



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

Réponses de la commune aux avis
des Personnes Publiques Associées (PPA)
et de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. PRÉAMBULE.....	4
A. SAISINE ET AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	4
B. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	4
C. SAISINE DE LA CDPENAF.....	4
2. AVIS DE LA MRAE.....	5
3. AVIS DES PPA	6
A. PETR DU PAYS DE RETZ.....	6
B. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE.....	6
C. DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE	6
D. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT	10
E. CHAMBRE D'AGRICULTURE 44.....	11
F. DIRECTION DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) DE LOIRE-ATLANTIQUE	13
4. AVIS DE LA CDPENAF.....	18
5. ANNEXES	20

1. PRÉAMBULE

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte a été arrêtée en conseil municipal en date du 10 juin 2025. Les consultations et saisines ont été réalisées à la suite de cette date.

A. SAISINE ET AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la commune pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu par cette dernière le 23 juin 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire a transmis une information n°003890 / A PP sur la procédure le 16 septembre 2025.

B. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées s'est déroulée pendant les 3 mois suivants l'arrêt de la procédure.

Le tableau ci-dessous résume la date de réception de l'ensemble des avis PPA.

PPA	Date de réception de l'avis	Nature de l'avis
PETR du Pays de Retz	4 juillet 2025	Avis favorable
Communauté de communes Sud Retz Atlantique	29 août 2025	Avis favorable avec recommandation
Département de Loire-Atlantique	12 septembre 2025	Avis favorable avec réserves et remarques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	19 septembre 2025	Avis favorable avec observations
Chambre d'agriculture 44	23 octobre 2025	Avis favorable avec réserves
DDTM 44	23 octobre 2025	Avis favorable avec réserves et remarques

C. SAISINE DE LA CDPENAF

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Loire-Atlantique a été saisie par la commune pour avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu par cette dernière le 23 juin 2025.

La CDPENAF s'est réunie le 21 octobre 2025.

2. AVIS DE LA MRAE

5

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire a transmis le 16 septembre 2025 une information n°003890 / A PP sur la procédure, informant qu'elle ne produira pas d'avis. Cette information vaut avis favorable de manière tacite.



**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale des Pays de la Loire
sur la révision générale
du PLU de Saint-Etienne-de-Mer-Morte (44)**

N° 003890 / A PP

La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 23 juin 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 16 septembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président

Signé

Daniel FAUVRE

Information d'absence d'avis
Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire

PIÈCES DE LA PROCÉDURE

PLU - RÉVISION N°1

3. AVIS DES PPA

A. PETR DU PAYS DE RETZ

Le comité syndical à l'unanimité, Mme PELLETIER-SORIN ne prenant pas part au vote, donne un avis favorable au plan local d'urbanisme arrêté le 26 mai 2025 par le conseil municipal de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

B. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE

RECOMMANDATION N°1 :

En tant qu'Autorité Organisatrice des Mobilités, (la communauté de communes) souhaiterait que le schéma directeur des modes doux, voté en février dernier, soit inclus dans les annexes du PLU car il est susceptible d'impacter l'aménagement du territoire communal.

Réponses de la commune :

Le schéma directeur des modes doux sera annexé au PLU en vue de son approbation.

C. DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

RÉSERVE N°1 : MARGES DE REcul APPLICABLES AU RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Le PLU reprend les prescriptions départementales du schéma directeur des mobilités quant aux marges de recul et aux créations d'accès au sein du règlement littéral (page 36). Il convient de traduire réglementairement ces prescriptions sur le plan de zonage. De même, je vous demande de bien vouloir reprendre les prescriptions des articles 31, 34 et 35 du règlement de la voirie départementale dans votre règlement écrit. Ces articles concernent respectivement des prescriptions aux abords des routes départementales relatives aux clôtures, haies, éolien, implantation de locaux techniques non soumis à l'application du droit des sols, implantation de panneaux photovoltaïques, etc.

Réponses de la commune :

Ces éléments seront intégrés au PLU en vue de son approbation.

RÉSERVE N°2 : MARGES DE REcul APPLICABLES AU RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Votre commune a identifié 29 bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination en page 107 du rapport de présentation (rapport 2). Je vous rappelle qu'en principe les changements de destination sont interdits dans l'emprise des marges de recul des routes départementales. Toutefois, le Département ne s'y oppose pas afin de permettre une requalification de bâtis existants d'intérêt patrimonial.

Un examen au cas par cas sera réalisé. Dans cette hypothèse, la commune devra alerter les futurs occupants sur le fait que le bâti est situé dans l'emprise d'une marge de recul et sur les éventuels risques de nuisances sonores induits par la proximité de la route. Il devra également être précisé que le Département ne donnera aucune suite aux éventuelles remarques relatives à ces nuisances sonores.

Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, il est nécessaire de préciser que leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.

Réponses de la commune :

Aucun bâtiment n'est concerné par les marges de recul applicables au réseau routier départemental. Les conditions d'extension des bâtiments existants dans les marges de recul seront précisées au règlement écrit du PLU en vue de son approbation.

RÉSERVE N°3 : ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Assainissement collectif

La situation actuelle demande déjà de mettre en œuvre des actions pour améliorer le taux de collecte de la pollution organique générée (809 EH) et réduire la charge hydraulique (1 756 EH) pour une station de traitement des eaux usées dimensionnée à 1 200 EH. De plus, il convient de supprimer le déversement des eaux usées non traitée en amont de la station de traitement des eaux usées qui représente actuellement 15% du volume total collecté. La projection réalisée à 2032 amenant à une charge théorique de 1 191 EH (pour une capacité nominale de 1 200 EH) n'est pas satisfaisante (trop proche de la capacité maximale et dysfonctionnements constatés).

En annexes sanitaires, seuls les éléments relatifs à l'assainissement non-collectif ont été fournis. Il conviendrait de fournir ces éléments pour l'assainissement collectif.

Enfin, je tenais également à porter à votre connaissance les éléments suivants : les performances épuratoires de la station d'épuration n'ont pas été atteintes ces dernières années, notamment en raison du dépassement de la valeur limite de rejet du phosphore total. [...]

La charge hydraulique entrante est donc très importante et particulièrement liée au fort cumul annuel des précipitations, signe d'un apport important en eau claire parasite.

Une partie du réseau unitaire historique n'avait pas été isolée et les raccordements de ces habitations ont été maintenus sur le réseau unitaire et non sur le réseau séparatif. La collectivité est en cours de travail pour résoudre ce point.

Assainissement individuel

Pour répondre aux dispositions 26 et 27 de la QUENO 3, il convient de vérifier que la communauté de communes Sud Retz Atlantique met bien en œuvre les moyens pour identifier et réhabiliter les dispositifs situés dans les secteurs prioritaires afin de limiter l'impact des assainissements non collectifs.

Réponses de la commune :

Assainissement collectif

La commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, dont l'élaboration a été lancée fin 2024. À partir des résultats des premières études du diagnostic, des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif ont d'ores et déjà été mis en œuvre.

Tout d'abord, ces études ont démontré plusieurs anomalies de connexions réalisées lors des travaux de mise en séparatif des réseaux en 2014, ce qui expliquerait le taux excessif de surverse/la charge hydraulique importante.

Pour pallier à ces dysfonctionnements plusieurs actions ont été réalisées :

- Une préparation à la déconnexion du réseau d'eaux pluviales arrivant rue du Falleron d'une longueur de 22 mètres, qui permettra de réduire de manière conséquente l'arrivée d'eaux pluviales à la pompe de relevage, une fois les travaux de mise en séparatif du réseau de la rue du Marais au cours de ce dernier trimestre 2025.
- Une mise en conformité a été réalisée avec la pose d'un tabouret et la création d'un regard de visite.
- Par ailleurs, un renouvellement des deux pompes doseuses de chlorure ferrique de la station d'épuration a également été effectué, permettant de prendre en compte les nouvelles contraintes d'exploitation.
- Une mise en séparatif des réseaux venant de la rue du Marais, afin que les eaux usées soient redirigées vers la rue des Ormeaux.
- En outre, les deux pompes de relèvement seront remplacées afin d'augmenter la capacité de pompage de la rue du Marais en adéquation avec le besoin de la nouvelle connexion.

Concernant la charge atteinte de la station d'épuration à 865 EH en 2023, ce calcul est basé sur 72 kg/j de DPB05. En habitants raccordés, nous atteignons les 1011 EH que vous retrouverez page 156 du rapport de justification des choix.

A noter : une erreur sera corrigée dans l'écriture de la projection à l'horizon 2036. Il faut lire, en parallèle de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles :

- À l'horizon 2032 (échéance de court à moyen terme) : +72 logements x 2,5 personnes par ménages = 180 EH à l'horizon 2032 (capacité restante de 9 EH) ;
- Pour un total à l'horizon 2036 de +150 logements (en moyenne 10 logements sur 15 ans) x 2,5 personnes par ménages = 375 EH (dépassement de la capacité de la STEP de 186 EH)

Les 27 logements pastillés en changement de destination dans les villages seront en assainissement autonome (67 EH).

Le dépassement de la capacité de la station à l'horizon 2036 sera ainsi de 186 EH, mais l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de lisser ce dépassement dans la durée du PLU. Ainsi, à l'horizon 2032, la projection s'inscrit dans les limites de la capacité de la station. Cet échéancier laisse ainsi la commune le temps de réaliser les travaux. L'échéancier, dont la portée est programmatique, pourra être revue selon l'avancée de la mise au norme de la STEP.

Pour pallier ce dépassement de la capacité actuelle de la STEP de 1200EH, un échange a déjà été engagé avec les services du Département. Des solutions possibles d'extensions ont été évoquées :

- Par des rajouts d'étages de filtres plantés de roseaux,
- Par une extension de l'installation existante,
- Par une adaptation des traitements,

En outre, les travaux programmés et à poursuivre sur les réseaux d'assainissement permettront de réduire les eaux parasites et d'améliorer les capacités épuratoires de la station.

Au cours du 1er semestre 2026, les résultats du schéma directeur d'assainissement collectif permettront de dimensionner les adaptations à prévoir. Une planification des perspectives d'aménagement pourra alors être étudiée avant l'atteinte de la capacité maximale de 1200 EH de la station et s'inscrire dans les perspectives d'évolutions de la commune planifiée dans le PLU en révision.

En matière d'assainissement individuel, le suivi, les aides financières à la réhabilitation et les avis techniques sont assurés par le SPANC de la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

Sur l'année 2023, 10 Contrôles de Conception et d'Implantation ont été réalisés à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (12 en 2022). Tous les dossiers ont reçu un avis conforme ou conforme avec des réserves (à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique).

Sur l'année 2023, 7 Contrôles de Bonne Exécution ont été réalisés à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (4 en 2022). À l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique, on observe une augmentation générale du nombre de contrôles sur trois ans. On peut donc considérer que nous sommes sur une augmentation constante de réhabilitation des assainissements du territoire. Les dossiers ont reçu pour la plupart un avis conforme ou conforme avec des réserves (à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique).

Sur l'année 2023, 4 contrôles diagnostic ont été effectués dans le cadre des ventes immobilières à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (11 en 2022). Les contrôles réalisés dans le cadre des ventes en 2023 font apparaître, à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique, 65% des installations contrôlées sont non-conformes contre 57% en 2022. Il est rappelé que les nouveaux propriétaires ont un délai d'un an pour réaliser les travaux de mise en conformité de leur installation. Cette réglementation est aujourd'hui la principale raison pour les usagers de se remettre aux normes.

Le Contrôle de Bon Fonctionnement est réalisé tous les 6 ans. La première campagne de contrôles de Bon Fonctionnement s'échelonne ainsi sur la période 2018-2023. Toutes les installations devront donc avoir fait l'objet d'une visite avant fin 2023.

RÉSERVE N°4 : ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

D'un point de vue environnemental, je vous encourage à réfléchir à la gestion des eaux pluviales et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines. De même, j'incite également votre commune à procéder à l'implantation de haies sur les talus, du fait de leur intérêt faunistique, mais aussi car elles constituent un obstacle aux eaux de ruissellement. Elles permettent notamment de freiner l'écoulement de l'eau et de limiter les phénomènes d'érosion superficielle du sol. En effet, elles favorisent l'infiltration des eaux dans le sol en créant des ruptures de pente. Ces éléments semblent bien repris dans votre règlement.

Réponses de la commune :

La commune est dotée au niveau du bourg d'un réseau qui permet l'évacuation des eaux pluviales dans les milieux récepteurs.

À noter que le règlement écrit recommande d'ores et déjà que dès la conception d'un projet de construction, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

REMARQUE N°5: DENSITÉ DES OPÉRATIONS

Pour une meilleure lisibilité, il serait intéressant de faire apparaître clairement les densités dans vos OAP.

Réponses de la commune :

Les OAP précisent le nombre de logements attendus selon les densités fixées au PADD. La densité pourra être ajoutée pour information en vue de l'approbation sur ces OAP.

D. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

OBSERVATION N°1 :

Le règlement écrit ne semble pas en cohérence en ce qui concerne les zones Ae. Il indique pour les zones Ae que les activités de la sous-destination «industrie» (dont relèvent les activités de menuiserie) ne sont pas autorisées.

[...] La CMA est favorable à ce que des activités artisanales soient autorisées à s'implanter dans les bâtiments susceptibles de changer de destination sous réserve [...].

Réponses de la commune :

Le règlement écrit en zone A du PLU sera modifié en vue de l'approbation, afin de :

- Autoriser les industries (dont relèvent les activités de menuiserie) dans les secteurs Ae
- Autoriser les industries (dont relèvent les activités de menuiserie) dans les secteurs A, sous réserve :
 - D'être limitée aux bâtiments susceptibles de changer de destination
 - De ne pas générer de nuisances pouvant compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

OBSERVATION N°2 :

Le renforcement des activités commerciales dans les centralités est très lié à l'organisation de la mixité fonctionnelle dans ces espaces. Dans la mesure du possible, le développement urbain doit être privilégié au plus près du centre-bourg et des zones urbaines déjà existantes.

Réponses de la commune :

La commune partage cette observation. C'est pourquoi son projet s'appuie sur une stratégie de redynamisation du centre-bourg, comprenant une mixité des fonctions résidentielles, de services, de commerces et d'équipement. Cette stratégie est inscrite dans les orientations d'aménagement sectorielles, dont celle du centre bourg. En outre, le développement communal passe également par le développement et le renforcement des mobilités actives (liaisons douces et installations vélo).

En matière de stationnement, en cas de réaménagement ou de restructuration en centre-bourg, il est important de ne pas réduire le nombre de places de stationnements existantes à proximité immédiate des commerces afin d'en préserver l'accès et donc la pérennité de l'activité.

Réponses de la commune :

La commune a conscience de cette problématique et note cette recommandation. Il est à noter que la commune a réaménagé un parking public en cœur de bourg pour conforter cette fonction et assouplit les règles de stationnement sur un secteur limité en surface. En outre, le projet de réaménagement du cœur de bourg a fait l'objet d'une concertation et prend en compte cet enjeu du stationnement.

E. CHAMBRE D'AGRICULTURE 44**RÉSERVE N°1 : TRAJECTOIRE ZAN**

Il apparaît que la consommation foncière prévue est supérieure au cadre fixé par la trajectoire ZAN. Il nous semble souhaitable de réduire les surfaces en extension, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière prescrits dans la loi Climat et Résilience.

Réponses de la commune :

Concernant l'écart en matière de consommation d'espaces les précisions et corrections sont les suivantes :

- La consommation d'espaces 2009-2021, d'après l'outil ConsoZAN44, est de 14,7 ha, soit 12,3 ha sur 10 ans (correspondant à 2011-2021) ;
- La modération de la consommation d'espaces en 2021-2031 comme défini par le SRADDET est de -54,5% par rapport à la période 2011-2021, soit $12,3\text{ha} \times -54,5\% = 5,5\text{ ha}$ pour Saint-Étienne-de-Mer-Morte ;
- Sur cette période s'ajoute la péréquation de la CC Sud-Retz-Atlantique* de +2 ha (*et non 1,3ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*), ce qui parvient à $5,5+2 = 7,5\text{ ha}$ de consommation entre 2021-2031 (*et non 8ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*) ;
- Il faut en déduire les ENAF déjà consommés entre 2021 et l'arrêt du projet de PLU, soit $7,5-3,9\text{ ha} = 3,6\text{ ha}$ restant à consommer d'ici 2031.
- En 2031-2041, l'artificialisation d'ENAF est planifiée à -54,5% (SRADDET) par rapport à la période précédente 2021-2031, soit $7,5\text{ha} \times -54,5\% = 3,3\text{ ha}$ (*et non 3,5 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*).

Les chiffres indiqués au PADD seront actualisés en conséquence.

Le règlement graphique sera actualisé en passant le site de la rue des Coteaux de la zone 1AU au bénéfice d'une zone 2AU correspondant à 0,36ha à urbaniser après 2031, afin de rester compatible avec l'enveloppe de consommation foncière 2021-2031.

La commune n'ayant pas ciblé au règlement graphique de consommer la totalité de son enveloppe de consommation foncière pour la période après 2031, cet ajustement est conforme au PADD et n'a pas d'effet sur cette période et l'attente de l'objectif ZAN à l'horizon 2050. De cette manière, le projet de règlement graphique prévoit, d'après la cartographie ConsoZAN44, de consommer :

- En 2024-2031 : 0,88 ha en U + 2,77 ha en 1AU = 3,65 ha (compatible avec l'objectif ZAN au PADD) ;
- En 2031-2041 : 1,29 ha en 2AU

***Concernant la péréquation en matière de consommation d'espaces** à l'échelle de Sud Retz Atlantique, celle-ci a été actée dans le cadre des travaux du SCoT. Les éléments chiffrés sont précisés en annexe de cette délibération. La péréquation de la CC Sud-Retz-Atlantique au bénéfice de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte est de +2 ha (et non 1,3ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté).

RÉSERVE N°2 : RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le projet de PLU a fait le choix de faire muter des parcelles actuellement en zone Agricole (indiquée A) dans le PLU, vers un zonage Agricole protégé (indiqué Ap) dont la définition réglementaire qui est inscrite dans le règlement du projet de PLU est « secteurs agricoles sur zones protégées ». Nous demandons que le périmètre de zone Ap soit revu et réduit sur le secteur Nord des Métairies.

Réponses de la commune :

Ce zonage Ap est d'ores et déjà inscrit dans le PLU en vigueur. Dans le cadre de la révision, ce zonage a été repris sans modification. L'objectif de ce secteur est de protéger et mettre en valeur les abords de la vallée du Falleron et les boisements en continuités, tout en garantissant les conditions d'exploitations des parcelles cultivées. Ce secteur ne bloque pas l'exploitation des parcelles agricoles. Il réglemente leur constructibilité et à ce titre il faut noter qu'aucun site d'exploitation agricole n'est recensé dans ce secteur, qui abrite par ailleurs le château de la Caraterie.

Dans le cadre d'une évolution ultérieure éventuelle du PLU, cette proposition pourra être étudiée.

RÉSERVE N°3 : RÈGLEMENT ÉCRIT

Nous ne sommes pas favorables et demandons la suppression des points suivants :

- La limitation du nombre de logements par exploitation agricole ;
- La limitation de la surface du logement de fonction à 120 m² ;

Réponses de la commune :

Par principe, l'espace agricole et rural ne doit pas accueillir de nouvelles habitations. Néanmoins, certaines activités agricoles, du fait de leur nature et de leur importance, nécessitent, pour être bien menées, la proximité de l'habitation de l'exploitant agricole. Cette proximité doit lui permettre d'assurer une surveillance constante et le cas échéant, une intervention rapide. Il en est ainsi pour la majeure partie des activités d'élevage ainsi que certaines activités liées au végétal comme la production légumière ou la production maraîchère. Le logement est alors un élément constitutif de l'actif agricole, physiquement intégré au corps de ferme dont il constitue un élément.

Toutefois, un logement de fonction peut changer d'usage et devenir une simple habitation en espace agricole et rural quand par exemple l'exploitant cède son exploitation tout en conservant son logement. Celui-ci devient ainsi un tiers à l'exploitation, faisant à son tour peser des contraintes sur son évolution, « mitant » l'espace agricole et rural et pouvant générer des conflits d'usage.

Comme le recommande la charte de Loire-Atlantique pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, la commune souhaite encadrer dans le règlement de son PLU, l'implantation de tout nouveau logement de fonction. Elle se dote des moyens suivants :

- Limiter le nombre de logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. A défaut, le risque est de voir s'implanter plusieurs logements de fonction dont l'évolution à terme gênera l'exploitation et constituera un mitage de l'espace rural.
- Limiter la taille du logement de fonction neuf à une emprise au sol maximale.

F. DIRECTION DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) DE LOIRE-AT-

RÉSERVE N°1 : CONSOMMATION D'ENAF

Les données issues de l'outil ConsoZAN44 font état d'une consommation de 12 hectares la période 2011-2021, tandis qu'au dossier il est mentionné 14,7 hectares. Cet écart devra être justifié. [...]

Le document précise également que la commune a bénéficié d'un transfert de 1,3 hectare au titre de la stratégie d'harmonisation intercommunale de la consommation foncière, mise en œuvre par la communauté de communes Sud Retz Atlantique . [...] Il conviendrait de pouvoir justifier de ce transfert de 1,3 ha en s'appuyant sur un document stratégique à l'échelle intercommunale fixant la répartition précise de cette péréquation ; identifiant clairement les communes contributrices et créditrices de ces transferts et le mode de validation de ces derniers.

Réponses de la commune :

Concernant l'écart en matière de consommation d'espaces les précisions et corrections sont les suivantes :

- La consommation d'espaces 2009-2021, d'après l'outil ConsoZAN44, est de 14,7 ha, soit 12,3 ha sur 10 ans (correspondant à 2011-2021) ;
- La modération de la consommation d'espaces en 2021-2031 comme défini par le SRADDET est de -54,5% par rapport à la période 2011-2021, soit $12,3 \text{ ha} \times -54,5\% = 5,5 \text{ ha}$ pour Saint-Étienne-de-Mer-Morte ;
- Sur cette période s'ajoute la péréquation de la CC Sud-Retz-Atlantique* de +2 ha (*et non 1,3ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*), ce qui parvient à $5,5 + 2 = 7,5 \text{ ha}$ de consommation entre 2021-2031 (*et non 8ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*) ;
- Il faut en déduire les ENAF déjà consommés entre 2021 et l'arrêt du projet de PLU, soit $7,5 - 3,9 \text{ ha} = 3,6 \text{ ha}$ restant à consommer d'ici 2031.
- En 2031-2041, l'artificialisation d'ENAF est planifiée à -54,5% (SRADDET) par rapport à la période précédente 2021-2031, soit $7,5 \text{ ha} \times -54,5\% = 3,3 \text{ ha}$ (*et non 3,5 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*).

Les chiffres indiqués au PADD seront actualisés en conséquence.

Le règlement graphique sera actualisé en passant le site de la rue des Coteau de la zone 1AU au bénéfice d'une zone 2AU correspondant à 0,36ha à urbaniser après 2031, afin de rester compatible avec l'enveloppe de consommation foncière 2021-2031.

La commune n'ayant pas ciblé au règlement graphique de consommer la totalité de son enveloppe de consommation foncière pour la période après 2031, cet ajustement est conforme au PADD et n'a pas d'effet sur cette période et l'attente de l'objectif ZAN à l'horizon 2050. De cette manière, le projet de règlement graphique prévoit, d'après la cartographie ConsoZAN44, de consommer :

- En 2024-2031 : 0,88 ha en U + 2,77 ha en 1AU = 3,65 ha (compatible avec l'objectif ZAN au PADD) ;
- En 2031-2041 : 1,29 ha en 2AU

***Concernant la péréquation en matière de consommation d'espaces** à l'échelle de Sud Retz Atlantique, celle-ci a été actée dans le cadre des travaux du SCoT. Les éléments chiffrés sont précisés en annexe de cette délibération. La péréquation de la CC Sud-Retz-Atlantique au bénéfice de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte est de +2 ha (*et non 1,3ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté*).

RÉSERVE N°2 : RISQUE D'INONDATION

Le rapport de présentation du projet de PLU s'appuie encore sur le document départemental des risques majeurs (DDRM) de 2008. Or, la version actualisée de 2024, publiée le 22 août, constitue désormais la référence et devra être utilisée pour mettre à jour l'analyse des risques, en complément des données disponibles sur le portail Géorisques.

Le risque d'inondation fait l'objet d'un traitement incomplet. Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 n'est pas décliné conformément aux préconisations nationales : les atlas des zones inondables (AZI) sont par ailleurs mal identifiés et partiellement reportés, notamment sur le versant ouest (bassin du Falleron).

En zone Ns, l'autorisation de constructions annexes doit être proscrite [...]. La carte du risque de remontée de nappe [...] doit être vérifiée ou remplacée à partir des informations disponibles sur Géorisques. La création de caves ou de locaux en sous-sol doit être interdite.

Les OAP sectorielles devront intégrer la prise en compte du risque dans leurs principes d'aménagement.

Les plans de servitudes d'utilité publique (SUP) gagneraient à être corrigés pour une meilleure lisibilité, et un zonage pluvial devra être élaboré.

Réponses de la commune :

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé la commune à risque pour les aléas et sous aléas inondation par ruissellement et coulée de boue, par une crue à débordement lent de cours d'eau, par remontées de nappes naturelles. Ces informations seront actualisées dans le dossier de PLU en vue de son approbation, tout comme les AZI

Le règlement écrit de la zone Ns et les dispositions générales seront modifiées pour intégrer et prendre en compte le risque de remontée de nappe.

Une actualisation du plan des SUP sera étudiée en vue de l'approbation pour une meilleure lisibilité.

La commune est dotée au niveau du bourg d'un réseau qui permet l'évacuation des eaux pluviales dans les milieux récepteurs et un zonage pluvial n'est pas d'actualité mais pourra être étudié. À noter que le règlement écrit recommande d'ores et déjà que dès la conception d'un projet de construction, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

RÉSERVE N°3 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

S'agissant du retrait-gonflement des argiles, les données doivent être actualisées à partir des informations disponibles sur le portail Géorisques. Le règlement devra également instaurer l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable dans les zones exposées à un aléa modéré ou fort.

Réponses de la commune :

Les informations concernant le retrait-gonflement des argiles seront actualisées en vue de l'approbation.

Le règlement écrit sera modifié en vue de l'approbation, pour ajouter l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable dans les zones exposées à un aléa modéré ou fort.

RÉSERVE N°4 : ASSAINISSEMENT

En l'absence de réponse documentée ou d'éléments nouveaux transmis à ce jour, le risque d'incompatibilité du PLU avec les capacités réelles du système d'assainissement demeure. Dès lors, il est recommandé que le PLU intègre une disposition conditionnelle subordonnant la mise en œuvre des zones à urbaniser à la réalisation préalable des travaux de renforcement ou de modernisation de la station d'épuration.

Réponses de la commune :

La commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, dont l'élaboration a été lancée fin 2024. À partir des résultats des premières études du diagnostic, des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif ont d'ores et déjà été mis en œuvre.

Tout d'abord, ces études ont démontré plusieurs anomalies de connexions réalisées lors des travaux de mise en séparatif des réseaux en 2014, ce qui expliquerait le taux excessif de surverse/la charge hydraulique importante.

Pour pallier à ces dysfonctionnements plusieurs actions ont été réalisées :

- Une préparation à la déconnexion du réseau d'eaux pluviales arrivant rue du Falleron d'une longueur de 22 mètres, qui permettra de réduire de manière conséquente l'arrivée d'eaux pluviales à la pompe de relevage, une fois les travaux de mise en séparatif du réseau de la rue du Marais au cours de ce dernier trimestre 2025.
- Une mise en conformité a été réalisée avec la pose d'un tabouret et la création d'un regard de visite.
- Par ailleurs, un renouvellement des deux pompes doseuses de chlorure ferrique de la station d'épuration a également été effectué, permettant de prendre en compte les nouvelles contraintes d'exploitation.
- Une mise en séparatif des réseaux venant de la rue du Marais, afin que les eaux usées soient redirigées vers la rue des Ormeaux.
- En outre, les deux pompes de relèvement seront remplacées afin d'augmenter la capacité de pompage de la rue du Marais en adéquation avec le besoin de la nouvelle connexion.

Concernant la charge atteinte de la station d'épuration à 865 EH en 2023, ce calcul est basé sur 72 kg/j de DPB05. En habitants raccordés, nous atteignons les 1011 EH que vous retrouverez page 156 du rapport de justification des choix.

A noter : une erreur sera corrigée dans l'écriture de la projection à l'horizon 2036. Il faut lire, en parallèle de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles :

- À l'horizon 2032 (échéance de court à moyen terme) : +72 logements x 2,5 personnes par ménages = 180 EH à l'horizon 2032 (capacité restante de 9 EH) ;
- Pour un total à l'horizon 2036 de +150 logements (en moyenne 10 logements sur 15 ans) x 2,5 personnes par ménages = 375 EH (dépassement de la capacité de la STEP de 186 EH)

Les 27 logements pastillés en changement de destination dans les villages seront en assainissement autonome (67 EH).

Le dépassement de la capacité de la station à l'horizon 2036 sera ainsi de 186 EH, mais l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de lisser ce dépassement dans la durée du PLU. Ainsi, à l'horizon 2032, la projection s'inscrit dans les limites de la capacité de la station. Cet échéancier laisse ainsi la commune le temps de réaliser les travaux. L'échéancier, dont la portée est programmatique, pourra être revue selon l'avancée de la mise au norme de la STEP.

Pour pallier ce dépassement de la capacité actuelle de la STEP de 1200EH, un échange a déjà été engagé avec les services du Département. Des solutions possibles d'extensions ont été évoquées :

- Par des rajouts d'étages de filtres plantés de roseaux,
- Par une extension de l'installation existante,
- Par une adaptation des traitements,

En outre, les travaux programmés et à poursuivre sur les réseaux d'assainissement permettront de réduire les eaux parasites et d'améliorer les capacités épuratoires de la station.

Au cours du 1er semestre 2026, les résultats du schéma directeur d'assainissement collectif permettront de dimensionner les adaptations à prévoir. Une planification des perspectives d'aménagement pourra alors être étudiée avant l'atteinte de la capacité maximale de 1200 EH de la station et s'inscrire dans les perspectives d'évolutions de la commune planifiée dans le PLU en révision.

En matière d'assainissement individuel, le suivi, les aides financières à la réhabilitation et les avis techniques sont assurés par le SPANC de la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

Sur l'année 2023, 10 Contrôles de Conception et d'Implantation ont été réalisés à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (12 en 2022). Tous les dossiers ont reçu un avis conforme ou conforme avec des réserves (à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique).

Sur l'année 2023, 7 Contrôles de Bonne Exécution ont été réalisés à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (4 en 2022). À l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique, on observe une augmentation générale du nombre de contrôles sur trois ans. On peut donc considérer que nous sommes sur une augmentation constante de réhabilitation des assainissements du territoire. Les dossiers ont reçu pour la plupart un avis conforme ou conforme avec des réserves (à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique).

Sur l'année 2023, 4 contrôles diagnostic ont été effectués dans le cadre des ventes immobilières à Saint-Étienne-de-Mer-Morte (11 en 2022). Les contrôles réalisés dans le cadre des ventes en 2023 font apparaître, à l'échelle de la CC Sud Retz Atlantique, 65% des installations contrôlées sont non-conformes contre 57% en 2022. Il est rappelé que les nouveaux propriétaires ont un délai d'un an pour réaliser les travaux de mise en conformité de leur installation. Cette réglementation est aujourd'hui la principale raison pour les usagers de se remettre aux normes.

Le Contrôle de Bon Fonctionnement est réalisé tous les 6 ans. La première campagne de contrôles de Bon Fonctionnement s'échelonne ainsi sur la période 2018-2023. Toutes les installations devront donc avoir fait l'objet d'une visite avant fin 2023.

RÉSERVE N°5 : QUALITÉ ARCHITECTURAL ET PATRIMOINE BÂTI VERNACULAIRE

Une réglementation plus précise et opérationnelle gagnerait à être intégrée dans les règles écrites pour éviter les atteintes irréversibles à l'identité bâtie communale. À ce titre, il est suggéré d'interdire expressément, pour les bâtiments repérés, l'usage de menuiseries en PVC ou aluminium, des panneaux photovoltaïques en toiture visible, des isolations thermiques par l'extérieur (ITE) de type polystyrène rapporté, ainsi que toute intervention susceptible de masquer ou d'altérer les décors architecturaux et les matériaux d'origine.

Par ailleurs les constructions nouvelles, notamment en secteur de renouvellement urbain ou dans les extensions de bourg, doivent s'inscrire en continuité avec les caractéristiques du bâti existant. Cela implique une composition architecturale sobre, à base de volume compacts, de toitures homogènes, de matériaux traditionnels et un choix de teintes en cohérence avec les palettes locales [...].

Enfin, l'intégration des équipements techniques doit faire l'objet de prescriptions précises afin de ne pas altérer la lisibilité des toitures ou des façades depuis l'espace public (et de même) les piscines, abris de jardin ou annexes préfabriquées.

Réponses de la commune :

Le patrimoine bâti communal se caractérise par des éléments reconnus (château de la Caraterie) et bien identifiés dans le paysage communale (moulins, place Gilles de Rais et son clocher, ancien presbytère, ...). Outre ces bâtis, les bâtiments susceptibles de changer de destination se caractérisent par des éléments et des conceptions architecturales qui témoignent eux aussi du patrimoine bâti communal, sous un angle vernaculaire. Une mention sera ajoutée au règlement écrit concernant l'interdiction des isolations thermiques par l'extérieur (ITE) ainsi que toute intervention susceptible de masquer ou d'altérer les décors architecturaux et les matériaux d'origine de ces bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination, sans pour autant aller jusqu'à encadrer les matériaux des ouvertures ou l'implantation des panneaux photovoltaïques, de manière à ne pas poser de frein aux enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments.

Concernant l'ajout au règlement écrit d'une mention sur «composition architecturale sobre», dans les conditions actuelles, cette mention serait peu prescriptive et laisse l'appréciation au service instructeur et aux élus. Les couleurs peuvent être encadrées, mais dans ce cas il faudrait ajouter une «charte colorimétrique» précise et mener une étude plus complète sur le sujet, au risque que cette mention ne puisse pas être utilisée à l'instruction et ne corresponde pas complètement aux enjeux communaux. À noter que ces propositions sont notées et pourront être étudiées dans le cadre d'une évolution ultérieure éventuelle du PLU.

4. AVIS DE LA CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 21 octobre 2025.

L'examen a porté sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) et le règlement des zones A et N concernant les évolutions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes.

La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité avec 2 réserves.

RÉSERVE N°1 DE LA CDPENAF

Le STECAL Ae à vocation d'activité économique pour le site de La Poullerie (ne doit) pas porter atteinte aux boisements qui l'entourent, ni à la zone humide et à l'espace agricoles exploité situés au nord de la parcelle.

Réponses de la commune :

La zone humide est bien identifiée au règlement graphique à l'est de la parcelle n°27 section ZH. Elle est d'ores et déjà exclue du STECAL, qui prévoit un recul vis-à-vis de cette zone humide tenant compte de l'alignement d'arbres existants.

Les boisements sont situés en limite et en dehors de la parcelle ZH 27. Ils sont exclus du STECAL.

L'espace agricole exploité (RPG 2024) n'est pas impacté par le découpage du STECAL.

RÉSERVE N°2 DE LA CDPENAF

Le règlement des zones A et N : retirer le schéma explicatif du fait de son incohérence avec le règlement écrit et des incompréhensions qu'il peut générer, et de limiter le cumul des annexes à 40m² d'emprise au sol (hors piscine).

Réponses de la commune :

Le règlement écrit sera modifié en vue de l'approbation du dossier afin de :

- Limiter l'emprise au sol maximum cumulée des annexes à 40m², au lieu de 50m² dans le dossier de PLU arrêté
- Modifier le schéma explicatif pour qu'il corresponde à cette règle actualisée.



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Anne-Marie PENN
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le **23 OCT. 2025**

Objet : avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE

La CDPENAF s'est réunie le 21 octobre 2025 sous la présidence de M. Laurent LHERBETTE, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones A et N (extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants) du projet de PLU arrêté de SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE, la commission émet :

– **un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour :**

- le STECAL Nse à vocation d'équipement qui doit permettre le maintien et l'évolution de la station d'épuration ;
- Les STECAL Ae à vocation d'activité économique pour les sites de *La Grosinière* et de *L'Ogerie* ;
- Le STECAL Ae à vocation d'activité économique pour le site de *La Poullerie*, **sous réserve** de ne pas porter atteinte aux boisements qui l'entourent, ni à la zone humide et à l'espace agricole exploité situés au nord de la parcelle ;
- le règlement des zones A et N, **sous réserve** de retirer le schéma explicatif du fait de son incohérence avec le règlement écrit et des incompréhensions qu'il peut générer, et de limiter le cumul des annexes à 40 m² d'emprise au sol (hors piscine).

~~Le directeur départemental adjoint~~

Laurent LHERBETTE

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE**DÉLIBÉRATION****Séance du 24 septembre 2025**

Date de la convocation : 17/09/2025
 Nombre de membres en exercice : 30
 Nombre de membres présents : 22
 Nombre de votants : 28

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre septembre, à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis, en séance ordinaire, à la Maison de l'Intercommunalité à Machecoul - Sainte-Même, sous la présidence de M. Laurent ROBIN, Président.

Etaient présents :

M. Claude NAUD, Mme Nathalie GUIHARD de *Corcoué-sur-Logne* ; Mme Catherine PROU, M. Jean-Marie BRUNETEAU de *La Marne* ; Mme Jacqueline BOSSIS, M. Thierry GRASSINEAU, Mme Laurence DELAUAUD M. Jacky BREMENT, de *Legé*, M. Yves BATARD, , M. Daniel JACOT , Mme Laura GLASS , M. Laurent ROBIN, Mme Nathalie DEJOUR, Mme Sylvie PLATEL, Mme Valérie TRICHET-MIGNE, M. Antoine MICHAUD de *Machecoul –Sainte-Même* ; M. Christian GAUTHIER, de *Paulx* ; Mme Manuella PELLETIER-SORIN, M. Jean-Emmanuel CHARRIAU de *Saint-Etienne-de-Mer-Morte*. Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle REMOND de *Saint-Mars-de-Coutais* ; M. Alain PINABEL de *Touvois* ;

Etaient excusés :

M. Gérard LOUBENS de *Legé, qui donne pouvoir à Mme Jacqueline BOSSIS.*
 Mme Yveline JAUVET de *Legé, qui donne pouvoir à M. Thierry GRASSINEAU.*
 M. Jean BARREAU de *Machecoul –Sainte-Même, qui donne pouvoir à M. Laurent ROBIN.*
 Mme Anne POTIRON, de *Paulx, qui donne son pouvoir à M. Christian GAUTHIER.*
 M. Jean CHARRIER de *Saint-Mars-de-Coutais, qui donne son pouvoir à Mme Marie-Noëlle REMOND.*
 Mme Flore GOUHON de *Touvois, qui donne pouvoir à M. Alain PINABEL.*

M. Alban SAUVAGET de *Corcoué-sur-Logne, excusé.*
 Mme Laurence FLEURY de *Machecoul –Sainte-Même, excusée.*

Assistaient également à la réunion : M. Jean-Luc PETIT-ROUX – Directeur Général des Services, M. Vincent LE YONDRE- Directeur Général Adjoint, M. Fabien COLLANGE - Directeur des Services Techniques, Mme Aurore PAVY - Directrice de l'Aménagement Durable, Mme Florence LIDUREAU - Directrice des Finances, Mme Carole DÉCANIS - Assistante.

A été élu secrétaire de séance : M. Antoine MICHAUD

OBJET : AVIS SUR LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE SCOT

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.141-2, L.141-3 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-4 relatifs à la concertation ; les articles L.143-17 et suivants et R.143-2 et suivants relatifs à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial,

VU l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT),

VU le Code de l'Environnement,

VU l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2004 autorisant la création du syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz, modifié par arrêtés du 28 juillet 2005 et 29 novembre 2011,

VU l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2015 portant création du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

(PETR) du Pays de Retz,

VU la délibération du 28 juin 2013 du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz portant approbation du SCOT du Pays de Retz,

VU la délibération du 19 mars 2018 du PETR approuvant la modification n°1 du SCOT du Pays de Retz,

VU la délibération du 21 février 2022 du PETR approuvant la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz,

VU la délibération du 29 juin 2021 du PETR du Pays de Retz prescrivant la révision du SCOT et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation,

VU la délibération du 9 décembre 2022 du PETR définissant les modalités de concertation complémentaires,

VU les délibérations du 15 mars 2024 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Pays de Retz,

VU la délibération du 28 février 2025 prenant acte du deuxième débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Pays de Retz,

VU le bilan de la concertation du SCOT approuvé le 04/07/2025,

VU l'arrêt du projet de SCOT du Pays de Retz approuvé le 04/07/2025,

Considérant l'article L.143-1 du Code de l'Urbanisme qui indique que « *le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des établissements publics de coopération intercommunale ou des groupements de collectivités territoriales compétents.* »,

Considérant l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :

1° Un établissement public de coopération intercommunale ;

2° Un syndicat mixte, un pôle métropolitain ou un pôle d'équilibre territorial et rural constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;

3° Un syndicat mixte (...);

L'établissement public mentionné aux 1°, 2° et 3° est également chargé de l'approbation, du suivi et de l'évolution du schéma ou des schémas de cohérence territoriale (...). »

Considérant l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« *L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#) arrête le projet de schéma et le soumet pour avis :*

1° Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-8](#) ;

2° Aux communes et groupements de communes membres de l'établissement public ;

3° A leur demande, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés et aux communes limitrophes (...). »,

Considérant la révision du SCOT en cours, rendue nécessaire afin de permettre la prise en compte de l'évolution des territoires en matière d'aménagement et d'urbanisme,

Considérant que le projet d'aménagement stratégique a été débattu, et que le bilan de la concertation ainsi que l'arrêt du SCOT ont été approuvés le 04/07/2025,

Considérant que Sud Retz Atlantique Communauté est appelée, en tant que personne publique associée et membre du PETR du Pays de Retz, à se prononcer sur le projet de révision du SCOT du Pays de Retz qui a été arrêté le 04/07/2025,

Considérant la trajectoire de la Zéro Artificialisation Nette voulue par le PETR du Pays de Retz. De cet objectif découle la mise en place de l'outil de répartition des droits à consommer entre 2021 et 2030, entre les communes de Sud Retz Atlantique, ci-annexé,

Dans ces conditions, il est proposé à la Communauté de communes d'émettre un avis sur les documents constituant le SCOT du Pays de Retz.

Après en avoir délibéré, les membres présents ou représentés lors de la séance du 24 septembre 2025, à l'unanimité :

- **APPROUVENT** la mise en place de l'outil de répartition des droits à consommer entre 2021 et 2030, entre les communes de Sud Retz Atlantique, ci-annexé ;
- **VALIDENT** les termes des documents constituant la révision du SCOT arrêté, du Pays de Retz, lequel est élaboré par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, **EN Y EMETTANT UN AVIS FAVORABLE, avec la prescription suivante** : sur la carte des Zones d'Activités Economiques présentes dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, il convient d'inverser les ZAE de Legé Nord et du Petit Roussillon afin de les positionner selon leur situation géographique réelle ;
- **AUTORISENT** le Président à signer tout document se rapportant.

Le Secrétaire de séance,
Antoine MICHAUD

Le Président,
Laurent ROBIN



Période 2021 - 2031																							
	population				Historique conso foncière					Logement		Besoins demandés en ha par les communes (conso ENAF et hors conso ENAF)				Dont conso ENAF				Ecart droit - demande (hors ZAC)	ENAF déjà consommés depuis 2021 (au 31-12-	Droits à consommer restants	
Communes	population 2023	répartition	Cible de population 2031	soit en croissance moyenne annuelle	Nombre de logements en 2021	Nombre de logements en 2022	Nombre de logements en 2023 (réajustés)	Consommation foncière de 2010 à 2021 (moyenne sur 10 ans en hectares)	droit ZAN -conso ENAF théorique par commune (-50%)	Production de logements demandée		habitat	équipements	développement économique	Total	habitat	équipements	développement économique	Total		habitat + équipements + dév. éco		Commentaires
Machecoul Saint Mème	7 700	30%	9 500	2,9%	74	33	65	35,0	17,5	985		24,1	2,7	9,4	36,2	3,5	1,9	7,9	13,3	4,2	2,5	10,8	indiquer les hectares prévus et conformes au futur PLU
Legé	4 700	18%	5 800	2,9%	73	33	18	14,0	7,0	160		6,0	1,0	3,4	10,4	7,0	1,0	3,4	11,4	-4,4	10,9	0,5	modif PLU comprise
Corcoué sur Logne	3 200	12%	3 500	1,2%	16	35	15	7,0	3,5	107		6,0	0,0	0,4	6,4	6,0	0,0	0,4	6,4	-2,9	2,0	4,4	
Saint Mars de Coutais	2 700	10%	3 100	1,9%	30	18	11	5,0	2,5	106		0,9	0,0	3,2	4,1	0,9	0,0	3,2	4,1	-1,6	0,4	3,7	
Paulx	2 100	8%	2 400	1,8%	4	1	3	6,0	3,0	120		6,7	1,3	1,7	9,7	6,7	1,3	1,7	9,7	-6,7	0,0	9,7	ZAC de Besnier + équipement public
Touvois	2 000	8%	2 250	1,6%	46	11	11	7,0	3,5	115		5,8	1,0	1,2	8,0	5,0	0,0	1,0	6,0	-2,5	2,0	4,0	révision PLU à venir
Saint Etienne de Mer Morte	1 800	7%	2 150	2,4%	11	10	6	12,0	6,0	80		4,5	0,0	3,8	8,3	4,5	0,0	3,5	8,0	-2,0	4,3	3,7	conso révision PLU conforme
La Marne	1 600	6%	1 800	1,6%	20	4	12	12,0	6,0	66		1,4	0,0	6,3	7,7	1,4	0,0	6,3	7,7	-1,7	7,3	0,4	pas extension de la ZAC du Grand Moulin ?
	25 800	100%	30 500	2,3%	274	145	141	98,0	49,0	1739		55,3	6,0	29,4	90,8	34,9	4,2	27,4	66,5		29,4	37,1	

44,8 (droits ZAN à -54,5%) + 17,7 (ZAC commencées avant 2021 - 50%) = 62,5 Mais Pornic Agglo nous donne 14,6 ha donc 62,5 + 14,6 = 77,1 ha pour Sud Retz Atlantique

Besoins ENAF : 77,1 - 8,7 (projets supra) = 68,4 ha de disponibles pour les communes

Le Président,
Laurent ROBIN



AR-Préfecture de Nantes

Acte certifié exécutoire

044-200071546-20251001-25-DE

Réception par le Préfet : 01-10-2025

Publication le : 01-10-2025

