



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version d'arrêt

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

La Maire, Manuella PELLETIER-SORIN,

PIÈCE DU PLU

N°2



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
1. LE TERRITOIRE COMMUNAL	6
2. POURQUOI RÉVISER LE PLU ?	8
A. HISTORIQUE QUE PLU	8
B. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION	8
3. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	9
A. QU'EST CE QU'UN PADD ?	9
B. UN PADD CO-CONSTRUIT ET PARTAGÉ	10
4. ORGANISATION DU PADD	12
A. MODE D'EMPLOI	12
B. LES GRANDS AXES DU PADD	13

AXE I. CONFORTER LA VITALITÉ COMMUNALE PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG	14
ORIENTATION N° 1. SOUTENIR LA VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DU BOURG	16
ORIENTATION N° 2. AFFIRMER ET CONFORTER LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF LOCALISÉ EN CŒUR DE BOURG	18
ORIENTATION N° 3. FAVORISER L'ACCUEIL ET LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LOCALES	18
AXE II. MAINTENIR LA VITALITÉ DE LA CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE SES ACTIVITÉS ET SES HABITANTS.....	22
ORIENTATION N° 1. PRÉSERVER LA VITALITÉ DES HAMEAUX ET LIEUX-DITS	24
ORIENTATION N° 2. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE ET GARANTIR LES CONDITIONS DE MAINTIEN ET DE DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	24
ORIENTATION N° 3. FAVORISER LES INITIATIVES DE VALORISATION DU TERRITOIRE À DES FINS TOURISTIQUES OU RÉCRÉATIVES	24
AXE III. PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE....	26
ORIENTATION N° 1. ASSURER LA CONVIVIALITÉ DES ESPACES URBAINS	28
ORIENTATION N° 2. PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES, GARANTES DE L'IDENTITÉ COMMUNALE.....	28
ORIENTATION N° 3. PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES RESSOURCES NATURELLES.....	28
ORIENTATION N° 4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES	29

PRÉAMBULE





1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

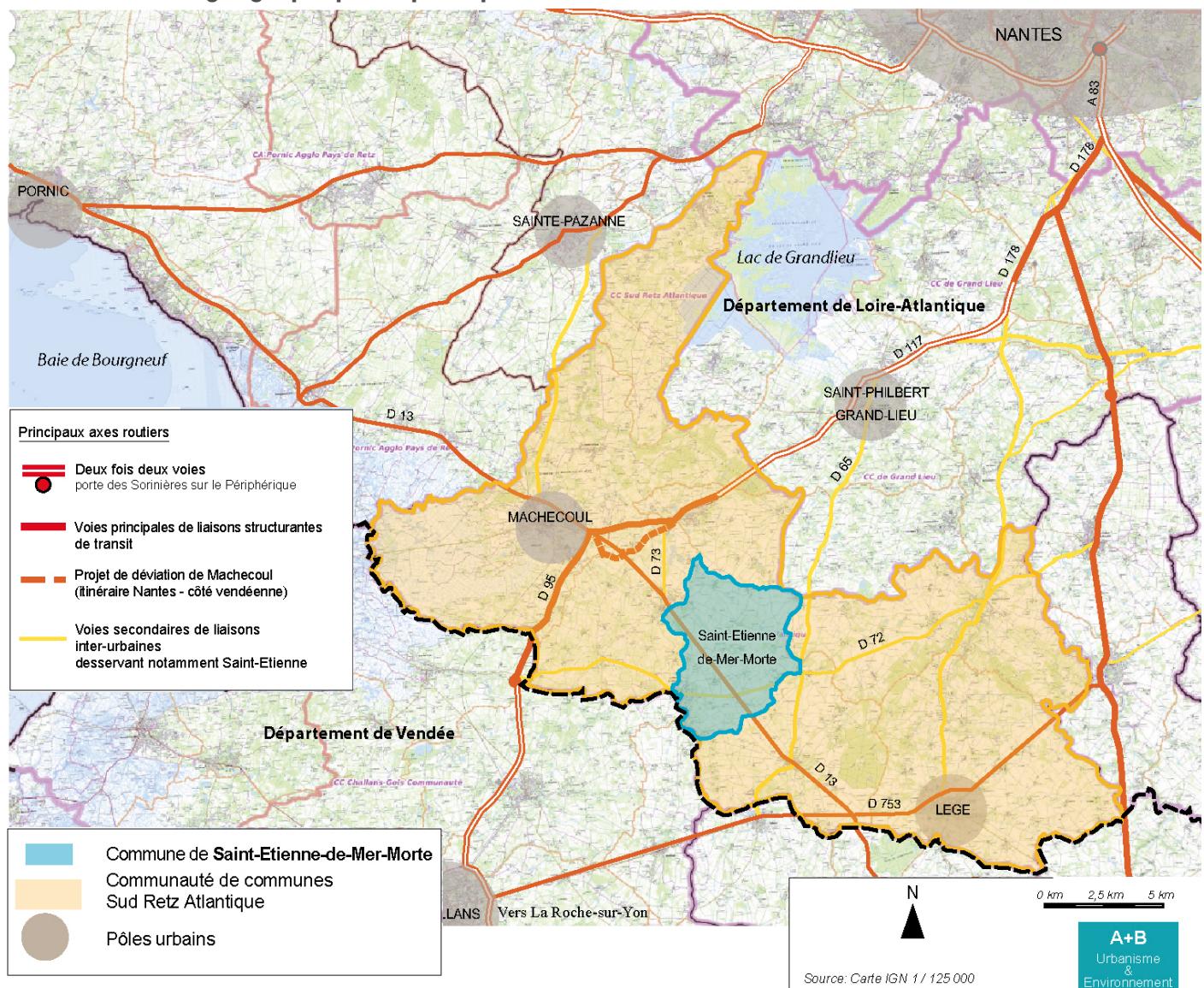
Située au sud-est du pays de Retz, Saint-Étienne-de-Mer-Morte est une commune de 1753 habitants (INSEE, 2021) sur une superficie de 2733 ha. Elle fait partie de la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

Attachée à son caractère rural qui lui confère une grande convivialité, elle offre un visage attrayant. L'agriculture polyvalente, la vallée du Falleron et son bourg situé à flan de coteau se complètent harmonieusement.

Les différents sentiers permettent aux promeneurs d'admirer le moulin, d'égarer leurs pas au bord de la rivière, le Falleron, de découvrir le clocher rendu célèbre par la visite inopinée de Gilles de Rais en 1440 et de profiter de tous les charmes d'une commune délicieusement vallonnée.



Positionnement géographique et principaux axes routiers



2. POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

A. HISTORIQUE QUE PLU

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

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

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

B. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION

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.

3. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

A. QU'EST CE QU'UN PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Comme l'ensemble des documents qui compose le PLU, le PADD doit être conforme avec le code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

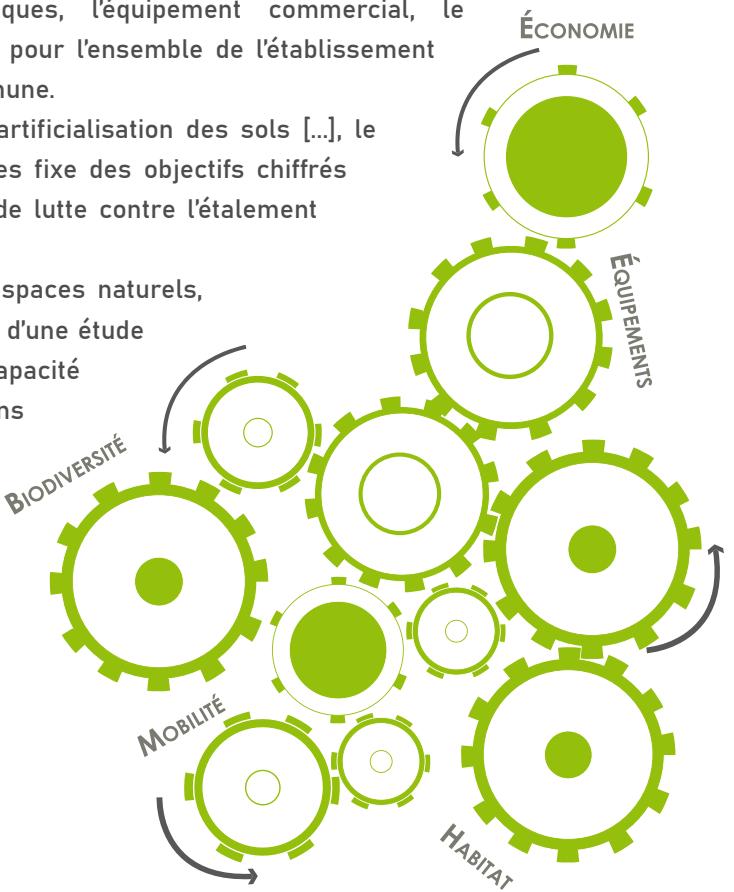
Le PADD est ainsi l'expression d'un projet visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres territoriaux existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux besoins de la population présente et à venir.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois l'équité sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable. Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.
- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 [...], 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.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.



B. UN PADD CO-CONSTRUIT ET PARTAGÉ

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État et dans le projet de SCoT notamment.

AVEC LES ÉLUS ET LES PARTENAIRES

Afin de construire le projet de façon partagée avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

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.

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

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. Ces temps de concertation ont permis d'identifier les enjeux pour la commune et ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD.

Le projet de PLU révisé est suivi par un groupe d'élus constituant la commission aménagement et qui forme le comité de pilotage de la révision du PLU. Ces membres ont été conviés à toutes les réunions dans le cadre du PLU, ces réunions étant occasionnellement ouverte à d'autres commissions.

En particulier, la phase de diagnostic a donné lieu à l'identification d'enjeux. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque élus de la commission a été amené à se positionner. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

L'avancée de ces différentes réflexions conjointes a abouti en 2021 à la conception d'une première version du PADD. Cette première version a donné lieu à une réunion avec les Personnes Publiques Associées le 9 décembre 2021, puis à un premier débat en conseil municipal le 11 janvier 2022. Ce débat a été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire de s'approprier et de discuter de la première version du PADD. Ce projet de PADD a été mis en ligne sur le site de la commune.

La poursuite du Plan Guide Opérationnel, l'évaluation des incidences sur l'environnement du projet de PADD et l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans la traduction réglementaire des orientations du PADD ont amené à faire évoluer le projet de PADD. Cette seconde version a donné lieu à une réunion avec les Personnes Publiques Associées le 28 novembre 2024 et enfin à un débat en conseil municipal le 10 décembre 2024. Ce débat a été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire de conforter le projet en vue de son arrêt. Le PADD du PLU prêt à être arrêté (sera) mis en ligne sur le site de la commune.

AVEC LA POPULATION

La population dans son ensemble a été associée au projet par l'organisation de plusieurs moments de rencontre avec les stéphanoises et les stéphanois.

Les élus donnent une place importante à la concertation ainsi, une **réunion publique** a été organisé le 03 février 2022 afin des concerter les habitants sur l'image de leur commune et les enjeux en matière d'aménagement.

Par ailleurs et pour aller au plus près des habitants, **plusieurs temps de concertations** se sont tenus dans le cadre du Plan Guide Opérationnel. Les réflexions, intentions d'aménagement et les actions qui peuvent l'être sont intégrées au projet de document d'urbanisme. Les temps de concertation du Plan Guide alimentent ainsi le projet de PLU (consulter le « *bilan de la concertation* » pour plus de détail) :

- 1 journée à la rencontre de la population dans les espaces publics de la commune le 03 novembre 2023 ;
- 1 balade urbaine avec la population le 09 décembre 2023 ;
- 1 atelier avec la population le 20 janvier 2024 ;
- 1 réunion publique le 16 avril 2024.

Ces moments de partage ont permis d'exposer aux habitants les enjeux du diagnostic et de les concerter sur leurs priorités pour l'aménagement de la commune.

Une réunion publique de présentation à la population du PADD et de sa traduction réglementaire s'est tenue le 06 décembre 2024. Elle a permis d'expliquer le cadre du projet et les engagements pris par les élus communaux dans ce contexte. Les éléments réglementaires les plus engageants ont également été présenté à la population en amont de l'arrêt du projet de PLU.

4. ORGANISATION DU PADD

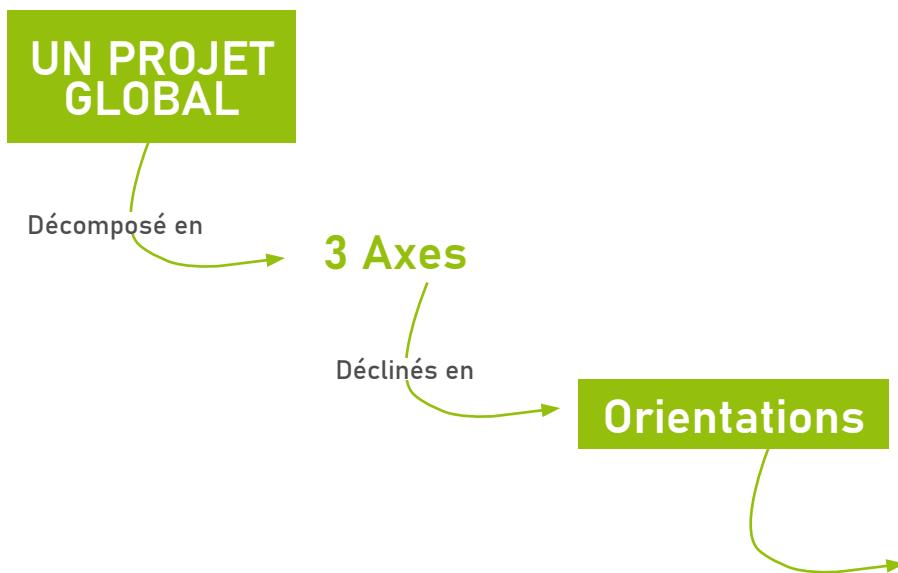
A. MODE D'EMPLOI

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'exprime ci-après 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 :



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

B. LES GRANDS AXES DU PADD

Les orientations du PADD sont regroupés sous 3 grands axes qui décomposent le projet global, donnent du sens et de la lisibilité au PADD à +10 ans :

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

Orientation n°1 : Soutenir la vitalité démographique et conforter le rôle de centralité du bourg.

Orientation n°2 : Affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg.

Orientation n°3 : Favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques locales.

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

Orientation n°1 : Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits

Orientation n°2 : Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Orientation n°3 : Favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives

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

Orientation n°1 : Assurer la convivialité des espaces urbains

Orientation n°2 : Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, garantes de l'identité de Saint-Étienne-de-Mer-Morte

Orientation n°3 : Préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles

Orientation n°4 : Prendre en compte les risques

AXE 1

**CONFORTER LA VITALITÉ COMMUNALE
PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE
DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU
BOURG**





Orientation n° 1. Soutenir la vitalité démographique et conformer 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.
 - » Promouvoir des logements adaptés aux familles mais proposant une offre diversifiée, adaptée au parcours résidentiel et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.
 - » 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.
 - » Produire une offre de logements en adéquation avec cette ambition démographique, soit 13 à 15 logements par an environ, dont :
 - 1 à 2 logements/an pour satisfaire au « point mort » ;
 - 12 à 13 logements/an pour permettre l'accroissement démographique.
 - » Répartir cette offre nouvelle de logements :
 - 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 destination¹.
 - » 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.
- La mobilisation des capacités réelles de la commune à être densifiée est estimée par l'étude de densification des zones déjà urbanisées². 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.
- » Déployer une part limitée de l'offre nouvelle de logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg représentant environ 40 logements.

1 Voir la pièce « rapport de présentation » pour consulter la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

2 Voir la pièce « rapport de présentation » pour consulter l'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

» 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 :

- 14,7 hectares consommés entre 2011 et 2021 ;
- 8 hectares environ de consommation maximale entre 2021 et 2031³, 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. »

» Poursuivre ces efforts de sobriété foncière en limitant à environ 3,5 Ha l'artificialisation nette des sols⁴ 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.

» Promouvoir différentes formes urbaines selon les secteurs, en prenant en compte leur contexte urbain, paysager et fonctionnel dans l'organisation de la commune :

- 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.

3 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 (voir rapport de présentation).

4 L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Orientation n° 2. Affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg

- » Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants.
- » 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.
- » Redéfinir la programmation des équipements publics et services
 - Logement d'urgence
 - Local jeunes
 - Transfert de la mairie
 - Accueil périscolaire et restaurant scolaire
 - Bibliothèque et salle des associations
 - Commerce/service

Orientation n° 3. Favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques locales

- » Permettre la création et le développement du commerce local.
- » Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local.
- » 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.



Cittanova

SYNTHÈSE DES ENJEUX STRATÉGIE ET INVARIANTS DU PLAN D'ACTIONS

- 1. RÉDÉFINIR LA PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES**
 - LOGEMENT D'URGENCE
 - LOCAL 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 RAIS, 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
- RATIONALISER 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 FONCIÈRE
- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
- INTÉGRER LA FUTURE IDENTITÉ PAYSAGÈRE AUX FUTURS SÉCTEURS À URBANISER



ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG : enjeux identifiés et orientations retenues dans le cadre du Plan Guide Opérationnel (extrait)



ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG : scénario d'aménagement retenu dans le cadre du Plan Guide Opérationnel (extrait)

21

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT SCÉNARIO RETENU



UN PARVIS STRUCTURÉ

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

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 péri-scolaires jusqu'à l'arrêt de bus

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PLU - RÉVISION N°1

Sinopia | Cittanova | Freclance Étu

Cittanova

AXE 2

**MAINTENIR LA VITALITÉ DE LA
CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE
ENTRE SES ACTIVITÉS ET SES
HABITANTS**





Orientation n° 1. Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits

- » Permettre l'accueil de nouveaux habitants par la seule création de logements dans le cadre de :
 - Réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes ;
 - Changement de destination de bâtiments.
- » 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.

Orientation n° 2. Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

- » Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles :
 - Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles.
 - Préserver l'espace agricole productif :
 - 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.
- » Préserver les espaces agricoles, en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Orientation n° 3. Favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives

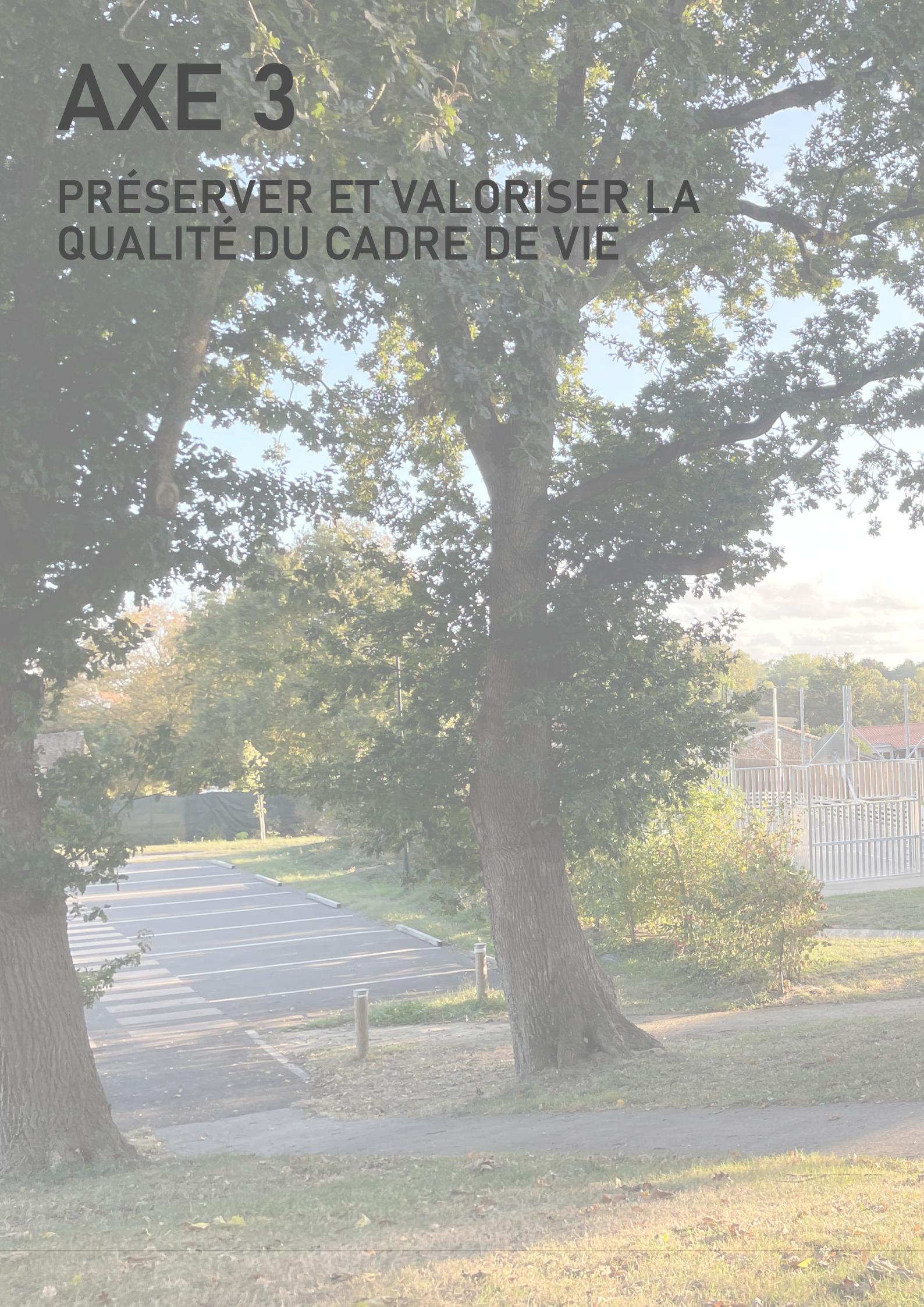
- » Préserver et valoriser le site du Moulin aménagé le long de la vallée du Falleron et au contact du centre-bourg.
- » Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire Stéphanois :
 - Activités économiques isolées ;
 - Hébergements touristiques,
 - Sentiers de promenades et de randonnée



Cittanova

AXE 3

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE





Orientation n° 1. Assurer la convivialité des espaces urbains

- » Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle :
 - 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.
- » Renforcer la convivialité du pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg et apaiser le cœur de bourg :
 - 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

Orientation n° 2. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, garantes de l'identité communale

- » 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 :
 - 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.
- » Mettre en valeur le paysage et restructurer les espaces publics :
 - 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 Gille 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.
- » Intégrer la future identité paysagère du bourg aux futurs secteurs à urbaniser.

Orientation n° 3. Préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles

- » Préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames vertes et bleues :
 - 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, ...)

Orientation n° 4. Prendre en compte les risques

- » Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols
- » 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.

ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG : scénario d'aménagement retenu dans le cadre du Plan Guide Opérationnel (extrait)

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT SCÉNARIO RETENU



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

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

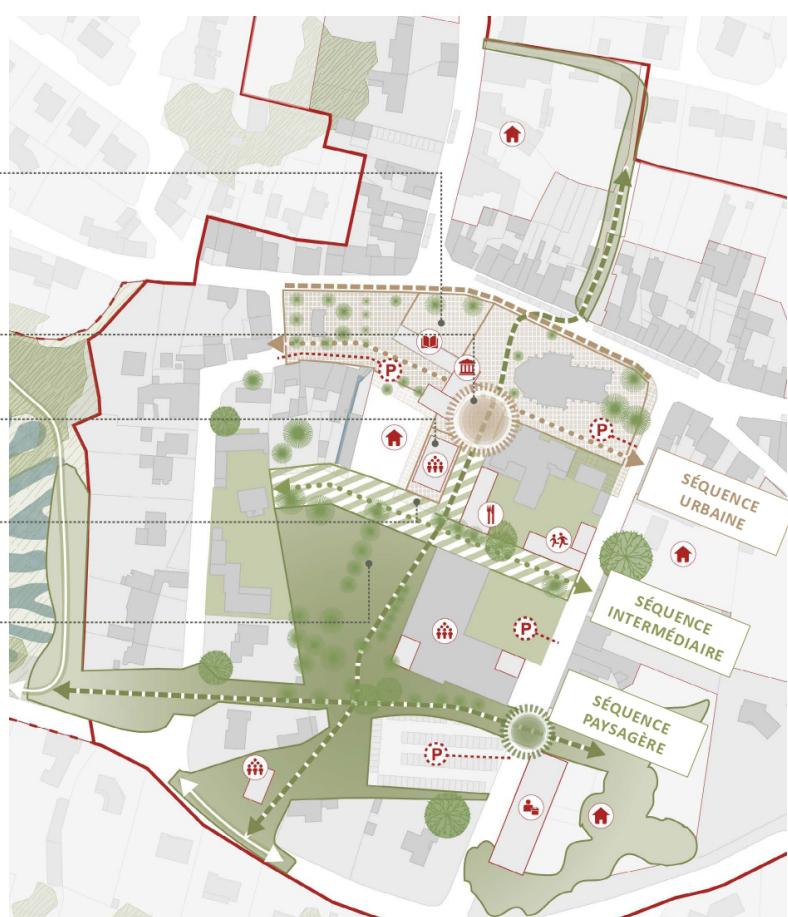
UN PARC PAYSAGER

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

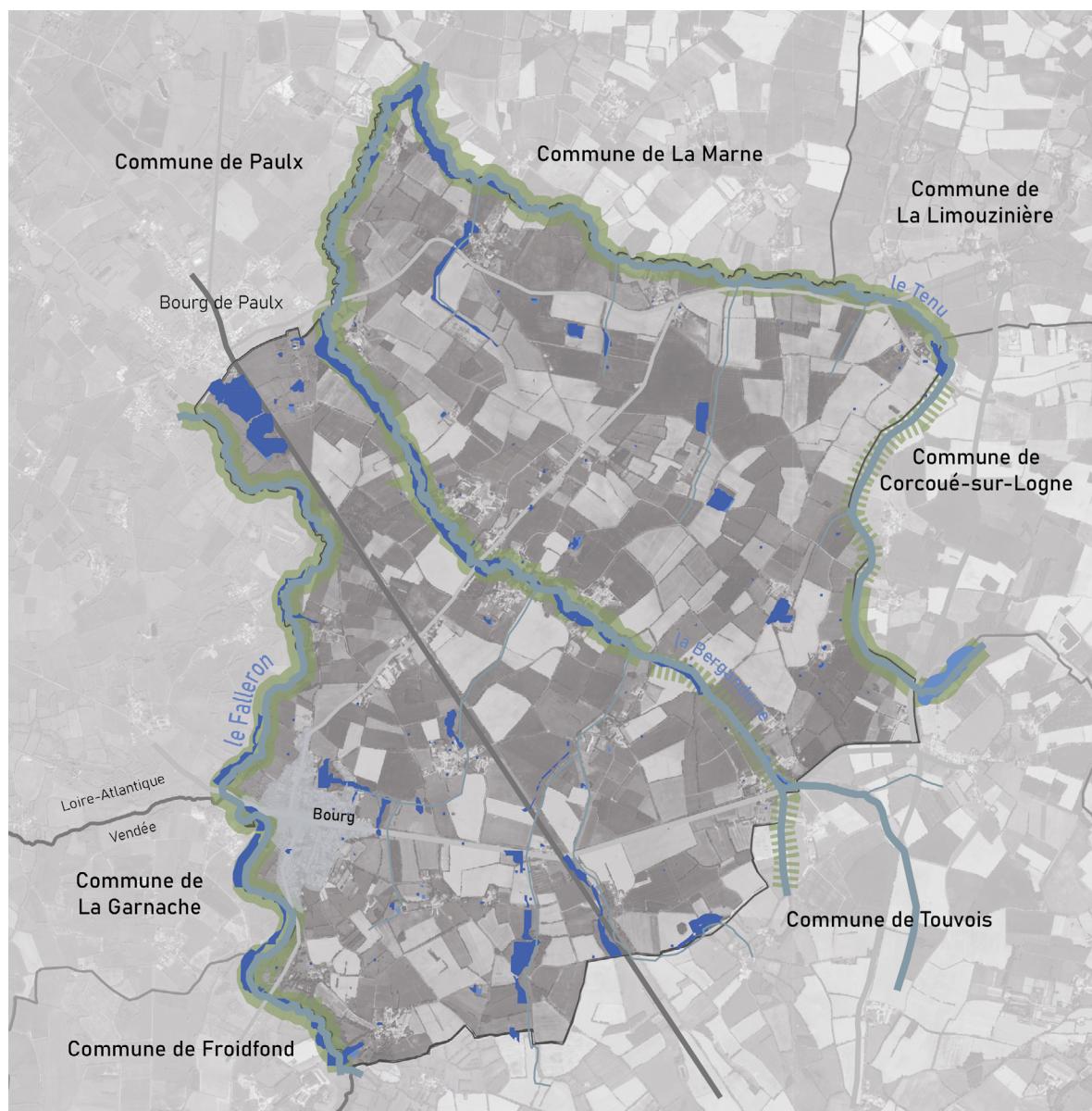
Principes

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)



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (SOUS-TRAME BLEUE)



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 (TRAME VERTE ET BLEUE)



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

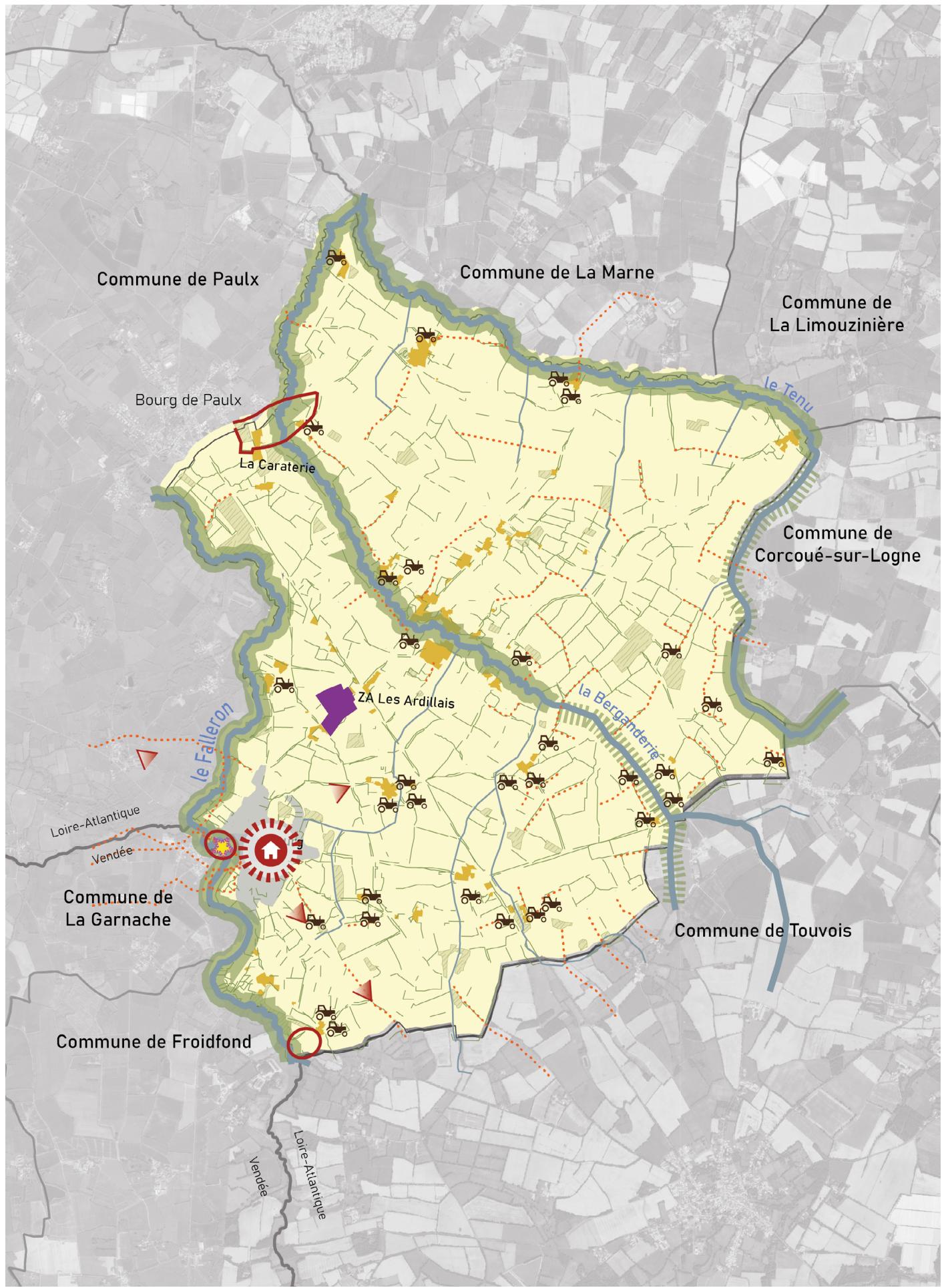
Continuités écologiques

-  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

ILLUSTRATIONS DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



Conforter la vitalité communale



Orienter l'essentiel des apports en logements sur le bourg, de façon préférentielle en densification et y programmer des extensions limitées.



Favoriser l'implantation d'entreprises sur la ZA des Ardillais de façon préférentielle en densification et en extension

Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

❖ Sites d'exploitation à prendre en compte

■ Préserver l'espace agricole productif

■ Identifier les possibilités de changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle

Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire

★ Site du moulin en vallée du Falleron

..... Entretenir voire compléter le réseau de circuits de promenade et de randonnée

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

Ensembles bâties, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser

Eléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver

■ Préserver les sites d'intérêt paysager

► Préserver certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage

Préserver les continuités écologiques



Espaces boisés/haies/arbres à préserver



Cours d'eau/zones humides à préserver



Continuités écologiques dont corridors altérés (cf. O.A.P.)

Prendre en compte les risques

Préserver les secteurs concernés par le risque inondation



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme