



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

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

1. Rapport de présentation

1.3. Résumé non-technique

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°1.3

à

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non-technique, qui synthétise les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document condensé reprend les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification où est étayée l'évaluation environnementale.

# SOMMAIRE

CHAPITRE A. LE PLU ET SON CONTENU .....	6
1. UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS ÉTAPES .....	8
2. UN DOSSIER ADMINISTRATIF COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES .....	9
<b>CHAPITRE B. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX.....</b>	<b>10</b>
1. UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE SUR LE PLAN DÉMOGRAPHIQUE, CARACTÉRISÉE PAR UN PROFIL FAMILIAL DE SES MÉNAGES .....	12
2. LE DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION D'UN PARC DE LOGEMENTS HOMOGÈNE .....	14
3. UNE COMMUNE ACTIVE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS .....	15
A. UNE COMMUNE ACTIVE ET MULTIPOLARISÉE .....	15
B. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE RESTRUCTURÉE ET PRÉDOMINANTE SUR LE TERRITOIRE .....	16
4. LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER .....	17
5. UNE CENTRALITÉ À CONFORTER ET DES ENJEUX DE MOBILITÉS INHÉRENTS À LA SITUATION DU BOURG.....	18
6. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION.....	19
7. UN CADRE NATUREL MARQUÉ PAR L'EAU .....	21
<b>CHAPITRE C. PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS .....</b>	<b>22</b>
1. LA DÉCLINAISON DU PROJET .....	24
A. UN PROJET DE TERRITOIRE EN 3 AXES .....	24

2. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL.....	25
3. LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	25
4. LA STRATÉGIE D'URBANISATION .....	26
A. MAINTENIR ET PÉRENNISER LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DU BOURG, CONFORTER SON RÔLE DE CENTRALITÉ .....	26
B. ACCORDER UNE PLACE PRÉFÉRENTIELLE À LA DENSIFICATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS L'URBANISATION	
26	
<b>CHAPITRE D. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>28</b>
1. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES .....	30
A. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	30
B. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE .....	30
C. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	34
<b>CHAPITRE E. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU .....</b>	<b>36</b>
1. CONTEXTE ET DÉMARCHE.....	38
2. LA DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	39
A. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE ET LA DÉMARCHE ERC.....	40
B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	41
C. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....	42
3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE RÉSEAU NATURA 2000 .....	47
A. LE RÉSEAU NATURA 2000.....	47
B. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE RÉSEAU NATURA 2000 .....	50



Cittanova

# PRÉAMBULE

## LE PLU ET SON CONTENU





## 1. UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS ÉTAPES

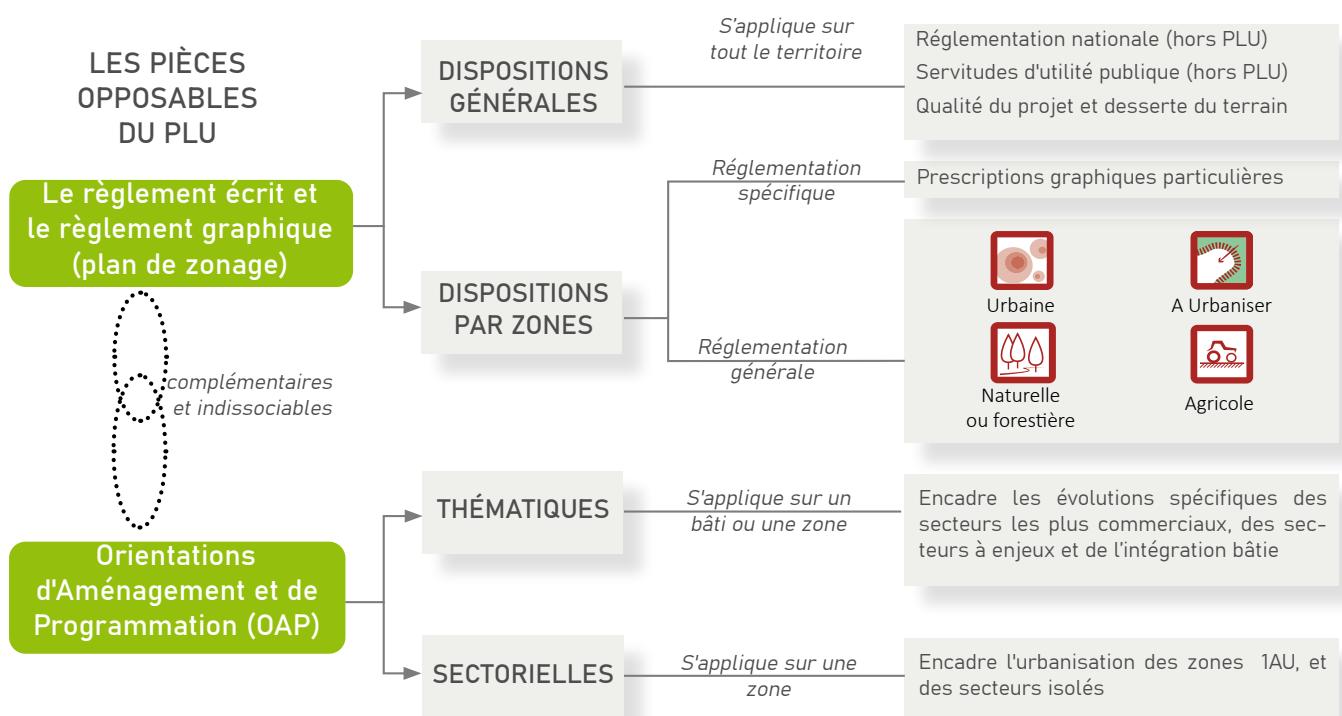
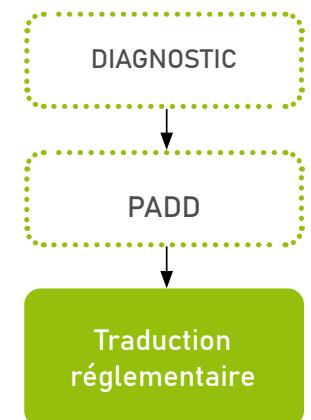
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de son élaboration, retranscrite dans le rapport de justifications.

Ses règles s'additionnent au Règlement National d'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.)

Le PLU a été élaboré selon une logique progressive :

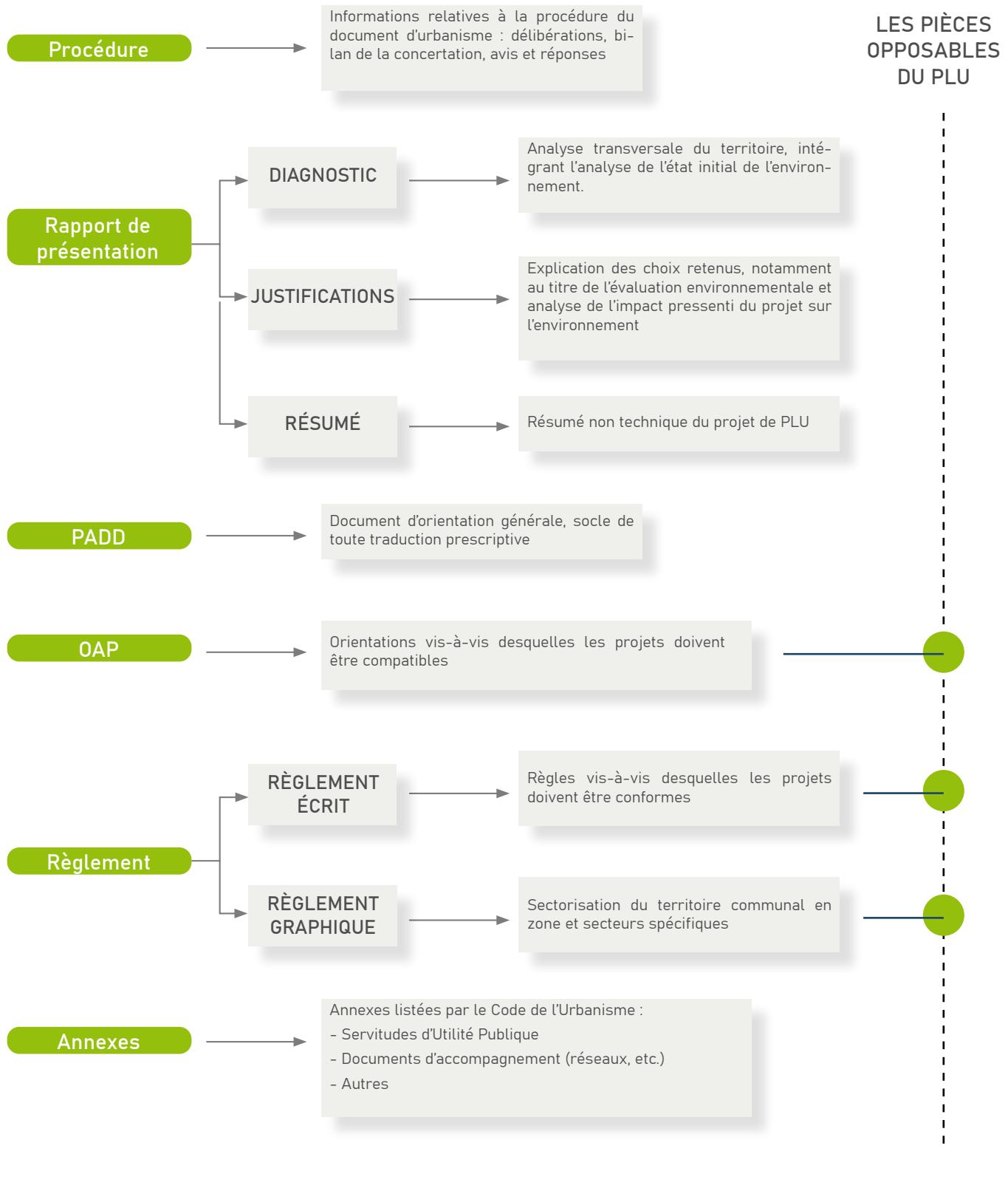
- Un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ;
  - La définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
  - La traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU



## 2. UN DOSSIER ADMINISTRATIF COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES

Le dossier de PLU comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme.



# CHAPITRE A

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX





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

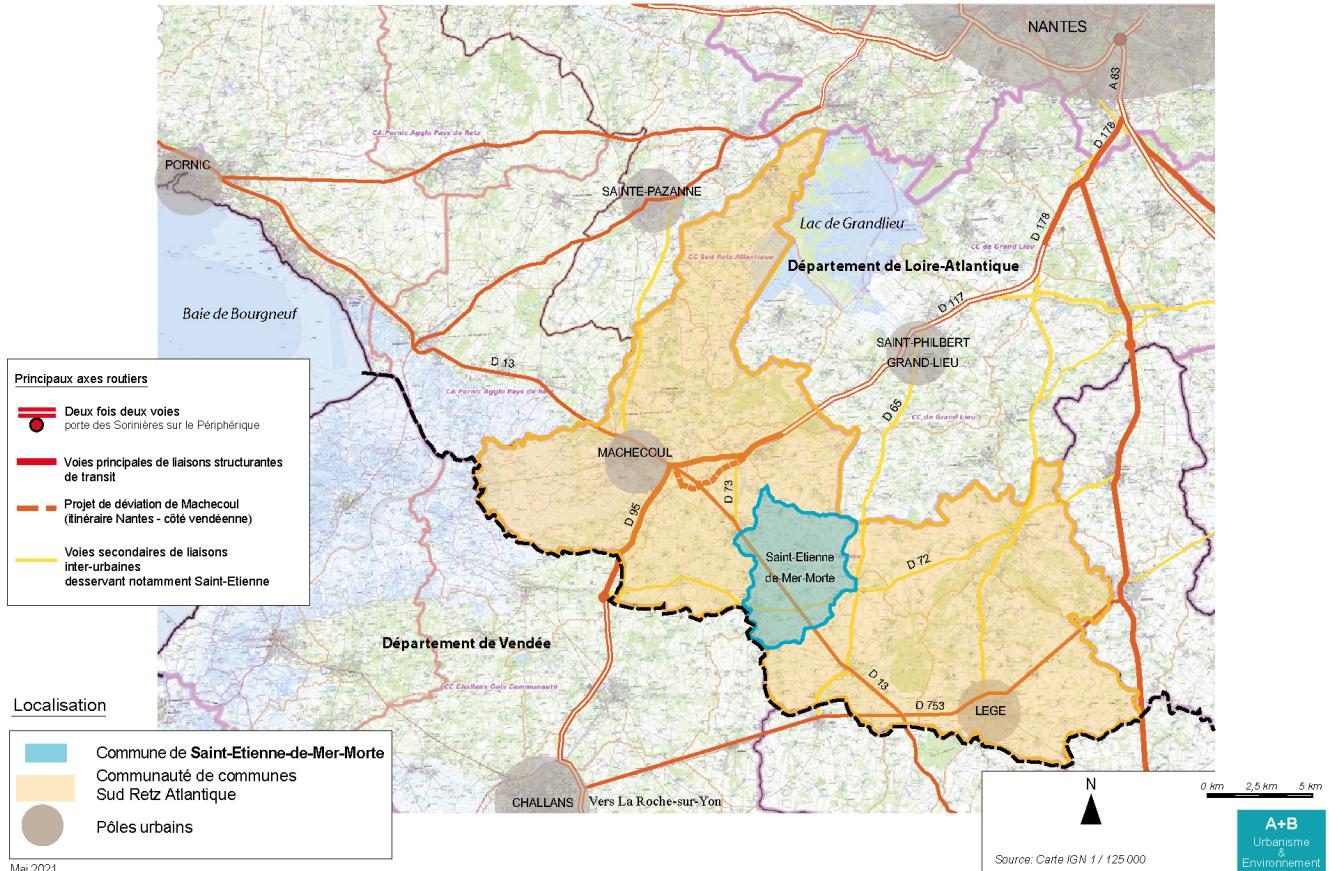


Commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Révision du P.L.U.

Positionnement géographique et trafic

à l'échelle de la Communauté de communes



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.

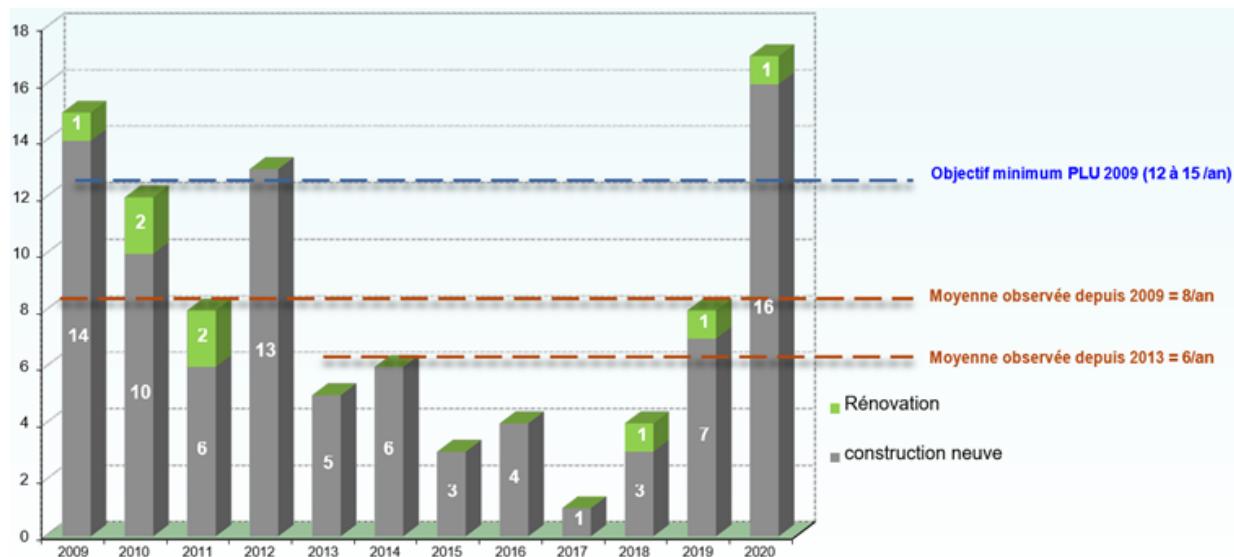
Outre la diminution du nombre d'enfants par ménage et la décohabitation des enfants, la diminution de la taille moyenne des ménages depuis 2018 traduit notamment par un vieillissement démographique qui s'accélère (46 plus de 65 ans pour 100 moins de 20 ans en 2021). La part des 60-75 ans augmente significativement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

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.

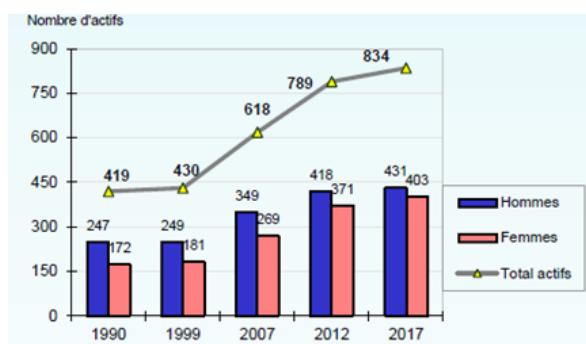
### 3. UNE COMMUNE ACTIVE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS

#### 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.

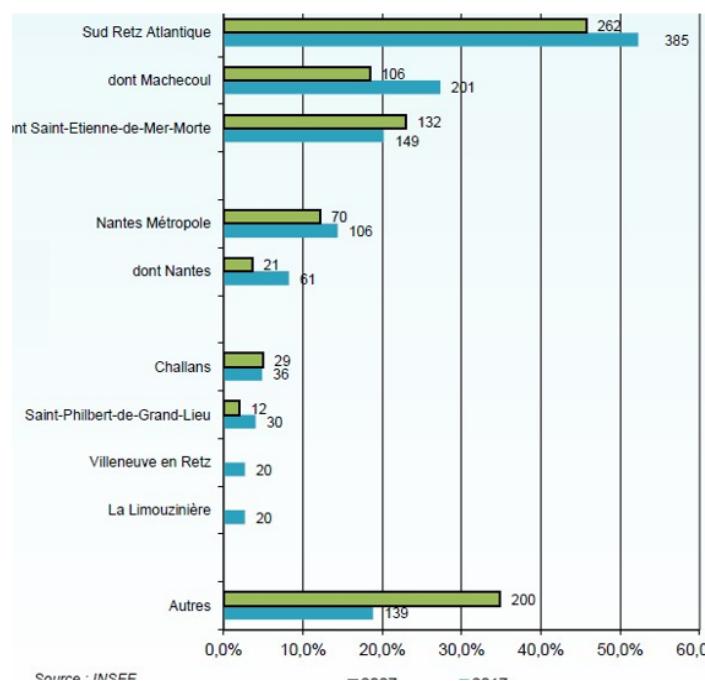
#### Évolution des actifs hommes et femmes résidant à Saint-Étienne-de-Mer-Morte entre 1990 et 2017



Emplois sur Saint Etienne de Mer Morte	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



Source : INSEE

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

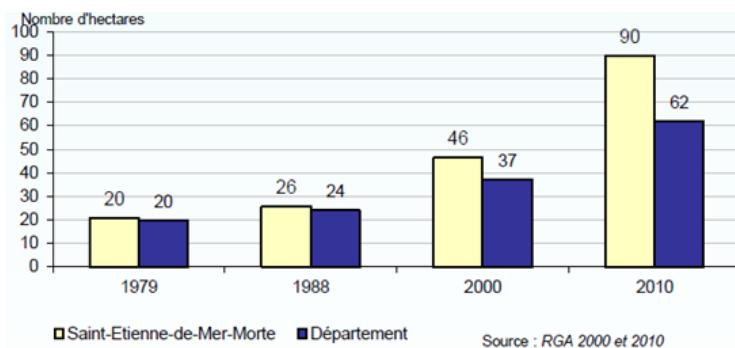
L'économie locale est marquée par une tertiarisation et conserve une agriculture bien présente, avec 23 exploitations dont le siège se situe à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (source : Mairie, 2021).

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).

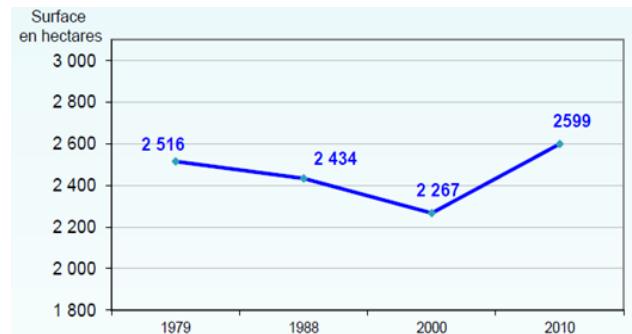
Les principales productions sur le territoire communal sont le lait, la viande, la volaille et la culture des céréales. Le cheptel bovin est en progression par rapport à 2000 (augmentation de 19%).

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 près de 60 ha depuis 2010).
- La SAU globale a augmentée depuis 2010 d'après les données Agreste 2020 : 2 681 ha, + 81 ha depuis 2010.

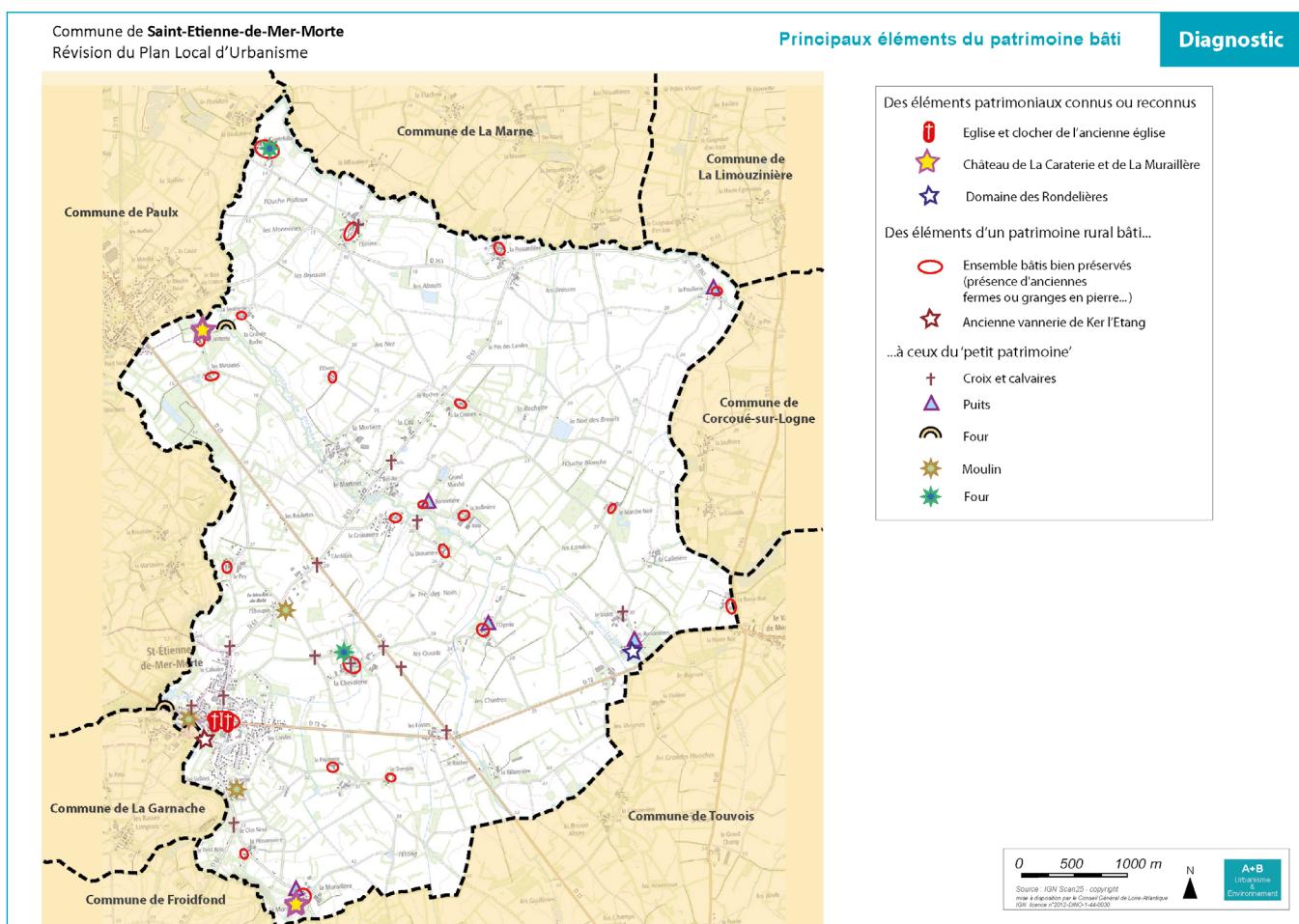
## 4. LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

17

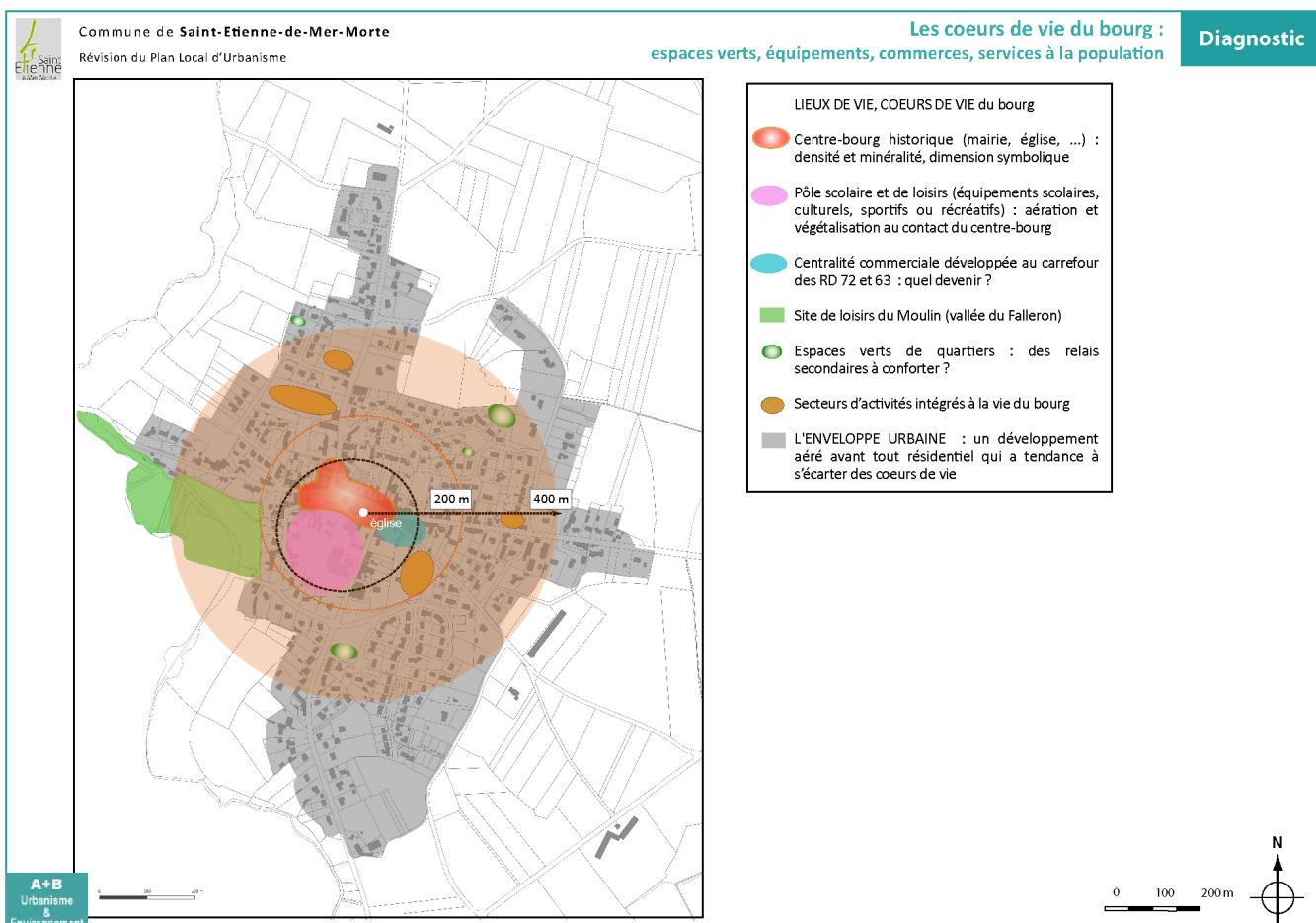
Le patrimoine est de différent type et s'articule de la manière suivante :

- 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

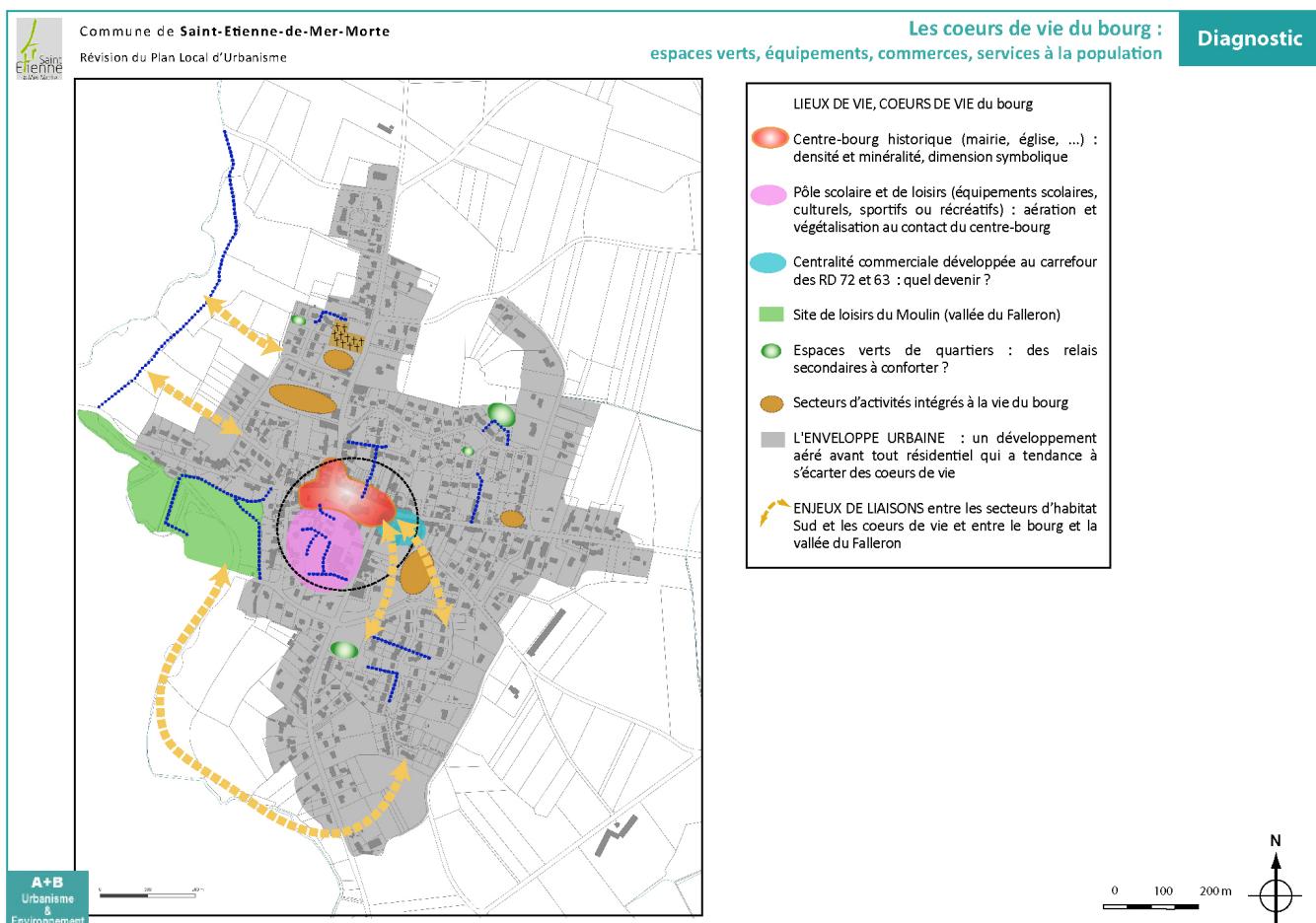


Le bourg est bien affirmé à l'échelle communale, mais décentré sur le territoire et soumis à la proximité de centres-bourgs riverains (Paulx, Touvois, La Marne, Corcoué, ...). Le centre-bourg (de la mairie au parking des vallées) concentre l'essentiel des équipements, commerces et services de la commune.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

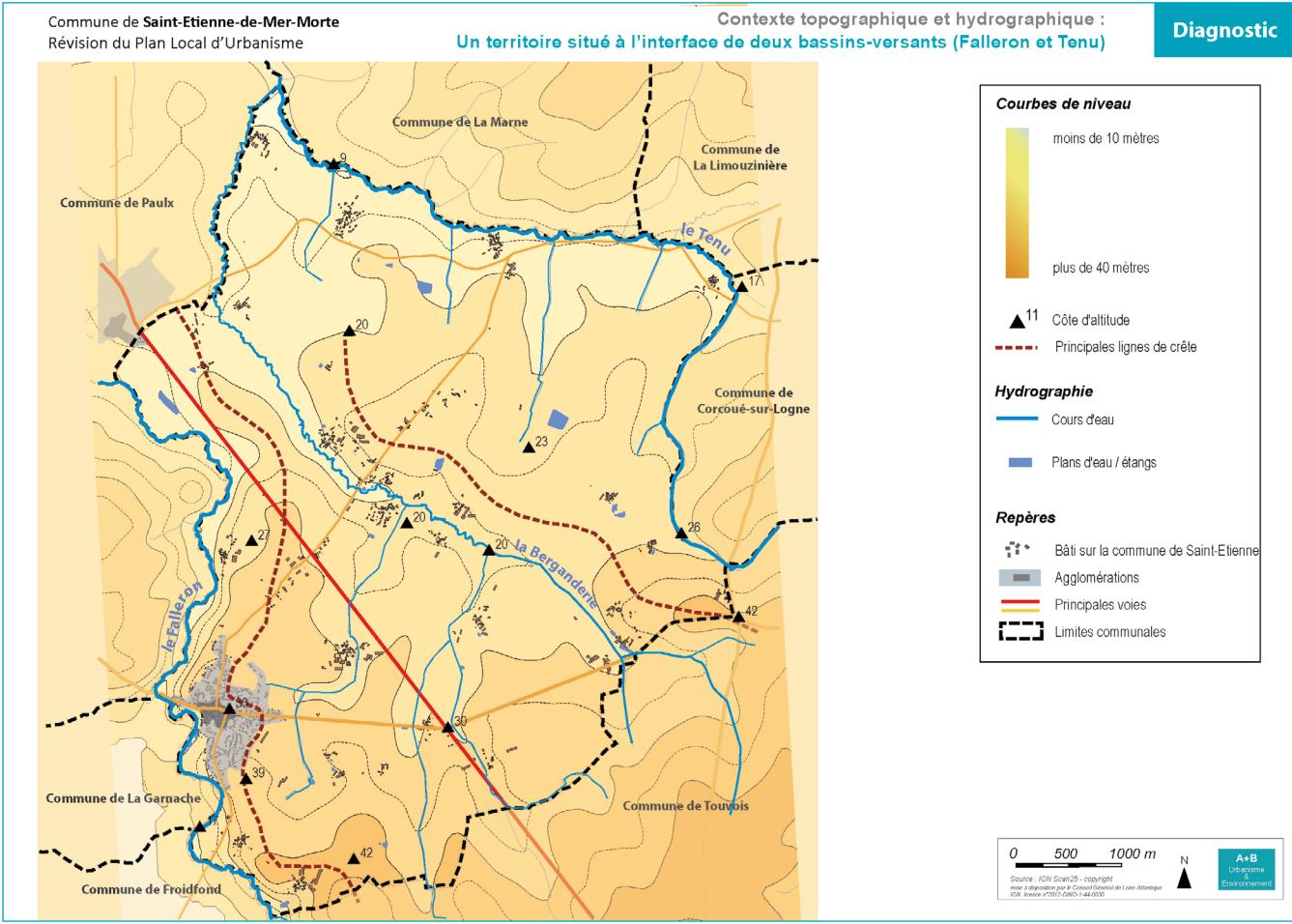
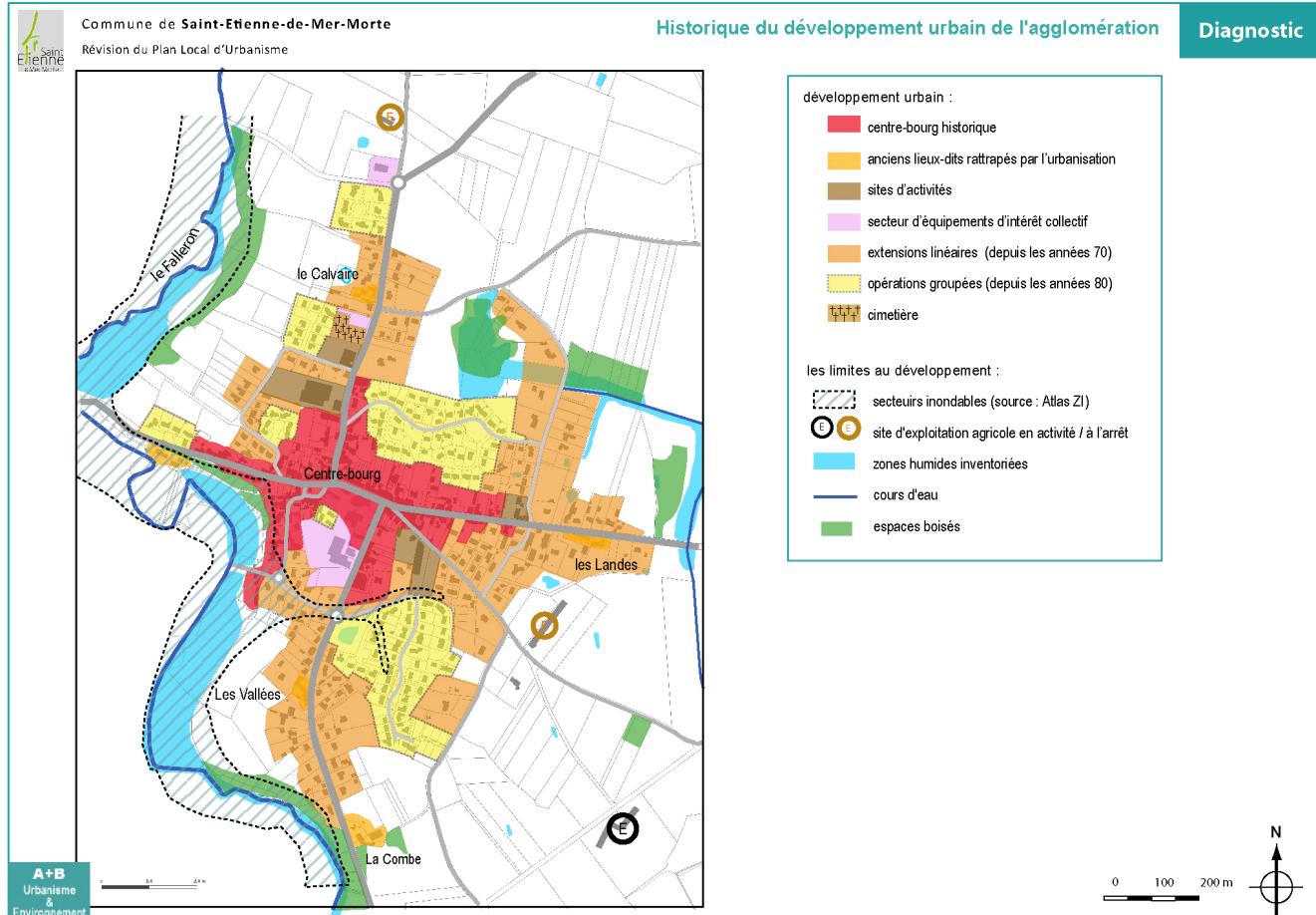
Des voiries douces sont présentes dans le cœur de bourg, permettant de faciliter l'accès aux équipements et services et sont à conforter et développer dans le cadre du projet de PLU.

## 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).



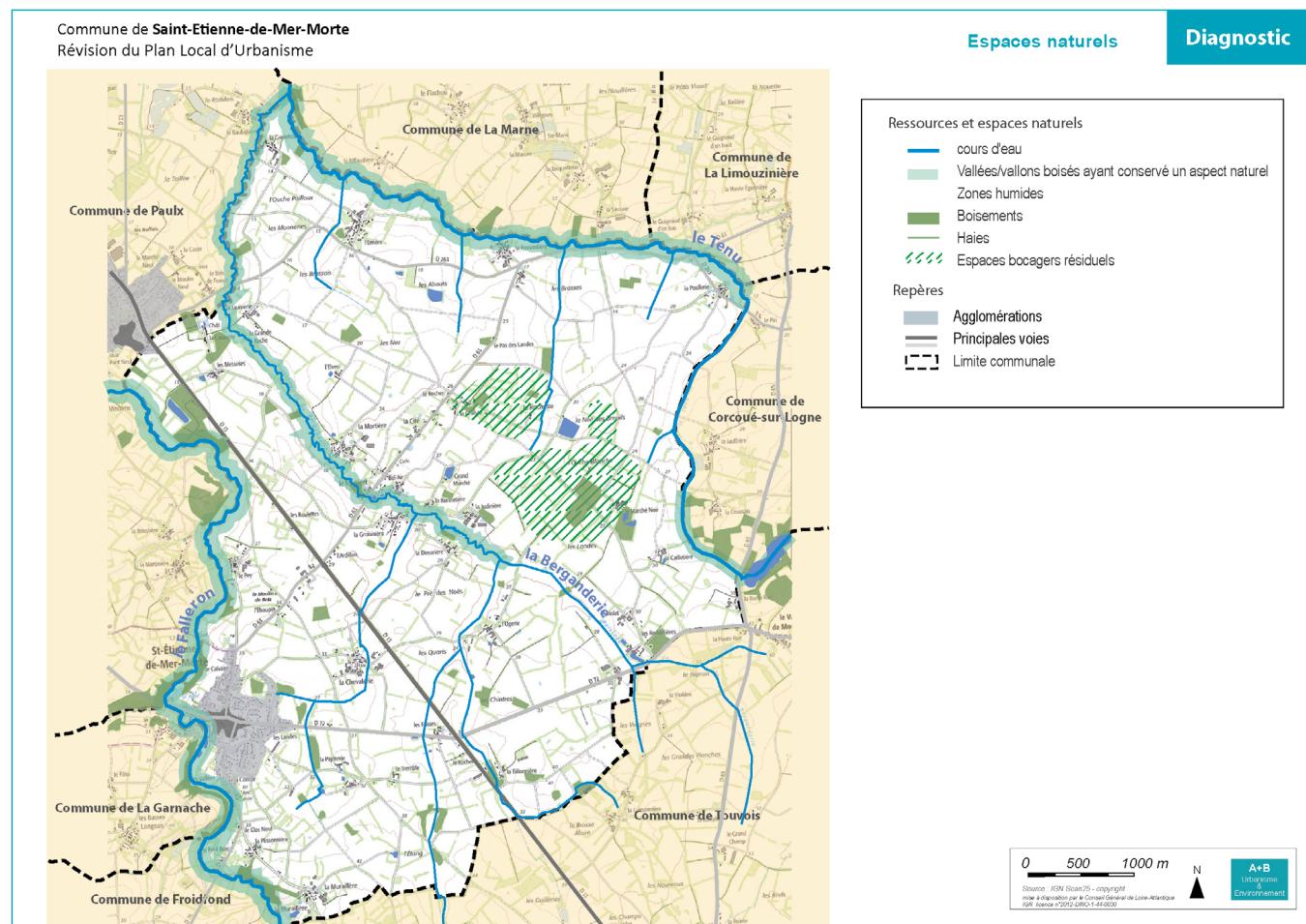
## 7. UN CADRE NATUREL MARQUÉ PAR L'EAU

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).

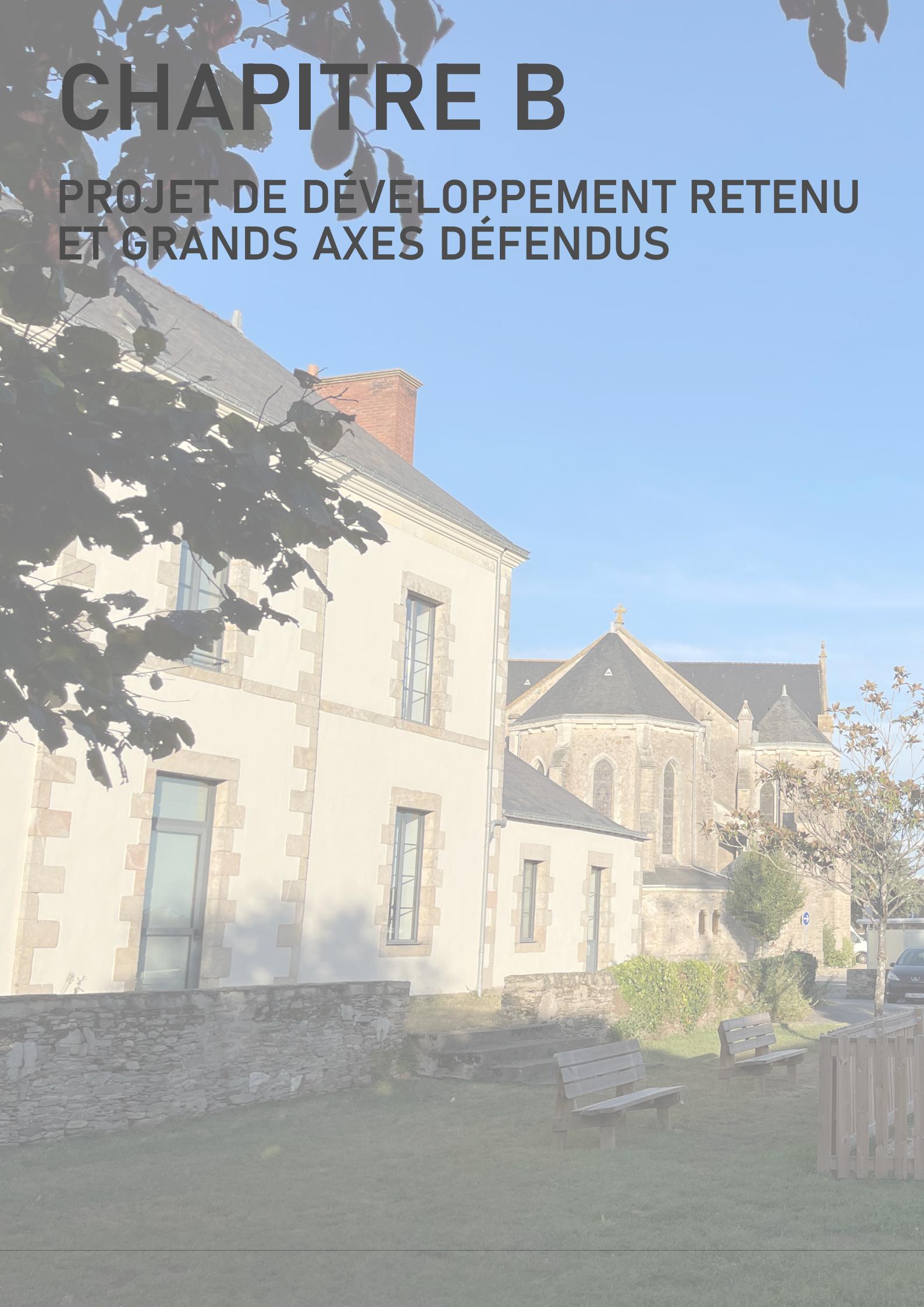
Le territoire présentent les caractéristiques environnementales suivantes :

- 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.



# CHAPITRE B

## PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS





# 1. 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.

**L'ensemble du PADD se décline donc sur ce principe :**

Précédés d'un préambule qui rappel le cadre et la construction du projet ainsi que le mode d'emploi du document, le PADD se décline en 3 axes :



Ces orientations sont traduites dans le règlement et les dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.



**Axe 1**

**Conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg**



**Axe 2**

**Maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants**



**Axe 3**

**Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie**

## 2. 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 peu-plement 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.

## 3. LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

### Bilan de la consommation d'espaces

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

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

## Traduction des objectifs de production de logements

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. »

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
<b>Total zone AU</b>	<b>13,94 ha</b>	<b>4,22 ha</b>

## 4. LA STRATÉGIE D'URBANISATION

### A. 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.

### B. 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.



Cittanova

# CHAPITRE C

## LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE





# 1. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## A. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avant même qu'un porteur de projet ne consulte les dispositions concernant la zone où se situe son projet, il faut prendre connaissance des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble de la commune.

On peut ainsi les trouver dans les DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE ainsi que dans les ANNEXES DU PLU où les détails concernant les Servitudes d'Utilité Publique, par exemple, sont répertoriés. Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à :

- La qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;
- À la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
- Aux conditions de desserte des terrains ;
- Etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet sur le territoire.

## B. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

### LES ZONES URBAINES (U)

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"> <li>- Ua : cœur de bourg</li> <li>- Uac : cœur de bourg où le changement de destination de locaux commerciaux est interdit</li> <li>- Uas : cœur de bourg où les règles de stationnement sont assouplies</li> </ul>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions, le maintien voire le développement du commerce</li> <li>- Pérenniser l'architecture traditionnelle et poursuivre les formes urbaines induites dans les futurs projets</li> <li>- Favoriser et encadrer la densification</li> </ul>

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- UL : Zone à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc.) ;</li> </ul>	<p>Espaces ayant une vocation d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics, pouvant être soit artificialisés, soit végétalisés voire humides</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redéfinir la programmation des équipements publics et services</li> <li>- Mettre en valeur et restructurer les espaces publics dans une perspective paysagère</li> <li>- Apaiser le cœur de bourg</li> <li>- Assurer le fonctionnement des services publics</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ub : d'extensions pavillonnaires récentes</li> </ul>	<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"> <li>- Encadrer strictement la densification de ce tissu à dominante résidentielle</li> <li>- Porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	<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"> <li>- Pérenniser les activités économiques existantes</li> <li>- Optimiser le foncier et permettre des créations en densification</li> </ul>

## LES 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.

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.

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 orientations d'aménagement et de programmation de la zone.	- Secteur d'extension secondaire dans un objectif de réserve foncière.

## LES 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.

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.		- Protéger et pérenniser les activités agricoles.
- Ap : Zone à vocation agricole située sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.		- Protéger et mettre en valeur les abords des vallées du Falleron et les boisements en continuities, 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.

## LES ZONES NATRUELLES (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.

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces naturels à mettre en valeur et protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- NL : Zone à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone naturelle, consulter la partie dédiée suivante.</li> </ul>		

## LES 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 des constructions.

Zone et sous-secteurs	Principales caractéristiques	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nse : Zone naturelle sensible où est implantée la station d'épuration.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"> <li>- La Poullerie (menuisier)</li> <li>- L'Ogerie (menuisier)</li> <li>- La Groisnière (fabricant de meubles)</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> </ul>

## C. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### ENCADRER DES PROJETS SECTORIELS

Les OAP Sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

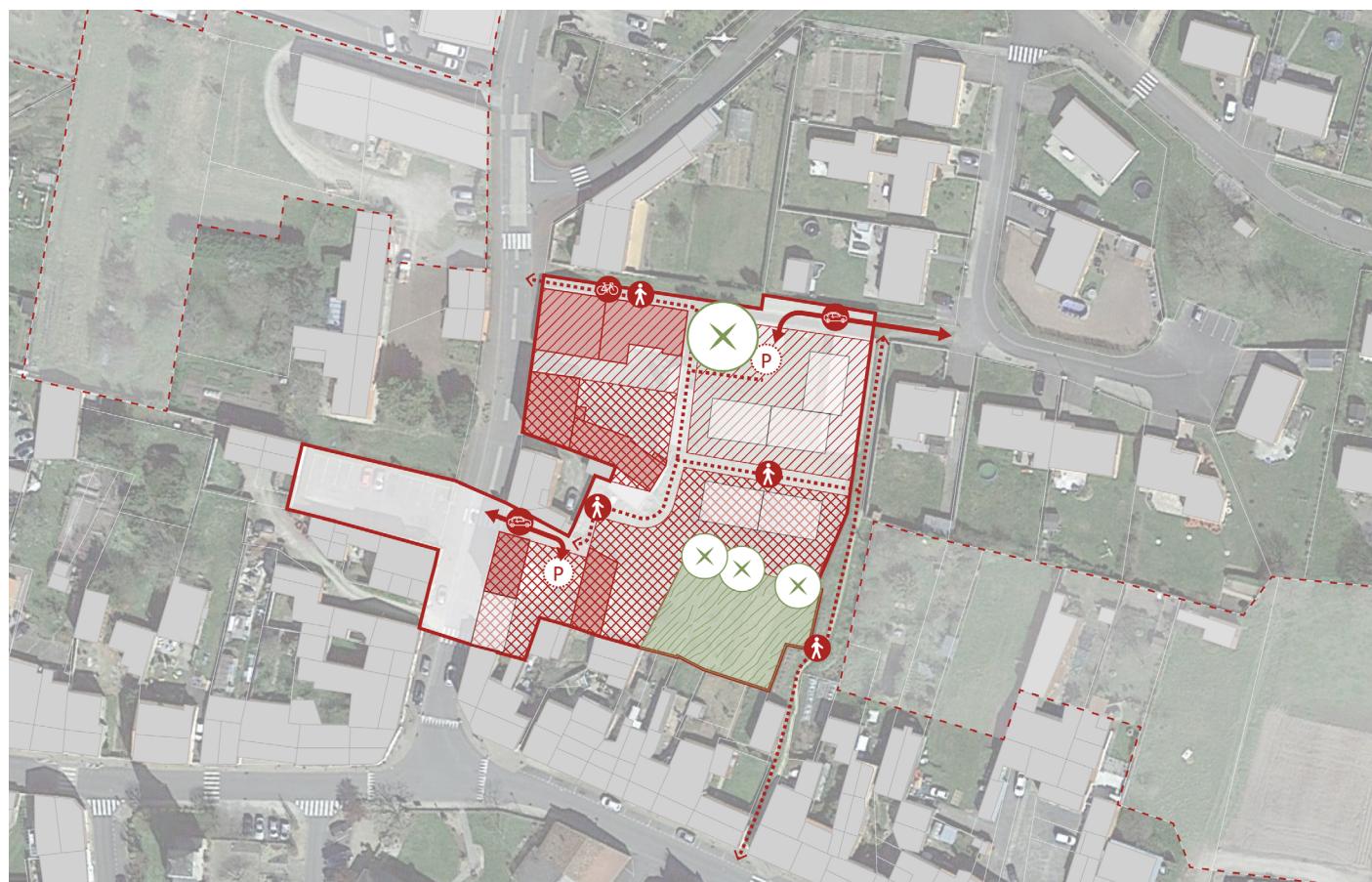
Toutes les orientations d'aménagement et de programmation - hormis les OAP Thématiques - sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ses enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins élaborées ou précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité, économie, équipement ;
- Les attentes en termes de logements ;
- Les grands principes de desserte du site ;
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale incluant les espaces publics ;
- D'autres dispositions relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les attentes en termes de stationnement.

Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'Habitat, à la traduction qualitative et quantitative associée au projet global de répartition de logements du PADD.

Des dispositions générales concernant tous les secteurs d'Habitat sont établies pour :

- Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire : diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation,...
- Adapter les besoins en logements à la répartition territoriale préétablie dans le PADD ;
- Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain, en lien avec les densités fixées par le SCOT.



Repérés sur les documents graphiques, les secteurs d'OAP proposent des aménagements encadrés par des dispositions liées au parti d'aménagement, aux attentes en termes de logements, aux accès et à la gestion des eaux, mais également la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

De même, et en lien avec la consommation d'espace, la question de la densité est importante afin de limiter la réduction des terres agricoles et naturelles et de justifier de la bonne utilisation des terres.

Plusieurs sites s'illustrent dans la considération environnementale, notamment pour des questions de préservation des haies et alignements d'arbres existants, ou bien pour limiter l'artificialisation des terres et l'imperméabilisation des sols. Chaque secteur a été étudié afin d'éviter les contraintes et risques environnementaux, et a cherché à réduire au maximum son impact dans le cas où une incidence persiste. La règle première a donc été l'évitement.

La répartition des logements à définir en extension s'est voulu la plus adaptée possible pour se distinguer comme une greffe en cohésion avec la continuité du cadre de vie communal



## ENCADRER L'AMÉNAGEMENT DE SECTEURS STRATÉGIQUES

Face aux réalités environnementales et aux objectifs nationaux et locaux de réduction du phénomène d'étalement urbain, tout le travail de fond préalable à la définition des secteurs de projet s'est établie sur la compréhension des sites et l'analyse du gisement afin de tendre vers cette recherche de densification et de mobilisation du potentiel foncier existant avant même de rechercher à s'étendre.

La méthodologie s'est voulu phasée, débutant par l'identification du potentiel existant à travers un diagnostic foncier avant de considérer les nécessités d'extension en réponse à des besoins.

# CHAPITRE D

## ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU





# 1. CONTEXTE ET DÉMARCHE

Rappel de la composition du PLU et du rôle des différentes pièces et des points de vigilance :



## Pièce 1: Le rapport de présentation

Diagnostic du territoire qui justifie le document d'urbanisme et qui intègre également l'évaluation environnementale et la démarche ERC >

Traduction en projet politique adaptée



## Pièce 2: Le projet d'aménagement et de développement durable ou PADD

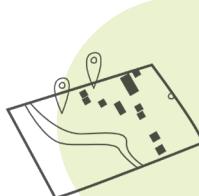
Volet stratégique et politique du PLU. C'est un document multi-thématique qui définit plusieurs grandes orientations d'aménagement pour les 10 ans à venir à l'échelle de la commune. Déclinaison plus concrète



## Pièce 3: Le règlement

Il comprend :

1. Les documents graphiques sur lesquels sont définies différentes zones selon leur vocation (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles).
2. Un règlement écrit détaillant pour chaque zone les usages des sols, les activités possibles et la manière dont elles peuvent être implantées.



## Pièce 4: Les orientations d'aménagement et de programmation ou OAP

Outils souples complémentaires au règlement qui permettent la déclinaison pré-opérationnelle du projet de territoire. Elles cadrent les opérations futures sans figer le contenu. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques (OAP TVB, OAP patrimoine, ...).

VIGILANCE

- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?
- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?

VIGILANCE

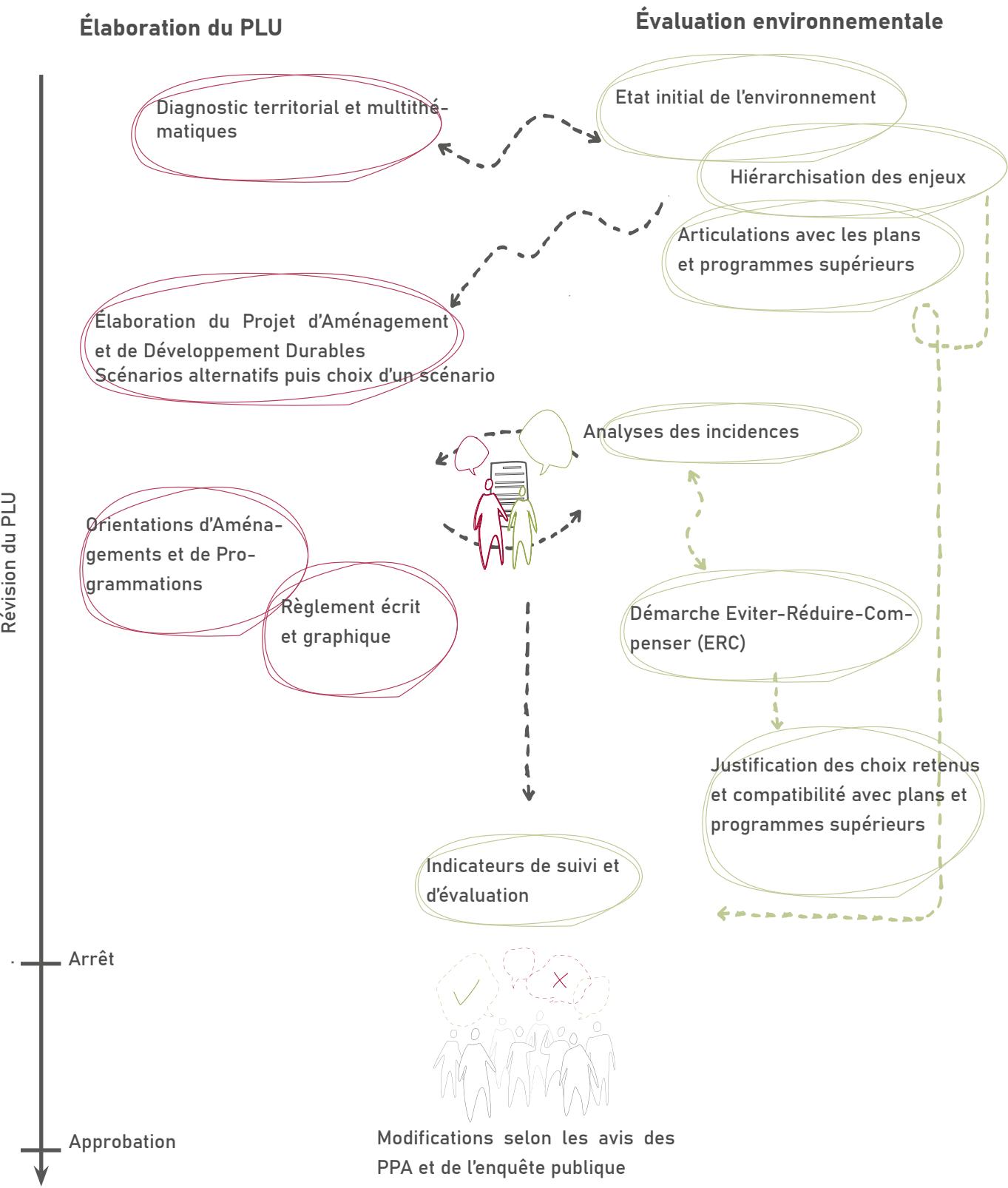
- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?
- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?

VIGILANCE

- Vérifier la cartographie des secteurs à enjeux opposable au PLU
- Vérifier que le zonage est compatible avec les enjeux environnementaux

VIGILANCE

- Éviter de doublonner les orientations des OAP avec des dispositions réglementaires
- Bien définir la complémentarité entre les OAP et le règlement



## A. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE ET LA DÉMARCHE ERC

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer. La séquence éviter-réduire compenser (ERC) est un outil d'action publique qui vise à concilier aménagement des territoires et préservation de l'environnement. Son principe : dans tout projet d'aménagement ou plan et programme, d'abord et surtout s'attacher à éviter toute atteinte à l'environnement, puis réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités et, en dernier recours, compenser toute atteinte qui n'aurait pas pu être évitée ou réduite. Cette séquence s'inscrit dans le processus d'évaluation environnementale notamment. La première étape de cette séquence, l'évitement, est aussi la plus importante, car c'est la seule qui permette de s'assurer de la non-dégradation de l'environnement. Elle est donc à privilégier.

Cette séquence ERC est appliquée à toutes les étapes du projet de modification et s'applique de manière proportionnée aux enjeux du site.

- Les mesures d'évitement, qui peuvent consister à renoncer à certains projets ou éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs, d'éviter les zones à forts enjeux du point de vue de l'environnement ;
- Les mesures de réduction qui visent à atténuer les impacts dommageables du projet sur le lieu au moment où ils se développent. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet : rétablissement ou raccordement des accès et des communications, insertion du projet dans le paysage, protections phoniques, etc. ;
- Les mesures de compensation qui interviennent lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet, mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles.

## B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

- 1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)
  - 1<sup>o</sup> Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
  - 2<sup>o</sup> Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
  - 3<sup>o</sup> Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.
- 2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement (R104-18 3a du code de l'urbanisme)
- 3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

Ainsi, conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Les choix d'aménagement opérés se sont portés en amont (d'où une approche par l'évitement permanent) et lors de nombreuses réunions de travail afin d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLU pour écarter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLU s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

## C. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour construire le PADD, les enjeux du diagnostic ont servi à construire les axes et les objectifs du PADD.

Les enjeux qui sont ressortis sont autour de la démographie, du logement, des activités économiques, du paysage et du cadre de vie, de la morphologie urbaine, du patrimoine bâti et naturel, de la trame verte et bleue, de la ressource en eau de l'agriculture, de la gestion des risques et des nuisances.

Ensuite, un scénario défini en fonction de enjeux inhérents au territoire et des objectifs chiffrés qui tient compte des besoins de la population et du socle naturel a permis de fixer les objectifs de +1.6% habitants/an la création d'environ 70 logements neufs d'ici 2032 pour un total d'environ 150 logements neufs d'ici 2036 (environ un quinzaine de logements par an).

Pour ce faire, le PADD s'est construit autour des 3 axes indissociables, déclinés en objectifs qui reflètent les constats, les enjeux du territoire, et la nécessité d'y intégrer les enjeux environnementaux :



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

La vitalité démographique de la commune est essentielle au maintien du dynamisme des services, des activités économiques, de la vie sociale et culturelle de la commune. Renforcer cette assise démographique sur le bourg et ainsi le conforter, outre d'éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers, participe directement au dynamisme communal dans sa globalité.

La politique communale de restructuration et d'investissement dans les équipements et services communaux s'en trouve confortée. Elle participe à garantir un cadre de vie accueillant pour ses habitants actuels et futurs. Principalement rurale, agricole et résidentielle, la commune dispose également de quelques activités économiques qui participent au dynamisme communal, qu'il s'agit de conforter, dans le respect des espaces agricoles, naturels et forestiers et des milieux naturels en général.



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

Du fait de son caractère rural et agricole, la commune dispose d'une implantation humaine historique dans ses lieux-dit. Il s'agit de préserver la vitalité de ces lieux-dits et des activités isolées qui y existent, des potentiels de réhabilitation identifiés. La coexistence des activités et des habitants est indissociable du projet global de la commune, qui allie urbanisation du bourg, vitalité de la campagne et pérennisation des activités dont agricoles.

## AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE



L'axe 3 englobe l'ensemble du projet, du bourg aux lieux-dits. Le cadre de vie est la pièce angulaire du projet communal. Les ressources naturelle, le patrimoine bâti et les paysages, à travers les continuités écologiques (trame verte et bleue) y compris dans le bourg, est l'ossature d'un cadre de vie de qualité. Cet axe 3 inscrit aussi la prise en compte des risques, pour rendre complet un projet et ses objectifs, qui reflètent les constats, les enjeux du territoire et la prise en compte de l'environnement dans sa globalité.

### DU PADD JUSQU'AU RÈGLEMENT

Dès les premières étapes de réflexion du projet, la méthodologie choisie a été pensée pour être intégrée dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation. Cette méthodologie, détaillée précédemment, permet la densification et l'extension du bourg tout en limitant le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles. Cette démarche permet de limiter la fragmentation des corridors écologiques et donc de garantir le bon maintien du caractère territorial rural si particulier.

L'évitement, phase la plus importante de la séquence ERC, a été appliquée dès la délimitation d'éligibilité aux zones urbaines. Cette condition d'évitement a été intégré à la définition de la stratégie d'urbanisation. Cette prise en compte a permis de rendre inéligibles à la zone urbaine, des secteurs à enjeux environnementaux importants.

Ces secteurs à enjeux environnementaux, sont mis en valeur et préservés grâce au tracé de la zone naturelle (N). et des prescriptions qui la complète.

Le secteur N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La mise en place de cette zone dans le règlement remplit plusieurs objectifs :

- La protection des milieux naturels fragiles, remarquables et supports de biodiversité (réservoirs de biodiversité), en y encadrant strictement les occupations du sol.
- La garantie de leur bon fonctionnement : gestion et prévention des inondations, infiltration des eaux, d'autant de services écosystémiques rendu par l'environnement à l'homme.
- La mise au premier plan des éléments faunistiques et floristiques déterminants et donc, la patrimonialité, du territoire.

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

#### 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.

## 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.

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 garantie d'une préservation forte de la biodiversité.

## Les espaces agricoles sont également des supports importants du socle environnemental du territoire, indissociables des milieux naturels qu'ils entourent.

La définition de la Zone agricole (A) remplit plusieurs fonctions relatives aux enjeux environnementaux :

- La préservation et la protection des ensembles agricoles et de leur qualité
- L'accompagnement du développement agricole et sa diversification, permettant l'insertion des constructions agricoles dans un paysage ouvert, ce dernier étant indispensable à l'accomplissement du cycle biologique de nombreuses espèces.

## ZOOM SUR : LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES

Les services écosystémiques sont définis comme "L'utilisation par l'homme des fonctions écologiques de certains écosystèmes, à travers des usages et une réglementation qui encadrent cette utilisation. Par souci de simplicité, on dit que les écosystèmes « rendent » ou « produisent » des services »



Cette notion est donc indissociable des fonctions écologiques des écosystèmes, qu'il convient de préserver même à une échelle locale, afin de continuer à profiter des services rendus par les écosystèmes.

Un des exemples les plus parlant est celui des zones humides. En effet, il a été calculé qu'il coûte 5x moins cher de protéger les zones humides que de compenser la perte des services qu'elles nous rendent gratuitement.

Parmi les services rendus par les zones humides, on peut citer (1) l'alimentation des nappes souterraines, (2) l'auto-épuration de l'eau, (3) l'effet "zones tampons" face aux inondations, (4) rôle de soutien d'étiage en cas de pénurie d'eau, (5) absorption du carbone dans le sol grâce à la végétation, etc.

Des services affectant donc plusieurs thèmes d'enjeux environnementaux : risques, biodiversité, gestion de l'eau, ...

De nombreux outils réglementaires visant la préservation de l'identité locale ont été déployés, notamment au travers de prescriptions graphiques ciblées, dont certaines concernant des enjeux environnementaux, celles-ci se déclinent sous trois formes :

- Prescriptions linéaires : Elles concernent des éléments environnementaux s'étendant en longueur, à l'instar des haies identifiées comme éléments de paysages classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ou des cheminements doux à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
  - Les haies, au-delà de leur caractère patrimonial, sont des figures indissociables du bocage, paysage emblématique du territoire, mais qui rend également de nombreux services écosystémiques et offre un milieu nécessaire à la présence de nombreuses espèces.
- Prescriptions surfaciques : elles concernent des éléments constitués d'une grande surface, d'un point de vue environnemental, on peut surtout citer les zones humides, identifiées au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, mais également les Espaces boisés classés (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce dernier est un outil réglementaire puissant, permettant de réguler fortement l'occupation du sol sur une zone boisée, sur laquelle toute demande de défrichement doit par exemple faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Prescriptions ponctuelles : il s'agit d'éléments parsemés sur le territoire, c'est le cas des arbres remarquables, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces arbres sont sélectionnés par différents critères tels que leur âge, leur dimension, leur aspect historique (mythes et légendes). Ils représentent un patrimoine à la fois naturel et culturel.

## À L'ÉCHELLE DES SECTEURS DE PROJET

Sur les Zones à urbaniser (AU), sont ouverts à l'urbanisation après analyse des critères environnementaux :

- En dehors des secteurs soumis à risque notamment inondations (AZI).
- Distant des exploitations agricoles (100m).
- Application de la démarche d'évitement et réduction de la consommation d'espaces du territoire notamment sur les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue ainsi que sur les zones humides identifiées.

Les STECAL, Au regard de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le territoire a analysé les besoins d'évolution des activités isolées présentes en dehors de l'enveloppe urbaine afin de déterminer des STECAL. Au regard de l'aspect limité de ces secteurs, par leur taille, leur nombre et leur consommation d'espace associés, la méthode d'identification et de délimitation a s'est appuyé sur la stricte emprise existante des projets, à l'aide de l'outil ZAN 44.

- 4 (dont un pour la station d'épuration) ont été ainsi retenus limitant les incidences sur les enjeux environnementaux du territoire.

## À L'ÉCHELLE DES OAP SECTORIELLES

Pour localiser et définir les OAP, plusieurs critères ont ainsi été pris en compte :

- Réduire leurs emprises au maximum sur les zones naturelles et agricoles
- Prendre en compte le socle naturel (topographie, risque inondation, intégration paysagère, protections réglementaires et humain (desserte, à proximité de pôle de service et d'équipements)

5 critères d'aides à la décision pour les OAP ou les secteurs à urbaniser :

- La capacité de desserte du secteur
- Le dimensionnement de la voirie
- L'évitement des secteurs à forts enjeux environnementaux
- L'intégration paysagère
- La dureté foncière

## À L'ÉCHELLE DE L'OAP THÉMATIQUE

Le niveau d'incidence 0 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 d'élaboration des différentes pièces du PLU a cherché à limiter les incidences potentielles.

L'OAP thématique «continuités écologique» identifie les continuités écologiques de la commune, composées de réservoirs et de corridors de biodiversité.

Elle précise les orientations générales qui s'applique sur tout le territoire. Cet OAP thématique, à l'appui d'orientations prescriptives, vise à (1) protéger et restaurer les continuités écologiques, (2) protéger la ressource en eau et (3) renforcer la trame verte urbaine.



### Eléments de la trame bleue

- Cours d'eau
- Zones Humides

### Eléments de la trame verte

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

### Continuités écologiques

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

### Principaux obstacles aux continuités écologiques

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

### 3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

- 1<sup>o</sup> Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;
- 2<sup>o</sup> Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLU peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

#### A. LE RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 mène une démarche de valorisation du patrimoine des sites naturels à l'échelle européenne avec un objectif double : préserver la diversité biologique et patrimoniale tout en prenant en compte les exigences économiques, sociales et culturelles d'un territoire. Il ne s'agit pas, sur les sites d'intérêt, d'interdire les activités humaines ou les projets d'aménagements mais de vérifier leur compatibilité avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces fixés au préalable

La transcription dans la réglementation française donne lieu à la création de sites bénéficiant d'une protection renforcée :

- **Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)** issues de la Directive Oiseaux. Ces sites naturels maritimes et terrestres visent la conservation des espèces d'oiseaux sauvages listées dans l'annexe I de la directive Oiseaux et des aires de reproductions, de mue, d'hivernages et les zones de relais lors des migrations pour des oiseaux autres que ceux listés.
- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** issue de la directive Habitat Faune Flore. Ces sites naturels maritimes et terrestres visent la conservation d'habitats naturels menacés de disparition, réduits à une faible superficie ou ayant des caractéristiques remarquables, et d'habitats servant à des espèces de faune et de flore sauvages vulnérables, rares ou menacés de disparition. Les espèces sont listées dans l'annexe I de la Directive Habitat. Ces sites font l'objet d'inventaire afin d'être classés ZSC.

Tout futur projet doit faire l'objet d'un document d'incidences afin de mesurer l'atteinte pouvant être portée à ces sites. De plus la création de Document D'Objectifs (DOCOB), définissant les orientations de gestion, permet également de préciser les activités et/ou occupations du sol interdites, réglementées ou favorisées sur les sites concernés.

L'évaluation de l'incidence Natura 2000 doit prendre en compte les sites Natura 2000 présents au sein du territoire ainsi que ceux qui sont situés à proximité du territoire étudié et qui sont susceptible d'être impactés.

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

## ZPS FR5212009 - MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER 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.

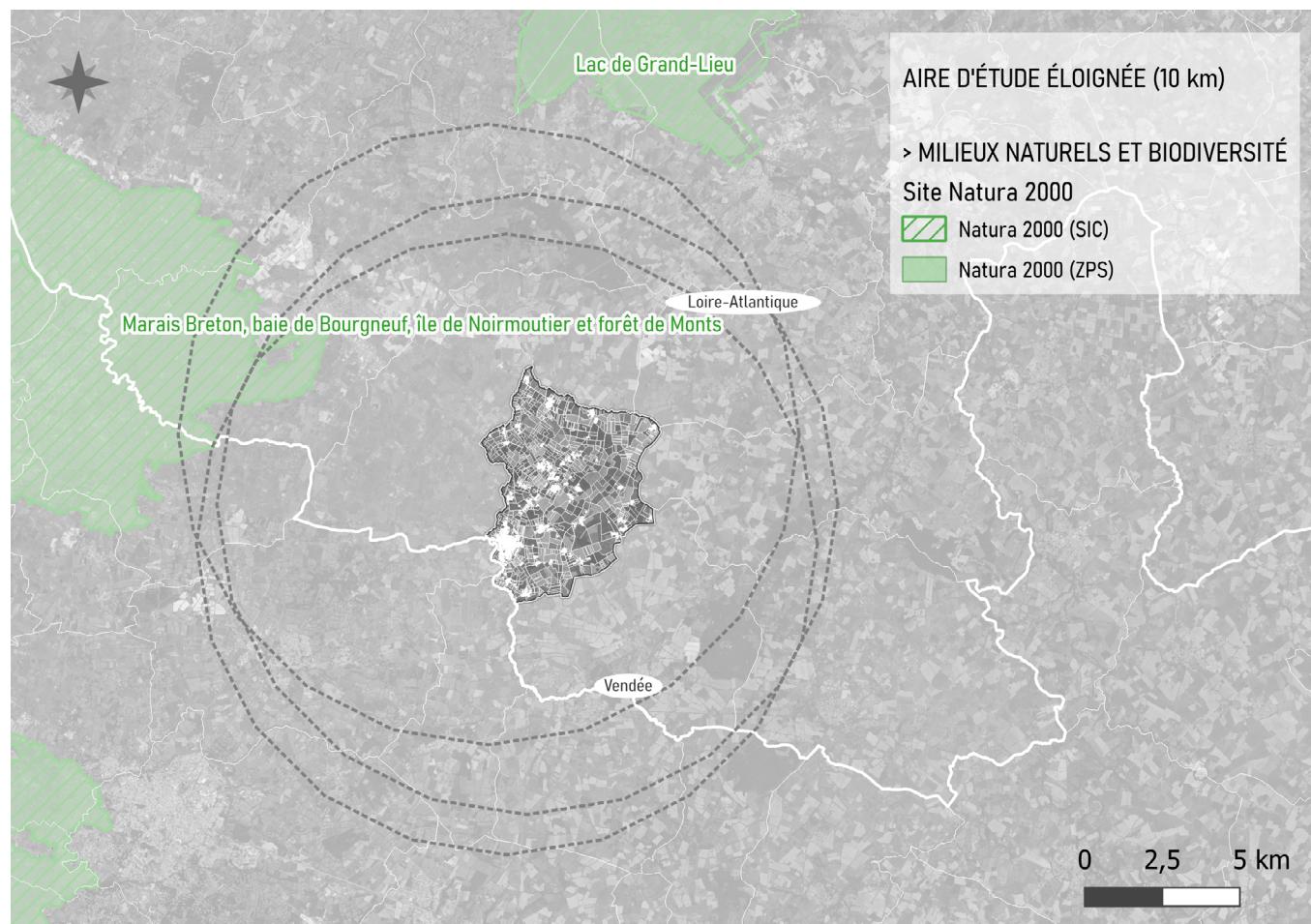
Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).

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 mésanocéphale, le héron 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.

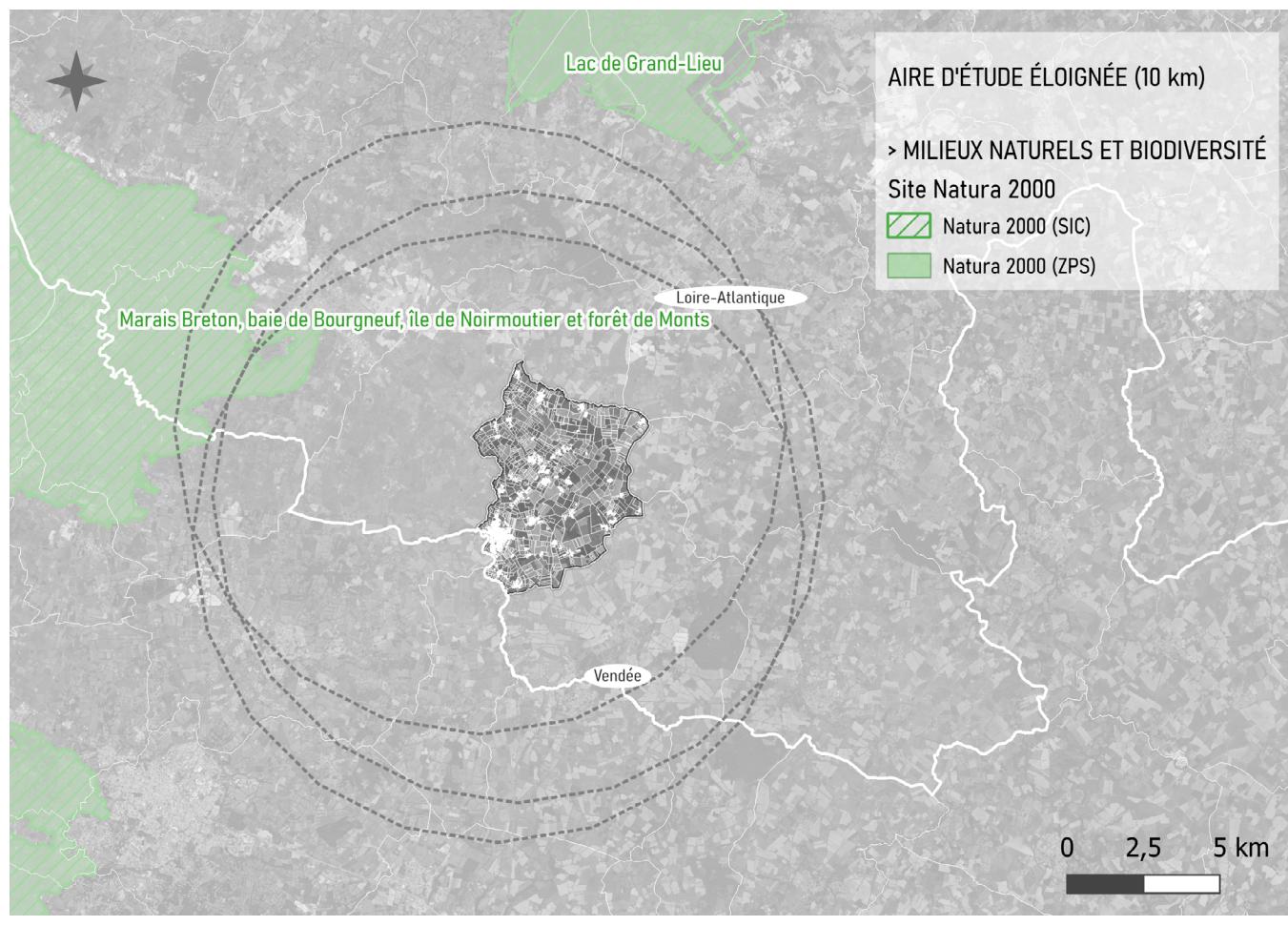


Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles 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.



## B. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

La commune étant indirectement concernée par des sites Natura 2000 (près de 10 km de distance entre les sites de projet et les limites d'un site Natura 2000), les enjeux et les incidences potentielles estimées sont négligeables, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

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 épaisseissement 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>



Cittanova



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme