ajustements dans le présent document.

2. COMPATIBILITÉ DES SECTEURS DE PROJET EN EXTENSION AVEC LES ESPACES AGRICOLES PÉRENNES AU TITRE DU SCOT ET INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

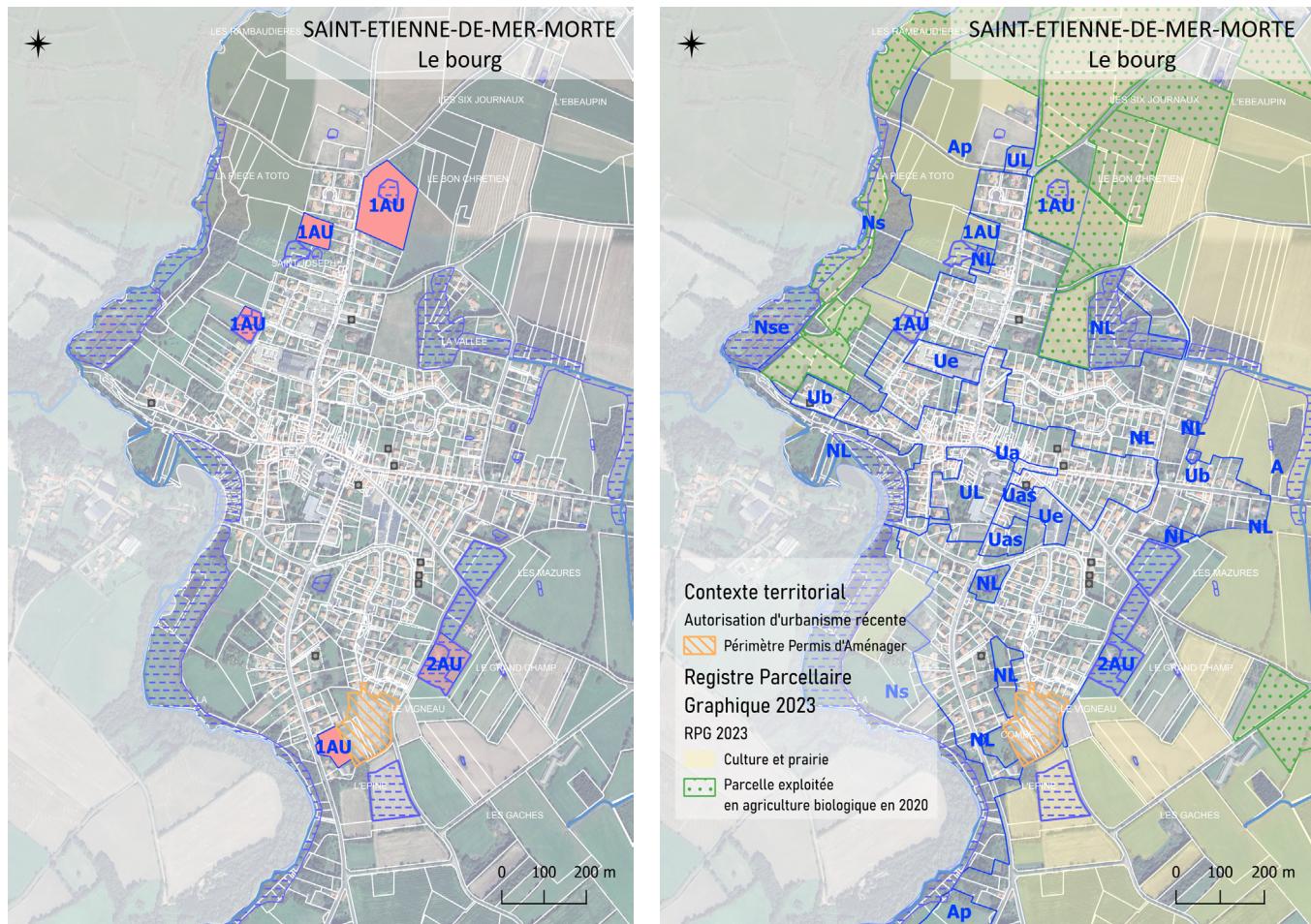
a. Compatibilité des secteurs de projet en extension avec les espaces agricoles pérennes au titre du SCoT

Préalablement aux réflexions en matière d'urbanisation de la commune, il a été vérifié la localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT. L'avant-projet de D00 met à disposition des communes une cartographie actualisé des espaces agricoles pérennes au SCoT en révision, présentée ci-dessous.

Les secteurs de projets sont en dehors des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT en révision et compatibles avec ce dernier.



b. Incidences du projet de PLU sur l'activité agricole



Des incidences limitées des zones à urbaniser (AU)

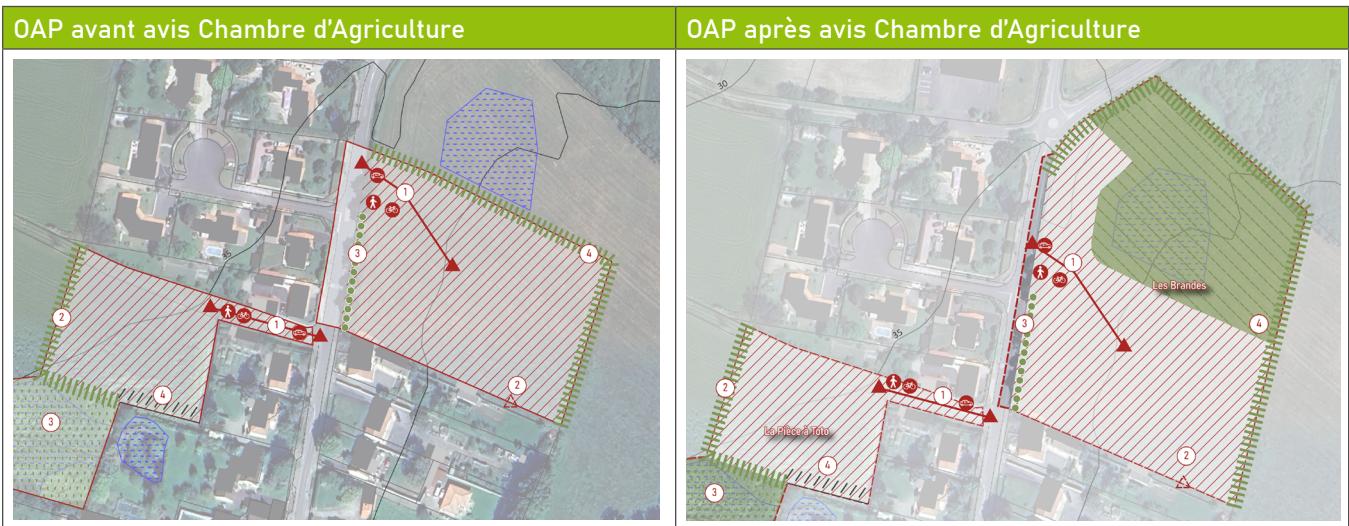
Au préalable, il est à noter que le périmètre du secteur des Brandes a été revu à la suite de la réunion du 26 novembre 2024 avec les personnes publiques associées. L'extension de la zone d'activités des Ardillais a également été abandonnée.

Les représentants de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique ont fait remarquer que le découpage proposé à cette réunion ne permettait pas une exploitation efficiente de la parcelle agricole après urbanisation. Le découpage du secteur destiné à l'urbanisation, qui excluait initialement la zone humide identifiée, n'aurait pas permis, selon les représentants de la chambre d'agriculture, une exploitation efficiente de la parcelle cultivé par les engins agricoles. Ils ont demandé à ce qu'un autre découpage de la zone AU sur le secteur des Brandes soit étudié. A également été souligné que la parcelle aux Brandes est exploitée par le même agriculteur que celle concernée par une extension de la zone d'activités des Ardillais, soulignant l'importance des incidences du PLU sur cette exploitation agricole.

De ce fait, plusieurs décisions ont été prises par la commune pour limiter les incidences sur l'environnement et l'agriculture :

- L'abandon d'une extension de la ZA des Ardillais, au bénéfice d'une extension d'un secteur dédié aux logements aux Brandes. L'activité agricole a été priorisée par rapport aux activités artisanales.
 - Le redécoupage du secteur des Brandes, de la manière suivante :
 - Le prolongement de la zone à urbaniser pour obtenir une parcelle agricole «homogène» et régulière, sans décroché. L'ensemble du site est considéré comme générant une consommation d'espaces ;
 - La mise en place de mesures de compensation dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de

programmation afin de (1) préserver la zone humide identifiée, (2) traiter les lisières entre l'extension urbaine et la parcelle agricole et (3) garantir une entrée de ville paysagère et végétalisée.



Toujours au nord du bourg, le secteur de la rue du Coteau s'accroche aux deux tiers à l'enveloppe urbaine du bourg. Il prend place sur une partie d'une parcelle exploitée par l'activité agricole. Il s'agit d'une prairie au RPG 2023.

Le périmètre de ce secteur est découpé pour avoir une cohérence urbaine vis-à-vis de la rue du Coteau et un aménagement optimisé. La parcelle agricole est réduite de 3 574 m².

Un accès aux espaces agricoles est maintenu par la rue du Coteau.

Pour limiter les nuisances entre habitat et activité agricole, une transition paysagère sera à prévoir en limite avec l'espace agricole.

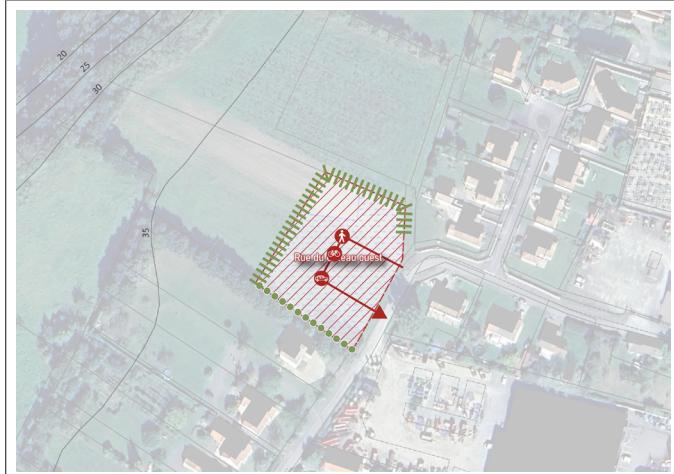
Plus au nord, le secteur de la Pièce à Toto entretien un lien avec les deux autres secteurs du site au nord du bourg. Il s'agit d'un lien fonctionnel indirect avec les Brandes (circulations) et d'un lien foncier direct avec le secteur de la rue du Coteau. En effet, ce dernier ne pourra être urbanisé que sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires à l'imperméabilisation d'une zone humide, prévue ici.

Le secteur d'une superficie de 0,87 ha prévoit de consommer 0,7 ha d'ENAF à destination de l'habitat (à noter qu'une partie du secteur est en enveloppe urbaine sans consommation d'ENAF). Est aussi prévu 0,24 ha à destination d'une renaturation de la zone humide dégradée (sans consommation d'ENAF puisque sera naturelle).

Le découpage laisse à l'activité agricole un espace homogène et uniforme à travailler. L'accès aux espaces agricoles est toujours possible par un chemin rural plus au nord, sans traverser le bourg.

Les deux autres secteurs (1AU Les Combis) et 2AU rue des Cousserottes Ouest) ne sont pas exploitées par l'activité agricole et n'ont pas d'effet sur cette dernière.

OAP nord - secteur rue du Coteau



OAP nord - secteur la Pièce à Toto



Des incidences négligeables et encadrés sur l'activité agricole à l'échelle de la commune

Le projet de PLU révisé prévoit la suppression des secteurs constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg (secteurs Nh1 et Nh2 au PLU opposable avant révision).

En outre, le projet de PLU révisé prévoit la possibilité de créer des logements seulement dans les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU. Cette identification a tenu compte de critères qui prennent en compte l'activité agricole. À noter qu'aucun de ces bâtiments n'est constitutifs d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) au titre de ZAN 44. À noter également que tout changement de destination sur ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La liste de ces bâtiments leur fiche et les photos associées sont annexées au présent rapport de présentation, consulter la pièce n°1.4 (annexes). Les critères ayant servi à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination sont les suivants :

- Incidences potentielles sur l'agriculture :
 - Éloignement du bâtiment de plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une exploitation agricole en activité ;
 - Proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité n'étant pas isolé ;
 - Autres incidences éventuelles sur l'activité agricole (circulation, ...).
- Incidences potentielles sur l'environnement :
 - Éloignement des risques connus ;
 - Éloignement des zones comportant des sensibilités environnementales (zones humides, autres éléments de la trame verte et bleue, ...)
- Incidences potentielles sur les infrastructures et réseaux :
 - Proximité aux réseaux ;
 - Desserte satisfaisante (sécurité, largeur, ...).
- Incidences potentielles sur le paysage et qualité du bâti :
 - Réel potentiel de rénovation ;
 - Présence d'une qualité architecturale et patrimoniale ;
 - Bâtiment fonctionnel.

B. L'ÉLABORATION ET LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La phase d'élaboration des OAP est une suite d'étapes successives permettant la prise en compte de l'ensemble des enjeux liés à chaque OAP :

- 1) Pré-analyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation : situation par rapport aux enjeux environnementaux, à la proximité du bourg, à la desserte, etc. ;
- 2) Visite de terrain pour prendre en compte l'aspect sensible des secteurs et apprécier au mieux les enjeux qui y sont liés ;
- 3) Production de l'OAP en tenant compte d'un diagnostic de terrain ;
- 4) Modification et ajustement des propositions par les communes jusqu'à la validation.

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE DES SECTEURS DE PROJET

Après que les élus aient présélectionné des secteurs d'OAP, ceux-ci ont été analysés par le bureau d'études. Cette analyse a pour objectif d'obtenir de premiers éléments de diagnostic avant les visites de terrain. Ainsi, l'analyse est principalement basée sur des données cartographiques : orthophotographies, éléments cartographiques du diagnostic, plans des réseaux s'ils sont disponibles, risques naturels et technologiques, données environnementales...

a. OAP en densification et renouvellement urbain

La commune s'est dotée d'un plan guide opérationnel (PGO). Ce dernier identifie les espaces déjà bâties qui disposent d'un potentiel de mutation vers d'autres activités et/ou de densification.

Dans le cadre du PLU, un travail complémentaire de sélection des sites de projets réalisables dans le pas de temps du PLU permet de leur associer une orientation d'aménagement et de programmation. Ils sont ainsi intégrés dans la programmation du PLU et la commune se dote d'un outil de mise en œuvre au travers de l'OAP.

Cette priorisation tient compte des critères suivants :

- Les sites à enjeux prioritaires pour la commune, c'est à dire au centre du cœur de bourg et/ou associé directement à une programmation de services, d'équipements ou de réhabilitation d'équipements publics (projet de commerce, projet d'habitat intergénérationnel, projet de réhabilitation de l'actuelle mairie en logements).
- Les sites sur lesquels des projets sont d'ores et déjà connus et dont la capacité à muter est réelle.
- Par définition les sites

b. OAP en extension de l'enveloppe urbaine

Les critères de choix sont détaillés dans la partie précédente relative au « choix et la délimitation des secteurs d'OAP ». Elle a permis de faire une sélection des sites retenus pour être travaillé sous la forme d'une OAP.

Cette analyse permet de pré-identifier les enjeux d'aménagement qui s'imposent au secteur d'OAP :

- Enjeux paysagers et environnementaux : topographie, hydrographie, zones humides, végétation, inscription dans la Trame Verte et Bleue.
- Enjeux urbains et patrimoniaux : espaces publics, formes urbaines, fonctionnalité des espaces, proximité d'éléments patrimoniaux, etc.
- Enjeux de desserte : capacité des réseaux suffisante, liaisons douces possibles avec les points d'intérêt (commerces, services, équipements, etc.) les plus proches, voirie et accès..

Les secteurs ciblés ont ainsi été maintenus ou relocalisées selon les premiers enjeux identifiés. La mesure de l'évitement a été prioritaire au regard des prélocalisation connues, répondant ainsi aux enjeux environnementaux liés notamment à la ressource en eau et la préservation des continuités écologiques.

Les secteurs retenus sont le résultat d'un compromis entre l'ensemble de ces différents critères non-hierarchisés.

2. LA PRODUCTION DES OAP ET LEURS AJUSTEMENTS

Grâce à l'ensemble de ces éléments, un premier tracé des OAP a pu être fait directement avec les élus. Celui-ci reprend les grandes lignes d'aménagement en tenant compte des réalités de diagnostic de chaque secteur. Les OAP sont ensuite élaborées dans leur version numérique et ont pu être ajustées en réunion et via des allers-retours techniques réguliers entre les élus, les techniciens de la collectivité et le bureau d'études. Les élus ayant une excellente connaissance de leur commune, des enjeux environnementaux et du potentiel mobilisable, la définition des secteurs d'OAP s'est faite de manière efficace, stricte et minutieuse. Ils ont de plus été particulièrement vigilants à la qualité du cadre de vie liée aux futurs secteurs de projet, ainsi qu'aux enjeux afférents à chaque zone.

Toutes les OAP sectorielles sont construites de la même manière afin d'en simplifier la lecture. Une première partie est consacrée au diagnostic du secteur de projet pour en définir des enjeux auxquels l'OAP devra répondre. La seconde partie correspond au projet, en fonction des spécificités de chaque secteur, chaque OAP contient des dispositions sur :

- La programmation de l'opération (habitat, activité économique, équipement) et les attentes en termes de production de logements et de typologie de bâti ;
- Les grands principes de desserte du site et les attentes en termes de stationnement ;
- L'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales.

C. DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

Les OAP, en plus de répondre aux orientations du PADD, se fient avant toute chose à la réalité du site sur lequel elles s'appliquent.

C'est pour cette bonne insertion dans le contexte environnant que des dispositions générales concernant tous les secteurs sont établies, notamment en termes de fonctionnalité et de desserte, pour :

- Assurer une desserte adaptée à chaque secteur selon son type, tout en intégrant des aspects de sécurité, de circulation, de connexion au quartier existant,... et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte. Cette bonne gestion est parfois gérée en soumettant le secteur à l'obligation d'une opération d'ensemble voire en conditionnant l'aménagement à la création préalable de la voirie ;
- Permettre le stationnement nécessaire, à la fois à l'échelle des parcelles mais aussi de manière mutualisée quand cela est possible ;
- Intégrer un maillage de liaisons douces dans et autour des sites où cela paraît pertinent ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces communs ;
- Rechercher la qualité architecturale et paysagère des opérations (aspect, insertion, abords,...),
- Proposer des typologies d'habitat différenciées en fonction des contextes urbains d'insertion et en fonction des besoins exprimés.

Une légende commune à toute les OAP s'applique :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Périmètre

Destination du secteur

 Secteur d'habitat individuel ou intermédiaire

 Secteur d'habitat intermédiaire

 Secteur où doit être pris en compte les constructions existantes

 Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové

 Secteur mixte comprenant l'installation de commerces, services ou activités

 Secteur d'équipements, services et espaces publics

 Secteur à vocation naturelle et paysagère

 Secteur de renaturation/compensation

Orientation ponctuelle

 Accès/sortie principal

 Accès secondaire

 Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

 Arbre remarquable à conserver

Orientation linéaire

 Alignement d'arbres à maintenir

 Assurer une transition paysagère

 Alignement des constructions interdit avec la limite parcellaire

 Alignement sur rue à créer pour toutes nouvelles constructions ou extension

 Implantation à privilégier

 Voirie principale à créer

 Voirie secondaire à créer

 Liaison douce à créer

Invariants de l'état initial de l'environnement

 Cours d'eau (RUCE 2021)

 Zones humides (inventaires 2013 complété en 2023 et 2024)

 Courbe de niveau

En accord avec la loi Climat & Résilience, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont intégré un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

L'échéancier s'est voulu succinct au regard des réalités d'attractivité de la commune pour des porteurs de projet. Des contraintes trop fortes sur les possibles amènerait le verrouillage des secteurs de projet. Ainsi, plusieurs éléments de phasage ont été mis en place :

- Les secteurs d'OAP en cœur de bourg correspondent à des sites à enjeux pour la commune et/ou à des sites où la réalité d'un projet est connue par la commune. En outre, ils sont éligibles à la zone U et dispose de ce fait d'un zonage qui leur permet une urbanisation immédiate. Ces secteurs d'OAP sont donc programmé à court terme dans le PLU (0 à 3 ans) ;
- Des secteurs d'OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont connus comme ayant une capacité à muter en logement, sans qu'un projet concret soit porté à la commune. Ces secteurs d'OAP sont donc programmé à court terme dans le PLU (3 à 6 ans) ;
- Le PADD ambitionne une production de logements préférentiellement en enveloppe urbaine. Les secteurs de projets en extensions sont donc programmés à plus long termes (6 à 10 ans) ;
- Enfin, un secteur 2AU est prévue en réserve foncière, pour une mobilisation dans l'hypothèse où les ambitions démographique et résidentielles rencontreraient des difficultés à être placé dans les espaces sélectionnés en premier lieu. À noter que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (A Urbaniser) d'un Plan Local d'Urbanisme de plus de 6 ans suivant sa création n'est plus possible si elle n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (article L153-31 du code de l'urbanisme). Le PLU devra être révisé pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est disponible dans la pièce 3.2 du projet, relative aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation a une dimension programmatique. La réalité et l'avancement des projets pourra donc être plus ou moins rapide qu'indiqué dans cet échéancier. Pour autant, il traduit une vision sur la capacité à produire réellement du logement dans la commune et permet de se projeter à 10 ans.

D. LA COMPLÉMENTARITÉ

Les OAP, qu'elles soient sectorielles ou thématiques, sont des orientations et n'ont pas le même sens, ni la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement, tant graphique qu'écrit. En effet, les OAP s'appliquent aux autorisations d'urbanisme avec un rapport de compatibilité, plus souple que le rapport de conformité du règlement.

Les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement global des secteurs 1AU ou certains secteurs U à enjeu, voire de tout le territoire dans le cas des OAP thématiques, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »).

Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones 1AU et de certains secteurs U à enjeu spécifique.

En ce sens, les OAP complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

- En matière de vocation et de programmation :
 - Les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités et attentes pour les secteurs de logement, alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles. Les OAP échelonnent également

la consommation d'espace en indiquant des temporalités de mise en œuvre.

- En matière d'optimisation du foncier :
 - Les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.
- En matière de fonctionnalité et de desserte :
 - Les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.
- En matière d'intégration paysagère, environnementale et qualité urbaine et architecturale :
 - Les OAP permettent également de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou à la qualité du bâti. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

E. ANALYSE DES INCIDENCES DES OAP SECTORIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences sur l'environnement  (consommation d'espaces)

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement sont la consommation d'espaces naturels et agricoles générée. Pour limiter cette consommation d'espace, une densité minimale est demandée sur l'ensemble des secteurs comportant des OAP. L'évaluation environnementale a permis d'intégrer les enjeux environnementaux spécifiques à chaque site, dans une volonté d'appliquer la démarche ERC tout du long de l'élaboration de cette pièce.

1. L'ÉVITEMENT, LA PRIORITÉ DANS L'ÉLABORATION DES OAP

Les mesures d'évitement sont une première fois présentées plus haut, dans la partie relative aux choix et à la délimitation des secteurs d'OAP. Est expliqué le tri opéré entre les différents sites envisagés aux cours de la révision et ceux qui ont été maintenus et intégrés au PLU en révision. Ces derniers comprennent également des mesures d'évitement en limitant leur surface, en précisant leur découpage.

Incidences sur l'environnement  (ressource en eau)

La constructibilité envisagée sur les sites entraîne une imperméabilisation des sols et réduit donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP complètent les dispositions du règlement écrit via des principes d'aménagement à portée réglementaire. Par exemple, l'implantation du bâti doit s'adapter à l'environnement et l'aménagement doit intégrer la gestion des eaux pluviales, dans un soucis de réduction du ruissellement, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Un traitement perméable pour les aires de stationnement communes est imposé et incité pour tous les autres espaces publics. Les cours d'eau et fossés existants en bordure de site ont été préservés.

Incidences sur l'environnement (milieux naturels et biodiversité)

Lors de l'élaboration des OAP, les secteurs visés excluaient les zones naturelles, les éléments constitutifs de la TVB, les zones humides, ainsi que les zones inondables (AZI) et les aléas fort de retrait-gonflement des argiles.

À titre d'exemple, pour illustrer ce travail, la stratégie d'urbanisation de la commune prévoyait initialement de déployer une zone à urbaniser à court ou moyen terme à l'est de la rue des Cousserottes, sur une parcelle dont la commune est propriétaire. Ce secteur intègre une zone humide, et a été exclu de la zone 1AU à bénéfice d'une zone 2AU. Elle ne sera urbanisée que sous réserve que les capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâties soient pleinement mobilisés. Elle constitue à ce titre une réserve foncière.

Dans l'hypothèse où cette zone 2AU devait finalement être ouverte à l'urbanisation, il faudra justifier des capacités de compensation dans le respect de la réglementation en vigueur. Cette ouverture à l'urbanisation sera soumise à un dossier Loi sur l'Eau.

Incidences sur l'environnement (milieux naturels et biodiversité)

Toujours afin d'éviter les incidences sur l'environnement et plus spécifiquement sur les continuités écologiques, les haies présentent sur les secteur de projet se voient appliquer de façon prioritaires des principes d'aménagement à portée réglementaire assurant leur préservation et les confortant avec l'implantation de nouveaux linéaires.

Lorsque des structures végétales (arbres, haies, ...) existent sur les sites (haies, arbres isolés, ...), les OAP demandent leur conservation. L'objectif est que les projets ne soient jamais imaginés sans s'appuyer sur l'existant ; il est demandé de composer son projet avec/autour des éléments végétaux existants.

2. RÉDUIRE LES INCIDENCES DES NOUVEAUX SECTEURS DE PROJET

Incidences sur l'environnement (paysage, agriculture)

Les secteurs de projet ont été travaillés pour être en limite de zone urbanisée, en accroche de tissu urbain. Ce travail réduit les incidences des secteurs de projet en évitant le mitage des milieux agricoles, forestiers ou naturels. Le projet de PLU réduit les possibilités de mitage urbain en concentrant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourgs ou en extension immédiate. La constructibilité en dehors des zones urbaines est extrêmement limitée à l'évolution de l'existant.

Une OAP modifie également le paysage d'entrée de bourg (les Brandes). Pour réduire les incidences potentiellement négatives, il est demandé de s'assurer d'un traitement paysager de l'entrée de bourg avec la mise en valeur d'un espace paysager comprenant une lisière paysagère, y compris avec le giratoire et la voie.

Les projets d'urbanisation peuvent également avoir des incidences sur le paysage «grande échelle», c'est pourquoi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les haies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).

Incidences sur l'environnement (santé humaine.)

Les OAP délimitant les secteurs de projet futurs intègrent la qualité du cadre de vie et la végétalisation des espaces de respiration afin de réduire les incidences vis à vis des îlots de chaleur. Le choix de localisation de la majorité des secteurs de projet a été guidé par la volonté de créer une vie de proximité et ainsi favoriser les courtes distances entre lieu d'habitation et les services/équipements.

L'impact zéro n'existe pas, tout secteur ouvert à l'urbanisation aura des incidences sur différentes thématiques environnementales. Toutefois, au vu de la démarche d'évaluation environnementale intégrée, de la bonne mise en application d'une séquence Eviter-Réduire-Compenser engagée en amont, et appliquée tout au long du processus de délimitation et de sélection des différents secteurs de projet, force est de constater que les incidences probables de ces secteurs sur l'environnement sont réduites au maximum.

Plusieurs secteurs ont été retirés de la zone à urbaniser du projet de PLU (évitement). Pour aller plus loin, le découpage de secteurs a été corrigé pour exclure l'imperméabilisation d'une zone humide, soit en réduisant la zone 1AU (secteur de La Pièce à Toto), soit en intégrant dans l'OAP des prescriptions suffisamment forte pour qu'un projet d'aménagement maintienne et préserve la zone humide et ses abords (secteur des Brandes).

En outre, des milieux humides sont identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces milieux humides ont été classés en zone naturelle (NL) pour réduire les incidences de la zones U sur ces milieux et les identifiés comme éléments constitutifs de la trame bleue urbaine.

3. PRÉVOIR LES COMPENSATION ÉVENTUELLES AU STADE DU PLU

Dans le cadre des OAP, plusieurs mesures de maintien des arbres, du bocage et des boisements sont prévus. En outre, ces OAP prévoit la création de haies bocagères ou lisières végétales et paysagères, de nature à compenser l'artificialisation des sols inhérente à tout projet d'aménagement.

Ces mesures ont des incidences positives sur le paysage avec une meilleure intégration des opération, la qualité de l'air et le climat avec une régulation de la chaleur à l'échelle des projets ou encore la gestion des risque avec une limitation des effets du ruissellement.

Par ailleurs, la projet prévoit l'imperméabilisation d'une zone humide dans le cadre d'une zone 1AU. Cette zone humide, d'une superficie de 3 145 m² (secteur de la rue du Coteau). Il est à noter que ce projet sera soumis à un dossier Loi sur l'Eau. L'imperméabilisation de la zone humide peut être compensée à équivalence dans le même bassin versant du SAGE marais breton. Le PLU identifie une zone humide dégradée, « du fait de l'activité de cultures intensives actuellement en place. Des fonctionnalités hydrologiques, biogéochimiques et relative à l'accomplissement du cycle de vie des espèces naturelles pourraient donc y être retrouvées » (source ACCETE, inventaire complémentaire de zone humide du 10 juillet 2024). Cette zone humide est dimensionnée à 0,24 ha (2 400m² environ). Elle répond partiellement à la compensation de la zone humide au sud, rue du Coteau et devra donc être associée à des compensations à définir au stade du projet.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (A Urbaniser) d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création n'est plus possible si elle n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (article L153-31 du code de l'urbanisme). Le PLU devra être révisé pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

CHAPITRE C

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT





1. PRÉAMBULE

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents :

- Le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- Le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en œuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certaines secteurs et thématiques.

Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

- La prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville ;
- Le nécessaire encadrement de la constructibilité en cohérence avec l'objectif en logements, le maintien d'un cadre de vie de qualité et la capacité d'accueil du territoire ;
- La prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

A. DES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Au-delà du zonage et du règlement écrit associé, certaines dispositions réglementaires supplémentaires ont été mobilisées et apparaissent comme des prescriptions graphiques (linéaires, ponctuelles, surfaciques) sur les plans de zonage du PLU.

Ces dispositions réglementaires sont le moyen de compléter les choix communaux et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet.

Le règlement écrit consiste ainsi en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire et reflètent ses caractéristiques. Toutefois, et en plus de ces règles associées aux prescriptions, des règles plus généralistes s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quel que soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il s'agit d'amener comme un chapeau généraliste plutôt que de reformuler tout au long du règlement.

1. RÈGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

Certaines précisions méritent d'être apportées en amont du règlement associés aux zones puisqu'elles peuvent parfois être des compléments au lexique et insister sur des généralités à adopter.

Ainsi, dans une optique d'optimisation foncière, des règles sont applicables à toutes les zones pour les constructions sur des unités foncières de grande surface, cette dernière étant fixé à une valeur supérieure ou égale à 1 000m². Il s'agit de règle d'implantation des constructions et de création d'accès.

Par ailleurs, une approche particulière a permis de définir la voie et de préciser la manière dont doit être considérée la voie de référence, définissant du même fait les limites latérales d'un terrain. De même, il est anticipé la manière de procéder lorsqu'une nouvelle voie est créée. Ce rapport à la voie est finalement précisé en rapport avec les constructions existantes souhaitant évoluer puisqu'une tolérance s'applique quant au recul à adopter.

Des dispositions particulières sous la forme de dérogations aux règles générales sont également ajoutées concernant les règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions d'implantation de l'article 2 de chaque zone, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante et correspondent à des cas particuliers.

L'objectif de ces conditions particulières est notamment de pouvoir ouvrir les champs des possibles aux services instructeurs dans les cas relevant de nécessités absolues.

Parmi les dispositions applicables à toutes les zones, est défini de manière homogène des règles de hauteurs, qui s'adaptent localement selon les zones. Dans la majeure partie du règlement écrit, les hauteurs sont prescrites à l'égout du toit afin de faciliter la compréhension.

Plusieurs points plus généraux sont soulevés pour préciser des réalités constatées. Ainsi est ajouté que les ouvrages techniques de faibles emprises ne sont pas calculés dans la hauteur globale d'un bâtiment.

Une précision est également apportée sur les extensions en signalant dans chaque zone que la surface d'extension sera appréciée par rapport à la surface du bâti initial à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Dans la même démarche, les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ne sont pas concernés par les limites de hauteur ou d'emprise au sol afin de pouvoir s'adapter au besoin. Ces ouvrages sont d'intérêt commun et doivent pouvoir trouver place en fonction des besoins et de l'architecture jugée nécessaire.

2. RÈGLES CONCERNANT L'INSERTION PAYSAGÈRE, L'ARCHITECTURE ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

D'un point de vue architectural et paysager, plusieurs points sont soulignés, à commencer par la volonté de respecter le caractère de l'architecture locale. L'objectif affiché est de vouloir respecter l'harmonie du cadre de vie et l'homogénéité architecturale. De même, les annexes des habitations doivent tendre à respecter l'harmonie générale avec le bâtiment principal, limitant les vis-à-vis et les ombres portées sur les constructions habitées avoisinantes, tandis que les constructions principales doivent mettre en valeur leurs caractéristiques notables.

Des recommandations plus spécifiques sont édictées concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination. Du fait de leur caractère patrimonial, des règles plus strictes sont édictées pour le maintien et la mise en valeur des éléments caractéristiques de l'architecture locale.

Finalement, les dispositions font un focus spécifique sur les clôtures afin d'en assurer l'intégrité dès lors qu'elles participent à l'ambiance urbaine, ou d'en assurer la qualité dans le cas de création. Cela va dans le sens des prescriptions visant le maintien des murets traditionnels et avec dans l'idée de maintenir l'existant représentatif du territoire, limitant une trop forte homogénéisation.

3. RÈGLES CONCERNANT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions générales font un focus sur la question des plantations. Bien que les prescriptions graphiques repèrent les éléments végétaux d'importance ou remarquable pour assurer leur préservation, les dispositions générales applicables à toutes les zones rappellent que toute plantation peut avoir son intérêt et que la règle est en premier lieu la conservation avant la suppression.

Dans cette même optique d'amélioration de la trame verte, les dispositions générales soulignent que les haies existantes d'essences locales doivent être préservées et que dans le cas de création/plantation, il conviendra de rechercher à créer des haies reprenant ces plantations locales, tel que cela est également spécifié dans les OAP concernées.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles liées aux clôtures afin de ne pas entraver les pratiques.

Les dispositions générales prévoient l'application d'un coefficient de biotope par surface pour favoriser la biodiversité, le cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ce coefficient est adapté selon les spécificités de chaque zone.

4. RÈGLES CONCERNANT LES STATIONNEMENTS

Plusieurs dispositions relativement générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

La première concerne le stationnement réalisé en aérien, dont le traitement doit apporter une attention particulière à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Ensuite, une disposition concerne les aires de stationnement où a été arbitrée leur nécessité d'être plantées/ traitées de manière perméables, dès lors qu'elles accueillent 5 places de stationnement ou plus.

Enfin, une disposition concerne les aires de stationnement où a été arbitrée leur nécessité d'être réalisé pour moitié, lorsque les conditions techniques le permettent, en ouvrage ou intégré dans le volume bâti, dès lors qu'elles accueillent 15 places de stationnement ou plus.

Pour les stationnements sur des parcelles privées, un ensemble de dispositions relatives à chaque destination (habitation, bureau, commerces, etc.) a été précisé indiquant le nombre de places à prévoir. Plusieurs dispositions du règlement écrit, lorsqu'elles ne sont pas plus précises, renvoient vers cette disposition générale.

À noter qu'un secteur prévoit des dispositions plus souple en matière de stationnement, intégrant une dérogation afin de faciliter la densification, la programmation et les formes urbaines innovantes et complexes, tenant compte de la disponibilité d'une offre de stationnement public à proximité.

5. RÈGLES CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Un terrain, pour être constructible et être considéré comme viable et mobilisable, doit comporter un certain nombre de critères. Ce sont ces mêmes critères qui ont pu être considérés dans la définition de l'enveloppe urbaine, mais ce sont aussi eux qu'il s'agit de prendre en considération à la création d'une nouvelle habitation.

Ainsi, et sans entrer dans le détail, plusieurs thématiques sont abordées, à commencer par les accès et les questions de sécurité à respecter pour permettre une constructibilité. De même, la question de la gestion des déchets aborde également cette accessibilité aux véhicules de collecte.

Plusieurs dispositions soulignent les obligations en matière de réseaux : obligation d'être raccordé au réseau collectif d'eau potable, de proposer un raccordement à un réseau d'eaux usées qu'il soit collectif ou individuel selon la réglementation en vigueur. Dans le cas d'un assainissement non collectif, une superficie de terrain suffisante doit être prévue. A contrario, l'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

En termes d'eaux pluviales, il est souligné que l'imperméabilisation des sols doit assurer la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle et se raccorder tant que possible au réseau public approprié.

Finalement, pour ce qui du réseau d'électricité et numérique, toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et les mesures doivent être prises afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques.

B. DES DISPOSITIONS ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. DISPOSITIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

a. Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination

Les changements de destinations permettent d'encadrer l'évolution d'anciens bâtis agricoles vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. L'objectif de ces changements de destination est de permettre des changements vers des vocations qui préservent et valorisent le patrimoine architectural traditionnel du territoire, telles que l'habitat ou l'hébergement touristique.

À noter qu'aucun de ces bâtiments n'est constitutifs d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) au titre de ZAN 44. À noter également que tout changement de destination sur ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pour permettre d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination, plusieurs critères ont été retenus :

- Incidences potentielles sur l'agriculture :
 - Éloignement du bâtiment de plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une exploitation agricole en activité ;
 - Proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité n'étant pas isolé ;
 - Autres incidences éventuelles sur l'activité agricole (circulation, ...).
- Incidences potentielles sur l'environnement :
 - Éloignement des risques connus ;
 - Éloignement des zones comportant des sensibilités environnementales (zones humides, autres éléments de la trame verte et bleue, ...)
- Incidences potentielles sur les infrastructures et réseaux :
 - Proximité aux réseaux ;
 - Desserte satisfaisante (sécurité, largeur, ...).
- Incidences potentielles sur le paysage et qualité du bâti :
 - Réel potentiel de rénovation ;
 - Présence d'une qualité architecturale et patrimoniale ;
 - Bâtiment fonctionnel.

Compte tenu de ces critères, les élus ont identifié 29 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ils sont repérés au règlement graphique grâce à une prescription ponctuelle.

À noter que ces bâtiments ayant été identifié à l'aide d'un critère relatif à la qualité architectural du bâtiment, cet

inventaire des bâtiments pouvant changer de destination et les règles d'évolutions associées visent à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti communal.

La liste de ces bâtiments leur fiche et les photos associées sont annexées au présent rapport de présentation, consulter la pièce n°1.4 (annexes).

b. Concernant le patrimoine végétal et le bocage

Le PLU opposable avant révision identifiait des éléments naturels à protéger pour des motifs écologiques (articles L113-1 du CU) ou paysagers (article L151-23 du CU). Ces éléments ayant été protégés sur la base d'un inventaire communal, ils sont maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Quelques adaptations mineures sont réalisées, soit pour ajouter des éléments sur des secteurs à enjeu au niveau du bourg (secteurs NL), soit pour corriger ce travail vis-à-vis de la réalité de terrain au moment de la révision du PLU et des projets de densification de l'enveloppe urbaine.

Sont identifiés dans le PLU en révision :

- 57,2 ha d'espace boisé à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ;
 - 102 km linéaires de haie à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ;
 - 11 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du CU.

À noter que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifiées en complément des arbres et alignement d'arbres à préserver en complément du règlement graphique.

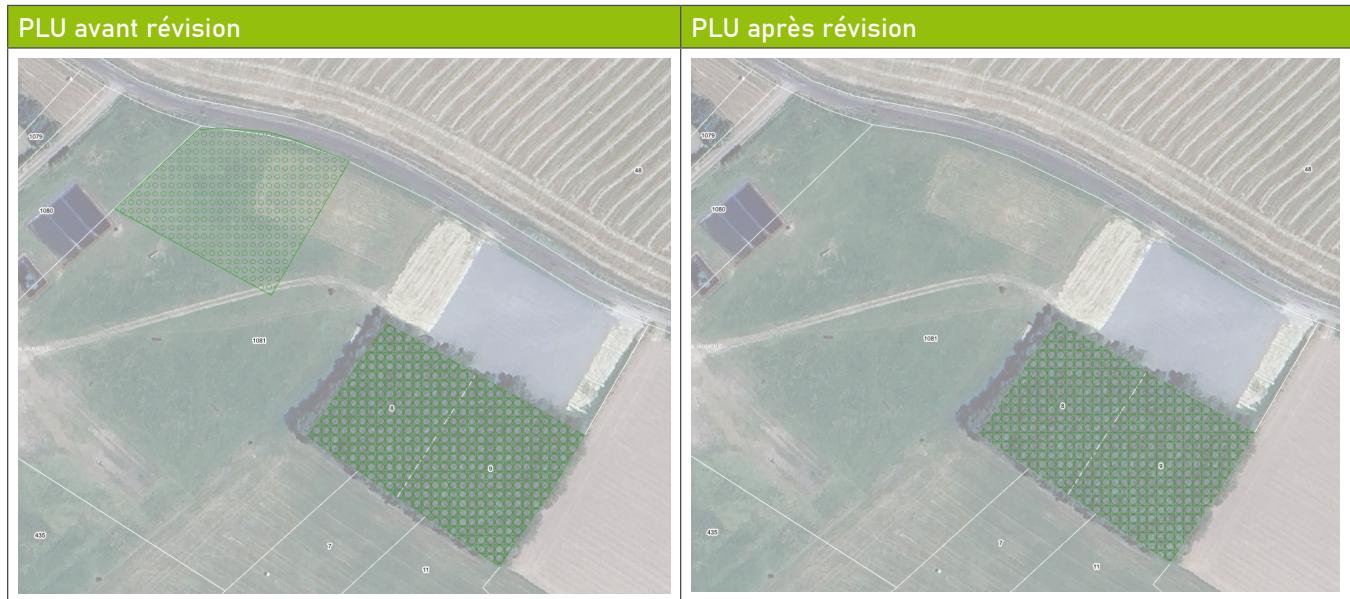
Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, toute intervention sur le sujet ou aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres sont soumis à déclaration préalable.

S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires. Toutefois, les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

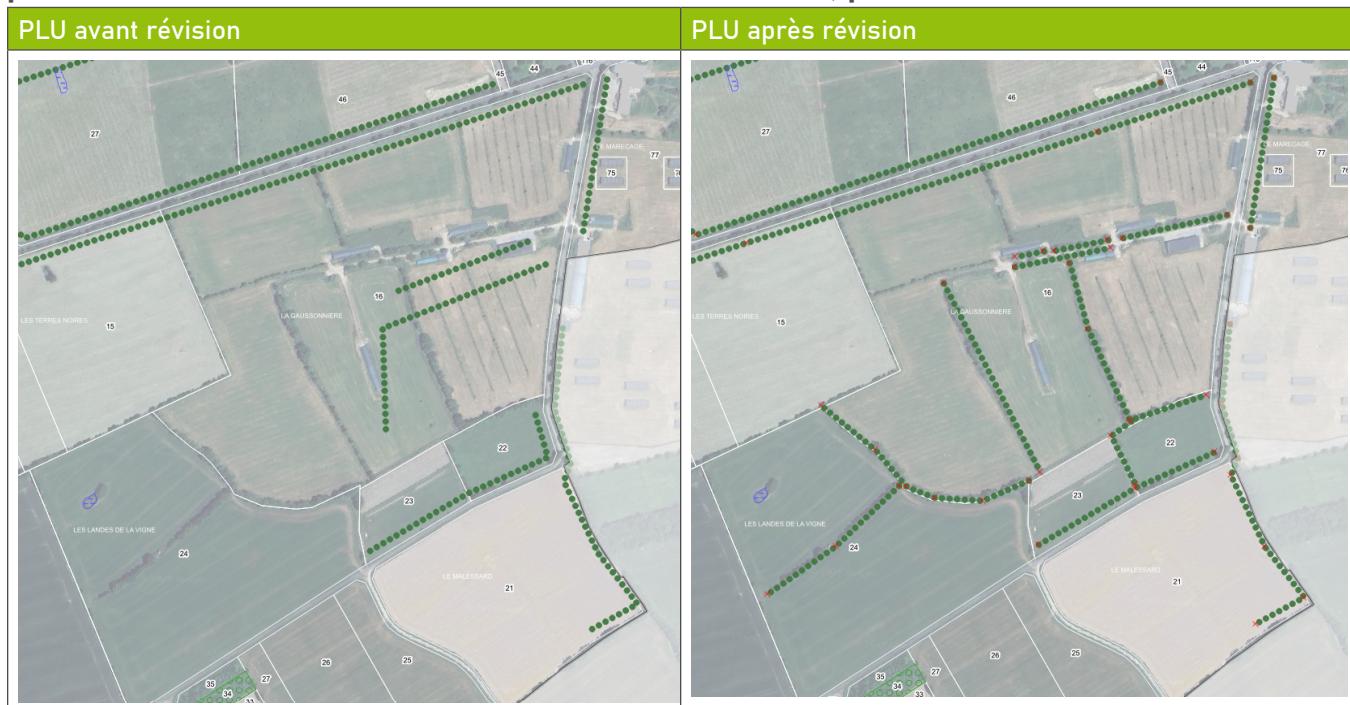
Les ajustements sont présentés ci-dessous.

La réduction d'un linéaire de haie (15m) pour permettre la densification de la zone d'activité des Ardillais

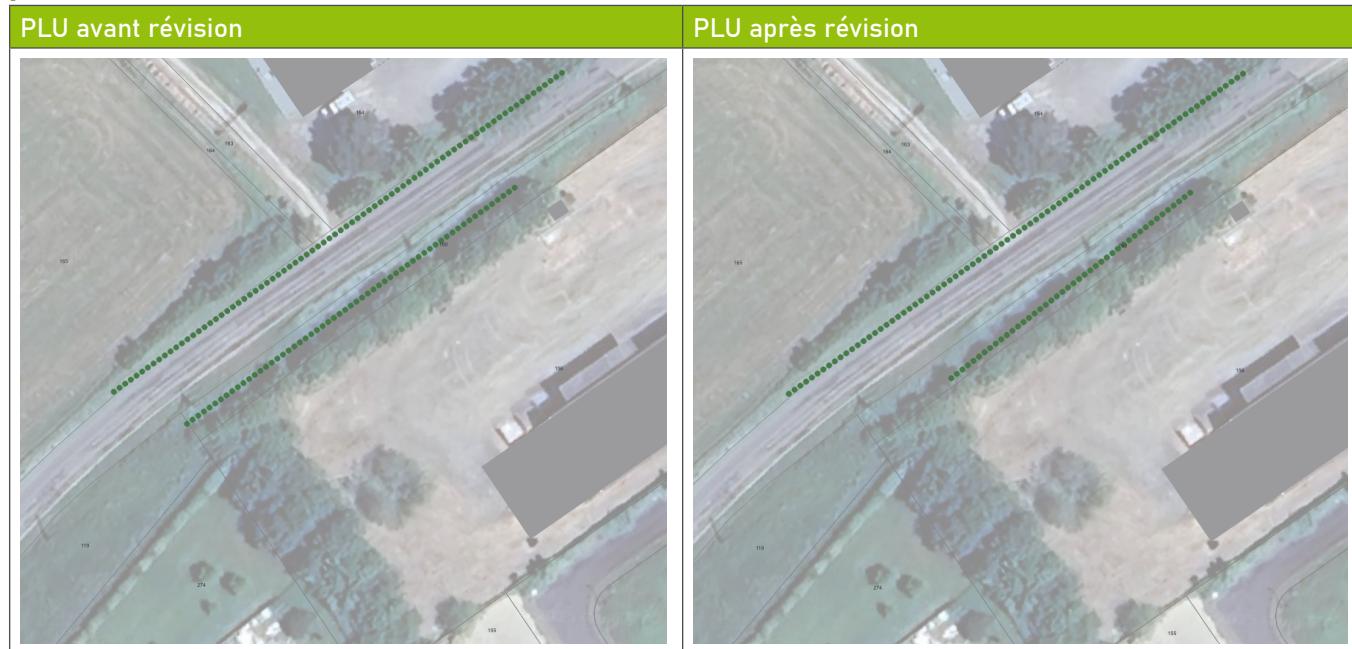
Suppression d'une protection (3 343m²) qui n'existe pas dans la réalité au lieu-dit la Jaumerie n°1081 section D.



La suppression de 371 mètres linéaires de haies à protéger et l'ajout de 1 548 mètres linéaires pour se conformer à la réalité au lieu-dit Les Rondelières, parcelles n°16-22-24 section ZR



La réduction d'un linéaire de haie (6 m) pour permettre la densification de la rue du Marais, parcelle n°256 section AD



2. DISPOSITION CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.

L'ensemble de ces éléments, identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.

À noter que les dispositions relatives au patrimoine végétal et au bocage participent à la préservation et la mise en valeur de la trame verte.

a. Concernant les zones humides

Les zones humides du territoire ont été identifiées au règlement graphique selon l'inventaire communale des zones humides réalisé en 2012. Cet inventaire a été complété entre 2022 et 2024 par des inventaires complémentaires sur les secteurs de projet.

Sont identifiés dans le PLU en révision :

- 124,6 ha de zones humides dans l'inventaire de 2012 ;
- 5,4 ha de zones humides identifiés dans les inventaires complémentaires.

b. Concernant les surfaces d'Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet une protection stricte des boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial. Le Code de l'Urbanisme précise que « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU opposable avant révision identifiait des éléments naturels à protéger pour des motifs écologiques (articles L113-1 du CU) ou paysagers (article L151-23 du CU). Ces éléments ayant été protégés sur la base d'un inventaire communal, ils sont maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Quelques adaptations mineures sont réalisées, soit pour ajouter des éléments sur des secteurs à enjeu au niveau du bourg, soit pour corriger ce travail vis-à-vis de la réalité de terrain au moment de la révision du PLU.

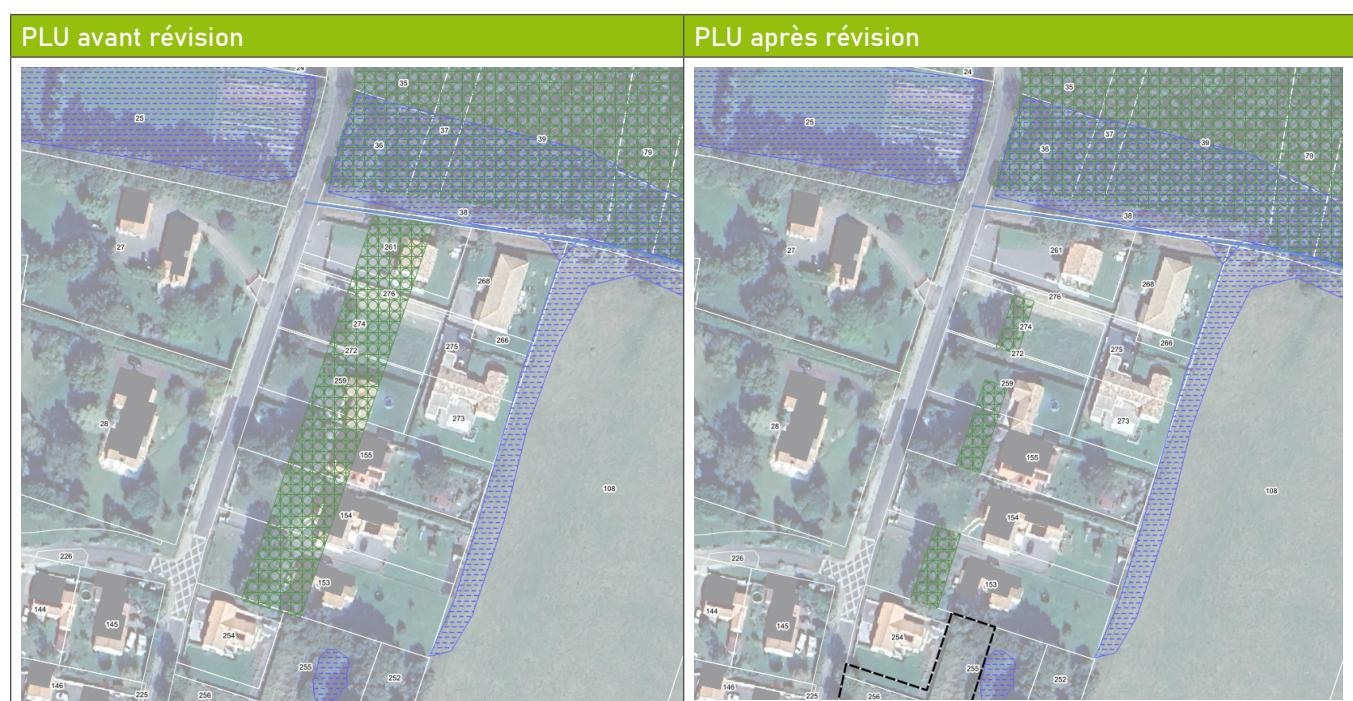
Sont identifiés dans le PLU en révision :

- 46 ha d'Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du CU ;

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas énumérés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Réduction d'un espace Boisé Classé (-2 068m²) pour se conformer à la réalité rue du Marais



3. DISPOSITIONS CONCERNANT LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a. Concernant le commerce de proximité

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier des linéaires où est préservée la diversité locale. Ainsi une prescription linéaire appelée « linéaire de protection commerciale » permet de répondre aux souhaits de la collectivité de favoriser le commerce dans le centre-bourg.

Cette prescription vise à ce que toutes les dispositions soient prises afin de maintenir la fonction commerciale des rez-de-chaussées des bâtiments repérés ou d'assurer la possibilité d'un retour à cette fonction. Les façades

en rez-de-chaussée devront conserver les volumes extérieurs (devantures, rythme des pleins et vides de la façade) et devra être recherché le maintien de l'espace de vente intérieur.

Dans le PLU de Saint-Etienne-de-Mer-Morte, cette prescription est intégrée dans un sous-secteur spécifique (Uac).

Les rez-de-chaussée identifiés par la prescription linéaire devront préférentiellement maintenir une sous-destination commerciale ou de restauration. Le changement de destination vers la destination « Habitation » est interdite en rez-de-chaussée.

Sont identifiés dans le PLU en révision :

- 0,2 ha de diversité commerciale à préserver.

b. Concernant le parcours résidentiel et social

Le PADD prévoit qu'au titre de la solidarité et de son rôle dans l'armature territoriale du Pays de Retz, Saint-Étienne-de-Mer-Morte favorisera la production de logements locatifs sociaux, lorsque la demande et les conditions (techniques, économiques) sont réunies pour produire cette typologie de logements.

Cette orientation pourra être mise en œuvre à l'échelle du bourg dans le cadre de la programmation sur les secteurs d'OAP. Les objectifs de logements sociaux se déclinent selon la compatibilité au sein des OAP sectorielles (secteurs de projet).

4. DISPOSITIONS LIÉES AUX DÉPLACEMENTS

a. Concernant les cheminements doux à préserver

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme autorise le règlement du PLU à identifier des voies de circulation et sentier à conserver ou à créer.

Le règlement écrit précise communément que ces voies de circulation identifiées doivent être maintenues et valorisées.

Ce sont plus de 4,3 km de voies et chemins existants à valoriser qui ont ainsi été identifiés au règlement graphique du PLU, dont 2,3 km à renforcer.

À noter que dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP), des prescriptions et règles relatives aux déplacements sont intégrées et permettent de se raccrocher et de compléter ce réseau de cheminements doux.

5. DISPOSITIONS LIÉES À DES ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION

a. Les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

L'identification des secteurs d'OAP permet de cadrer l'aménagement de ces secteurs. La pièce n°3 du PLU traite spécifiquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et détaille les attentes et objectifs propres à chaque secteur, tant sur les OAP sectorielles que thématiques.

Le règlement écrit renvoie à la pièce n°3 dans laquelle des règles sont édictées en complément des règles du règlement écrit propres à la zone du secteur d'OAP.

Les secteurs d'OAP couvrent principalement les zones 1AU avec pour objectif de cadrer l'évolution des secteurs, de permettre d'y atteindre les objectifs de densité, et d'envisager un aménagement cohérent et tenant compte des enjeux environnementaux de chacun des secteurs.

La réalisation d'OAP n'est obligatoire que sur ces secteurs 1AU. Le secteur 2AU est prévu en réserve foncière, dans le cas où la mise en œuvre des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en extension à court et moyen terme (1AU) serait bloquée pour des questions foncières. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une analyse des capacités de mobilisation des espaces déjà bâties. Elle nécessitera la création d'une OAP sectorielle, le jour où cette ouverture à l'urbanisation serait envisagée.

Par ailleurs, les secteurs d'OAP couvrent également des sites en densification et renouvellement urbain, pour optimiser le foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et limiter les incidences sur l'environnement et les activités agricoles en extension urbaine.

Enfin, la commune édicte une OAP thématique s'appliquant sur l'ensemble du territoire : l'OAP continuités écologiques.

Sont identifiés dans le PLU en révision :

- 1 OAP thématique Continuités écologiques ;
- 6 sites d'OAP sectorielles dont :
 - 2 sites OAP sur des secteurs 1AU pour un total de 4 secteurs représentant 2,4 ha dédiés à l'habitat ;
 - 4 sites OAP sur des secteurs U (densification et renouvellement urbain) pour un total de 8 secteurs représentant 3,2 ha environ dédiés à l'habitat.

b. Les emplacements réservés

Selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés permettent aux communes de programmer des aménagements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas la maîtrise foncière, ce qui leur permet de construire une stratégie d'aménagement du territoire efficace. Ce sont alors les besoins identifiés par la commune qui sont traduits dans le PLU, en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 5 emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire. Cela représente une superficie globale de près de 2 069 m².

L'ensemble des emplacements réservés est recensé dans un atlas exhaustif en pièce 4.3 du PLU.

La gestion des voies de circulation et des stationnements

La majorité des emplacements réservés concerne des aménagements servant aux déplacements, que ce soit la création ou l'élargissement de voies ou la création de places de stationnement. L'objectif étant d'améliorer le réseau existant de liaisons viaires ou douces en termes de confort et de sécurité pour les usagers, mais aussi de redonner accès à certains espaces en se réappropriant des chemins et sentiers. Ces aménagements concernent essentiellement des espaces ayant une faible emprise surfacique et répondent à des problématiques ponctuelles ou ayant un impact important sur l'accès communal.

L'évolution des équipements publics et l'aménagement d'espaces collectifs

L'adaptation et le confortement des équipements publics sont des enjeux importants pour la commune. Cette dernière tend à anticiper les besoins et à réserver le foncier nécessaire à son projet. La commune projette d'agrandir le restaurant scolaire. Elle souhaite à ce titre réhabiliter et agrandir l'ancienne école à proximité immédiate, qui fait partie du patrimoine bâti communal, tel que décrit dans son Plan Guide Opérationnel (réhabilitation + extension de l'ancienne école pour 150 repas par jour ; ouverture du restaurant aux personnes âgées (une dizaine par jour) ; 280m² en RDC (200m² + 80² en extension).

En conclusion et pour rappel, les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLU, les ER n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies.

3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS ASSOCIÉES

A. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES (U)

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R151-18, de la manière suivante :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ».

A l'échelle du territoire, la zone U - ou zone urbaine - est décomposées en 14 secteurs et sous- secteurs. Chacune de ces zones ayant différentes vocations, elles poursuivent des objectifs propres.

1. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES URBAINES

La définition des différents secteurs s'est appuyée sur plusieurs critères :

- Les formes urbaines et architecturales existantes et souhaitées dans le futur,
- Les activités et l'usage des sols à conforter,
- La prise en compte des projets d'aménagement en cours y compris les réflexions dans le cadre du réaménagement du cœur de bourg.

Avant toute chose, il faut rappeler que deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain.

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Ua : cœur de bourg - Uac : cœur de bourg où le changement de destination de locaux commerciaux est interdit - Uas : cœur de bourg où les règles de stationnement sont assouplies 	Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité des fonctions, le maintien voire le développement du commerce - Pérenniser l'architecture traditionnelle et poursuivre les formes urbaines induites dans les futurs projets - Favoriser et encadrer la densification
<ul style="list-style-type: none"> - UL : Zone à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc.) ; 	Espaces ayant une vocation d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics, pouvant être soit artificialisés, soit végétalisés voire humides	<ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir la programmation des équipements publics et services - Mettre en valeur et restructurer les espaces publics dans une perspective paysagère - Apaiser le cœur de bourg - Assurer le fonctionnement des services publics
<ul style="list-style-type: none"> - Ub : d'extensions pavillonnaires récentes 	<p>Zone déjà urbanisée, d'habitat principalement de type pavillonnaire, avec une capacité à être densifiée, implantations en retrait des voies.</p> <p>Certaines activités économiques peuvent y être présentes, à condition d'être compatible avec la destination principalement résidentielle de la zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer strictement la densification de ce tissu à dominante résidentielle - Porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions - Limiter l'imperméabilisation des sols
<ul style="list-style-type: none"> - Ue : Zone d'activités économiques à vocation d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier 	<p>Bâtiments de grandes entreprises à destination économique,</p> <p>Grandes parcelles avec de larges espaces de circulation, de stockages, ...</p> <p>Faible traitement paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les activités économiques existantes - Optimiser le foncier et permettre des créations en densification

2. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION

En guise de préambule, il est nécessaire de faire un arrêt sur la définition des termes qui accompagnent cet exercice :

- L'enveloppe urbaine correspond aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne avant tout les bourgs anciens et villages et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que certains hameaux d'une certaine importance.
- Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'enveloppe urbaine ne correspond pas aux zones urbaines (zones U) classées dans les documents d'urbanisme (existants ou en cours de rédaction) : elles

représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude, et c'est la base de réflexion de la délimitation des zones urbaines.

- Les zones urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés principaux ou secondaires ayant une vocation résidentielle dominante mais aussi accueillant des fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...). Les différents secteurs qui en découlent traduisent l'armature territoriale mais aussi les différents tissus urbains qui existent.

a. Étape 1 : la délimitation de l'enveloppe urbaine

La méthode est détaillée dans la pièce 1.1 du présent rapport de présentation, dans la partie relative à l'identification des enveloppes urbaines.

b. La délimitation d'une zone urbaine ajustée

A partir de ces enveloppes basées sur des zones tampons, il s'agit à présent d'identifier des périmètres concaves et réalistes afin d'aboutir à des zones urbaines. La délimitation de ces zones urbaines prend considération des anciens documents d'urbanisme en vigueur comme support de travail, mais s'axe avant tout sur une méthodologie objective appliquée uniformément sur tout le territoire.

L'ensemble des périmètres de la zone urbaine a été retravaillé avec la commune en tenant compte notamment:

- Des projets d'aménagement en cours de réalisation (constructions ne figurant pas encore au cadastre) et à intégrer à la zone urbaine lorsqu'ils sont en accroche de cette zone urbaine projetée (PA et PC) ;
- Des bâtiments encore cadastrés mais qui ont été démolis ;
- Des parcelles non bâties mais artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine comme par exemple les équipements (cimetières, stades) et les parkings ;
- Des bâtiments liés aux exploitations agricoles en contact avec le tissu urbain et en lisière agricole (retrait de la zone urbaine) ;
- Des enclaves non urbanisées au sein de l'enveloppe urbaine : au-delà de 1 ha, ces enclaves ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie, sont exclues de la zone urbaine ;
- Des autres contraintes techniques, environnementales ou réglementaires : routes, coupure d'urbanisation, etc.

A noter que toute zone urbaine doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif ou individuel, le réseau d'eau potable et au moins une voie d'accès.

Le cas spécifique de la ZA des Ardillais et de la Ville en Bois en limite du bourg de Paulx

La même méthode que pour le bourg a été utilisé. À noter que le secteur de la Ville en Bois est rattaché par la rue de la Grassinière avec le bourg de Paulx et fonctionne avec ce dernier, il a donc été maintenu en zone U.

3. OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES URBAINES

a. La zone Ua et ses sous-secteurs Uac et Uas

La zone urbaine Ua est la zone constructible déjà urbanisée et représente les parties les plus centrales du bourg. Les règles tendent volontairement à poursuivre la diversité des fonctions qui y est déjà constatée en interdisant les destinations qui induisent le plus de nuisances pour l'habitat (industrie polluante, exploitations, etc.) mais en autorisant toutes celles qui font vivre le bourg.

La zone Ua comprend un sous-secteur Uac. Ce sous-secteur correspond aux implantations de locaux commerciaux. La commune souhaite que ces implantations soient pérennisées. En Uac, les règles sont les mêmes que dans l'ensemble de la zone Ua, à l'exception que les changements de destination des locaux commerciaux sont interdits, pour maintenir des locaux en cœur de bourg et ainsi faciliter le maintien du commerce local.

La zone Ua comprend un sous-secteur Uas. Ce sous-secteur correspond à des espaces où une capacité à muter vers du logement et à être densifier a été identifiée. Il s'agit de secteur stratégique pour la commune, dans sa politique de réaménagement du cœur de bourg. Ce sont des secteurs à urbaniser en priorité pour la commune et où la programmation est ambitieuse en terme de qualité de l'espace, de nature en ville, de mixité des fonctions. Pour faciliter la réalisation des ces opérations et permettre de tester des formes urbaines et des programmes innovants dans le bourg, la commune a fait le choix d'assouplir les règles de stationnement. En outre, le secteur Uas est situé dans le cœur de bourg et dispose d'une importante offre de stationnement public (parking de la salle des vallées, disponible en dehors des heures d'usages de la salle). Cette offre a été identifiée dans le diagnostic comme pouvant être mutualisée avec des opérations de densification voisine. La commune se caractérise en effet par une forte dépendance structurelle à la voiture. En besoin en stationnement est donc réel dans l'ensemble de la commune mais peut être assouplie dans les cas décrits ici, justifiant de sous-secteurs Uas et les règles de stationnement par ailleurs.

b. La zone Ub

La zone Ub est un secteur déjà urbanisé, d'habitat principalement de type pavillonnaire, avec une capacité à être densifié. Certaines activités économiques y sont autorisées, à condition d'être compatible avec la destination principalement résidentielle de la zone.

Ces secteurs Ub présentent des caractéristiques de son tissu où la nature en ville est un critère primordial à assurer. Les zones Ub ont davantage de recherche d'optimisation foncière mais imposent une part en coefficient de pleine-terre afin de conserver ce caractère rural tant défendu.

Les zones Ub sont finalement des zones bien plus monofonctionnelle où les attentes réglementaires sont plus standardisées quant aux hauteurs ou aux implantations, mais moins rigides quant à la qualité architecturale puisqu'elles sont situées sur des espaces actuellement de grande homogénéité qu'il s'agit d'assouplir pour donner du rythme et permettre aux projets les plus divers de trouver place sans impacter le grand paysage ou les ambiances urbaines traditionnelles.

c. La zone Ue

La zone Ue correspond aux secteurs d'activités économiques à vocation d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier, qui sont intégrés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de grandes entreprises à destination économique, composée de grandes parcelles avec de larges espaces de circulation et de stockages. En outre, le traitement paysager et architectural est généralement faible. Cette zone est maintenue pour pérenniser les activités économiques en place, en l'absence de projet de mutation vers du logement.

Ces secteurs ont des objectifs et des destinations ciblées afin de permettre la poursuite de ces destinations et l'accueil de nouvelles structures en ce sens. Ainsi, les règles donnent davantage de souplesse en fonction des besoins de chacun et pour répondre aux différents types d'entreprises ou de besoins qui pourraient s'exprimer

Cela influence donc la souplesse sur la hauteur des bâtiments, les permissions des destinations, mais aussi sur le potentiel dans l'implantation. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle.

d. La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc.). Les formes urbaines associées à ces espaces sont très variées, allant du gymnase à l'école en passant par l'ancien presbytère réhabilité. Ces espaces comportent donc un caractère patrimonial bien identifié dans le plan guide opérationnel de la commune qu'il s'agira de préserver et de mettre en valeur. Ces secteurs sont propriétés de la commune majoritairement.

Ces secteurs ont des objectifs et des destinations ciblées afin de permettre la poursuite de ces destinations et l'accueil de nouvelles structures en ce sens. Ainsi, les règles donnent davantage de souplesse en fonction des besoins de chacun et pour répondre aux différents types d'entreprises ou de besoins qui pourraient s'exprimer

Cela influence donc la souplesse sur la hauteur des bâtiments, les permissions des destinations, mais aussi sur le potentiel dans l'implantation. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle.

4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES ZONES URBAINES

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Emprise au sol		
Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à : - Minimum 20% de l'emprise de l'unité foncière en zone Ua, uac, Uas et Ue ; - Minimum 40% de l'emprise de l'unité foncière en zone Ub.	- Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune.	Ua, Uac, Uas, Ub, Ue
Qualité environnementale		
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	Toutes les zones U
Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	Toutes les zones U
Clôtures		
Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement. Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence. Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	Toutes les zones U

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Stationnement		
Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnements, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. 	Toutes les zones U
La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable)	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. 	Toutes les zones U

B. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES À URBANISER (AU)

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R151-20, de la manière suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones 1AU sont des zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLU, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES À URBANISER (AU)

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
- 1AU : correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes à vocation d'habitat et d'activités compatibles.	Zone non urbanisée, les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.	- Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'habitat
- 2AU : correspond aux secteurs destinés à l'urbanisation future du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à moyen et long terme.	Les secteurs 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientation d'aménagement et de programmation de la zone.	- Secteur d'extension secondaire dans un objectif de réserve foncière.

2. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION

L'élaboration d'OAP pour chaque zone à urbaniser permet en amont de prendre en compte les enjeux environnementaux présents et de mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser lors de la révision du projet de PLU. Ce processus a permis l'exclusion de secteur de projet ayant des incidences environnementales importantes tel qu'explicité dans la partie dédiée.

Les zones 1AU, zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat. Ces zones permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements sur le territoire, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement.

La totalité des zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine et ont été définies en continuité des enveloppes urbaines du bourg, selon des caractéristiques et un travail de terrain qui se veut répondre aux principes édictés par le PADD.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation, le calibrage et les surfaces des zones 1AU ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en densification ou en renouvellement.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès,...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée, sur plusieurs critères mentionnés ci-après. Ces critères sont des préalables à la définition des zones AU et, si l'un de ces critères n'est pas rempli, le secteur de projet a été relocalisé. Dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser éclairée et validée en comité de pilotage, des critères préalables dans l'identification des zones AU ont donc été établis.

Pour pouvoir conserver un secteur de projet, cinq critères sont obligatoires :

- La continuité urbaine : un secteur de projet doit nécessairement être une greffe à l'enveloppe urbaine. Tel qu'édicté dans l'article R151-20, les secteurs se doivent d'être accessibles depuis des voies ouvertes au public ;
- L'accès aux réseaux : toujours dans le prolongement des règles édictées par le Code de l'urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement doivent être existants au droit des parcelles concernées par une zone AU et avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ;
- En dehors des secteurs soumis à des risques : les secteurs de projet doivent être exempts des secteurs de risque ;
- La distance vis-à-vis des exploitations agricoles : les secteurs AU ont été éloignés des exploitations agricoles et notamment des bâtiments d'élevage. Une distance minimale de 100 mètres doit être appliquée entre tout secteur d'extension à vocation principale d'habitat et les bâtiments d'exploitation agricole. Ce critère a pour objectif de limiter les nuisances liées à la cohabitation des destinations ;
- Distanciation des protections réglementaires : les zones AU ne doivent pas contrevenir aux périmètres liés aux Natura 2000 ou aux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, que ce soit de type I ou de type II : la commune n'est pas concernée (consulter l'analyse des incidences Natura 2000).

En compléments, des critères d'aide à la décision sont ajoutés :

- La sensibilité environnementale du secteur vis-à-vis des composantes de la trame verte et bleue dont la présence de zones humides ;
- La capacité de desserte du secteur : l'objectif de ce critère est de limiter les accès sur les routes départementales, là où les conditions d'accès sont les plus difficiles et soumises à des validations des services dédiés ;
- Dimensionnement de la voirie : pour qu'un secteur soit accessible et mobilisable, il faut s'assurer

que celui-ci soit accessible par une voirie suffisamment dimensionnée ou bien par une voie qui peut être recalibrée pour répondre aux besoins ;

- L'intégration paysagère : l'objectif visé est avant tout de correspondre au cadre environnant, tant d'un point de vue bâti que paysager, s'insérant ainsi tel une greffe à une urbanisation et à un cadre de vie préétabli. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère tel que des crêtes, le choix des secteurs de développement a visé l'évitement des covisibilités trop fortes et s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers ;

- La dureté foncière : les projets d'aménagement ne peuvent pas être définis sans porter attention à la question de la rétention foncière. En effet, la question de la dureté foncière est un outil d'aide à la décision dans le maintien d'un secteur de projet afin d'éviter tout blocage des capacités d'accueil en extension d'une commune, notamment dans un contexte ZAN où les projets en extension se doivent d'être limités au strict nécessaire.

Au-delà de répondre au cadre posé par le SCoT intégrateur de l'ensemble des documents suprême-communaux, l'objectif de la collectivité dans sa stratégie de développement repose sur les principes suivants :

- Offrir des potentiels à l'échelle du bourg, en étant à la fois exemplaire sur la production de formes urbaines innovantes en renouvellement urbain et en densification, et à la fois de garantir la production de formes urbaines répondant à la demande et aux attentes des habitants en extension du bourg et offrir des possibles aux projets,
- Anticiper les besoins d'investissements de la part de la commune et donc calibrer justement les zones AU en poursuite de ces sites.

3. OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES À URBANISER (AU)

Les zones 1AU sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes.

Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AU. Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.

Les règlements des zones 1AU sont volontairement souples (implantation, hauteur, architecture, ...), afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.

4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES ZONES À UR-BANISER (AU)

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Emprise au sol		
Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à : – Minimum 40% de l'emprise de l'unité foncière en zone Ub.	– Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune.	AU
Qualité environnementale		
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.	– Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	Toutes les zones U
Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.	– Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	Toutes les zones U
Clôtures		
Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement. Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.	– Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. – Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	Toutes les zones U
Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.		
Stationnement		
Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.	– Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. – Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	Toutes les zones U
La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable)	– Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. – Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. – Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	Toutes les zones U

C. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES NATURELLES (N)

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R151-24 et R151-25, de la manière suivante : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

1. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES NATURELLES (N)

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Ns : Zone naturelle sensible, protégée des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère de la zone en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage ; elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. - NL : Zone à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère). 		<ul style="list-style-type: none"> - Espaces naturels à mettre en valeur et protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
		<ul style="list-style-type: none"> Espaces naturels dans l'enveloppe urbaine à mettre en valeur et protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> - Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone naturelle, consulter la partie dédiée suivante. 		

2. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION

Les zones N - ou zones naturelles - correspondent principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'État initial de l'environnement. Cette zone a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisé afin de détecter les zones à enjeux. Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver. Les zones N déclinent certains espaces constitutifs de la trame bleue

qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.

A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les cours d'eau, les Espaces Boisés Classés (EBC), les arbres remarquables, ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N. Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

Plusieurs éléments clefs ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle :

a. La trame bleue :

- Les cours d'eau permanents et leurs abords, identifiés dans le Référentiel Unique des Cours d'Eau (RUCE) publié par la DDTM de Loire-Atlantique, forment la colonne vertébrale du maillage de la zone N. A moins d'être un cours d'eau de très faible ampleur, fortement mobilisée pour l'activité agricole, et sans végétation hydrophile de haute tige, les cours d'eau sont inclus dans la zone N.
- Les milieux humides ponctuels (plans d'eau et zones humides) et les milieux associés forment l'autre volet clef de la trame bleue. Cela concerne notamment les milieux humides dans le bourg qui constituent, de part leur caractère intégré à l'urbanisation un enjeu d'infiltration et de régulation des milieux urbains.

b. La trame verte

- Les réservoirs de biodiversité et les massifs boisés identifiés au PLU opposable avant révision sont systématiquement classés en zone naturelle ;
- Les corridors verts et les haies ne sont pas systématiquement classé en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi un secteur de haies denses et de très petits boisements mais qui ne fait pas partie d'un réservoir, pourra être classé en A en l'absence d'un corridor à proximité. Un champ agricole de plusieurs hectares sans végétation, intersecté par des voiries et mité par des bâtiments, ne sera pas en N même en présence de corridors ;
- Les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau viennent s'adjointre à la zone naturelle comme un élément constitutif de ces corridors de biodiversité.

Le règlement graphique, dans son ensemble, a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle voire chaque partie de parcelle ce qui relève de l'occupation naturelle, agricole, ou urbaine.

Le découpage de la zone N respecte, à l'instar du reste du règlement, le contour parcellaire là où cela est pertinent.

Par ailleurs, le tracé de la zone naturelle suit, quand cela s'avère pertinent, les haies remarquables et les voies routières, ce qui peut créer un décalage avec les éléments de TVB ou les espaces protégés. Ce décalage peut être plus ou moins important en fonction du nombre et de l'importance des éléments considérés, mais aussi des éléments morphologiques du terrain et de l'occupation du sol (plus grand décalage en cas de peu d'éléments marquants de la nature, si un obstacle physique (route, haie...) permet une frontière plus naturelle). Le cas échéant, une confirmation visuelle (photo aérienne, « Streetview »...) complète le processus.

A l'inverse, notamment pour les plus grandes parcelles et en l'absence de tout marqueur physique, le contour de la zone peut être amené à suivre la limite de l'espace de nature à protéger plutôt que celle du parcellaire.

Enfin, les enveloppes urbaines valides et les STECAL sont exclus de ce type de zonage, par un détournement des limites de zone quand ces éléments sont en limite d'espace naturel, ou par le biais d'une extrusion quand il s'agit d'une « île » au sein du milieu protégé. Les habitations isolées et petits groupements bâties sont quant à eux inclus entièrement dans le zonage N ou A quand leur environnement immédiat aurait lui-même été considéré comme l'un de ces libellés.

En dehors des protection et préconisations fixées dans le cadres des OAP, certains évolutions sont à noter au règlement graphique par rapport au PLU opposable avant la révision :

- La zone NL est étendue dans le bourg (voir précédemment) ;
- Les arbres présents sur la parcelle AD 205 sont classés en arbres remarquables ;
- Parcelle AC 256 : espace boisé remarquable est supprimé, car il n'existe pas en réalité.
- Parcelles AC-153 à AC-261 : la bande d'espace boisé remarquable est rétrécie car elle ne se conforme pas à la réalité. Les espaces représentés sur les parcelles AC-153 à AC-261 ont malheureusement été surdimensionnés par le cabinet en charge du PLU ne représentant pas la réalité. Nous pouvons constater qu'à ce jour, les implantations cadastrales des maisons se trouvent dans la zone verte.
- Parcelle D-1051 : espace boisé remarquable est supprimé, car il n'existe pas en réalité. L'espace schématisé sur la parcelle D-1051 est quant à lui une erreur humaine des élus en charge de répertorier les espaces lors de la modification du PLU en 2019. Cet espace n'a pas lieu d'être et n'est pas répertorié dans le PLU de 2009.

3. OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES NATURELLES (N)

Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les évolutions de bâtiments existants : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet qu'une évolution de l'existant. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels du type structure légère pour animaux ou cheminement piétonnier. L'objectif est de ne pas attenter l'environnement.

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.

Finalement, les changements de destination des constructions existantes et repérés au document graphique sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions édictées dans le règlement écrit. Ces conditions sont explicitées en détail dans les parties à suivre du présent document.

4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES ZONES NATURELLES (N)

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Emprise au sol		
<p>Le projet veille à limiter les extensions des logements existants avec les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux logements ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. - Pour les logements existants jusqu'à 120m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune. 	N

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
- Pour les logements existants au delà de 120m ² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans excéder 200 m ² d'emprise au sol.		
Les annexes sont également limitées : - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLU le (date à insérer), ne doit pas dépasser 30 m ² d'emprise au sol (hors piscine) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 20 mètres de l'habitation	- Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune.	N
Qualité environnementale		
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	N
Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	N
Clôtures		
Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement. Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence. Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	N
Stationnement		
Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	N

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable)	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. 	N

D. LA DÉLIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES (A)

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R151-22 et R151-23, de la manière suivante :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

1. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES AGRICOLES (A)

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
- A : zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et pérenniser les activités agricoles.
- Ap : Zone à vocation agricole située sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.		<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et mettre en valeur les abords des de la vallée du Falleron et les boisements en continuités, tout en garantissant les conditions d'exploitations des parcelles cultivées.
- Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole, consulter la partie dédiée suivante.		

2. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION

La zone A - ou zone agricole - correspond principalement aux terres agricoles et/ou aux terres mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces présentant des enjeux environnementaux forts et considérés prédominants lors de la définition préalable de la zone naturelle. Ces terres cultivées englobent les sites d'exploitations agricoles et les bâtiments et installations servant d'outils de production.

Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leur structuration.

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de, dans un premier temps, de permettre une prélocalisation via :

- Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.
- La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie

A noter néanmoins que les petits espaces présents à l'intérieur des enveloppes urbaines, parfois identifiés au RPG, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U puisqu'ils sont éligibles à la zone urbaine. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces d'où leur justification préalable au titre d'une consommation d'espace.

Les bâtiments à vocation agricole, parfois indiqués dans le cadre de l'enquête agricole, qu'il s'agisse de sites principaux ou de sites secondaires d'exploitation, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état une pérennisation de l'activité ou une reprise, ont été classés en zone A.

Une prescription graphique supplémentaire a été apposée à l'endroit des bâtiments concernés par un changement de destination potentiel.

A noter que la définition de la zone agricole repose sur la volonté de pérennisation des sites agricoles en limitant les contraintes à l'exploitation, de protection des ensembles agricoles cohérents en assurant leur capacité d'évolution et d'expression, mais aussi sur l'accompagnement du développement agricole et sa diversification, ou encore sur l'insertion des constructions agricoles dans un paysage ouvert.

Un sous-secteur Ap a été maintenu du PLU opposable avant révision correspondant au secteurs agricoles situés dans des zones à enjeux environnementaux (proche des continuités écologiques) et paysagers ou de risque. Il s'agit des abords de la vallée du Falleron.

3. OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES AGRICOLES (A)

Dans la zone agricole, le PLU autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction (dans la limite d'une distance à l'exploitation maximale de 100m et que le logement de fonction réponde aux besoins directs de l'exploitation) et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs, du stationnement, etc. dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.

La zone Ap se veut bien plus stricte puisque l'objectif premier est la préservation des terres concernées par la proximité à la vallée du Falleron et les boisements avoisinants.

La zone agricole permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les dispositions tentent à la fois de permettre les évolutions des habitations existantes et de limiter les problématiques de cohabitation avec l'activité en place. La création de nouveaux logements est interdite sauf dans le cadre de changements de destination repérés au règlement graphique.

4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES ZONES AGROCOLES (A)

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Emprise au sol		
<p>Le projet veille à limiter les extensions des logements existants avec les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux logements ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer) sans excéder 50 m² d'emprise au sol. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune. 	N
<p>Les annexes sont également limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLU le (date à insérer), ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 20 mètres de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune. 	N
Qualité environnementale		
<p>L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. 	N
<p>Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. 	N
Clôtures		
<p>Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement.</p> <p>Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. 	N

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Stationnement		
Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. 	N
La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable)	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. 	N

E. LA DÉLIMITATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme définit les STECAL, dans son article L151-13, de la manière suivante :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

1. DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES STECAL

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Nse : Zone naturelle sensible où est implantée la station d'épuration. - Ae : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale d'activités. Ce secteur correspond aux sites suivants : <ul style="list-style-type: none"> - La Poullerie (menuisier) - L'Ogerie (menuisier) - La Groisnière (fabricant de meubles) 		<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les activités existantes isolées en zone agricole et encadrer leur capacité de développement dans le respect de la zone agricole (sans consommation d'espace supplémentaire)

2. MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION

Un recensement exhaustif des activités isolées a été réalisé par la collectivité et tous ont été analysés avec plusieurs filtres instituant la nécessité de présenter certaines caractéristiques :

- La notion de projet ou de reconnaissance de l'existant : les évolutions législatives tendent aujourd'hui vers davantage de centralité en encourageant les développements au plus proches des bourgs où se trouvent activités, services et commerces et en préservant au maximum les zones agricoles et naturelles. Les objectifs résident ici aussi dans la limitation du mitage des terres naturelles, agricoles et forestières, d'où la nécessité de justifier le besoin en développement de secteurs isolés mais aussi en les limitant au strict nécessaire. Pour identifier des secteurs dérogatoires où des permissions limitées de développement sont autorisés, le critère préalable est l'exposition d'un projet ou bien la reconnaissance et l'accompagnement limité de l'existant. Que ce soit de l'extension de l'existant pour assurer le développement d'une entreprise, que ce soit la création de nouveaux bâtiments pour accueillir des salariés ou des visiteurs sur un site définit, le secteur doit avoir un projet défini qui justifie le besoin d'une dérogation ou bien justifier d'une réalité en cours nécessitant la planification potentielle de son évolution. Le cas échéant, le projet ne doit pas conduire à une consommation d'espace excessive.
- Des destinations limitées : le projet de territoire tend à consolider les centralités et leur développement et il n'est pas souhaitable d'offrir de nouveaux espaces de concurrence en dehors des zones urbanisées. Pour cette raison, les STECAL ont été limités à l'accompagnement de projets économiques. A contrario, tout projet à vocation commerciale ou d'habitation est automatiquement rejeté du processus de STECAL.
- Une absence de potentiels conflits d'usage : les conflits d'usage représentent une part importante des difficultés d'une commune qu'il s'agit de ne pas accentuer à travers le développement du risque. Afin de limiter ce risque, et lorsque celui-ci est identifié, alors le site ciblé est exclu des STECAL potentiels. Pour l'essentiel, il s'agit des sites de nuisances fortes d'un point de vue sonores ou olfactif, n'ayant pas d'intérêt collectif et où un développement au plus proche de zones d'habitat est à éviter.
- Aucune création de site ex-nihilo : afin de ne pas contrevénir aux intentions globales de consolidation des centralités, aucune création de site économique ex-nihilo n'est intégrée parmi les STECAL. Les nouvelles activités devront trouver place au sein des secteurs déjà existant.

3. OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ DES STECAL

Un regard doit être apposé sur les secteurs isolés soumis à l'accompagnement par le biais d'un STECAL et ayant pour objectif de ne pas contraindre les activités existantes dans le maintien et la pérennisation de leurs activités. Ces sites ont une particularité commune : l'absence de nécessité de se développer en dehors de l'occupation du sol qu'ils affichent aujourd'hui. L'objectif de ces STECAL vise ainsi la simple identification du périmètre d'occupation en vigueur de l'activité ou de l'équipement et l'assurance d'une possibilité limitée d'évolution au sein de ce périmètre circonscrit.

a. Le STECAL relatif à la station d'épuration

Le STECAL dédié à la station d'épuration (STEP) du territoire cible essentiellement le site occupé par les installations et aménagements relatifs au traitement, sous un secteur Nse. Ce zonage n'affiche donc que les périmètres stricts de l'occupation en cours avec, en finalité, des dispositions réglementaires exclusivement réservées à permettre le maintien et l'évolution de ces équipements de première nécessité au sein du périmètre circonscrit et sans développement possible.



b. Les STECAL relatifs aux activités économiques

Plusieurs activités économiques sont actuellement présentes et actives sur le territoire. Le règlement graphique entend donc identifier en STECAL et selon un périmètre au plus proche et au plus strict de l'occupation de l'entreprise, et ceci pour toutes les activités présentes sur le territoire nécessitant à court ou moyen terme l'évolution des bâtiments qui les composent.

À noter qu'aucune consommation d'espace n'est prévu et autorisée dans les périmètres de STECAL. Les données de ZAN 44 ont permis de s'en assurer.

En toile de fond, l'objectif de ces STECAL est d'accompagner les projets de manière mesurée dans un contexte où ces sites se trouvent dans des secteurs isolés qu'il s'agit de préserver de développements inadaptés.



Fabricant de meubles à La Groissinière



Menuisier à La Poullerie



Menuisier à L'Ogerie

4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES STECAL

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Emprise au sol		
<p>Le projet veille à limiter les extensions des logements existants avec les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux logements ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer) sans excéder 50 m² d'emprise au sol. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune. 	N
<p>Les annexes sont également limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLU le (date à insérer), ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (hors piscine) ; - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 20 mètres de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune. 	N

Dispositions réglementaires	Apports pour l'environnement	Zones concernées
Qualité environnementale		
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	N
Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	N
Clôtures		
Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement. Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	N
Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.		
Stationnement		
Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé.	N
La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable)	- Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé. - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	N

4. BILAN DES SURFACES

A. PLU AVANT RÉVISION

	Libellé complet	Libellé	Surface(ha)	% commune
Zone naturelle ouverte à l'urbanisation, non équipée ou insuffisamment équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines		1AU	3,5	0,1%
Total des zones à urbaniser à court terme (1AU)			3,5	0,1%
Zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible		2AU	10,5	0,4%
Total des zones à urbaniser à long terme sous réserve de justification (2AU)			10,5	0,4%
Zone déjà urbanisée à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu		Ua	11,3	0,4%
Secteur où les changements de destination des commerces au rez-de-chaussée sont interdits		Uac	0,2	0,0%
Zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées.		Ub	45,4	1,7%
Zone réservée aux équipements publics (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, maisons de retraite,...)		Ue	4,0	0,1%
Zone d'activité économique réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de services ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier		Uf	10,5	0,4%
Total des zones urbanisées (U)			71,4	2,6%
Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole, des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol		A	2310,0	84,2%
Secteur à vocation agricole situé sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée, même agricole		Ap	110,5	4,0%
Secteur à vocation agricole, où aucune construction n'est autorisée même agricole, destiné à l'urbanisation future de la commune		Ai	4,3	0,2%
Total des zones agricoles (A)			2424,8	88,4%
Zone naturelle qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage.		Ns	181,6	6,6%
Secteur où est implanté la station d'épuration		Nse	2,3	0,1%
Zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aire de jeux		Ni	8,2	0,3%
Zone constructible constituée par les écarts et les hameaux situés en zone rurale		Nh1	6,4	0,2%
Zone constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection, l'extension de l'existant et le changement de destination sont autorisés		Nh2	44,9	1,6%
Total des zones naturelles (N)			243,4	8,9%
		Superficie communale	2 752,5	100%

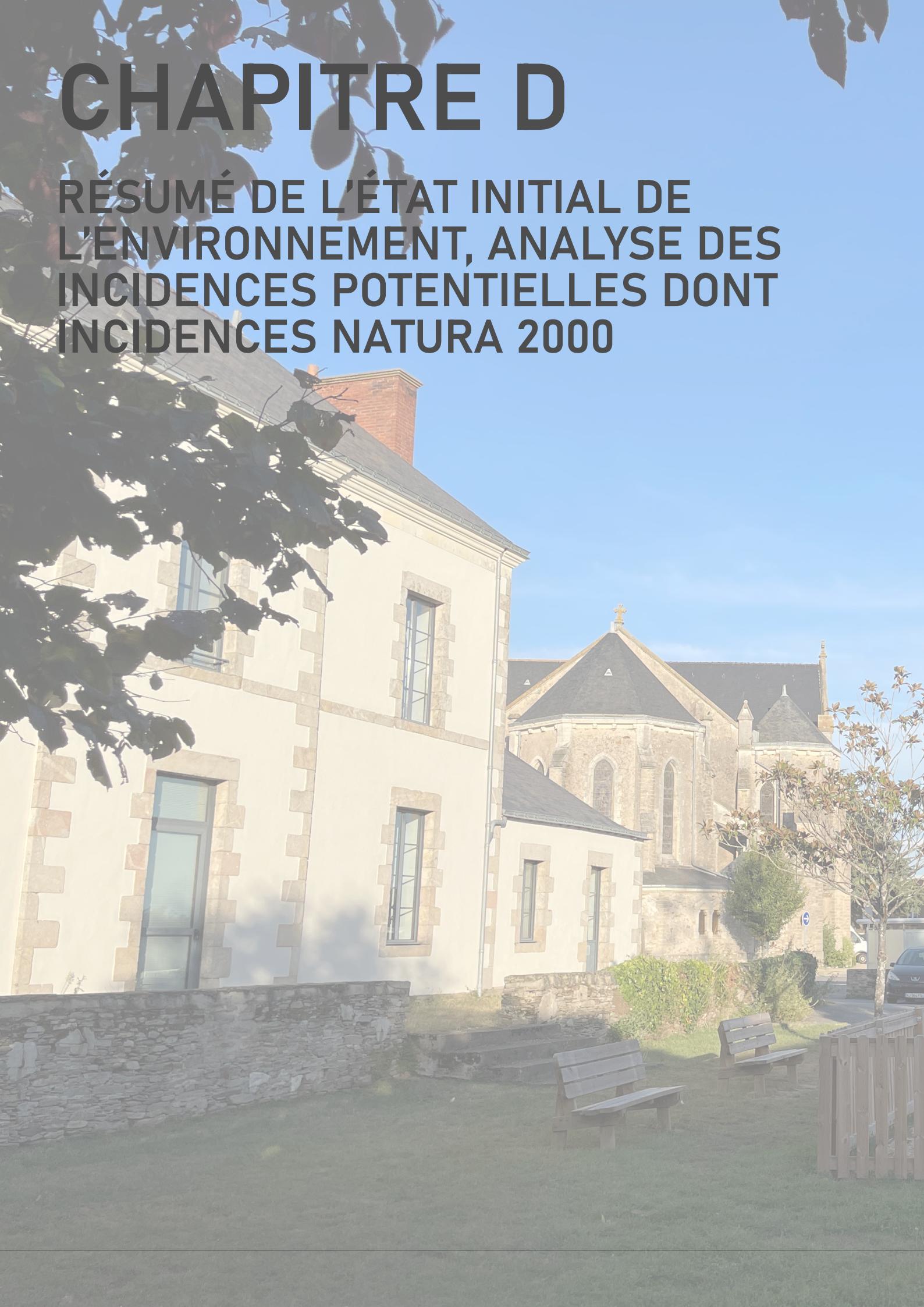
B. PLU APRÈS RÉVISION

Libellé complet	Libellé	Surface (ha)	% de la commune
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes	1AU	3,3	0,1%
Total des zones à urbaniser à court terme (1AU)		3,3	0,1%
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long termes sous réserve de justification	2AU	0,9	0,0%
Total des zones à urbaniser à long terme sous réserve de justification (2AU)		0,9	0,0%
Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat mixte	Ua	10,1	0,4%
Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat mixte où les changements de destination des commerces au rez-de-chaussée sont interdits	Uac	0,2	0,0%
Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat mixte où les règles de stationnement sont assouplies	Uas	0,7	0,0%
Zone déjà urbanisée, d'habitat principalement de type pavillonnaire, avec une capacité à être densifiée	Ub	45,0	1,6%
Zone à vocation principale d'équipements	UL	3,1	0,1%
Secteur d'activités économiques	Ue	10,8	0,4%
Total des zones urbanisées (U)		70,2	2,5%
Secteurs agricoles	A	2355,9	85,5%
Secteurs agricoles où aucune construction n'est autorisée même agricole	Ap	113,4	4,1%
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale d'activités	Ae	0,3	0,0%
Total des zones agricoles (A)		2469,5	89,7%
Zone naturelle sensible	Ns	196,7	7,1%
Zone naturelle sensible où est implantée la station d'épuration	Nse	2,2	0,1%
Zone à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville	NL	11,1	0,4%
Total des zones naturelles (N)		210,0	7,6%
Superficie communale	2 753,9	100%	

À noter que la différence dans la surface totale de la commune avant/après révision s'explique sans doute par des évolutions de la représentation géomatique des limites de la commune. Les calculs ont été réalisés sous SIG.

CHAPITRE D

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DONT INCIDENCES NATURA 2000





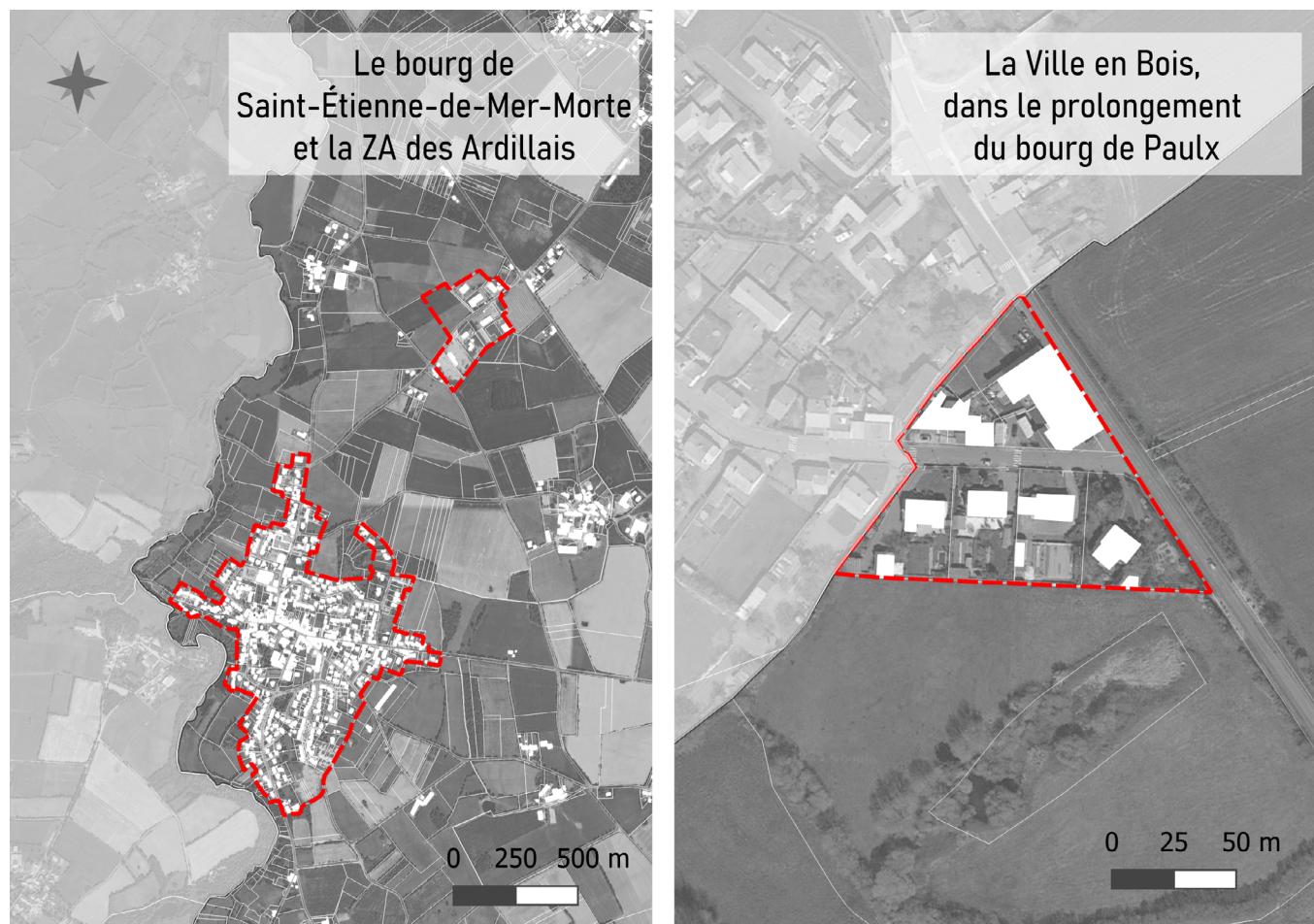
1. PRÉAMBULE

A. MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES

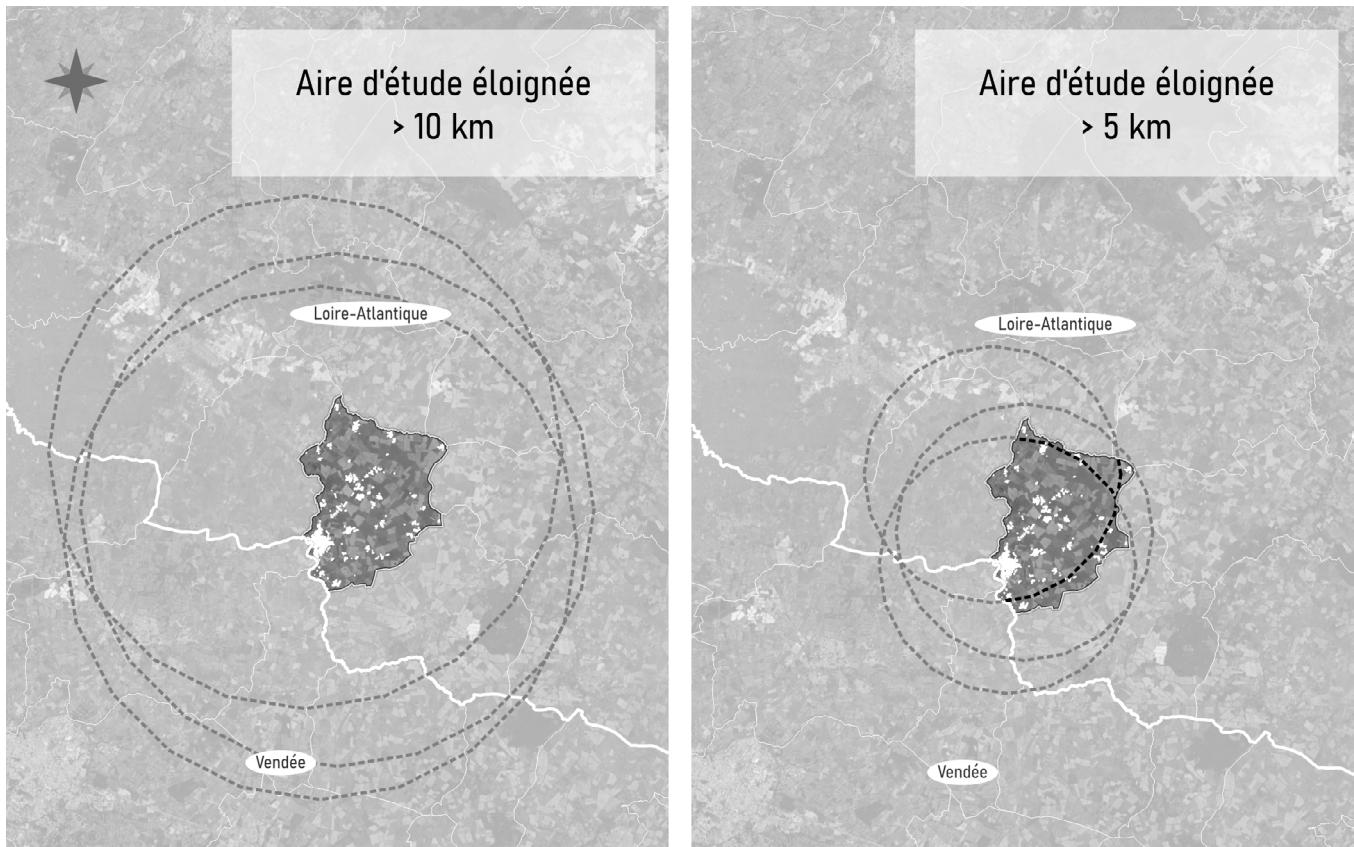
Deux aires d'études sont ici définies pour l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la révision :

- Aire d'étude «immédiate» : Elle correspond aux sites où la procédure est susceptibles d'avoir des effets potentiels sur l'environnement. Les sites suivants sont étudiés :
 - Le bourg ;
 - La Ville en Bois, dans le prolongement du bourg de Paultx ;
 - La zone d'activités économiques des Ardillais.

Les effets potentiels sur l'environnement sont analysés à l'intérieur et aux abords immédiat de ces aire d'études «immédiates».



- Aire d'étude «éloignée» : Elle correspond au contexte environnemental dans laquelle s'insère la commune. Une analyse globale de ce contexte est réalisée pour chaque aire d'étude immédiate. Deux «tampons» d'analyse sont ici définies :
 - Outils réglementaires : tampon de 10 km autour de l'aire d'étude immédiate ;
 - Outils d'inventaires et continuités écologiques : tampon de 5 km autour de l'aire d'étude immédiate.



Afin d'identifier facilement le niveau de priorisation de chaque composante environnementale, les enjeux sont classés de très fort à négligeable

Enjeu très fort	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.
Enjeu fort	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation.
Enjeu faible	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation
Enjeu négligeable	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles.

Les incidences potentielles du projet de modification sur les différentes composantes environnementales sont également classées selon un principe de progressivité.

Fort	Le projet génère des perturbations et des incidences très importantes pour lesquelles aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est possible. Ce niveau d'impact remet le projet en question.
Moyenne	Le projet implique des incidences négatives qui peuvent être évitées, réduites ou compensées.
Faible	Le projet a des incidences neutres sur l'environnement.
Enjeu négligeable	Les incidences identifiées ou l'absence d'incidences n'entraînent pas d'impact notable sur l'environnement.

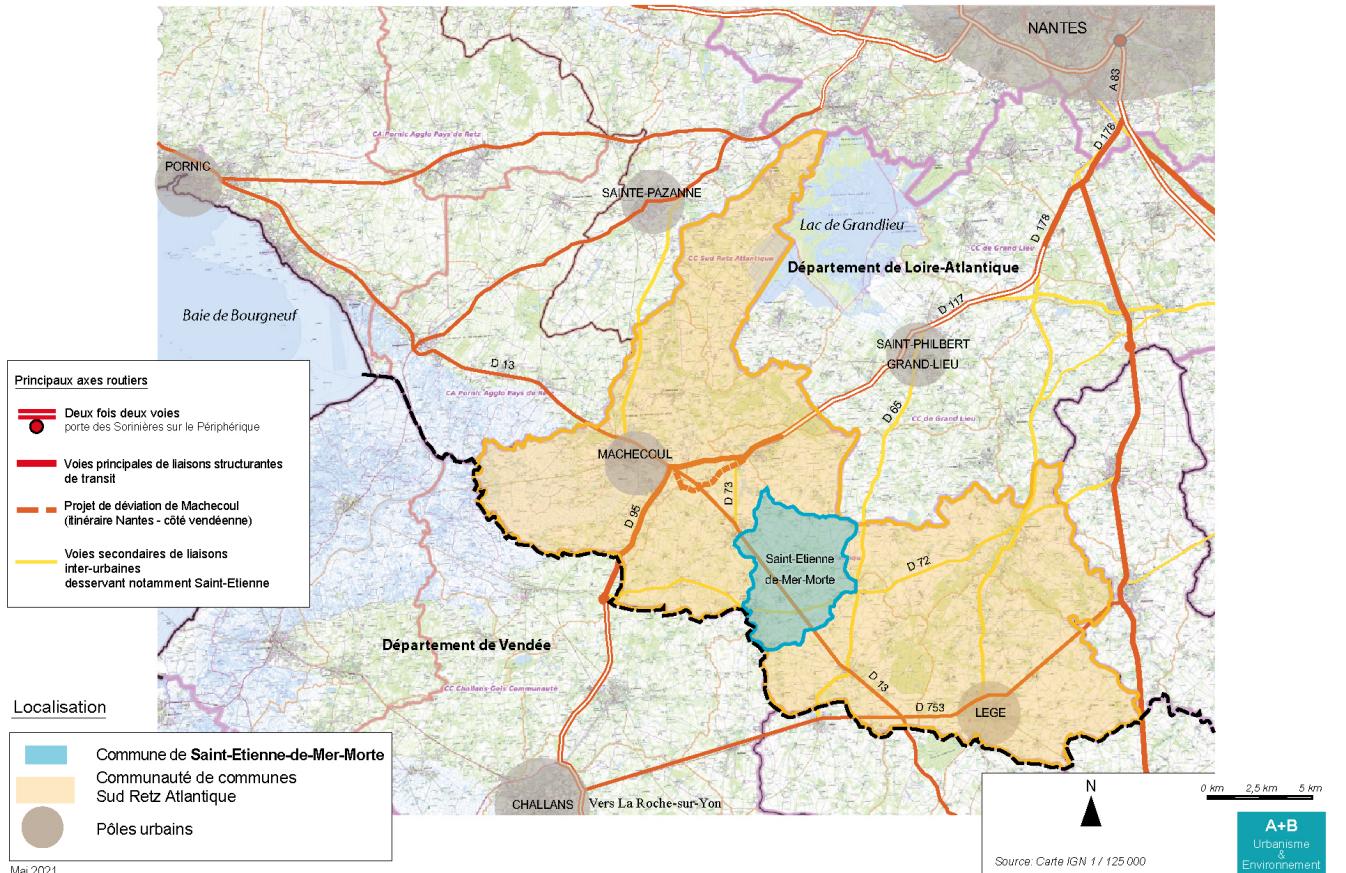
B. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE GÉNÉRALE

1. L'INFLUENCE DU POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

Saint-Étienne-de-Mer-Morte est une commune rurale du sud du Pays de Retz, située dans l'aire d'attractivité de la métropole nantaise, proche du littoral atlantique et de centres urbains dynamiques (Machecoul, Challans, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ...).

Desservie par l'axe Pornic-Vendée (RD 13), la commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière, lui conférant un certain attrait.

Les prix du foncier et de l'immobilier y sont plus attractifs que sur des communes plus proches du littoral ou de l'agglomération nantaise.



2. UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Bordée par le Falleron et son relief marqué, le bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte offre un cadre singulier, renforcée par la présence de son clocher isolé.

Commune avant tout rurale, Saint-Étienne-de-Mer-Morte bénéficie d'un cadre de vie attractif et convoité, qui séduit par la tranquillité de ses espaces d'habitat. Ce cadre de vie se caractérise par la valeur des paysages ruraux, des vallées boisés, du patrimoine bâti et la quiétude de la campagne.

3. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

La commune dispose d'un tissu de commerces, d'entreprises, d'équipements et de services qui peuvent aussi influer sur les choix d'implantation de ménages.

Plus de 300 emplois sont recensés dans la commune, notamment liés à la présence de la zone d'activités intercommunale des Ardillais, en bordure de la RD 13.

L'activité agricole reste présente sur le territoire avec une vingtaine de sièges d'exploitations en 2021. Environ 87% du territoire est exploité par l'agriculture.

2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Commune rurale en retrait du littoral, Saint-Étienne-de-Mer-Morte est distante de plus d'une vingtaine de kilomètres à vol d'oiseau de la côte de Bouin. Les marais de la baie de bourgneuf sont à plus d'une douzaine de kilomètre et la présence de zones humides caractérise la commune. Son paysage est façonné par des cours d'eau, un bocage structuré et quelques boisements éparses qui entretiennent des interdépendances plus ou moins soutenues. À noter que le lac de Grand-Lieu se situe à plus de 10 km de la commune.

Aucun espace protégé (Natura 2000, APB, Réserve...) ni inventorié (ZNIEFF, ZICO) n'est localisé dans le périmètre éloigné de 5 km et dans le périmètre du territoire communal de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Il existe plusieurs inventaires et zonages de protection qui dévoilent une richesse reconnue sur le plan faunistique et floristique à proximité indirecte de la commune (entre 5 et 10km) :

- Zonages réglementaires et contractuels :
 - 1 Zones Spéciales de Conservation (ZSC - Natura 2000) ;
 - 1 Zones de Protection Spéciale (ZPS - Natura 2000) ;
 - 1 site RAMSAR.
- Zonages d'inventaires :
 - 3 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) 1 ;
 - 5 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) 2.

A. LE RÉSEAU NATURA 2000

La commune est indirectement concernée par la présence de site Natura 2000 dans le périmètre de l'aire d'étude éloignée.

1. ZPS FR5212009 - MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOU-TIER ET FORÊT DE MONTS

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).

Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage.

Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

La vulnérabilité du site tient du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs), de la forte pression urbaine et touristique sur le littoral et de la dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). Par ailleurs les enjeux de défense contre la mer peuvent induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.

2. ZSC FR5200653 - MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOU-TIER ET FORÊT DE MONTS

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Sont à signaler la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.



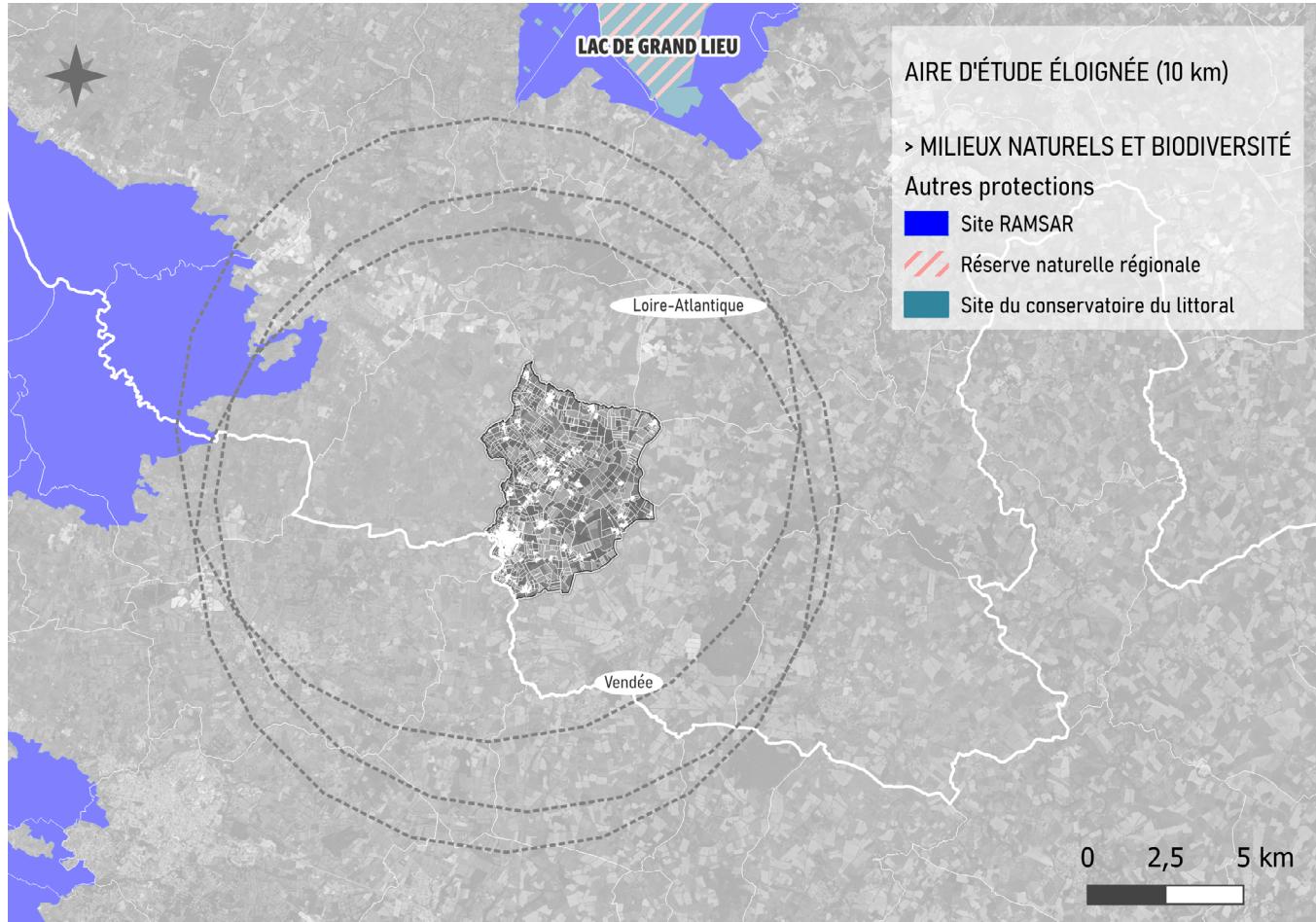
La vulnérabilité du site tient à des menaces sur sa conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu négligeable pour les 2 sites Natura 2000 :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles.</p>	<p>Enjeu négligeable : la description des orientations stratégiques du projet de PLU est présenté dans la pièce 2_PADD. La traduction réglementaire de ces orientations est exposée dans les pièces 3_Orientations d'Aménagement et de Programmation, 4.1_Règlement écrit et 4.2_Document graphique.</p> <p>Parmi l'ensemble des zones du projet de PLU, aucun projet n'est couvert que ce soit en totalité ou bien partiellement par un site Natura 2000. Donc le projet de PLU n'aura aucune incidence direct sur le réseau Natura 2000.</p> <p>De plus, le projet de PLU n'aura aucune incidence indirecte sur le Réseau Natura 2000. En effet, nous retrouvons dans le périmètre communal deux cours d'eau situés en amont hydrographique de ces sites Natura 2000. L'un de ces cours d'eau (le Tenu) est en limite nord-est de la commune et est trop éloigné des zones du projet de PLU. Le second (le Falleron) se trouve en limite du bourg, qui s'est historiquement développé à flan du coteau au dessus de la vallée du Falleron. Cependant, le projet de PLU ne prévoit pas un développement de l'urbanisation vers le Falleron, flétrissant la densification et le renouvellement urbain pour produire de nouveaux logements d'une part, et d'autre part l'urbanisation de secteurs en épaississement du bourg, sans descendre dans la vallée du Falleron. En outre, le PLU prévoit une zone naturelle sensible qui fait office de zone tampon avec l'espace urbanisé et le cours d'eau.</p> <p>Les deux ensembles de sites Natura 2000 sont situés à environ 8 et 14 km du bourg et des sites de projets et ne seront pas impactés.</p>

B. LE SITE RAMSAR DES MARAIS BRETON, DE LA BAIE DE BOURGNEUF, ET DE L'ILE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT DE MONTS

Le site RAMSAR en question est une grande zone humide littorale et arrière-littorale, comprenant un estran vaseux, sableux et rocheux, des prés salés, des prairies saumâtres à sub-saumâtres en partie inondables, de nombreuses mares, des marais salés dont certains sont exploités pour la production de sel ou de poissons, un important réseau hydrographique salé à doux, de nombreuses zones humides dunaires.

Il s'agit de l'une des principales zones de marais atlantiques françaises, et l'une des principales baies découvrant à marée basse de la façade Atlantique. Le site appartient à un réseau de zones humides littorales essentielles à la conservation des habitats halophiles et sub-halophiles et des espèces qui y sont inféodées, notamment des oiseaux d'eau.



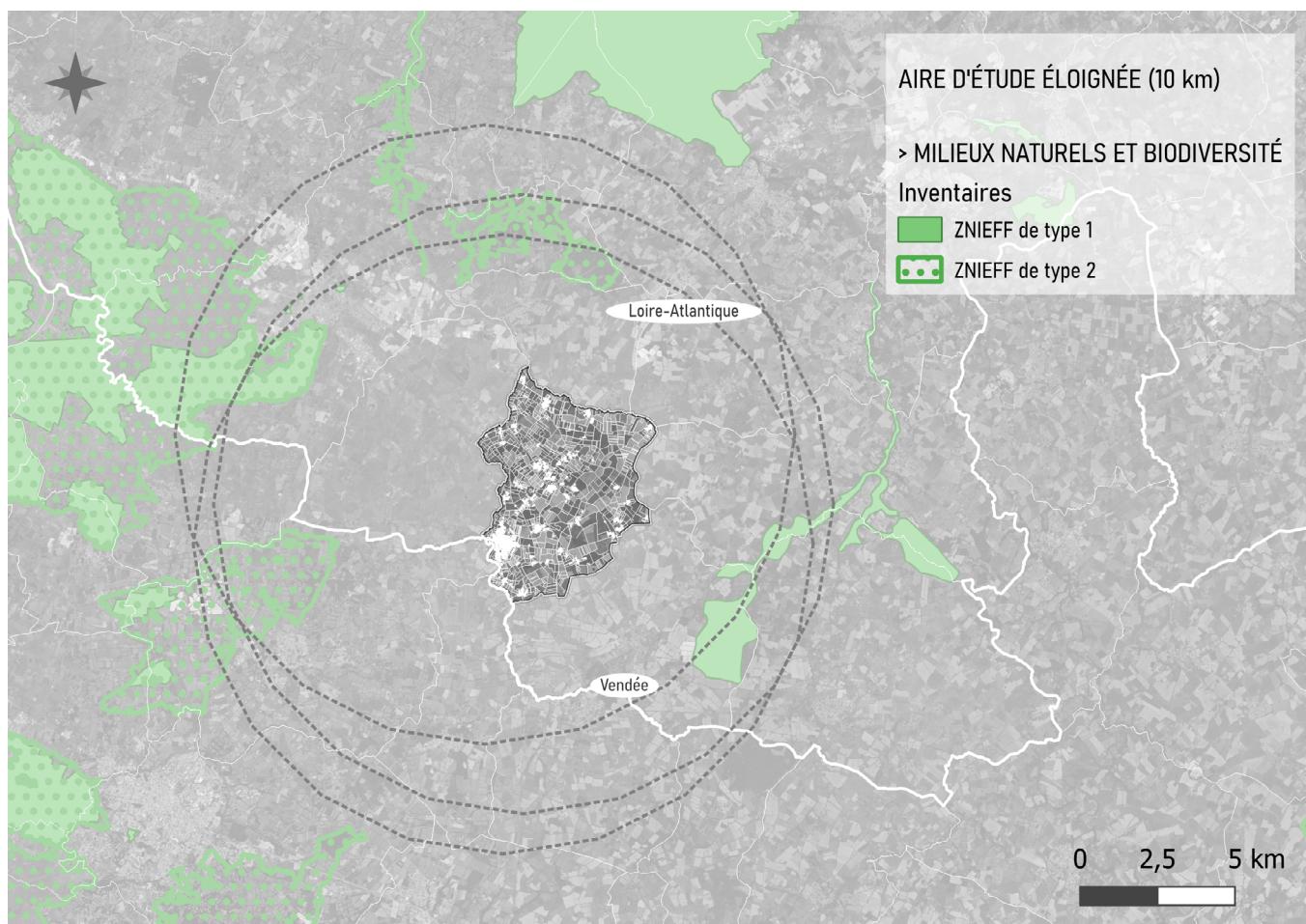
Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu négligeable : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles.	Faible : le site RAMSAR « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » ne sera pas directement impacté par le projet de PLU. En effet, le projet ne modifiera pas le régime hydraulique du site et aucune zone urbanisée ne sera implantée sur le site. L'imperméabilisation des sols liées à l'aménagement dans le cadre du projet peut avoir des incidences sur les milieux humides, sans incidences estimées sur le site RAMSAR. La démarche Éviter/Réduire/Compenser s'applique dès lors (détail dans les chapitres relatifs aux choix retenus pour établir les pièces du PLU).

C. LE RÉSEAU DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un outil de connaissance de la biodiversité des territoires mais n'a pas de valeur prescriptive. Pour autant, les documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les zonages des sites ZNIEFF et leurs enjeux et objectifs de conservation/restauration associés. Pour rappel, il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 : de superficies généralement limitées, elles se caractérisent par la présence d'espèces animales ou végétales rares et/ou caractéristiques. A noter que ces ZNIEFF peuvent être contenues dans les ZNIEFF de type 2.
- Les ZNIEFF de type 2 : des grands ensembles naturels riches et peu «anthropisés» ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Trois ZNIEFF de types 1 et cinq ZNIEFF de types 2 sont identifiées dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification. À noter qu'aucune ZNIEFF de type 1 ou 2 n'est présente dans les limites communales.



Les ZNIEFF de type 1 sont les suivantes :

- ZNIEFF 520006636 - ZONE CALCAIRE DE MACHECOUL ;
- ZNIEFF 520006652 - PRAIRIES INONDABLES AU SUD-OUEST DE MACHECOUL ;
- ZNIEFF 520007302 - FORET DE TOUVOIS ET DE ROCHESERVIERE, VALLEE DE LA LOGNE ET DE SES AFFLUENTS.

Les ZNIEFF de type 2 sont les suivantes :

- ZNIEFF 520005735 - SECTEUR DE SOULLANS-CHALLANS-COMMEQUIERS ;
 - ZNIEFF 520005785 - MARAIS BRETON ET BAIE DE BOURGNEUF ;
 - ZNIEFF 520006613 - FORET DE MACHECOUL ;
 - ZNIEFF 520016263 - ZONE DE BOIS ET DE BOCAVE AU NORD-OUEST DE LA GARNACHE ;
 - ZNIEFF 520616262 - VALLEE ET MARAIS DU TENU EN AMONT DE SAINT-MARS-DE-COUTAIS.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu négligeable :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles.</p>	<p>Faible : les enjeux identifiés sont les suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventorier et protéger les continuités écologiques et les espaces naturels d'intérêt remarquable : cours d'eau, zones humides, espaces boisés, haies, arbres isolés, ... - Assurer la continuité de la trame verte - Mettre en valeur l'espace paysager en cœur de bourg (nature en ville) - Renaturer les cours des écoles - Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal, le 'petit patrimoine'

3. SOLS ET SOUS-SOLS

A. LE SOCLE GÉOLOGIQUE

L'ensemble géologique de la commune, dont le bourg, est marqué par plusieurs formations complexes alliant principalement mica-schistes et gneiss, argiles et limons. Les coteaux sur les hauteurs du Falleron apparaissent comme composés de roches relativement dures (supérieures aux sols sédimentaires). Les sols en fond de vallon sont, quant à eux, de nature argileuse et de limons.

La nature du sous-sol a ici une influence direct sur la capacité à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface ainsi que les aptitudes d'assainissement, notamment en ce qui concerne la capacité à réaliser des travaux de terrassement. Un sol argileux est hydromorphe mais cette hydromorphologie peut varier localement selon les autres matériaux en présence et les effets de l'urbanisation environnante.

Bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte



Vallée du Falleron (limite communale) Vallée du Tenu (limite communale)

B. L'OCCUPATION DU SOL

La loi Climat et Résilience du 21 août 2021 a posé le principe de lutte contre l'artificialisation des sols comme un objectif chiffré et opposable dans les documents d'urbanisme locaux. Elle fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation à hauteur de 50 % en 2030 par rapport à la période 2011-2021.

Pour rappel, l'artificialisation s'entend 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 » (article 192 de la loi Climat et Résilience). L'artificialisation des sols est une notion qui combine à la fois une approche quantitative (superficie des sols artificialisés à l'échelle d'un territoire) et une approche qualitative (transformation des caractéristiques d'un sol naturel et ses effets sur l'environnement). Face aux difficultés d'appréhension de cette notion, un décret a été publié au Journal Officiel en date du 30 avril 2022 pour préciser les surfaces considérées comme artificialisées et celles qui à l'inverse ne le sont pas. À ce jour, en l'absence de données de mesures efficientes et cohérentes avec la nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qui sont utilisées pour la première tranche 2021-2031. Il est à noter que les données sur l'artificialisation « véritable » sont produites à partir de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCSGE) et sont d'ores et déjà disponibles pour certains départements depuis 2022.

Afin d'engager le travail de territorialisation des objectifs ZAN sur la base d'une matrice fidèle, une démarche locale a été mise en place associant les Agences d'urbanisme, la DDTM et le CD44. Elle vise à donner la capacité aux territoires d'analyser précisément leurs trajectoires locales en matière de consommation foncière et se traduit par un outil : les données ZAN 44.

ZAN 44 est un référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement. Sous forme d'une base de données géographiques, il permet d'avoir un état des lieux de l'occupation du sol à un instant donné. C'est un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol de par son actualisation sur des pas de temps réguliers. Il permet aussi bien de mesurer l'artificialisation des sols que la part d'espaces agricoles et naturels disparue ou les potentiels de renouvellement urbain.

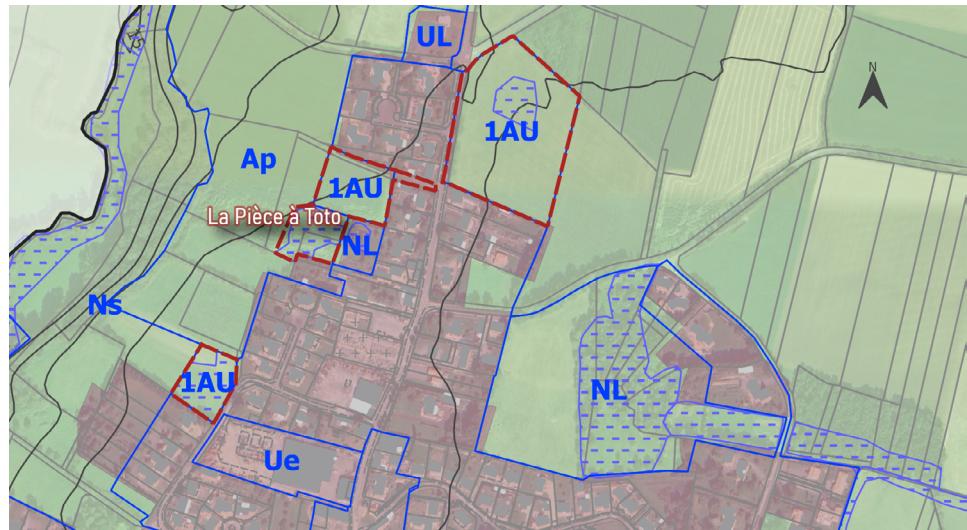
L'analyse qui suit se base sur les données ZAN 44 pour l'année 2021. Entre 2010 et 2021, 14,7 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été consommés par l'urbanisation dans la commune.

Cette analyse est portée par site de projet et sous(secteurs qui les composent (voir page suivante).

1. SITE DU NORD DU BOURG

La commune projette le développement de l'urbanisation sur le site du nord du bourg (rue de Nantes et secteur associé). Ce site se compose de 3 secteurs dont l'urbanisation est projetée à court/moyen terme.

Ces 3 secteurs sont consommateurs d'ENAF, soulignant que l'ensemble de ce site ne génère par une artificialisation des sols :



- Au nord-est, Les Brandes : l'espace ayant vocation à être aménagé prend place sur un espace agricole exploité. Il entraîne une consommation d'espaces de 2 ha. Une zone humide a été identifiée (0,2 ha). Pour limiter les incidences sur la ressources en eaux et les milieux humides, l'espace dédié à l'habitat est limité à 1,1 ha excluant cette zone humide dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- À l'ouest de la rue de Nantes, la Pièce à Toto : l'espace ayant vocation à être aménagé prend place sur un espace agricole exploité. Il entraîne une consommation d'espaces de 0,7 ha. Une zone humide dégradée (0,24 ha) a été identifiée en continuité immédiate de ce secteur, dans l'espace agricole exploité. La remise en état de cette zone humide permettrait de compenser l'imperméabilisation d'une zone humide plus au sud, sur le même bassin versant (voir ci-dessous).
- Rue du Coteau : l'espace ayant vocation à être aménagé prend place sur un espace agricole exploité. Il entraîne une consommation d'espaces de 0,3 ha. Une zone humide a été identifiée sur une partie du secteur (0,24 ha). L'imperméabilisation de cette zone humide pourra être compenser avec la restauration de la zone humide dégradée au nord, sur le même bassin versant, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sur ces deux secteurs.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu fort : les 3 secteurs entraînent une consommation d'espaces, qui plus est d'espaces agricoles exploités. Cette consommation d'espaces, située en dehors des continuités écologiques communales, s'accompagne d'enjeux relatifs aux zones humides et au paysage (entrée de bourg).	Moyenne : Le projet implique des incidences négatives qui peuvent être évitées, réduites ou compensées (voir chapitre relatif aux choix et la délimitation des secteurs d'OAP).

2. SITE DU CŒUR DE BOURG ET DU CARREFOUR DE LA RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS

a. Cœur de bourg et actuelle mairie

La commune projette un réaménagement de son cœur de bourg comprenant des équipements (réhabilitation, extension et création) et de nouveaux logements (renouvellement urbain et densification). Au nord de ce vaste projet de renouvellement du cœur de bourg se situe un site de projet de renouvellement urbain d'une ancienne menuiserie et de l'actuelle mairie.

L'aménagement de ces deux sites n'entraîne pas de consommation d'espace.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu faible : pas de consommation d'espaces	Positives : ces projets comprennent un volet de préservation et mise en valeur de la trame verte urbaine. Ils induisent également une production de logements en enveloppe urbaine, permettant une consommation d'espaces moindre en extension urbaine. Si la construction et l'extension de bâtiments entraîne une artificialisation des sols, les incidences sont négligeables voire positives.

b. Rue des Landes/rue du Marais

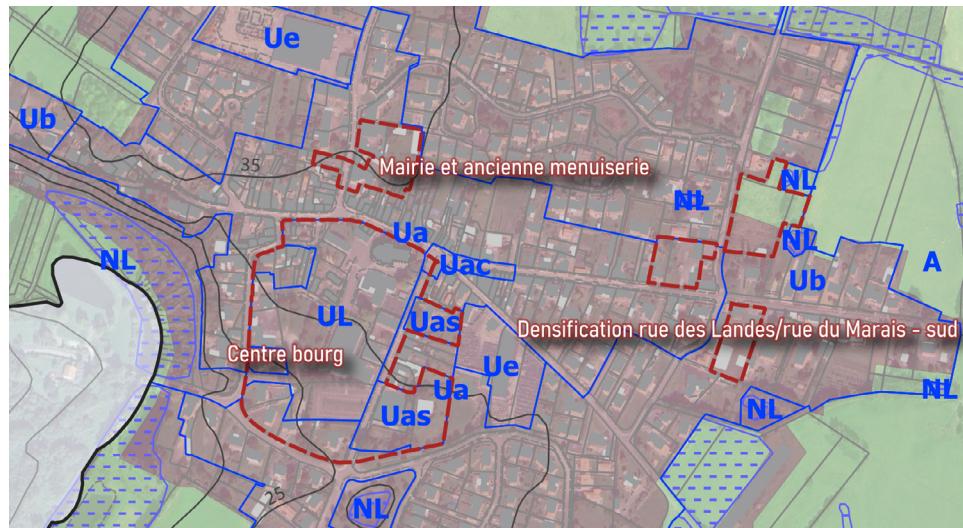
À l'est du cœur de bourg se situe plusieurs parcelles libres et/ou optimisables. Il s'agit d'un site constitué de 3 secteurs entre la rue des Landes et la rue du Marais.

- Secteur ouest et sud : ces deux secteurs prennent places sur des espaces artificialisés, composés de fonds de jardins et d'habitations (ouest) et d'un ancien garage déconstruit (sud).

Leur aménagement

n'entraîne pas de consommation d'espace.

- Secteur est : l'espace ayant vocation à être aménagé prend place sur un ancien espace agricole en friche, fauché régulièrement. Il s'insère dans l'enveloppe urbaine du bourg et son aménagement entraîne une consommation d'espaces de 0,3 ha. Le secteur se situe en dehors des continuités écologiques de la commune mais se compose d'une partie humide, que le PLU classe en zone naturelle (NL) et d'une haie en limite d'espace urbanisé à l'est et en limite de voie à l'ouest.



Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu faible : ces secteurs sont situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et participent à densifier le bourg tout en préservant des éléments de la trame verte urbaine. Un secteur entraîne pour partie une consommation d'espaces (secteur est).	Positives à faibles : les incidences sont positives dans le sens où l'aménagement de ces secteurs entraîne une densification de l'enveloppe urbaine et limite l'extension urbaine. Elles sont faibles dans le sens où la consommation d'espaces du secteur est limité et s'accompagne de mesure d'évitement et réduction des incidences sur les éléments de la trame verte et bleue urbaine (zone naturelle, EBC et OAP pour protéger des alignements d'arbres).

3. SITE DE LA RUE DES COUSEROTTES

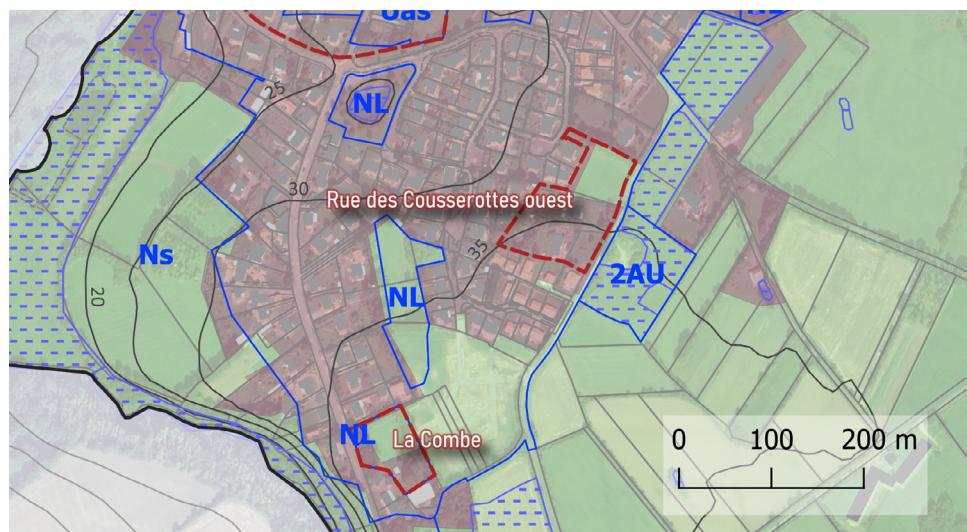
La rue des Cousserottes matérialise la limite de l'enveloppe urbaine du bourg. Le secteur ouest est résidentiel, occupé par des habitations individuelles et leurs jardins. Il se compose d'habitations diffuses rattrapées par l'urbanisation diffuse et des opérations d'ensembles.

Se secteur abrite des parcelles libres et de grandes parcelles optimisables situées à

l'intérieur de l'enveloppe urbaine. À ce titre, ce secteur représente un potentiel de production de logements dont la commune s'est saisie par la mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). Le site est faiblement arboré et abrite quelques alignements d'arbres diffus.

Du fait du caractère anciennement agricole, et de l'urbanisation diffuse progressive, une parcelle libre correspond à une prairie enherbée insérée entre les habitations (parcelle n°72 section AD). Elle n'est pas exploitée par l'agriculture. ZAN 44 l'identifie comme une parcelle ENAF de 0,3 ha.

L'urbanisation du site par densification participe donc à la fois à la limitation de la consommation d'espaces avec la production de logements en enveloppe urbaine, et à une consommation d'espaces naturels de 0,3ha.



Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu faible : le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg et participent à densifier le bourg. Une partie du secteur entraîne une consommation d'espaces.	Moyenne : Le projet implique une consommation d'espaces sur une partie du secteur, tout en assurant un évitement de l'extension de l'enveloppe urbaine par la production de logements en densification. En outre, le projet porte des objectifs de production de logements sur des parcelles déjà urbanisées et à ce titre, participe à une limitation de la consommation d'espaces. Enfin, les incidences négatives due à la consommation d'espaces peuvent être réduites par la prise en compte des éléments bocagers et leur consolidation (voir chapitre relatif aux choix et la délimitation des secteurs d'OAP).

4. SITE DE LA COMBE

Le site de la Combe s'insère dans l'enveloppe urbaine du bourg, entre d'anciennes constructions agricoles réhabilitées en habitation, une urbanisation diffuse contemporaine et une opération d'ensemble récente (lotissement les Hauts de la Combe).



Le secteur est pour partie artificialisé, compris dans le jardin d'agrément voisin, et pour partie en prairie enherbée. Densément boisée, le secteur est bordé d'alignement d'arbres et de quelques arbres isolés sur la partie sud en contact avec l'habitation existante. Le secteur n'est pas exploité par l'agriculture. ZAN 44 l'identifie comme une parcelle ENAF de 0,3 ha.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu faible : le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg et participent à densifier le bourg. Une partie du secteur entraîne une consommation d'espaces.</p>	<p>Moyenne : Le projet implique une consommation d'espaces sur une partie du secteur, tout en assurant le recyclage de foncier non exploité par l'agriculture et sous-utilisé par l'habitation existante voisine. En outre, les incidences négatives due à la consommation d'espaces peuvent être réduites par la prise en compte des éléments bocagers et leur consolidation (voir chapitre relatif aux choix et la délimitation des secteurs d'OAP).</p>

4. RESSOURCE EN EAU

A. VOLET QUALITATIF

D'après le rapport départemental 2023 de l'eau potable de Loire-Atlantique (SISPEA), l'eau distribuée a des taux de conformité microbiologique et physico-chimique supérieurs à 90% à Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

L'état chimique de la masse d'eau souterraine en 2017 est bon (source SAGE Estuaire de la Loire).



ÉTAT CHIMIQUE DES MASSES D'EAU SOUTERRAINES EN 2017



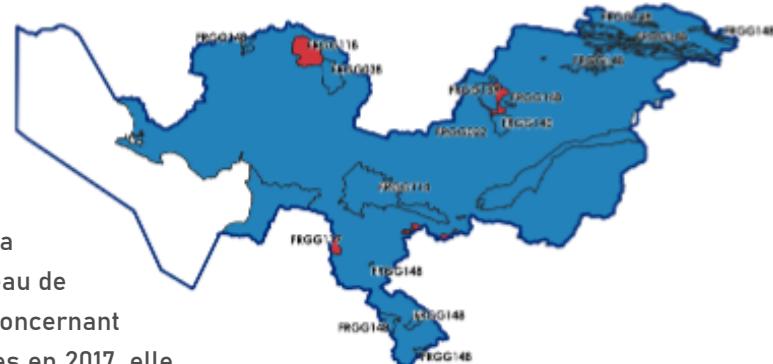
Périmètre du SAGE Estuaire de la Loire

Etat chimique des masses d'eau souterraines en 2017

Classement selon les normes DCE

- Bon
- Mauvais

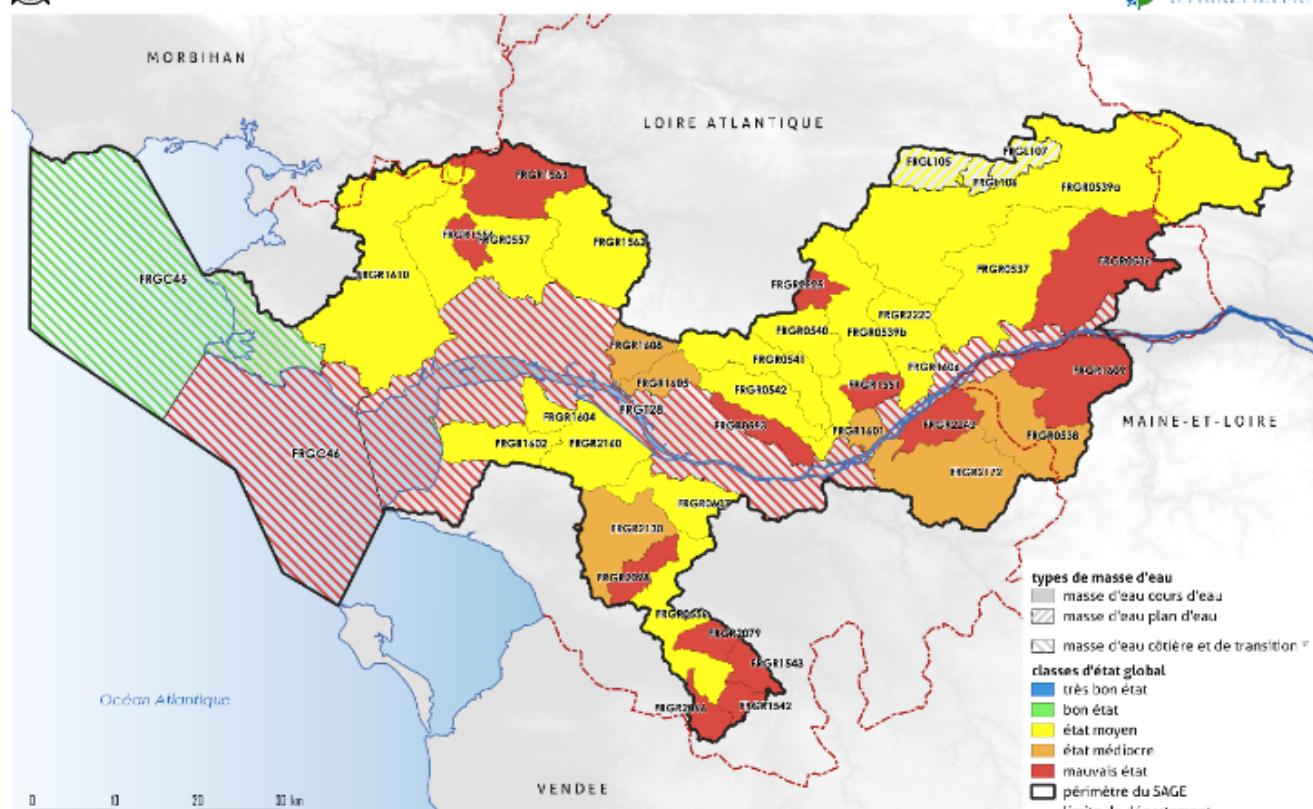
Niveau 1



Par ailleurs, les secteurs de projets de la commune concernent la masse d'eau du ruisseau de la Berganderie et ses affluents (FRGR2066). Concernant l'état global de cette masse d'eaux superficielles en 2017, elle est identifié en mauvais état (source SAGE Estuaire de la Loire). En outre cet état se dégrade depuis 2013, passant de moyen à mauvais.



ETAT GLOBAL 2017 DES MASSES D'EAU



Source(s) : SYLCA, Agence de l'eau Loire Bretagne, IGN
Conception et réalisation : SYLCA 2019

- masse d'eau cœur d'eau
- masse d'eau plan d'eau
- masse d'eau côteière et de transition
- masse d'eau de transition
- mauvais état
- très bon état
- bon état
- état moyen
- état médiocre
- pérимètre du SAGE
- limite de département
- * prise en compte des substances ubiquistes.

B. VOLET QUANTITATIF

La ressource en eau sur le territoire est principalement utilisée pour l'alimentation en eau potable, l'agriculture (irrigation des cultures et élevage) et les activités économiques. Une étude Hydrologie-Milieux-Usages-Climat (HMUC) doit permettre d'approfondir la connaissance de la ressource quantitative sur le territoire dans un contexte de changement climatique afin d'aboutir à la définition de débits objectifs d'étiage, de volumes prélevables qui pourraient être répartis entre les différents usagers, et de conditions de prélèvements hivernaux. Cette étude est portée par le SAGE Estuaire de la Loire. Dans l'attente de cette étude, les données quantitatives sont partiellement appréhendables.

Cette étude, en son état d'avancement publié sur le site du SAGE (phase 2), donne à voir quelques éléments provisoires de la situation hydrologique. Saint-Étienne-de-Mer-Morte s'inscrit dans

La sous-entité du Tenu amont correspond au bassin versant localisé en amont de la station de pompage de la Pommeraie (119 km²). Une station hydrométrique située sur un bassin voisin et présentant un contexte a priori similaires peut être mobilisée pour qualifier l'hydrologie de l'ensemble hydrologique. Cette station se trouve sur la commune :

- Le Falleron à Saint-Étienne-de-Mer-Morte [N011301010] qui draine un bassin de 99 km² et dispose de chroniques journalières de bonne qualité à partir de 1995.

En l'état des connaissances et en prenant toute les précautions utiles, l'étude HMUC en cours met en avant que « la comparaison des régimes hydrologiques sur une année moyenne [...] permet de vérifier que la dynamique est également satisfaisante au pas de temps annuel. »

Le SIAP de Grandlieu dispose de captage d'eau souterraine, qui alimentent notamment la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

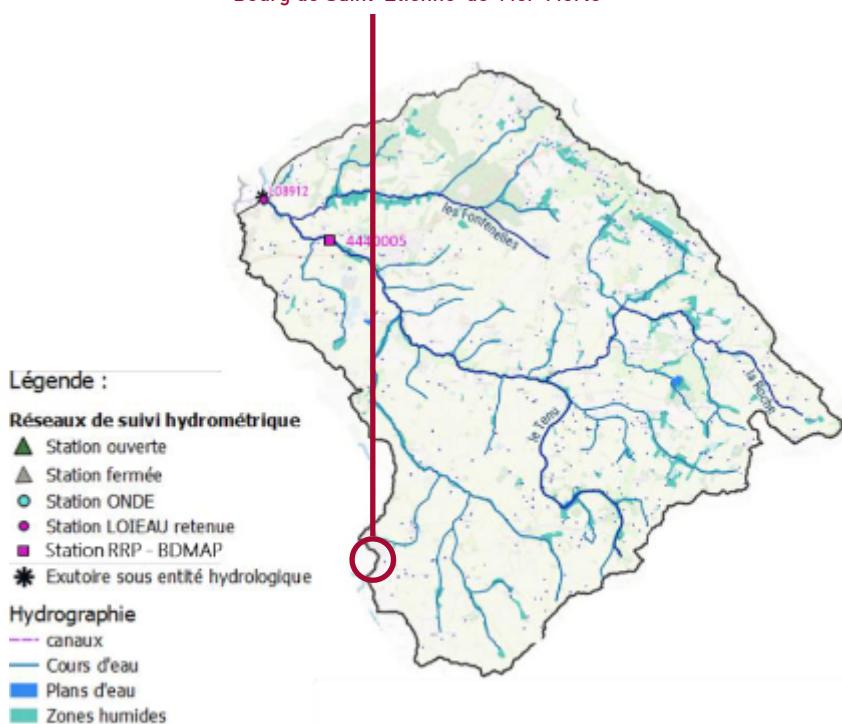


Figure 30 : Carte de contexte de la sous-entité du Tenu amont

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu fort : Sur l'ensemble du bassin versant Estuaire de la Loire, le régime hydrologique des cours d'eau est globalement très contrasté. Le contexte géologique, peu propice à un soutien d'étiage par les eaux souterraines en période estivale, en est notamment à l'origine. La préservation des fonctionnalités des milieux superficiels est donc essentielle à son bon fonctionnement.</p> <p>Dans un contexte de changement climatique, la ressource en eau est un enjeu fort pour le territoire.</p>	<p>Moyenne : La construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouvelle population induit nécessairement des consommations en eau et une artificialisation des sols. À noter que des projets ont des incidences significatives sur ce volet et s'inscrivent dans la démarche ERC («Éviter, Réduire, Compenser»). Cependant, d'autres éléments du projets visent à améliorer l'infiltration des eaux, à limiter le ruissellement, à protéger le bocage et les abords des cours d'eau et à ce titre participent à l'amélioration de la ressource.</p>

5. DÉCHETS ET ASSAINISSEMENT

A. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La commune est dotée d'une station d'épuration située aux abords du cours d'eau du Falleron, dans sa vallée et à l'ouest du bourg. Cette station d'épuration à une capacité nominale de 1 200 équivalent habitant. En 2023, la charge maximale en entrée de la station est de 865 équivalent habitant. Il s'agit de la valeur mesurée de la charge journalière moyenne de la semaine de l'année la plus chargée admise dans la station de traitement des eaux usées, à l'exclusion des situations inhabituelles. À noter que plusieurs habitations du bourg sont dotées d'un assainissement individuel, tout comme les habitations en dehors du bourg.

À noter que la commune prévoit la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu fort :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation.</p> <p>La qualité de la ressource en eau est une donnée clef à l'échelle de l'estuaire de la Loire et constitue donc une préoccupation pour le territoire</p>	<p>Moyenne : La station d'épuration de la commune dispose d'une capacité de 1 200 en équivalent habitant (EH) pour une capacité actuelle de 1011 EH. La commune projette l'accueille de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'horizon 2032 : +72 logements x 2,5 personnes par ménages = 180 EH à l'horizon 2032 (capacité restante de 9 EH) ; - Pour un total à l'horizon 2036 de +375 logements x 2,5 personnes par ménages = 180 EH (dépassement de 186 EH). <p>La sensibilité du territoire sur le sujet est moyenne, du fait d'une station d'épuration performante, avec une capacité d'épuration suffisante à moyen court et moyen terme (2032). Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées en cours de réalisation permettra de dimensionner les adaptations à prévoir en la matière in fine.</p>

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La commune est dotée d'un réseau de collecte des eaux pluviales constitué à la fois d'un réseau busé et de linéaire en fossé ouvert. Du fait de la situation de la commune et du bourg en particulier, situé en haut du coteau qui surplombe la vallée du Falleron, favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement

Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu fort :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation.</p> <p>La qualité de la ressource en eau est une donnée clef à l'échelle de l'estuaire de la Loire et constitue donc une préoccupation pour le territoire.</p> <p>Le risque d'érosion à l'échelle de la commune n'est pas significatif.</p>	<p>Moyenne : Le projet implique des incidences négatives qui peuvent être évitées, réduites ou compensées. Le projet implique l'artificialisation d'espace donc des incidences en matière d'infiltration et de ruissellement.</p> <p>Les OAP prévoient des mesures de réduction et de compensation de ces incidences et le règlement du PLU prévoit des mesures qui favorisent l'infiltration à la parcelle.</p>

La collecte et le traitement des déchets tels que prévus à l'article L.2224-13 et L.2224-14 du Code Général des Collectivités Territoriales sont assurés sur le territoire par la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

La communauté de communes est chargée de la collecte traditionnelle des ordures ménagères, de la collecte des recyclables, de l'exploitation des déchèteries de la Tournerie, de Machecoul-Saint-Même et de Saint-Mars-de-Coutais, du transfert et du traitement des ordures ménagères ainsi que du tri et du conditionnement des recyclables.

1. L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée en porte-à-porte ou en point de regroupement.

Pour les habitants des centres-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. La collecte des ordures ménagères s'effectue grâce à des équipes composées d'un chauffeur et de deux rippeurs par benne. Pour les habitants des villages, Sud Retz Atlantique met à disposition des bacs collectifs.

En moyenne en 2023, à l'échelle de la communauté de communes, ce sont :

- 4 208 tonnes d'ordures ménagères collectées, soit 164 kg par habitant ;
- 2 392 tonnes de collecte sélective ;
- 45 kg/habitants de sacs jaunes et de papiers ;
- 48 kg de verres.

2. LES DÉCHÈTERIES

Trois déchèteries sont réparties sur le territoire de la communauté de communes, à savoir les déchèteries de la Tournerie à Legé, de Machecoul-Saint-Même et de Saint-Mars-de-Coutais. Les déchèteries permettent aux habitants des communes membres de venir déposer les déchets verts, les gravats, les mobiliers, le tout-venant, les cartons, les ferrailles, les déchets ménagers spéciaux, le bois, les déchets électriques et électroniques, les vêtements, les pneus, etc.

En moyenne en 2023, à l'échelle de la communauté de communes, ce sont :

- 11 945 tonnes de déchets dans les 3 déchèteries, soit 466kg par habitant ;
- 77,1% de ces déchets valorisés (les déchets «tout venant» non valorisés représentent 2 734 tonnes) ;
- 4 219 tonnes de déchets verts, soit 35 % des déchets.

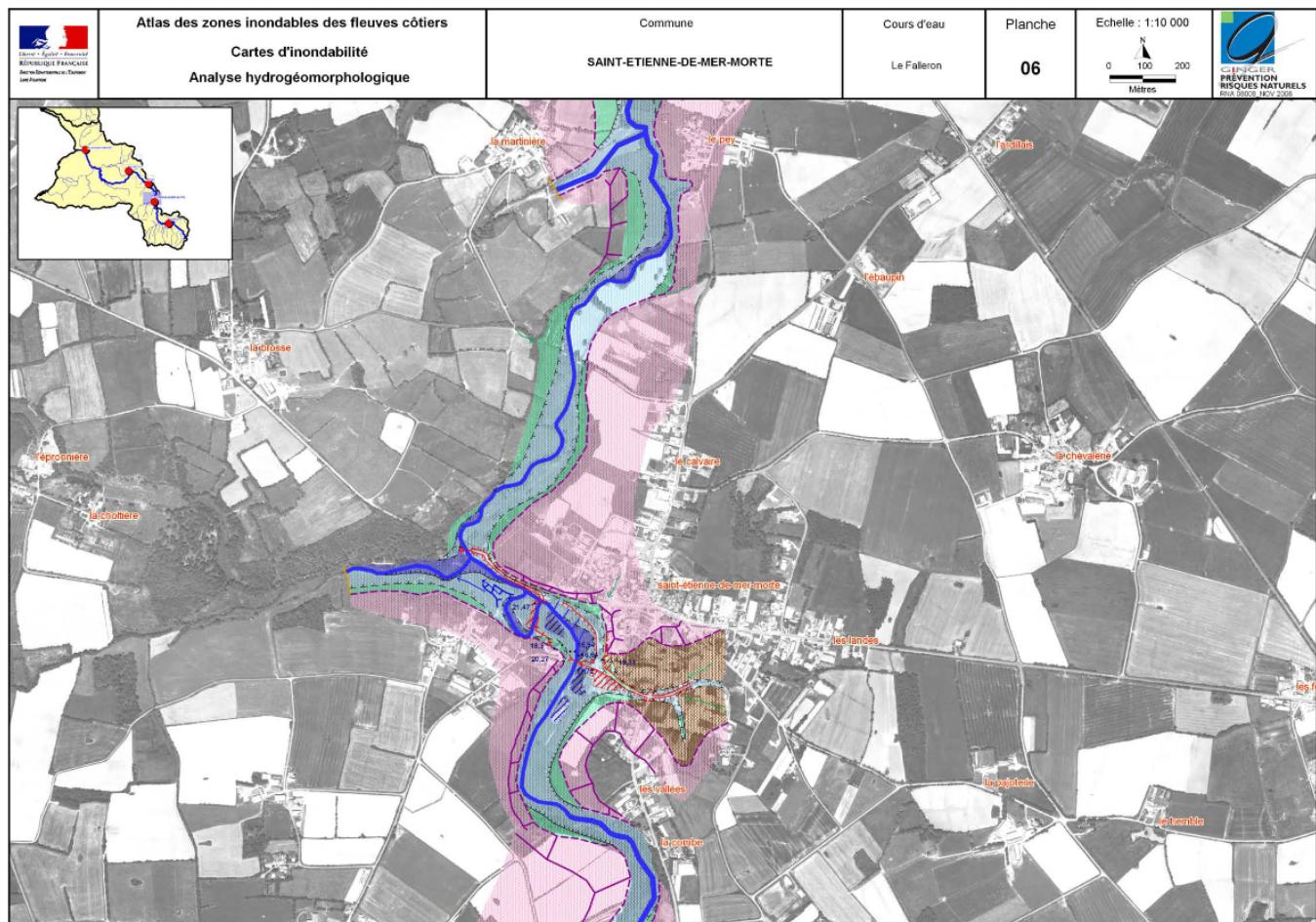
Enjeu	Incidences potentielles estimées
Enjeu faible : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation	Faible : Le projet s'inscrit dans les capacités de gestion des déchets du territoire.

6. RISQUES

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).

Le principal risque à prendre en compte concerne l'AZI du Falleron, qui identifie des zones de sensibilités sur une partie du bourg.



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.

La commune comptabilise 4 sites inventoriés dans la base de données BASIAS dont 1 en activité. Le projet de PLU n'a pas d'effet sur ces sites, sauf

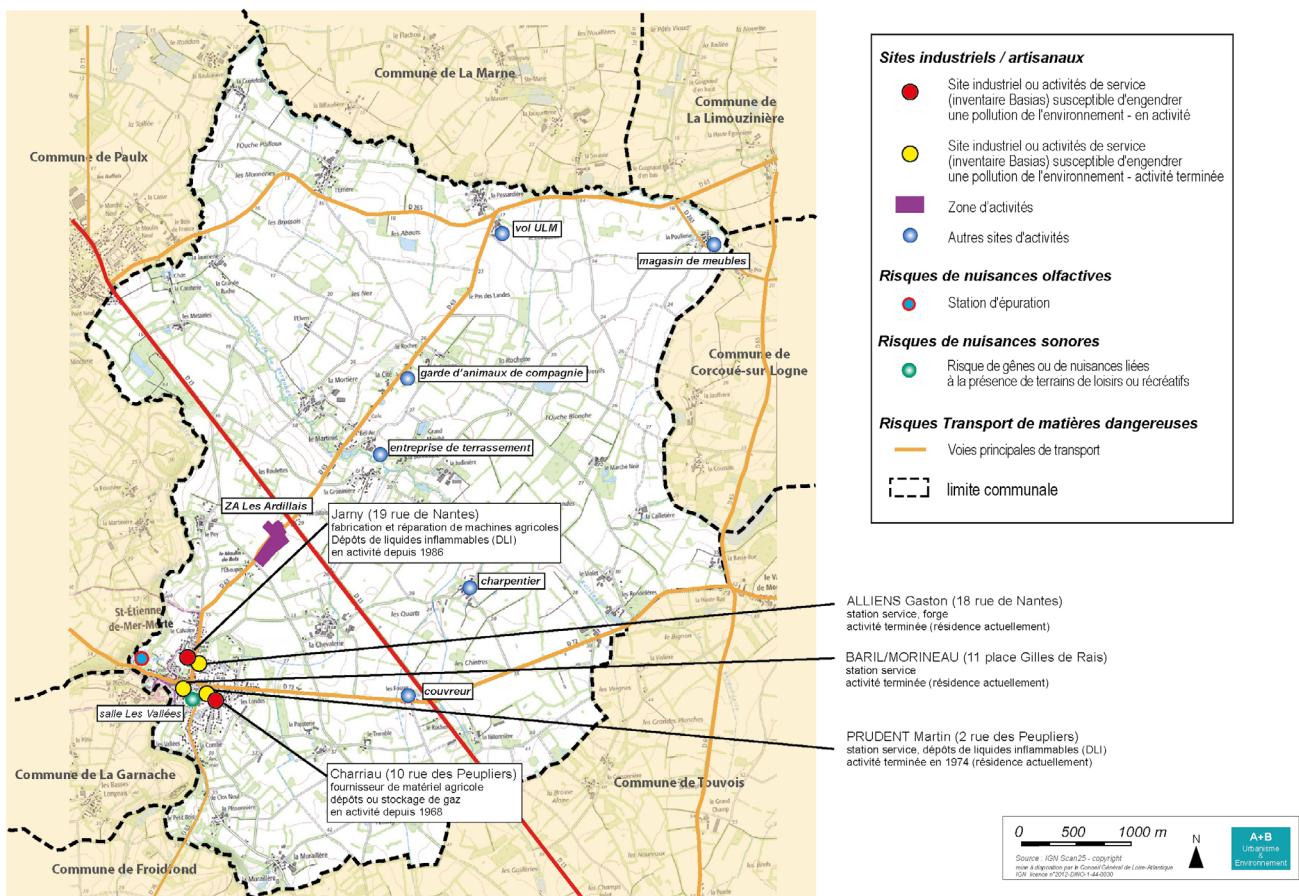
Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu fort :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation.</p> <p>L'AZI du Falleron porte à la connaissance de la commune un risque significatif à prendre en compte au niveau du bourg.</p>	<p>Faible :</p> <p>Le projet n'aggrave pas la situation et porte des secteurs de projets en extension en dehors des zones de sensibilité au risque d'inondation.</p>

7. NUISANCES ET BRUITS

Le DDRM (Dossier départemental des Risques Majeurs) ne recense pas de risque technologique sur la commune. D'autres risques et nuisances sont 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) ;
- Prise en compte des voies de circulation les plus passantes.

Aucun secteur de projet n'intervient sur les sites identifiés ou n'augmentent les risques et nuisances déjà existantes. Aucun secteur de projet ne prévoit un accès direct sur une route départementale hors agglomération.



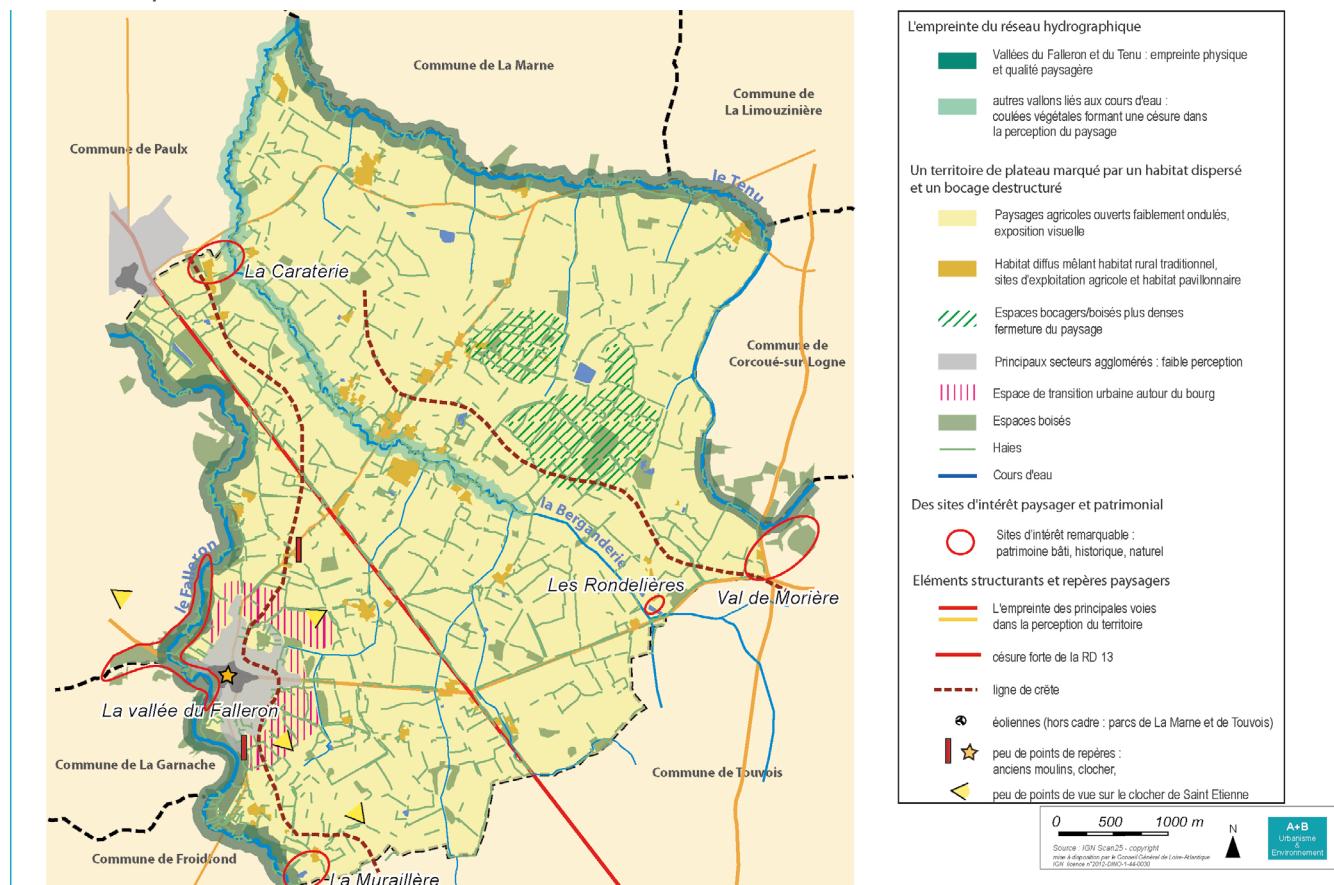
Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu faible :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation</p>	<p>Faible : Les secteurs de projets ne sont pas spécifiquement concernés par une risque de nuisances, n'étant pas concernés par des sites et sols pollués ou des activités ICPE). Ils s'inscrivent dans des schémas viaires ne créant pas d'accès directe sur des routes à fortes circulation. Dans le cas des Brandes et de la Combe, dont le réseau de desserte sera relié à une route départementale en agglomération, des mesures de réduction des nuisances sont prévus au stade de l'OAP (accès unique, haies bocagères à préserver et/ou à créer pour limiter les vues et les nuisances sonores éventuelles).</p>

8. CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Le relief de la commune est peu marqué ; les éléments marquant du territoire sont les cours d'eau du Falleron et du Tenu. La présence de du Falleron et de sa vallée en contrebas du bourg et de ses espaces urbanisés est un enjeu et une caractéristique notable.

L'aspect général est agricole : la trame bocagère est distendue malgré quelques espaces de bocages rélictuels plus dense. Une petite vallée apporte une certaine diversité avec le ruisseau de la Berganderie, avec des abords immédiats en partie boisés et humides.

Un grand axe routier structurant traverse le territoire du nord-ouest au sud-est : la RD 13. Outre le centre-bourg et ses extensions résidentielles, et de petits hameaux agricoles, l'urbanisation est diffuse avec plusieurs habitations ou groupements limités d'habitations, souvent caractérisés par une architecture locale caractéristique.



Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu faible à moyen :</p> <p>Le territoire n'est pas concerné par un site, un monument ou une richesse paysagère significative susceptibles d'être concerné par le projet de révision du PLU. Pour autant, le paysage est une composante essentielle du cadre de vie rural de la commune et à ce titre, est une préoccupation locale.</p>	<p>Faible : Les secteurs de projets s'inscrivent en dehors des principales continuités écologiques de la commune. Certains secteurs sont situés en entrée de bourg (Les Brandes) et à ce titre, ont une sensibilité plus importante qui est traitée au stade des OAP. En outre, les OAP prévoient des mesures d'évitement et de réduction avec la préservation et le développement des éléments bocagers, arbustifs voire humides en présence. En outre, il est prévu de permettre la réhabilitation et mise en valeur par changement de destination de bâtiments d'intérêt.</p>

9. ÉNERGIE, EFFETS DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

En matière de qualité de l'air

Avec 8,64 teqCO2 par habitant en 2023, la communauté de communes Sud Retz Atlantique, dans laquelle s'inscrit Saint-Étienne-de-Mer-Morte, est dans la moyenne haute régionale, sans être parmi les territoire les plus émetteurs de gaz à effet de serre. En outre, le projet communal porte principalement sur les activités résidentielles et de services, n'étant pas les secteurs les plus émetteurs du territoire. Enfin, la situation et les caractéristiques communales font que les déplacements domicile-travail peuvent difficilement être réduit à l'échelle de la commune en lien avec les pôles voisins.

En matière d'énergie

La consommation est concentrée sur 4 principaux secteurs (28,6% tertiaire, 21,9% résidentiel, 20,9% transports, 20,4% industrie).

En matière de climat

La qualité de l'air peut être modifiée par des polluants qui peuvent être d'origine naturelle ou d'origine anthropique, c'est-à-dire liés à l'activité humaine. La pollution de l'air a des effets significatifs sur la santé et l'environnement, qui engendrent des coûts importants pour la société.

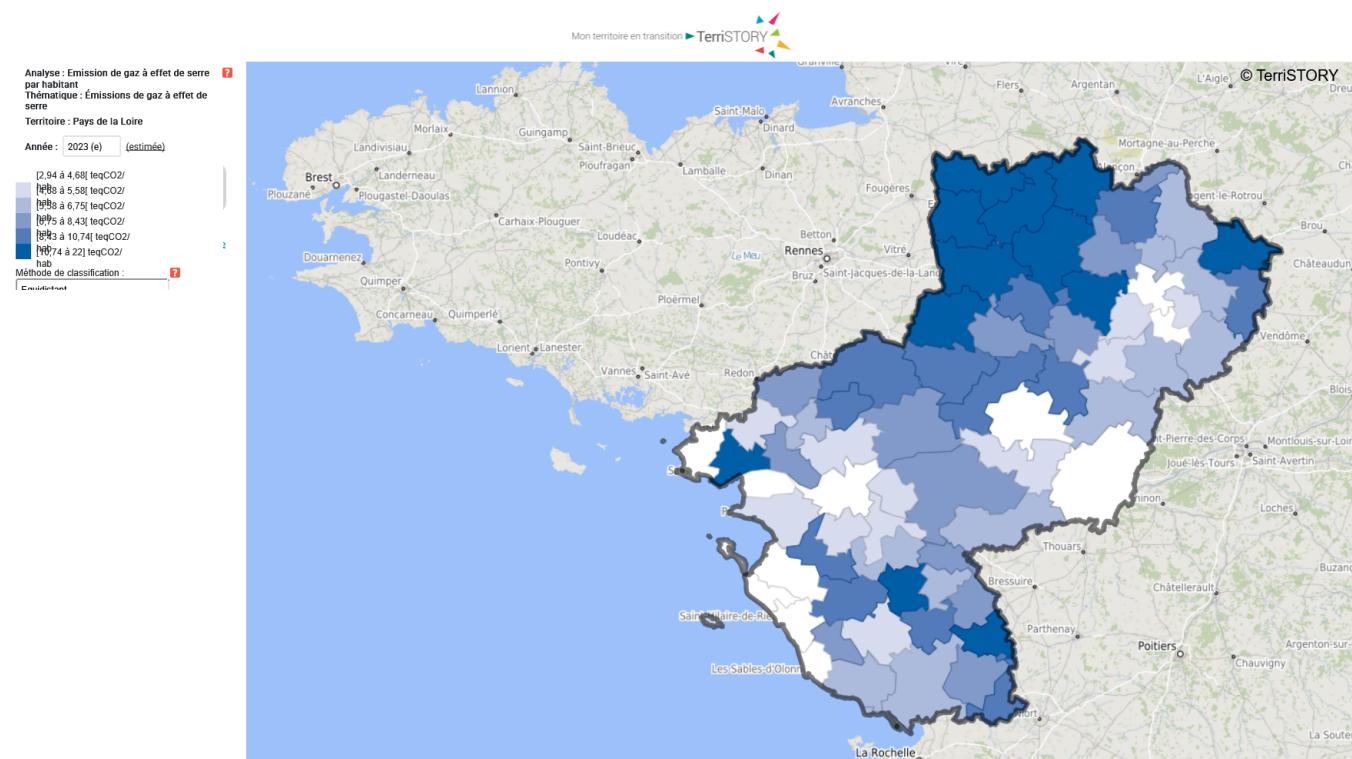
Le secteur résidentiel est le contributeur majoritaire pour les COVNM, le dioxyde de soufre (SO2) et les particules fines. Les actions concourant à la maîtrise de l'énergie par le renouvellement et le remplacement des installations de chauffage bois individuel peu performant contribueront à limiter cet impact. En plus d'émettre des particules, les installations d'équipements de chauffage au bois peu performants du point de vue énergétique, de type insert et foyers ouverts, émettent des COVNM.

Des émissions de COVNM sont également induites par l'utilisation de solvants. Ces polluants sont relâchés dans l'environnement intérieur des logements et sont impactant à long terme.

Le secteur routier est le principal contributeur pour les NOx. Cet enjeu relève des actions concernant la mobilité sur le territoire, aussi bien pour les déplacements de personnes que pour les déplacements de marchandises.

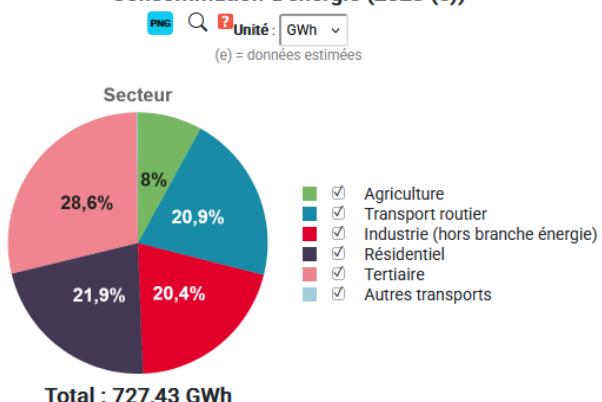
Enjeu	Incidences potentielles estimées
<p>Enjeu faible à moyen :</p> <p>Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation</p>	<p>Moyenne : La construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouvelle population induit nécessairement des consommations énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. À noter que des éléments du projets visent à améliorer le climat, la captation de CO2 et la limitation des déplacements à l'échelle de la commune. Il s'agit de pérenniser et développer le bocage et les boisements et de développer les déplacements doux.</p>

Émissions de GES par EPCI

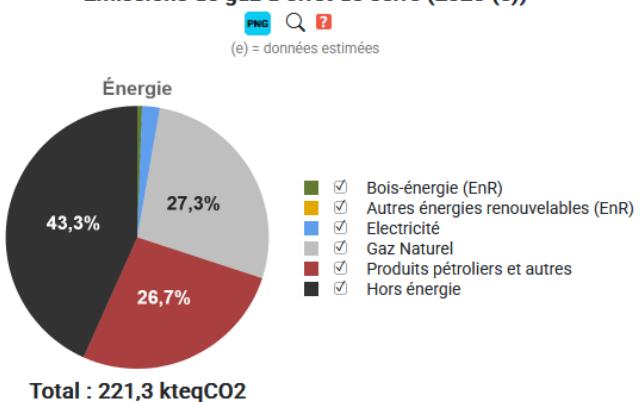


Consommation d'énergie (à gauche) et émissions de GES (à droite) de la CC Sud Retz Atlantique

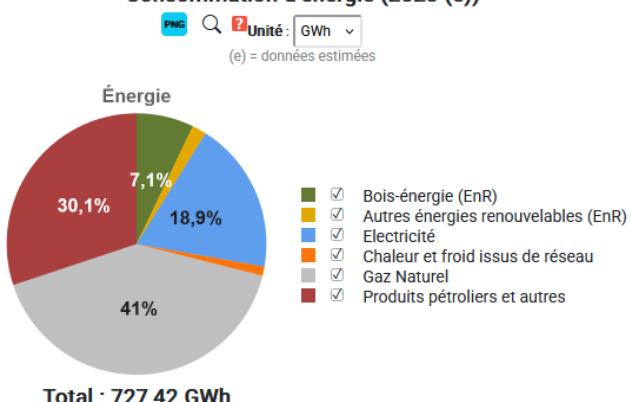
Consommation d'énergie (2023 (e))



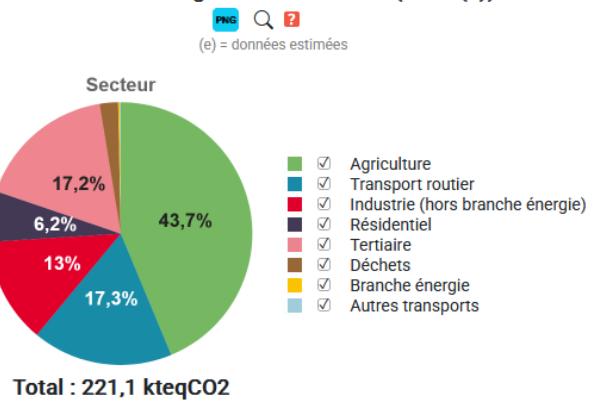
Emissions de gaz à effet de serre (2023 (e))



Consommation d'énergie (2023 (e))



Emissions de gaz à effet de serre (2023 (e))



CHAPITRE E

L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR



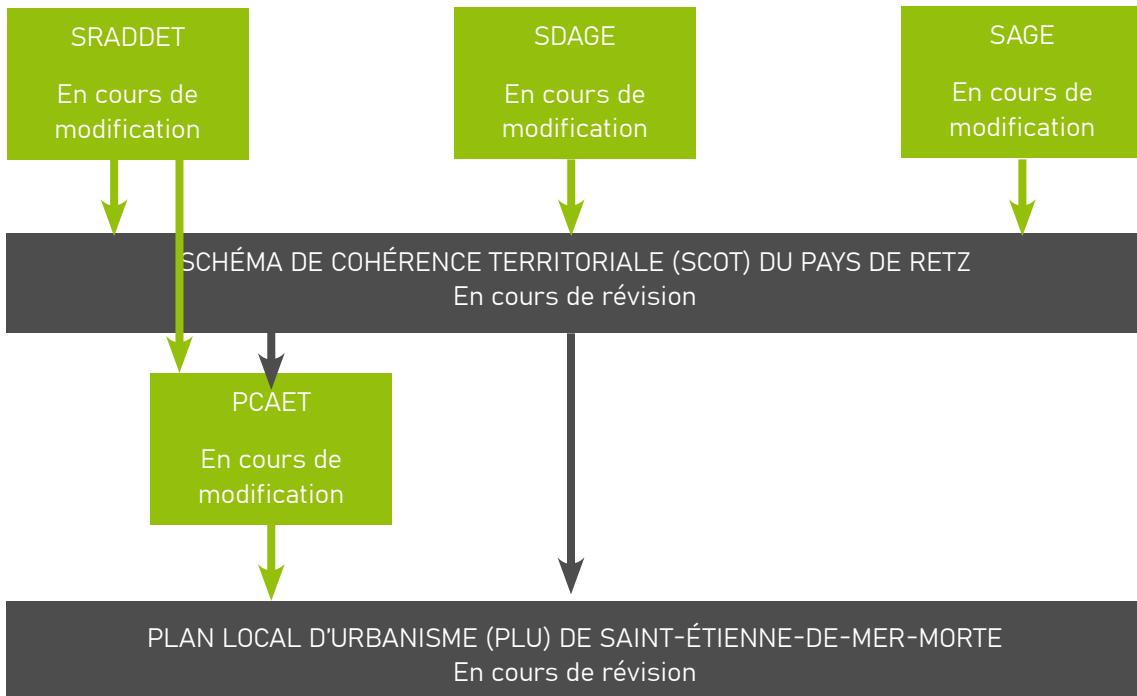


1. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU PAYS DE RETZ

Évaluation environnementale intégrée



Le PLU doit être en accord avec les législations en vigueur (loi ELAN, loi ALUR, loi Climat & Résilience, etc.), et il doit être compatible avec les dispositions adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz actuellement en cours de révision. 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. Le 29 Juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du SCOT, dont l'approbation est planifiée en 2025-2026.



SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Estuaire de la Loire, SAGE Marais Breton)

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

Le SCoT du Pays de Retz doit, pour sa part, être en accord avec les dispositions adoptées par des documents de rang supérieur (« document intégrateur ») :

À noter que les éléments du SCoT en révision présentés dans le tableau ci-dessous sont issus de la version du Documents d'orientations et d'objectifs (DOO) en date du 29 juillet 2024.

Il s'agissait d'une version de travail pour laquelle tous les sujets n'avaient pas été entièrement travaillés et n'avaient pas fait l'objet de validation au niveau du Petr. Il s'agit de la version de référence pour la commune, lui ayant donné le temps d'intégrer ces premières pistes réglementaires à ses réflexions et travaux dans le cadre du PLU avant arrêt.



ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Armature territoriale		
<p>Espace très majoritairement naturel et agricole, le Pays de Retz oriente son développement urbain vers une meilleure organisation du territoire qui s'appuie sur un maillage urbain hiérarchisé : pôles d'équilibre, centres-bourgs, et pôles communaux, villages et hameaux.</p> <p>Saint-Étienne-de-Mer-Morte est identifiée comme un centre-bourg.</p>	<p>L'armature urbaine du SCoT repose sur quatre typologies de polarités. Cette armature reflète le projet d'aménagement partagé et engage les territoires.</p> <p>Les orientations affichées par le SCoT de l'organisation territoriale selon l'armature présentée ci-dessous sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recentrer le développement communal autour des centralités principales. - Maîtriser l'évolution des villages et des hameaux. - Stopper le mitage injustifié. <p>Saint-Étienne-de-Mer-Morte est identifiée comme un pôle de proximité.</p>	<p>Le projet de PLU identifie le bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte comme la centralité du territoire.</p> <p>L'axe 1 du PADD affiche l'ambition de conforter le rôle de centralité du bourg, d'un point de vue démographique et résidentielle, d'équipements et de services.</p> <p>Le bourg affiche une mixité des fonctions résidentielles, d'équipements et de services, de loisirs, d'activités économiques dont commerciales qu'il s'agit de préserver dans la zone U et les différents sous-secteurs urbains dédiés.</p> <p>Ce projet est traduit dans le règlement graphique, qui n'identifie aucun hameau ou village constructible en dehors du bourg. Le développement résidentiel est porté majoritairement sur le bourg, à l'exception des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Armature économique		
<p>Le SCoT adopte la typologie suivante en matière de zones d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones interterritoriales stratégiques ; - Zones d'équilibre (ZEQ) ; - Zones d'activités de proximité (ZAP) ; - Zones spécialisées. <p>Saint-Étienne-de-Mer-Morte est identifiée comme disposant d'un zone d'activité de proximité (la ZA des Ardillais).</p>	<p>Le SCOT souhaite renforcer la lisibilité du maillage des zones d'activités économiques du territoire afin qu'elles soient plus visibles auprès des acteurs économiques.</p> <p>En ce sens, il propose une répartition des zones d'activités économiques en 4 types tout en préservant les possibilités d'évolution sans exclure mais en les justifiant, certains types de mixité qui pourraient s'avérer intéressantes à l'avenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones stratégiques - Les zones intermédiaires - Les zones de proximité - Les sites spécialisés <p>Saint-Étienne-de-Mer-Morte est identifiée comme disposant d'un zone d'activité de proximité (la ZA des Ardillais).</p>	<p>Le projet de PLU identifie la Zone d'Activité des Ardillais comme une zone d'activité de proximité.</p> <p>À ce titre les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, les hôtels et cinéma éventuels et les activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisés dans le règlement (et aussi les équipements d'intérêts collectifs et de services publics).</p> <p>Cette zone pourra être étoffé en densification. Dans le projet de PLU révisé, il n'est pas prévu d'extension de ce site.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Biodiversité		
Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique. <ul style="list-style-type: none"> - Assurer ou favoriser la restauration de continuités écologiques dans le cadre d'aménagements urbains d'ensemble ; - Conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées dans les POS et PLU en zonage naturel protégé. 	Diminuer la fragmentation et vulnérabilité des habitats naturels en lien avec le changement climatique.	Le PLU affiche un objectif de préservation et de valorisation de la qualité du cadre de vie, passant par la préservation des continuités écologiques et des ressources naturelles. <p>À ce titre le règlement concentre le développement résidentiel sur le bourg et stoppe le mitage et la fragmentation des milieux.</p> <p>En outre le règlement zone les principales continuités écologiques en zone N. Cette dernière se trouve étendue par rapport au PLU en vigueur avant révision, avec le prolongement d'une zone N au niveau du ruisseau du Tenu et de ses abords.</p> <p>La stratégie d'urbanisation tient compte de ces continuités écologiques toujours en évitement des réservoirs et corridors.</p> <p>Le zonage se complète de prescriptions qui identifient les boisements, les éléments du bocage, les mares et zones humides comme à préserver.</p> <p>Les OAP sectorielles identifie les éléments naturelles et paysagers à préserver ou à renforcer en extension comme en densification de l'enveloppe urbaine. À ce titre, elles participent à renforcer une trame verte urbaine. Elles disposent également des modalités de la séquence ERC pour les sites de projets</p> <p>L'OAP thématique «continuités écologiques» précise plusieurs orientations relatives à la protection, restauration des continuités écologiques, de la ressource en eau et de la trame verte.</p>
Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques. <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité ; - Préserver l'intégrité des principaux boisements ; - Maintenir un réseau de haies et de mares et zones humides associées - Préserver les continuités écologiques constituées par les cours d'eau et protéger leurs abords immédiats. - Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées et le cas échéant envisager des mesures de remise en bon état. 	Identifier et préserver les corridors écologiques (TVB).	

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 (objectifs de qualité des masses d'eau identifiées par les SAGE) du code de l'environnement et préserver les zones humides.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les principaux cours d'eau. - Protéger les berges non construites afin de préserver le lit des cours d'eau et les possibilités d'accès. - Protéger les zones de captage et leurs abords. 		<p>La zone Ns du PLU intègre les cours d'eau et leurs abords à l'aide d'un tampon qui prend appui sur les éléments naturels (boisements, haies, végétation) d'ores et déjà protégés au PLU ou visibles à la photoaérienne.</p>
Boisements		
<p>Afin de protéger les petits ensembles boisés le SCoT soutient le classement des boisements en espaces boisés classés (EBC) dans les PLU.</p>	<p>Préserver, valoriser et développer les boisements (protection des ensembles boisées et des haies).</p>	<p>Le règlement graphique classe 46 ha d'Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du CU.</p>
<p>Le SCoT souhaite limiter l'arrachage des haies, et favoriser leur plantation (cf. chap. 7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour cela, il demande aux PLU de réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies selon des critères écologiques (corridors, ...), hydrologiques (frein au ruissellement, haies présentes le long des cours d'eau...) ou paysagers (chemins creux, promenades,...). 		<p>Le PLU opposable avant révision identifiait des éléments naturels à protéger pour des motifs écologiques (articles L113-1 du CU) ou paysagers (article L151-23 du CU). Ces éléments ayant été protégés sur la base d'un inventaire communal, ils sont maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Quelques adaptations mineures sont réalisées, soit pour ajouter des éléments sur des secteurs à enjeu au niveau du bourg (secteurs NL), soit pour corriger ce travail vis-à-vis de la réalité de terrain au moment de la révision du PLU et des projets de densification de l'enveloppe urbaine. Sont identifiés dans le PLU en révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 57,2 ha d'espace boisé à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ; - 102 km linéaires de haie à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ; - 11 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du CU.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Sol et sous-sol		
Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sols	Meilleure prise en compte de la ressource du sol et du sous-sol.	L'outil ZAN 44 est un outil local qui permet d'analyser finement l'artificialisation et la consommation d'espaces. Le PLU ayant construit sa stratégie à l'aide de cet outil, il concourt à une meilleure prise en compte de la qualité des sols et des sous-sols.
Mieux prendre en compte la présence éventuelle de sites et sols pollués		Le diagnostic identifie a identifié les sites et sols potentiellement pollués. Les activités en présences dans le bourg sont zonés dans un zonage qui n'autorise pas la création de logement. Les sites susceptibles d'être pollués d'activités à l'arrêt ont d'ores et déjà mutés vers du logement.
Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières		La commune n'est pas concernée par une carrière disposant d'une autorisation d'exploiter.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Ressource en eau		
Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau (qualité et quantité) : <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs ; - Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participera à l'enrichissement de la trame verte et bleue. - Secourir l'approvisionnement en eau potable et gérer la rareté de la ressource, - Soutenir la pérennité d'une agriculture extensive à proximité des zones à enjeux environnementaux forts ; - Favoriser le développement équilibré et durable des usages et fonctions des marais 	<p>Préserver et protéger la ressource territoriale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les zones humides et en particulier les zones humides stratégiques ; - Préserver les cours d'eau et les corridors riverains (ripisylves) ; - Préciser la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale ; - Limiter et encadrer la création et l'extension de nouveaux plans d'eau en cohérence avec les dispositions des SAGE en vigueur. <p>Prendre en compte le dérèglement du cycle de l'eau et les dynamiques saisonnières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau (volumes en eau potable mobilisables) et les projets de développement des territoires. - Soutenir des solutions de sécurisation de la ressource en eau au travers d'interconnexions à l'échelle intra ou intercollectivités. 	<p>L'alimentation en eau potable de la commune dépend d'interconnexion avec les communes voisines. Aucun captage n'est présent dans le périmètre communal.</p> <p>Au stade du PADD a été précisé au niveau communal, la Trame Verte et Bleue du SCoT intégrateur. Cette TVB est reprise dans l'OAP continuités écologiques et a servie à construire le zonage.</p> <p>Au delà des zones naturelles qui classent les cours d'eau et les zones humides à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU a identifié (en prescription surfacique) et protège les zones humides du territoire sur la base d'un inventaire communale des zones humides réalisé en 2012. Cet inventaire a été complété entre 2022 et 2024 par des inventaires complémentaires sur les secteurs de projet. Sont identifiés dans le PLU en révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 124,6 ha de zones humides dans l'inventaire de 2012 ; - 5,4 ha de zones humides identifiés dans les inventaires complémentaires. <p>La préservation des cours d'eau et de leurs abords, des zones humides, des éléments de bocages favorise l'infiltration des eaux et limitent le ruissellement. À ce titre, elle participe à améliorer la qualité et la quantité de la ressource sur le territoire.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Préserver les zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les PLU intègrent les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE ou lors de leur révision ou élaboration. - Les PLU déterminent un zonage permettant leur protection 	<p>À noter que différentes orientations du SCoT en révision portent sur la préservation des zones humides.</p>	<p>La révision du PLU a pris en compte les zones humides et les préserves. Dans le cas de la stratégie d'urbanisation communale, les zones humides ont été clefs dans l'application de la méthode ERC. Pour autant certains sites ont des incidences qui sont soit évités, soit réduites voire compensées. Ces mesures ERC sont intégrées aux OAP sectorielles et au règlement.</p> <p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 3 145 m² inventoriée qui nécessiterait une compensation de 100% sur le même bassin versant. Le secteur est classé en 1AU avec des prescriptions graphiques intégrées à l'OAP sectorielles interdisant l'imperméabilisation de la zone humide et prévoyant une zone tampon de m autour de cette dernière (évitement).</p> <p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 3 145 m² inventoriée qui nécessite une compensation de 100% sur le même bassin versant. Le secteur est classé en 1AU. Son urbanisation est associée au secteur plus au nord, qui prévoit un secteur de compensation d'une zone humide dégradée de 2 397 m². Les compensations seront à préciser et justifier au stade opérationnel.</p> <p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 1,2 ha inventoriée qui nécessiterait une compensation de 200%. Du fait de l'importance des incidences sur l'environnement, le secteur est classé en 2AU dans une logique de réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation ne sera étudiée qu'en raison d'une non-satisfaction des objectifs de production de logements (à justifier lors d'une procédure éventuelle d'évolution du PLU).</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses du cycle de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols ; - Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales. 	<p>Contribuer à la restauration du cycle de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter significativement les capacités d'infiltration des sols dans les milieux urbains (enjeu d'exemplarité) et de tenir compte du chemin de l'eau ; - Laisser l'eau évoluer dans les paysages afin de garantir la mobilité de la Loire et des cours d'eau. 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>À noter que l'orientation n°2 du PADD poursuit plusieurs objectifs de mise en valeur et de restructuration des espaces publics dans une dimension paysagère, qui favorise la renaturation des espaces, la mise en valeur de la trame verte et bleue urbaine et par ce biais, favorise l'infiltration des eaux pluviales et limite les effets du ruissellement.</p> <p>Le règlement graphique et les OAP prévoit des secteurs favorables ou garantissant l'infiltration des eaux pluviales (zone NL, secteur à vocation naturelle et paysagère, secteur de renaturation/compensation, alignement d'arbres à maintenir et EBC).</p> <p>Le règlement écrit prévoit un coefficient de Biotope par Surface selon les zones pour garantir l'infiltration des eaux.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Paysages		
Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques	La thématique du paysage se retrouve dans différentes orientations du SCoT en révision dans l'axe 1 « un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique responsable».	Les OAP sectorielles inscrivent des orientations en faveur de la préservation des cônes de vue, mise en valeur et réhabilitation des bâtiment d'intérêt patrimonial et du patrimoine naturel.
Identifier et protéger les paysages quotidiens		
Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers		
Valoriser le patrimoine urbain et bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Ressource en eau : Intégrer les éléments du paysage - Cycle de l'eau : Préserver et restaurer les éléments de paysage participant à la réduction du ruissellement et de l'érosion des sols ; - Agriculture : Les franges entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels devront faire l'objet d'un traitement particulier et paysager afin ; - Agriculture : orientations relatives au changement de destination. 	<p>Le projet de «poumon vert» dans le cœur de bourg vise à mettre en valeur le paysage local et les vues et insérer la trame verte dans le cœur de bourg depuis la vallée du Falleron.</p> <p>Le règlement écrit encadre spécifiquement les changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial.</p> <p>Le règlement par le coefficient de biotope par surface et les zones NL dans le bourg, comme les OAP par les schémas et orientations préservent le cycle de l'eau.</p>
Risques		
La prévention des risques naturels prévisibles : le risque inondation par débordement de cours d'eau	Prendre en compte le dérèglement du cycle de l'eau et les dynamiques saisonnières	L'axe 3 du PADD précise des orientations en matière de préservation des continuités écologiques et des ressources naturelles et de prise en compte des risques. À noter que tous les outils de préservation des de la trame verte et bleue (continuités écologiques) participent à réduire les risques.
En lien avec les cartes des Atlas des Zones Inondables, le SCoT demande aux PLU :	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les risques majeurs et la résilience du territoire 	
<ul style="list-style-type: none"> - De préserver, en lien avec les orientations du chapitre 2.2., les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation, - De favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales, - Dans les zones d'aléa fort, de ne pas augmenter la vulnérabilité. 	<p>La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...)</p>	<p>Les secteurs d'activités existant en cœur de bourg sont identifiés dans des zonages spécifiques. Les secteurs de projet s'intègrent dans la hiérarchie du réseau de voies. Leur accès et desserte vise à limiter les accès directe sur des routes passantes et les franges entre les voies et les habitations sont accompagnés de prescriptions de nature à modérer les nuisances sonores éventuelles.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Prévenir les autres risques naturels <ul style="list-style-type: none"> - Risque feu de forêt - Risque sismique 		La prise en compte des risques fait partie des orientations du PADD. Ces risques feu de forêt et sismique sont limités sur la commune. L'OAP continuités écologique tend à favoriser une restructuration des espaces publics et à développer des modes de gestion des espaces publics ou privés qui encadre et justifie les opérations d'élagage pour des raisons de sécurité.
Risques technologiques		La commune n'est pas concernée.
Nuisances sonores <ul style="list-style-type: none"> - Éviter l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat aux abords des zones d'activités sources de nuisances (odeurs, bruit, ...) et aux abords des voies bruyantes ou à défaut, préconiser des traitements phoniques adaptés 	<p>La commune est peu concernée. Seule une route départementale passante traverse le bourg et n'est pas classée voie bruyante à grande circulation.</p> <p>Pour autant, les secteurs d'activités existant en cœur de bourg sont identifiés dans des zonages spécifiques. Les secteurs de projet s'intègrent dans la hiérarchie du réseau de voies. Leur accès et desserte vise à limiter les accès directe sur des routes passantes et les franges entre les voies et les habitations sont accompagnés de prescriptions de nature à modérer les nuisances sonores éventuelles.</p>	
Gestion des déchets <ul style="list-style-type: none"> - Les stratégies intercommunales de gestion et valorisation des déchets précisent ces dispositions, ainsi que les moyens de limiter les impacts liés au transport de déchets. 	<p>Le projet de PLU révisé concentre le développement résidentiel dans le bourg et en extension de son enveloppe urbaine.</p> <p>Les secteurs de projets sont intégrés dans le schéma de collecte et de gestion des déchets.</p>	
Favoriser le recyclage des matériaux et leur réutilisation, encourager le tri sélectif		Le projet de PLU identifie plusieurs sites et projets de réhabilitation de l'existant par réhabilitation du bâti ancien en centre bourg (ancienne menuiserie, actuel mairie, ancien presbytère, ...) ou par changement de destination.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Énergie		
<p>Promouvoir un développement économe en énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favorisant l'urbanisation dans les pôles d'équilibre et dans les bourgs et pôles communaux pour rapprocher les habitants des commerces et des services. - Favorisant l'articulation entre urbanisme et transports collectifs. - Favorisant la proximité et le développement de la marche et du vélo. - Freinant l'étalement urbain. - Favorisant une organisation logistique moins tributaire des transports routiers. <p>Encourager les communes à la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements, que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains (sobriété et haute qualité environnementale).</p>	<p>Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mobilisation du monde agricole face aux enjeux énergie-climat : focus sur la méthanisation et le photovoltaïque : <ul style="list-style-type: none"> - Un préalable à affirmer : la primauté de la production alimentaire. - Les conditions d'implantation des installations d'énergies renouvelables et leur intégration paysagère : <ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT défend nécessairement une réflexion sur l'intégration paysagère et foncière des productions d'énergies renouvelables. 	<p>Le règlement écrit autorise les dispositifs solaires et thermiques. Leur implantation est autorisé et encadré sur les bâtiment patrimoniaux. Il autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le respect des autres réglementation applicables à ces dispositifs</p> <p>Plusieurs orientations du PADD vont dans le sens d'un soutien à la filière bois énergie, par la préservation, et mise en valeur de la trame verte.</p> <p>Le règlement identifie des espaces boisés et bocagers à préserver. Leur arrachage est interdit mais les coupes d'entretiens sont autorisées.</p> <p>L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise à «Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles». Il s'agit notamment «d'admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.».</p> <p>Le règlement écrit autorise et encadre les actions de diversification de l'activité agricole.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Favoriser les énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les projets de construction et d'aménagement - L'optimisation de la production sera recherchée, en s'appuyant par exemple sur l'utilisation de certains délaissés, sites d'anciennes décharges, espaces d'activités, ... 	<p>Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rénovation énergétique du parc économique et des équipements - La rénovation énergétique du parc de logements - La décarbonnaison des mobilités 	<p>Les OAP sectorielles intègrent des principes de l'architecture bioclimatique et dans la préservation des végétaux et surfaces imperméables d'une part, et d'autre part, favorise la réhabilitation et la rénovation des bâtiments vacants, sous occupés.</p> <p>Le règlement écrit prévoit des règles alternatives pour faciliter l'amélioration des performances énergétiques.</p> <p>Plusieurs orientations du PADD concourent à la sobriété énergétique, par «affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg». Cette orientation se traduit par des projets de restructurations, déménagement et rénovation d'équipements. Ces projets passeront par une amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux.</p> <p>En outre les OAP sectorielles intègrent des principes de l'architecture bioclimatique avec des mesures de préservation d'éléments naturels, la limitation des surfaces imperméabilisées, la rénovation/réhabilitation de bâtiments existants voire des prescriptions en matière d'implantations. Elle intègrent également des prescriptions relatives au développement des mobilités actives.</p>
/	Restaurer et développer le stockage carbone naturel	L'ensemble des mesures visant à préserver et valoriser les continuités écologiques, y compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, participe à améliorer la qualité de l'air et le climat.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Agriculture		
<p>Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour répondre à cet 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 : 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. - Les espaces agricoles pérennes sont classés A dans les PLU des communes. Si à l'occasion d'une élaboration ou révision de PLU, des espaces agricoles A sont reclassés en zone N, leur superficie ne sera pas déduite du volume global des espaces agricoles pérennes du SCoT 	<p>Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les PLU(i) préciseront la délimitation graphique des EAP à la parcelle, ainsi que leur classement en zones A ou N. 	<p>Préalablement aux réflexions en matière d'urbanisation de la commune, il a été vérifié la localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT à partir de la cartographie du SCoT en vigueur. Puis une vérification s'est imposée avec l'avant-projet de D00 en révision, qui met à disposition des communes une cartographie actualisé des espaces agricoles pérennes.</p> <p>Les secteurs de projets sont en dehors des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT en révision et compatibles avec ce dernier.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Par ailleurs, l'organisation du développement urbain, en cohérence avec la charte agricole départementale, doit notamment permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une protection des sièges d'exploitation et leur développement - Limiter la fragmentation des exploitations agricoles - Limiter la construction d'habitations aux abords des sièges d'exploitations - Respecter le principe de gestion économe de l'espace pour la construction de bâtiments agricoles - Améliorer l'insertion des bâtiments agricoles - Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles sous conditions 	<p>Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne le logement de fonction, le SCoT demande que l'autorisation de construction soit soumise, dans le respect du principe de gestion économe de l'espace, à un certain nombre de critères ; - Limiter les changements de destination aux bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial dans la mesure où ce changement de destination sous conditions ; - Réaliser un inventaire exhaustif des bâtiments susceptibles de changer de destination en s'appuyant sur une analyse multicritère. 	<p>Le projet de PLU entend maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants. Les sièges d'exploitations sont situés en zone A et dans cette zone le règlement autorise et encadre les changement de destination vers du logements.</p> <p>Ces bâtiments ont été identifiés préalablement à l'aide de plusieurs critères (incidences sur l'agriculture, sur l'environnement, les infrastructures et les réseaux, la qualité du bâtiment). Le critère de qualité du bâtiment tient ne retenir que les bâtiment avec un caractère patrimonial.</p> <p>Le règlement écrit précise les conditions de mise en œuvre, le bâtiment doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être identifié au règlement graphique ; - Être réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural. - Ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. <p>De la même manière, le règlement écrit encadre la création de logements de fonction agricole : GAEC, pérennité de l'exploitation, proximité aux bâtiments d'exploitation, surface de plancher limitée, ...</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Économie		
Favoriser et encourager le développement d'une économie diversifiée, dans un esprit de solidarité territoriale	Soutenir les filières productives sur le Pays de Retz. À ce titre le SCoT recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Diriger les nouvelles implantations artisanales et industrielles vers les ZAE du territoire et rendre compatible l'optimisation foncière et les possibilités d'extension avec cette ambition. - Assurer les conditions de maintien et de développement des activités productives existantes au sein et en dehors des zones d'activités. 	Le projet de PLU identifie la Zone d'Activité des Ardillais comme une zone d'activité de proximité. À ce titre les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, les hôtels et cinéma éventuels et les activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisés dans le règlement (et aussi les équipements d'intérêts collectifs et de services publics). Cette zone pourra être étoffé en densification. Dans le projet de PLU révisé, il n'est pas prévu d'extension de ce site. Des secteurs Ue, à destination économique, sont prévus dans le bourg pour pérenniser les activités existantes. Le nombre de STECAL est strictement limité à l'existant, sans création.
Maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain, les bourgs et pôles communaux	Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités	Le projet de PLU révisé traduit l'armature territorial du SCoT en intégrant une dimension commerciale à son zonage. Un secteur Uac est dédié au commerce, par l'interdiction de tout changement de destination d'un local commercial. Par ailleurs, les commerces sont autorisés en zone U et la zone Ue correspondant notamment à la ZA des Ardillais, contraint les conditions d'implantations de commerces, pour qu'il ne puissent pas être en concurrence avec les commerces existants dans le bourg.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE, et leur accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif - Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements - Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces - Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale - Éviter le développement linéaire des ZAE - Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes 	<p>Conforter le maillage des zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser dans les ZAE l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat dans l'objectif de limiter la compétition des fonctions, les effets d'éviction et favoriser l'efficacité foncière. - Prioriser le foncier disponible dans les ZAE à destination des activités ne pouvant s'implanter dans les centralités, c'est-à-dire les activités productives non compatibles avec l'habitat et susceptibles de générer des nuisances. - Définir des règles facilitant la densification et l'optimisation dans les ZAE (hauteur minimale, coefficient d'emprise au sol minimal, marge de recul réduite, etc.) 	<p>La zone Ue autorise les activités d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, les hôtels et cinéma éventuels et les activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisés dans le règlement (et aussi les équipements d'intérêts collectifs et de services publics).</p> <p>Cette zone pourra être étoffé en densification. Dans le projet de PLU révisé, il n'est pas prévu d'extension de ce site.</p> <p>Les règles d'implantation et de volumétrie sont souples pour garantir cette densification, plus souple que dans les autres zones urbaines.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Harmoniser l'aménagement commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les centralités des autres communes que les pôles d'équilibre, le SCoT préconise : <ul style="list-style-type: none"> • Le développement d'une offre diversifiée et l'implantation ou l'intégration de magasins de moyenne surface. • Le maintien des commerces locaux en soutenant les commerces existants et en encourageant l'implantation d'enseignes nouvelles, afin d'offrir aux consommateurs une gamme de produits diversifiée et complémentaire à l'offre des pôles de périphérie. 	<p>Conforter l'armature commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations commerciales se feront prioritairement dans les centralités. Lorsque celles-ci ne seront pas possibles en centralité, elles devront se faire dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP). - Éviter les implantations de commerces hors des centralités et des SIP, sauf exceptions <p>Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les PLU(i) devront favoriser la polarisation du commerce <p>Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT localise les secteurs d'implantations périphériques commerciale et les PLU devront les reporter. 	<p>Aucun secteur d'implantation périphérique n'est identifié.</p> <p>Le PLU favorise la polarisation du commerce, avec un secteur dédié au zonage et des OAP sectorielle en cœur de bourg qui programme une mixité des fonctions dont commerciale.</p> <p>Le développement du commerce est encadré et limité dans la ZA des Ardillais, pour ne pas faire concurrence aux commerce actuels et potentiels futurs dans le bourg (Ua), qui constitue la centralités commerciales de la commune.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Habitat et démographie		
Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques	<p>Projection démographique à horizon 2050</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les EPCI devront décliner les tendances démographiques dans leurs documents de planification 	<p>La commune a décliné une projection démographique à son échelle, tenant compte du SCoT et d'une ambition d'accueil de jeune ménages et de familles.</p> <p>Le projet de PAS arrêté ambitionne une croissance démographique en moyenne de 1,3 % par an sur le territoire en tenant compte des capacités et potentialités distinctes des secteurs) et porte l'ambition d'accueillir environ 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2045 à compter de 2025.</p> <p>[...] Le projet de développement distinguera les capacités d'accueil des territoires qui se traduira par des objectifs différenciés par EPCI.</p> <p>Le pré-projet de D00 (non validé) envisage +290 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2021 et 2030.</p> <p>Dans son PADD, la commune ambitionne «d'accueillir la population en prenant en compte la diminution de la taille moyenne des ménages (de 2,55 en 2021 à 2,5 estimé en 2032) pour atteindre environ 2130 habitants à l'horizon 2032 (soit une variation annuelle moyenne de +1,6%), correspondant environ à 30 habitants par an en moyenne, dans un objectif de stabilisation des effectifs scolaire.» La commune prend en compte ainsi les évolutions socio-démographiques, tout en intégrant son attractivité du fait de la proximité à des pôles d'emplois dynamiques conjugués à un coût limité du logement.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
	<p>Développer le parc de logements sur le Pays de Retz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il revient à chaque EPCI, dans le cadre de l'élaboration de leur PLH, de préciser et territorialiser à la commune les besoins présentés ci-dessous, en articulant les orientations du SCOT, les projets et la capacité des communes. 	<p>Au delà des secteurs 1AU, les OAP sectorielles intègrent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour planifier une production de logements en réponses aux ambitions démographiques fixées au PADD.</p> <p>Le SCoT prévoit de produire entre 1400 et 1600 logements supplémentaires par an, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique mais également à ceux de la population existante, ce qui constitue un défi dans un contexte de rareté du foncier.</p> <p>Par ailleurs, le renouvellement du parc de logements anciens constitue une réponse transversale aux défis de l'aménagement.</p> <p>Le pré-projet de D00 (non validé) envisage pour la CC Sud Retz Atlantique l'accueille de +140 à 180 logements supplémentaires en moyenne par an entre 2021 et 2030.</p> <p>Pour la commune, il s'agit dans son PADD de produire une offre de logements en adéquation avec son ambition démographique, soit 13 à 15 logements par an environ.</p>
Diversifier l'offre nouvelle de logements	<p>Diversifier l'offre nouvelle de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les communes de proximité doivent produire 10% de logements locatifs sociaux ou 10 logements locatifs sociaux minimum par décennie 	<p>La commune entend, dans son PADD, participer autant que possible aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, entendant que les conditions techniques et financières et l'opportunité pour un bailleur social de s'implanter sur la commune, ne sont pas à ce jour totalement avérées. Cette ambition sera traduite à l'échelle de la commune, dans le cadre des secteurs de projets.</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
	Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous	<p>Le PADD entend «soutenir la vitalité démographique» et plus précisément de «Promouvoir des logements adaptés aux familles mais proposant une offre diversifiée, adaptée au parcours résidentiel et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.»</p> <p>Les OAP sectorielles concurrent à cette diversité des fonctions en précisant une programmation, des formes urbaines et des densités variées tenant compte des réalités de l'environnement proche et de la parcelle.</p>
Mobilité		
Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins	<p>Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement du ferroviaire et l'aménagement global des infrastructures ; - Soutenir le développement des transports en commun ; - Développer les alternatives à la voiture 	<p>Le projet de PADD et les OAP sectorielles entendent développer les mobilités actives à l'échelle de la commune, en intégrant des prescriptions relatives aux mobilités douces. Le règlement graphique ajoute des emplacements réservés dédiés à la création de liaisons douce et représente les itinéraires à maintenir ou à créer.</p>
Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture	<p>Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonnable de la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le rôle des pôles d'échanges multimodaux - Articuler les mobilités et le développement urbain 	

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
Sobriété foncière		
Le SCoT privilégie un mode d'urbanisation économe en espace et en énergie, favorisant la ville des courtes distances et fixe des objectifs de modération de la consommation foncière (à ne pas prendre en compte du fait de la Loi Climat & Résilience, voir le SCoT en révision à cet effet)	<p>En matière de sobriété foncière, le Pays de Retz entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire de 54,5% 5 (selon la territorialisation définie par le SRADDET) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 (par rapport à la période de référence 2011-2021), - Prolonger ses efforts en matière de réduction du rythme d'artificialisation à compter de 2031. 	<p>Le PLU intègre cette trajectoire de réduction de la consommation foncière et s'inscrit dans une logique de territorialisation à l'échelle de l'EPCI, dont bénéficie la commune.</p> <p>Elle projette également l'effort de réduction de l'artificialisation des sols avec un objectif affiché au PADD après 2031.</p> <p>À l'horizon 2031, la consommation d'espaces maximale de la commune se base sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. L'enveloppe de consommation foncière restante entre 2024 et 2031 s'élève donc environ à 8-3,9 = 4,1 hectares.

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
		<p>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.</p>
/	<p>Territorialiser la trajectoire de sobriété foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les EPCI mettent à disposition du SCOT la déclinaison communale de la trajectoire ZAN définie par les EPCI, en cohérence avec les orientations du SCOT. - La ventilation pour les périodes postérieures à 2030 sera à préciser. À défaut -50% de la période précédente pour chaque EPCI. 	<p>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 des 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.</p>
Recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux Stopper le mitage du territoire	Structurer le développement du territoire autour des centralités principales et stopper le mitage du territoire en maîtrisant l'évolution des villages et hameaux	<p>Le projet de PLU n'identifie pas de village ou de hameau et structure son développement autour de sa centralité (le bourg).</p> <p>Le projet de PLU identifie les bâtiments pouvant changer de destination à l'aide de critères (voir partie justification des choix).</p>

ORIENTATIONS		TRADUCTION DANS LE PLU
SCoT opposable	SCoT en révision	
<p>Privilégier le renouvellement urbain à l'extension</p> <ul style="list-style-type: none"> Le renouvellement urbain favorisera également : <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Privilégier le renouvellement urbain à l'extension</p> <ul style="list-style-type: none"> Tendre, voire dépasser, 60% de la production de logements en renouvellement urbain Analyser les capacités de densification et de mutation au sein des espaces déjà consommés S'inspirer des densités et formes urbaines des différents tissus dans lesquels les opérations de renouvellement s'inscriront Limiter les îlots de chaleur urbain et favoriser la place de la nature en ville 	<p>Le PADD fixe l'objectif de «placer l'offre de logements de façon préférentielle en densifiant l'enveloppe urbaine du bourg avant de penser à son extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et en tenant compte de la capacité réelle de la commune à être densifiée». Une quanrntaine de logements est planifiée en extension urbaine.</p> <p>En définitive, le projet de PLU, tenant compte des capacités réelles de densification ajustée au plus réalisable, prévoit 60% de sa production de logements en enveloppe urbaine, 34% en extension et 6% par changement de destination.</p>
<p>Des objectifs de consommation d'espace, de densité, formes urbaines, des secteurs prioritaires de développement pour un développement urbain maîtrisé</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire</p>	<p>Encadrer les extensions</p> <ul style="list-style-type: none"> Les communes de proximité doivent atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare Le choix des secteurs d'extension devra se faire en fonction du moindre impact sur l'activité agricole et la TVB Ils devront se situer en continuité du tissu urbain existant. Les franges entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels devront faire l'objet d'un traitement particulier et paysager Assurer une qualité des opérations, en préservant les identités territoriales par une qualité urbaine/architecturale/paysagère/environnementale 	<p>Le PLU prévoit une densité minimale en extension de 20 logements par hectare, traduit dans les OAP sectorielles (objectif inscrit au PADD).</p> <p>La séquence ERC a été appliquée dans le cadre de la stratégie d'urbanisation. Aucune continuité écologiques majeurs (réservoirs ou corridors) n'est concernée par un secteur de projet.</p> <p>Ces secteurs sont toujours situés en continuité de l'urbanisation.</p> <p>Les OAP sectorielles précisent les conditions de traitement des franges entre espace urbanisé et espace agricole, ainsi qu'en tissu bâti (pour limiter les covisibilités et améliorer l'intégration paysagère).</p> <p>Les OAP et le règlement écrit prévoient une programmation et des insertions en adéquation avec le tissu bâti local.</p>

2. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PCAET

Évaluation environnementale intégrée



OBJECTIFS STRATÉGIQUES	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Se loger et travailler dans des bâtiments sains et économies en énergie 	<p>L'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD vise à «permettre l'amélioration du confort de vie et l'amélioration de l'habitat, par l'évolution limitée des habitations existantes (sans construction principale nouvelles) et la création ou l'évolution d'annexes.»</p> <p>À ce titre le règlement graphique identifie des bâtiments qui peuvent changer de destination, dans des conditions encadrées par le règlement écrit.</p>
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la précarité énergétique 	<p>Le projet ambitionne de densifier son bourg, comme le précise l'axe 1 du PADD.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent des principes de l'architecture bioclimatique et dans la préservation des végétaux et surfaces imperméables d'une part, et d'autre part, favorise la réhabilitation et la rénovation des bâtiments vacants, sous occupés.</p> <p>Le règlement écrit prévoit des règles alternatives pour faciliter l'amélioration des performances énergétiques.</p>
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Se déplacer autrement sur le territoire 	<p>Le projet préserve et valorise la qualité du cadre de vie dans l'axe 3 du PADD.</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient des aménagements pour le développement des mobilités actives à l'échelle de la commune. Une OAP sectorielle a pour objectif de planifier le réaménagement du bourg en pour la mise en valeur du cadre de vie communal en intégrant une dimension «mobilités actives».</p>

OBJECTIFS STRATÉGIQUES	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le territoire vers la sobriété 	<p>Plusieurs orientations du PADD concourent à la sobriété énergétique,</p> <p>«Affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg» passe par des projets de restructurations, déménagement et rénovation d'équipements. Ces projets passeront par une amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux.</p> <p>En outre les OAP sectorielles intègrent des principes de l'architecture bioclimatique avec des mesures de préservation d'éléments naturels, la limitation des surfaces imperméabilisées, la rénovation/réhabilitation de bâtiments existants voire des prescriptions en matière d'implantations.</p>
Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la filière solaire (photovoltaïque et thermique) 	<p>Le règlement écrit autorise les dispositifs solaires et thermiques. Leur implantation est autorisé et encadré sur les bâtiment patrimoniaux.</p>
Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Structurer la filière bois énergie 	<p>Plusieurs orientations du PADD vont dans le sens d'un soutien à la filière bois énergie, par la préservation, et mise en valeur de la trame verte.</p> <p>Le règlement identifie des espaces boisés et bocagers à préserver. Leur arrachage est interdit mais les coupes d'entretiens sont autorisées.</p>
Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser et soutenir les projets d'énergie renouvelable collectifs et citoyens 	<p>Le règlement écrit autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le respect des autres réglementation applicables à ces dispositifs.</p>
Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient <ul style="list-style-type: none"> - Garantir le déploiement d'une «concentration urbaine heureuse» 	<p>L'orientation n°1 de l'axe 1 du PADD vise à Soutenir la vitalité démographique et conforter le rôle de centralité du bourg». Il s'agit d'encadrer la densification et de participer à la mobilisation des capacités réelles de densification.</p> <p>En outre, l'axe 3 du PADD dispose deux orientations qui participent à «Garantir le déploiement d'une concentration urbaine heureuse». Il s'agit tout d'abord d'assurer la convivialité des espaces urbains, par le réaménagement du cœur de bourg et le développement des mobilités douces. Il s'agit aussi de préserver et mettre en valeur «les qualités paysagères et patrimoniales, garantes de l'identité communale» et notamment de «Mettre en valeur le paysage et restructurer les espaces publics».</p> <p>Les OAP sectorielles et le règlement traduisent ces principes, avec un encadrement de la densification et la préservation du patrimoine bâti et naturel.</p>

OBJECTIFS STRATÉGIQUES	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une gestion durable et responsable des ressources naturelles notamment de la ressource en eau 	<p>L'axe 3 du PADD porte sur la préservation et la valorisation du cadre de vie communale. Cela passe par des orientations en matière de préservation des continuités écologiques et les ressources naturelles.</p> <p>Le règlement écrit et les OAP (sectorielles et thématiques) traduisent ces orientations avec des zones naturelles sur les principales continuités écologiques, certaines zones humides et des prescriptions sur toutes les zones humides inventoriées, le bocage et les boisement, y compris des EBC. En outre, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont intégrées aux OAP sectorielles dans le cadre d'incidences sur l'environnement par le projet.</p>
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable <ul style="list-style-type: none"> - Développer une filière de méthanisation adaptée au gisement du territoire 	<p>L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise à «Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles». Il s'agit notamment «d'admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.».</p>
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable <ul style="list-style-type: none"> - Encourager l'évolution les pratiques agricoles et culturelles 	<p>Le règlement écrit autorise et encadre les actions de diversification de l'activité agricole.</p>
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable <ul style="list-style-type: none"> - Garantir un équilibre entre les différentes activités agricoles pour préserver le paysage 	<p>L'axe 2 du PADD comprend des orientations qui visent à la fois à «Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits(1) et à «Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles» (2). Il s'agit en particulier de «permettre l'accueil de nouveaux habitants par la seule création de logements dans le cadre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes ; - Changement de destination de bâtiments.» <p>Le règlement graphique identifie les bâtiment susceptibles de changer de destination et encadre les possibilités.</p>

OBJECTIFS STRATÉGIQUES	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'autonomie alimentaire 	<p>L'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD vise à «Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles». Il s'agit en premier lieu de «favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles» et de «préserver l'espace agricole productif».</p> <p>Le règlement graphique prévoit une zone agricole pour le déploiement des activités agricoles sur ces espaces dédiés.</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient des mesures de réduction des incidences liées aux interfaces bourg-espace agricole travaillé.</p>

3. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE Loire-Bretagne, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, et son programme de mesures sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin de la Loire et de ses affluents, de la Vilaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens. Il couvre une surface de 155 000 km², soit 28 % du territoire métropolitain. Le SDAGE Loire-Bretagne s'applique à ce territoire. Il comprend pour tout ou partie : 36 départements, 8 régions, plus de 7 000 communes, et il concerne 12,4 millions d'habitants.

Le bassin Loire-Bretagne, très exposé aux conséquences du changement climatique sur le territoire français, devra faire face à des impacts sur la biodiversité, l'activité industrielle, l'irrigation, l'eau potable... Les impacts du changement climatique sur les milieux aquatiques risquent de rendre encore plus difficile l'atteinte du bon état des eaux visé par la directive cadre sur l'eau.

Par conséquent, le SDAGE vise l'objectif ambitieux de 61% des eaux en bon état écologique et 100% de bon état quantitatif des nappes souterraines pour les années 2022 à 2027. Les orientations fondamentales traitées ici sont celle où le projet du territoire est concerné (à titre d'exemples, les orientations concernant les eaux marines ne sont pas traitées ici).

ORIENTATION DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
CHAPITRE N°1 REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT	
1B : Prévenir toute nouvelle dégradation du milieu	<p>Les cours d'eau du territoire, élément indissociable du cadre de vie communal, ont été intégré tout au long de l'évaluation environnementale intégrée au projet de PLU. La démarche ERC ayant été appliquée en amont de la réflexion du projet, la préservation du bon état des cours d'eau est un élément majeur du projet du territoire. A titre d'exemple, l'orientation 3 de l'axe 3 définit des sous-orientations en faveur du maintien du bon état écologique des cours d'eau, dans une volonté de préserver les supports naturels de la biodiversité du territoire.</p>

ORIENTATION DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
CHAPITRE N°3 : RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHORÉE ET MICROBIOLOGIQUE	
3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	La commune a lancé une procédure de réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées afin d'avoir une approche globale et une gestion efficace ainsi qu'une mise aux normes à l'échelle du territoire. Le règlement et l'OAP TVB favorisent la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle.
CHAPITRE N°4 : MAÎTRISER ET RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES	
4A : Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques 4D : Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	Porté par le SDAGE Loire Bretagne. Les lisières végétalisées et zones tampon des cours d'eau ainsi que le classement en N participent cependant à la réduction des pesticides dans les cours d'eau. 17% de la superficie communale et 22% de la superficie exploitée, soit plus de 481 ha de la commune, est exploitée en agriculture biologique. De ce fait la concentration en pesticides est limitée.
6A : Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages 6D : Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	La commune ne comporte pas de captage sur son territoire.
CHAPITRE N°7 GÉRER LES PRÉLÈVEMENTS D'EAU DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE ET DURABLE	
7A : Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Le projet PLU au travers de son règlement, ses OAP thématique et sectorielles permet de maintenir et d'améliorer la performance des réseaux collectifs existants et d'optimiser les performances des systèmes d'assainissements individuels existants et futurs. Il favorise également la récupération des eaux de pluie, l'infiltration des eaux pluviales.

ORIENTATION DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
CHAPITRE 8 : PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES	
8A : Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	<p>Par les actions de préservation conjointe des espaces naturels et des zones humides, le PLU permet un apport global à la biodiversité, dont celle inféodée aux milieux aquatiques. Dans l'orientation 3 de l'axe 3 : plusieurs orientations sont déclinées en faveur des réservoirs de biodiversité aquatique. Plusieurs orientations sont déclinées en faveur des zones humides du territoire. L'OAP TVB et les règlements permettent de préserver les zones humides existantes et leurs fonctionnalités.</p> <p>Un secteur 1AU intègre une zone humide (1 915 m²) et prévoit sa préservation. Sa préservation est encadré par une OAP sectorielle.</p> <p>Un secteur 1AU intègre une zone humide (3 143 m²) et prévoit son imperméabilisation malgré l'application de la séquence ERC. Le projet de PLU prévoit des compensation, indiquée et encadrée dans le cadre de l'OAP sectorielle «nord du bourg». À noter qu'au stade opérationnel devra être précisé et démontré les mesures de compensation.</p> <p>Un secteur 2AU intègre une zone humide (7 060 m²) et prévoit son imperméabilisation. Ce secteur constitue une réserve foncière à long terme. Il sera ouvert à l'urbanisation à condition de ne pas avoir pu concrétiser les objectifs de production de logements en enveloppe urbaine et en secteur 1AU. À ce jour l'urbanisation n'est pas programmée. Une étude Loi sur l'Eau et l'application de la séquence ERC devra être réalisée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU permettant l'urbanisation du site.</p>
CHAPITRE N°9 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AQUATIQUE	
9A : restaurer le fonctionnement des circuits de migration	Par les actions de préservation conjointe des espaces naturels et des zones humides, le PLU permet un apport global à la biodiversité, dont celle inféodée aux milieux aquatiques. Dans l'objectif 6 de l'axe 1 : plusieurs orientations sont déclinées en faveur des réservoirs de biodiversité aquatiques.
9B : Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	L'imperméabilisation de zones humides dans le cadre du projet a des effets qu'il s'agira de compenser dans les conditions planifiée par le PLU, étant à préciser au stade opérationnel.
9C : Mettre en valeur le patrimoine halieutique	Dans le règlement précise les conditions d'application d'un coefficient de biotope, qui favorise le maintien d'espaces perméables, l'infiltration des eaux et la limitation du ruissellement, le maintien d'espaces végétalisés.
9D : Contrôler les espèces envahissantes	
CHAPITRE N°11 PRÉSERVER LES TÊTES DE BASSIN VERSANT	
11A : Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	Dans l'orientation 3 de l'axe 3 prévoit l'action de Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et les têtes de bassins versant, notamment celles du Falleron et du Tenu, traduisant la conformité du PLU avec les attentes du SDAGE sur le sujet.
11B : Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	

ORIENTATION DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
CHAPITRE N°12 FAVORISER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHÉRENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES	
12A: Des SAGE partout où c'est "nécessaire" 12B : Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau 12C : Renforcer la cohérence des politiques publiques 12E : Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	La commune est concernée par deux SAGE, consulter la compatibilité du PLU avec les SAGE ci-après.

4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE

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.

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
COURS D'EAU ET CORRIDORS RIVERAINS	
Disposition M1-2 : objectifs de conservation du bon état des cours d'eau et préservation de leur patrimoine biologique Disposition M4-1 : objectif de préservation des fonctionnalités des têtes de bassin versant	L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.» Le PLU en révision classe au règlement graphique les cours d'eau en zone naturelle sensible (Ns) et étend cette zone naturelle le long du cours d'eau Le Tenu par rapport au PLU opposable avant révision.

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
ZONES HUMIDES	
<p>Disposition M2-3 : objectif de préservation des zones humides</p> <p>Disposition M4-1 : objectif de préservation des fonctionnalités des têtes de bassin versant</p>	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>Dans le cadre de la stratégie d'urbanisation portée dans le PLU, la commune a fait réaliser des inventaires de zones humides sur différents sites envisagés, dans une logique d'éviter-réduire-compenser (ERC, consulter le chapitre relatif aux choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)). Ces inventaires ont abouti à la suppression de zones 1AU concernées par des zones humides soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au bénéfice d'une zone 1AU hors zones humides, - au bénéfice d'une zone 1AU concernée par une zone humide pour laquelle les aménagements évitent ou réduisent les incidences sur cette dernière une surface réduite ou pour laquelle des compensations sont identifiées, - au bénéfice d'une zone 2AU sous réserve de justification ultérieure induite par une procédure d'évolution du PLU.
	<p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 3 145 m² inventoriée qui nécessiterait une compensation de 100% sur le même bassin versant. Le secteur est classé en 1AU avec des prescriptions graphiques intégrées à l'OAP sectorielles interdisant l'imperméabilisation de la zone humide et prévoyant une zone tampon de m autour de cette dernière (évitement).</p> <p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 3 145 m² inventoriée qui nécessite une compensation de 100% sur le même bassin versant. Le secteur est classé en 1AU. Son urbanisation est associée au secteur plus au nord, qui prévoit un secteur de compensation d'une zone humide dégradée de 2 397 m². Les compensations seront à préciser et justifier au stade opérationnel.</p> <p>Un secteur de projet comporte une zone humide de 1,2 ha inventoriée qui nécessiterait une compensation de 200%. Du fait de l'importance des incidences sur l'environnement, le secteur est classé en 2AU dans une logique de réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation ne sera étudiée qu'en raison d'une non-satisfaction des objectifs de production de logements (à justifier lors d'une procédure éventuelle d'évolution du PLU).</p>
	<p>Dans tous les cas, le règlement et les OAP ont observées un recul vis-à-vis des cours d'eau et des têtes de bassin versant, en particulier au niveau du ruisseau de la Berganderie.</p> <p>Les zones humides inventoriées sont identifiées sur le règlement graphique du PLU par une prescription surfacique.</p> <p>En zone urbaine, le règlement graphique classe les zones humides en zone naturelle de loisirs (NL) pour les inscrire dans la trame verte et bleue urbaine et les préserver.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE	
<p>Disposition QE3-10 : objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau, de réduction des flux de nutriments et de réduction de la contamination des eaux par les pesticides.</p> <p>Disposition M4-1 : objectif de préservation des fonctionnalités des têtes de bassin versant.</p>	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>Le règlement graphique du PLU reprend et complète l'inventaire bocager et des boisements. Il protège ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 57,2 ha d'espace boisé à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ; - 102 km linéaires de haie à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ; - 11 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du CU; - 46 ha d'Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du CU.
ESPACES DE MOBILITÉ DE L'ESTUAIRE	
<p>Disposition E2-4 : objectif de «zéro» artificialisation des espaces de mobilité fonctionnels</p>	<p>La commune n'est pas concernée par «l'enveloppe des espaces de mobilité de l'estuaire» représentés par le SAGE.</p>
EAU POTABLE	
<p>Disposition GQ2-3 : objectif d'équilibre entre le bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines</p>	<p>Aucun captage d'eau potable n'est présent dans la commune.</p> <p>Le projet de développement communal tient compte du petit et du grand cycle de l'eau compte tenu qu'il s'agisse d'un développement démographique limité par rapport à sa population communale en tant que commune de proximité. La commune bénéficie d'interconnexions avec les territoires voisins dans le cadre du syndicat d'eau Vignoble Grand Lieu.</p>
EAUX USÉES	
<p>Disposition QE2-1 : objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau et de réduction de 20% des flux de nutriments vers ces masses d'eau</p>	<p>L'ensemble des outils réglementaires mobilisés dans le règlement graphique (zone N, prescriptions linéaires et surfaciques), participent à limiter le ruissellement, à préserver le bocage et à améliorer la qualité des masses d'eau de surfaces directement, et indirectement (à plus long terme) les masses d'eau souterraines.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
EAUX PLUVIALES	
<p>Disposition i3-1 : objectifs d'amélioration de la gestion des eaux pluviales afin de réduire le risque d'inondation et de préserver la qualité de l'eau</p>	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>À noter que l'orientation n°2 du PADD poursuit plusieurs objectifs de mise en valeur et de restructuration des espaces publics dans une dimension paysagère, qui favorise la renaturation des espaces, la mise en valeur de la trame verte et bleue urbaine et par ce biais, favorise l'infiltration des eaux pluviales et limite les effets du ruissellement.</p> <p>Le règlement graphique et les OAP prévoit des secteurs favorables ou garantissant l'infiltration des eaux pluviales (zone NL, secteur à vocation naturelle et paysagère, secteur de renaturation/compensation, alignement d'arbres à maintenir et EBC).</p> <p>Le règlement écrit prévoit un coefficient de Biotope par Surface selon les zones pour garantir l'infiltration des eaux.</p>
RISQUES D'INONDATION ET D'ÉROSION DU TRAIT DE CÔTE	
<p>Disposition i2-1 : objectif de réduction du ruissellement et des risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte dans l'aménagement et le développement du territoire.</p>	<p>La commune n'est pas concerné par les risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Cependant, elle prend en compte la problématique du ruissellement dans les phénomène d'érosion en fixant des mesures de préservations des continuités écologiques, dont les éléments bocagers, qui participent à la limitation des effets du ruissellement. En outre, elle prévoit son développement en évitant les pente du coteau de la vallée du Falleron, évitant ainsi des effets d'érosion à flan de coteau et de positionner des activités aux abords du cours d'eau du Falleron.</p>

5. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SAGE MARAIS BRETON

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.

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.

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
GESTION QUANTITATIVE	
EAU SOUTERRAINE SALÉE (ESS)	
<p>ESS.1- Poursuivre et améliorer le suivi des ressources et de leur exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 1 - Suivre les ressources en eau salée souterraine - Disposition 2 - Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur le polder du Dain et sur l'île de Noirmoutier. - Disposition 3 - Suivre les prélèvements dans les ressources en eau salée souterraine 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>ESS.2- Préserver les ressources en eau salée souterraine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 4 - Sensibiliser aux risques de contamination des nappes d'eau salée souterraine par les eaux superficielles - Disposition 5 - Prendre en compte le volume prélevable dans la nappe d'eau salée souterraine de Noirmoutier 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
EAU DOUCE SUPERFICIELLE ET SOUTERRAINE (ED)	
<p>ED.1- Limiter la concurrence entre les prélèvements d'eau pour l'usage d'alimentation en eau potable et pour les autres usages</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 6 - Ne pas augmenter les volumes prélevés pour les usages autres que l'alimentation en eau potable dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de Machecoul - Disposition 7 - Préserver la nappe d'eau potable de la Vérie - Disposition 8 - Favoriser la mise en place de techniques d'irrigation économes en eau pour les exploitations agricoles et les collectivités 	<p>La commune n'est pas concerné, aucun captage n'est identifié, la nappe d'eau de la Vérie n'est pas présente dans la commune.</p> <p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p>
<p>ED.2- Développer les économies d'eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 9 - Encourager l'utilisation de ressources autres que l'eau potable pour les différents usages - Disposition 10 - Maîtriser les consommations d'eau potable par les collectivités - Disposition 11 - Encourager les économies d'eau potable dans les établissements privés - Disposition 12 - Sensibiliser les particuliers à la lutte contre le gaspillage - Disposition 13 - Suivre les volumes d'eau potable consommés sur le territoire 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p>
<p>ED.3- Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 14 - Définir des seuils d'alerte et de crise pour les prélèvements en eau superficielle et souterraine - Disposition 15 - Limiter l'impact des plans d'eau existants 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>Le règlement et les OAP thématiques et sectorielles prévoient des mesures de préservation des continuités écologiques dont le bocage, qui participe à la limitation des risques et à favoriser l'infiltration des eaux et la gestion de la ressource en eau.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
QUALITÉ DES EAUX (QE)	
NUTRIMENTS ET OXYGÈNE DISSOUS (QE-NO)	
<ul style="list-style-type: none"> - QENO.1 - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul - Disposition 21 - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>QENO.2- Limiter l'impact des assainissements collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 22 - Engager une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement collectif - Disposition 23 - Suivre les débits journaliers en entrée des stations d'épuration dont la capacité est supérieure à 1000 EH - Disposition 24 - Conforter les performances épuratoires des stations d'épuration - Disposition 25 - Optimiser la gestion des boues des stations d'épuration 	
<p>QENO.3- Limiter l'impact des assainissements non collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 26 - Identifier des secteurs prioritaires de réhabilitation - Disposition 27 - Réhabiliter les dispositifs situés dans les secteurs prioritaires de réhabilitation 	<p>La commune est en cours de réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Le bourg est raccordé au réseau d'assainissement collectif en grande majorité (quelques habitations sont dotés d'un assainissement individuel, tout comme les habitations en dehors du bourg). le réseau d'assainissement collectif est raccordé à la station d'épuration communal, identifié dans le règlement graphique du PLU.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QENO.4 - Réduire les apports agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 28 - Elaborer des guides de bonnes pratiques - Disposition 29 - Améliorer les pratiques agricoles par du conseil et de l'accompagnement à destination des professionnels agricoles 	<p>L'OAP thématique «continuités écologiques» vise à protéger la ressource en eau avec des orientations en matière de protection des abords des cours d'eau, des zones humides, mais aussi des orientations en faveur du développement de modes de gestion en faveur de la biodiversité.</p>
<p>QENO.5 - Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 20) - Caractériser, inventorier et préserver les fonctions hydrauliques du bocage - (Dispositions 43 à 48 - 51 à 54) - Préserver les milieux aquatiques 	<p>Un inventaire du bocage et des zones humides a été réalisé et complété. Le règlement identifie ces éléments bocagers et humides à protéger et intègre les cours d'eau référencés par la DDTM (RUCE) dans la définition des continuités écologiques ayant servies à la délimitation des secteurs de projets.</p> <p>L'OAP thématique «continuités écologiques» vise à protéger la ressource en eau avec des orientations en matière de protection des abords des cours d'eau, des zones humides, mais aussi des orientations en faveur du développement de modes de gestion en faveur de la biodiversité.</p>
<p>QENO.6 - Réduire les flux de nitrates vers le littoral</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Dispositions 21, 22, 24, 27, 28, 29) - Réduire les flux de nitrates 	<p>Dans le PADD, le règlement et les OAP (sectorielles et thématique), la limitation du ruissellement à terre participe à réduire les flux de nitrates vers le littoral.</p>
<p>(QENO.5) - Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 30 - Ajuster les objectifs de réduction des flux de nitrates en fonction de l'évolution des connaissances 	<p>Non concerné.</p>
PHYTOSANITAIRES (QE-P)	
<p>(QENO.1) - Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Machecoul</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QEP.1 - Améliorer la connaissance sur l'usage des produits phytosanitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 31 - Améliorer la connaissance des usages - Disposition 32 - Observer l'évolution des pratiques du maraîchage 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>QEP.2- Limiter les usages non agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 33 - Améliorer les pratiques de désherbage des espaces publics - Disposition 34 - Elaborer une charte « phytosanitaires » avec les jardineries/paysagistes - Disposition 35 - Engager des actions de sensibilisation et de communication tout public 	
<p>QEP.3- Limiter les usages agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 28) - Elaborer des guides de bonnes pratiques - Disposition 29) - Améliorer les pratiques agricoles par du conseil et de l'accompagnement des professionnels agricoles 	<p>L'OAP thématique «continuités écologiques» vise à protéger la ressource en eau avec des orientations en matière de protection des abords des cours d'eau, des zones humides, mais aussi des orientations en faveur du développement de modes de gestion en faveur de la biodiversité.</p>
BACTÉRIOLOGIE ET MICROPOLLUANTS (QE-BM)	
<p>QEBM.1- Améliorer la connaissance</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 36 - Réaliser des profils de vulnérabilité des sites conchyliologiques - Disposition 37 - Collecter et diffuser la connaissance sur les substances médicamenteuses et les perturbateurs endocriniens 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QEBM.2- Limiter les apports urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 22) - Engager une gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement collectif - (Disposition 26) - Limiter l'impact des assainissements non collectifs - (Disposition 19) - Améliorer la gestion des eaux pluviales en zone urbaine 	<p>Les zones à urbaniser et les nouvelles constructions en densification seront raccordées au réseaux d'assainissement collectif.</p> <p>Un schéma directeur d'assainissement non-collectif est en cours d'élaboration.</p> <p>Le PADD précise des objectifs de préservation des continuités écologique et des ressources naturelles. Plusieurs outils du PLU traduisent ces orientations (sectorielles et thématique), avec des projets de renaturation, la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface ou encore la préservation du bocage et des zones humides.</p>
<p>QEBM.3 - Améliorer la gestion des pollutions portuaires et l'utilisation des équipements du littoral</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 38 - Inciter à l'utilisation des équipements destinés à la plaisance - Disposition 39 - Inciter à l'utilisation des équipements de récupération des eaux usées destinés aux véhicules routiers - Disposition 40 - Veiller à la mise en place des plans de gestion des dragages des ports 	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
SUIVI DE LA QUALITÉ DES EAUX (QE-SU)	
<ul style="list-style-type: none"> - Disposition 41 - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant 	<p>La commune n'est pas l'acteur qui a la main sur ce sujet. Pour autant, le PADD précise des objectifs de préservation des continuités écologique et des ressources naturelles. Plusieurs outils du PLU traduisent ces orientations (sectorielles et thématique), avec la limitation du ruissellement et l'amélioration de l'infiltration, la préservation de la biodiversité et des milieux.</p>
QUALITÉ DES MILIEUX	
COURS D'EAU DU BOCAGE (QM-CE)	
<p>QM-CE.1 - Améliorer la connaissance des cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 42 - Mettre à jour la connaissance sur l'hydromorphologie des cours d'eau et notamment sur les obstacles à la continuité écologique - (Disposition 41) - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant 	<p>La commune n'est pas l'acteur qui a la main sur ce sujet. Pour autant, le PADD précise des objectifs de préservation des continuités écologique et des ressources naturelles. Plusieurs outils du PLU traduisent ces orientations (sectorielles et thématique), avec le classement des linéaires de cours d'eau, la limitation du ruissellement.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QM-CE.2 - Restaurer l'hydromorphologie des cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 43 - Fixer un objectif de réduction du taux d'étagement et mettre en œuvre un programme d'actions associé - Disposition 44 - Restaurer la continuité écologique des cours d'eau - Disposition 45 - Restaurer la qualité fonctionnelle des cours d'eau 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>L'OAP thématique «continuités écologiques», grâce à la cartographie de la Trame Verte et Bleue également présente au PADD, identifie des continuités écologiques à restaurer.</p>
<p>QM-CE.3 - Lutter contre les espèces invasives</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 65) - Suivre la colonisation des milieux aquatiques par les espèces invasives - (Disposition 68) - Communiquer et sensibiliser - (Disposition 69) - Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives 	<p>L'OAP thématique «continuités écologiques» a pour objectif de renforcer l'armature verte urbaine et précise des orientations sur la conservation du patrimoine naturel, et le développement des modes de gestion favorable de la biodiversité. Le règlement écrit vise à préserver les plantations existantes et à privilégier les essences locales.</p>
ZONES HUMIDES (QM-ZH)	
<p>QM-ZH.1 - Préserver, restaurer et gérer les zones humides (hors marais)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 46 - Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme - Disposition 47 - Préserver et restaurer les zones humides agricoles - Disposition 48 - Gérer, restaurer et valoriser les zones humides dans le cadre des contrats opérationnels 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>Le règlement écrit identifie les zones humides sous la forme de prescriptions surfaciques ou intégré dans des zones naturelles (Ns pour les abords des principaux cours d'eau et NL pour les zones humides en enveloppe urbaine).</p> <p>Les OAP sectorielles précisent les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation relatives aux zones humides.</p>
<p>QM-ZH.2 - Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 49 - Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides et principes de compensation 	<p>Les OAP sectorielles précisent les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation relatives aux zones humides.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QM-ZH.3 - Renforcer les opérations de communication sur les zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 29) - - Sensibiliser les agriculteurs - Disposition 50 - Sensibiliser les collectivités 	<p>Les OAP sectorielles qui disposent des modalités d'évitement, de réduction voire de compensation relatives aux zones humides, sont un outil d'urbanisme de projet avec les porteurs de projet.</p>
TÊTE DE BASSIN VERSANT (QM-TB)	
<p>QM-TB.1 - Améliorer la connaissance sur les têtes de bassin versant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 51 - Identifier et caractériser les têtes de bassin versant 	<p>Sur le périmètre du SAGE, le cours d'eau du Falleron, ses abords, sa vallée sont classés en zone naturelle sensible (Ns).</p>
<p>QM-TB.2 - Gérer et préserver les têtes de bassin versant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 52 - Gérer les têtes de bassin versant - Disposition 53 - Prendre en compte les cours d'eau de têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme 	<p>Des protections supplémentaires s'ajoutent sur les zones humides, les boisement et le bocage.</p>
<p>QM-TB.3 - Informer et sensibiliser sur les têtes de bassin versant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 54 - Informer et sensibiliser sur les têtes de bassin versant 	<p>L'OAP thématique «continuités écologiques» a pour objectif de protéger la ressource en eau et précise des orientations sur la protection des abords des cours d'eau, les zones humides.</p>
MARAIS RÉTRO-LITTORAUX (QM-M)	
<p>QM-M.1 - Organiser la réflexion autour des sujets spécifiques aux marais rétro-littoraux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 55 - Constituer un groupe de travail « marais rétro-littoraux » 	<p>La commune n'est pas l'acteur concerné.</p>
<p>QM-M.2 - Assurer une gestion cohérente des marais rétro-littoraux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 56 - Réaliser une délimitation des marais rétro-littoraux et identifier les entités hydrauliques cohérentes - Disposition 57 - Identifier les chefs de file pour la gestion des marais - Disposition 58 - Réaliser des plans de gestion durable 	<p>La commune n'est pas l'acteur concerné.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QM-M.3- Entretenir le réseau hydraulique et gérer l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 59 - Entretenir le réseau hydraulique - Disposition 60 - Mettre en place des règlements d'eau - Disposition 61 - Régulariser les plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans les marais au regard de la loi sur l'eau - Disposition 62 - Encadrer les modalités de remplissage et de remise à niveau des plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans le marais réalimenté par l'eau de la Loire - Disposition 63 - Mieux connaître les prélèvements destinés à la chasse pour mieux les gérer 	<p>L'orientation n°3 du PADD précise un objectif de « préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues.»</p> <p>L'OAP thématique «continuités écologiques», grâce à la cartographie de la Trame Verte et Bleue également présente au PADD, identifie la vallée du Falleron comme une continuité écologique majeure. Des orientations précisent également les prescriptions en matière de préservation et de renaturation des cours d'eau.</p> <p>Le zonage de la vallée du Falleron, en traduction des orientations du PADD, vise à préserver les zones humides et marécageuse de la vallée du Falleron.</p> <p>Le règlement écrit identifie les zones humides sous la forme de prescriptions surfaciques ou intégré dans des zones naturelles (Ns pour les abords des principaux cours d'eau et NL pour les zones humides en enveloppe urbaine).</p> <p>Les OAP sectorielles précisent les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation relatives aux zones humides.</p>
<p>QM-M.4- Restaurer la continuité écologique des canaux du marais</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 42) - Mettre à jour la connaissance sur l'hydromorphologie des cours d'eau et notamment sur les obstacles à la continuité écologique - Disposition 64 - Restaurer la continuité écologique des canaux 	<p>La commune n'est pas l'acteur concerné.</p>

DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<p>QM-M.5 - Lutter contre les espèces invasives</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Disposition 59) - Entretenir le réseau hydraulique - Disposition 65 - Suivre la colonisation des milieux aquatiques par les espèces invasives - Disposition 66 - Programmer, coordonner et renforcer la lutte contre le développement des espèces invasives - Disposition 67 - Mener des actions expérimentales de lutte contre les espèces invasives - Disposition 68 - Communiquer et sensibiliser - Disposition 69 - Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives 	<p>L'OAP thématique «continuités écologiques» a pour objectif de renforcer l'armature verte urbaine et précise des orientations sur la conservation du patrimoine naturel, et le développement des modes de gestion favorable de la biodiversité. Le règlement écrit vise à préserver les plantations existantes et à privilégier les essences locales.</p>
<p>QM-M.6 - Préserver et gérer les parcelles de marais</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 70 - Préserver les zones de marais dans les documents d'urbanisme - Disposition 71 - Préserver les zones de marais par une mise en valeur agricole, aquacole et salicole adaptée 	<p>Le zonage de la vallée du Falleron, en traduction des orientations du PADD, vise à préserver les zones humides et marécageuse de la vallée du Falleron.</p>

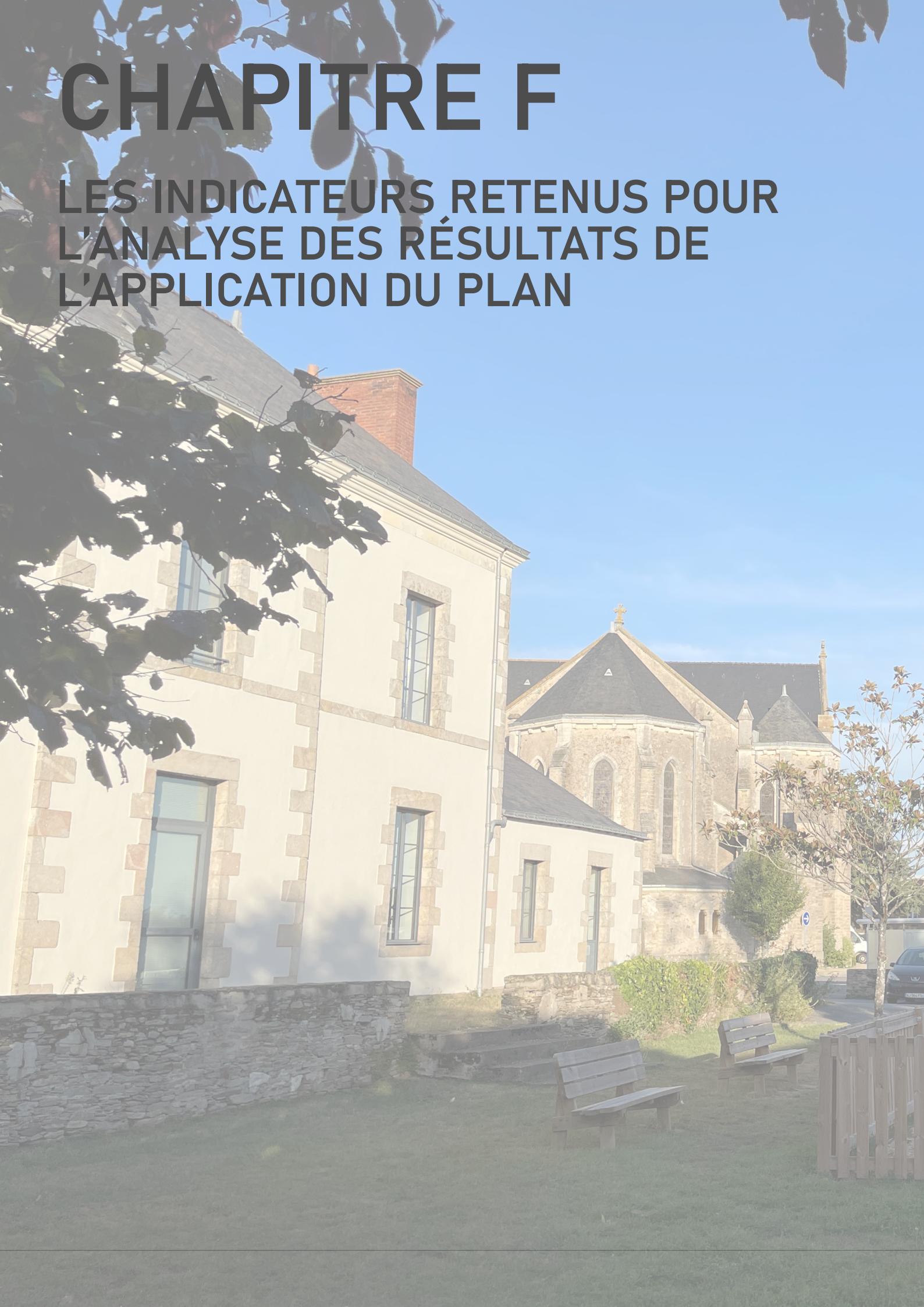
DISPOSITION DU SAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
COHÉRENCE ET ORGANISATION (CO)	
<p>CO.1- Porter et coordonner la mise en œuvre du SAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 72 - Rôle et missions de la structure porteuse du SAGE - Disposition 73 - Organisation des maîtrises d'ouvrage locales - Disposition 74 - Rôle et missions des maîtres d'ouvrage locaux - Disposition 75 - Assurer la cohérence des aides - Disposition 76 - Coordination des décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement 	<p>La commune n'est pas l'acteur concerné.</p>
<p>CO.2- Suivre la mise en œuvre du SAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 77 - Suivre et évaluer la mise en œuvre du SAGE - (Disposition 41) - Suivre la qualité des eaux superficielles et souterraines sur le bassin versant - Disposition 78 - Veiller à la mise en œuvre du SAGE 	<p>La commune n'est pas l'acteur concerné.</p>
<p>CO.3- Animer, communiquer et sensibiliser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 79 - Poursuivre la concertation - Disposition 80 - Renforcer la communication et l'éducation - Disposition 81 - Renforcer la sensibilisation 	<p>Les orientations du PADD traduites dans les orientations sectorielles et dans l'OAP thématique «continuités écologiques» favorise la concertation autour des projets d'aménagement, renforce la communication et la sensibilisation sur le sujet. Les projets de renaturation des cours d'école et de réaménagement du cœur de bourg précisent ces objectifs avec une cible particulière au niveau des enfants et donc une vision à long terme.</p>



Cittanova

CHAPITRE F

LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN





Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée six au plus après son approbation. Ce suivi poursuit deux grands objectifs :

- Évaluer les incidences du PLU sur l'environnement, au fur et à mesure de sa mise en œuvre,
- S'assurer de la mise en œuvre des mesures de réduction des incidences et de leur efficacité.
- Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs de suivi doivent être définis et catégorisés.

THÉMATIQUE	Indicateur	Temporalité	Source
CONSOMMATION D'ESPACES	Surface consommée	Tous les ans	ZAN 44
	Nombre de permis de construire accordés, zonage et surfaces correspondants.	Tous les ans	Service instructeur
EAU	Quantité d'eau potable consommée par habitant. OU Quantité d'eau destinée à l'alimentation en eau potable prélevée.	Tous les ans	Eau France / Syndicat d'eau
	Qualité de l'eau potable distribuée.	Tous les 5 ans	
	Qualité écologique des masses d'eau.	Tous les 5 ans	
	Qualité chimique des masses d'eau.	Tous les ans	
	Taux de charge des stations d'épuration	Tous les ans	Etat - Assainissement collectif
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Surface totale des zones humides	Tous les 3 ans	Commune/SAGE
	Linéaires de haies protégées ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	Tous les 3 ans	
	Nombre d'actions visant à protéger/restaurer les continuités écologiques	Tous les 3 ans	Commune
PATRIMOINE BÂTI	Nombre de bâtiments identifiés sur le document graphique ayant fait l'objet d'un changement de destination	Tous les ans	Commune/service instructeur
	Projet de réhabilitation d'équipements communaux à caractère patrimonial	Tous les 3 ans	Commune

THÉMATIQUE	Indicateur	Temporalité	Source
PAYSAGE	Nombre de logements vacants	Tous les 3 ans	INSEE
	Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville	Tous les 3 ans	Commune
RISQUES ET NUISANCES	Nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Tous les 3 ans	Etat/BRGM
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués et anciens sites industriels ou de service	Tous les 6 ans	Etat
	Exposition aux risques d'inondations (AZI)	Tous les 6 ans	Etat
DÉCHETS	Évolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets	Tous les ans	Communauté de Communes
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Évolution des émissions de Gaz à Effet de Serre par habitant (en teqCO2/hab)	Tous les ans	Territory Pays de la Loire , diffusé par TEO
	Consommation énergétique par habitant	Tous les ans	Territory Pays de la Loire , diffusé par TEO



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme