

Département de LOIRE ATLANTIQUE

Commune de Saint-Etienne de Mer Morte

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À

« La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne de Mer Morte ».

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Enquête Publique du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026

Jean-Paul NORIE
Commissaire Enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
1.1– PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ.....	7
1.2 – EVOLUTION DU PLU.....	7
1.3 - OBJET DE L’ENQUÊTE	8
1.4 – PHASE DE CONCERTATION PREALABLE	8
1.4.1 Le déroulé de la concertation.....	8
1.4.2 Les résultats de la concertation.....	9
1.5 – CADRE JURIDIQUE.....	9
1.5.1 Dispositions relatives à la révision du PLU	9
1.5.2 Dispositions générales relatives à la concertation	10
1.5.3 Arrêté municipal d’ouverture de l’enquête publique	10
1.5.4 Enquête publique	10
1.5.5 Evaluation environnementale	11
CHAPITRE 2 – PRESENTATION DU PROJET DE PLU	12
2.1 – OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU.....	12
2.2 – PIECES DE PROCEDURE	12
2.2.1. – Pièces de procédure	12
2.2.2. – Bilan de la concertation.....	13
2.3 – LE RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION DU PLU	13
2.3.1. – Rapport de présentation – Diagnostic territorial	13
2.3.2. – Rapport de présentation – Justification des choix et rapport de l’évaluation environnementale	15
2.3.3. – Rapport de présentation – Résumé non technique	19
2.3.4. – Rapport de présentation – Annexes.....	21
2.4 – LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	21
2.4.1. – Préambule	21
2.4.2. – Axe 1 : conforter la vitalité communale par un renforcement de l’assise démographique et urbaine du bourg.....	22
2.4.3. – Axe 2 : maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants.....	22

2.4.4. – Axe 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.	22
2.5 – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	22
2.5.1. – OAP Thématiques	22
2.5.2. – OAP sectorielles	23
2.6 – REGLEMENTS	25
2.6.1. – Règlement écrit	25
2.6.2. – Règlement graphique	27
2.6.3. – Atlas des emplacements réservés	27
2.7 – ANNEXES.....	27
2.7.1. – Annexes – Servitudes d’Utilité Publique (SUP).....	27
2.7.2. – Annexes sanitaires.....	27
2.7.3. – Annexes complémentaires	28
2.8 – AVIS DES PPA	28
CHAPITRE 3 – LE DOSSIER D’ENQUÊTE PUBLIQUE	29
3.1 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUÊTE.....	29
3.2 – QUALITE ET COMPLETUDE DU DOSSIER D’ENQUÊTE PUBLIQUE	30
CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE	31
4.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	31
4.2 - MODALITES DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	31
421 Organisation de l’enquête publique.....	31
422 Réception du dossier par le commissaire enquêteur.....	32
423 Authentification des registres d’enquêtes	32
4.3 - CONSULTATION DU DOSSIER ET FORMULATION DES OBSERVATIONS.....	32
4.4 - INFORMATION DU PUBLIC	33
441 Publicité par voie de presse.....	33
442 Avis au public.....	33
443 Permanences	34
444 Bilan global des permanences	35
4.5 - CLÔTURE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	36
4.6 - CLIMAT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	36
CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER ET ANALYSE.....	37
5.1 – REGULARITE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	37
511 Sur la procédure	37
512 Pendant l’enquête publique.....	37

5.2 CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	37
521 Sur le dossier	37
522 Sur la justification du projet	37
CHAPITRE 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	39
6.1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES	39
6.2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES	39
621 - Observations formulées par les personnes publiques	39
622 – Observations recueillies sur le registre dématérialisé	50
6.3 – QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	60
631 – sur les critères des changements de destination des immeubles.....	60
632 – sur le risque inondation.....	61
6.4. – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	61
641 – Notification du PVS à la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.....	61
632 – Mémoire en réponse de la commune	61
CONCLUSION DU RAPPORT D’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	62

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU COMMUNAL

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 – PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ

Saint Etienne de Mer Morte est une commune limitrophe de la Vendée située au sud-est du pays de Retz. Elle est distante de 35 km de Nantes et de 16 km au de Challans. Sa proximité avec le département voisin confère à la commune une identité singulière à la croisée des influences ligériennes et vendéennes. Elle compte 1.764 habitants au 1^{er} janvier 2022 répartis sur une superficie de 2.733 hectares (soit une densité de 65 habitants/km²). Au 1^{er} janvier 2024, la commune de Saint Etienne de Mer Morte est catégorisée « *bourg rural* » selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'INSEE en 2022. De fait, les terres agricoles représentent 98% du territoire communal.

La commune est traversée par les axes départementaux D13, D63 et D72, reliant respectivement Machecoul, la Vendée et la Loire-Atlantique. Ces infrastructures routières structurent le territoire et soutiennent l'activité économique et commerciale locale, conférant à la commune de Saint-Etienne de Mer Morte un bassin de vie dynamique.

Elle fait partie de la « *Communauté de Communes Sud Retz Atlantique* » qui compte 8 communes sur une superficie de 35.132 hectares et une population de 25.000 habitants.

La commune est administrée depuis 2020 par Manuella PELLETIER-SORIN, maire.

1.2 – EVOLUTION DU PLU

L'aménagement du territoire de la commune de Saint-Etienne de Mer Morte est aujourd'hui encadré par l'application d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 février 2009**. Ce document fondateur a évolué dans le temps pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Il a ainsi fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution approuvées par le Conseil municipal :

- **Une modification n°1**, approuvée le 8 novembre 2011.
- **Une modification n°2**, approuvée le 26 février 2019.

Sa révision générale a été prescrite par la délibération n°57 du Conseil municipal en date du **1^{er} décembre 2020**, le PLU en vigueur ne correspondant plus aux objectifs d'aménagement et de

développement poursuivis par la commune (impossibilité notamment de modifier les zonages 2AU en 1AU).

Après deux échecs dans le choix d'un bureau d'études et une période de réflexion sur le projet de territoire, le Conseil municipal a finalement réalisé **l'arrêt du projet de PLU le 17 juin 2025**. L'arrêt de projet correspond à la phase du PLU qui représente la fin des travaux techniques avant consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et des services de l'Etat. Cette phase de consultation auprès de diverses institutions étant achevée et les avis rendus, le projet de PLU fait l'objet d'une enquête publique destinée à recueillir les avis du public, avant de pouvoir être approuvé par le Conseil municipal et devenir applicable.

1.3 - OBJET DE L'ENQUÊTE

Par une lettre enregistrée le 13 octobre 2025, le maire de la commune de Saint-Etienne de Mer Morte a sollicité de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Etienne de Mer morte (44)* ».

1.4 – PHASE DE CONCERTATION PREALABLE

Par délibération en date du **2 mars 2021**, la commune a prescrit la révision de son PLU en précisant les objectifs du projet ainsi que les modalités d'information et de concertation à mettre en œuvre.

1.4.1 Le déroulé de la concertation

La concertation qui visait l'information du public sur le projet, les études menées et la formulation d'éventuelles observations et propositions, s'est déroulée de mars 2021 jusqu'à la réunion publique du 6 décembre 2024.

Elle a fait l'objet de mesures de publicité sur des supports variés :

- affichage de la délibération pendant toute la durée des études ;
- informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure sur le site internet de la commune, la page Facebook de la mairie et dans le bulletin municipal ;
- exposition publique en mairie présentant la synthèse des grandes phases d'études ;
- informations de dates de réunions publiques dans la presse locale ;
- 2 réunions publiques avec la population.

Elle s'est appuyée sur des moyens d'expression divers :

- mise à disposition d'une boîte à idées en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la procédure, destinée à recueillir les observations ou propositions sur le projet du PLU ;
- possibilité d'écrire à Mme la Maire ;
- réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

1.4.2 Les résultats de la concertation

Bilan de la boîte à idées :

La boîte à idées a permis de collecter les avis, propositions et participations suivantes :

N°	Thématique	Participation
1	Commerces, centralités et services Hébergement	Mettre en place un pôle commercial pour des services de proximité. Installer une maison de retraite.
2	Mobilité	Ralentisseur rue des Peupliers pour cause de vitesse excessive.
3	Mobilité	Transport gratuit pour aller en bord de mer.
4	Mobilité	Buser le fossé du carrefour des pompiers jusqu'à la zone de l'Ardillais pour créer une zone piétonne et éviter que les piétons soient frôlés par les voitures.
5	Mobilité, commerces et services	Navette gratuite pour la plage cet été, plus commerces et une station de gazole.

Bilan courrier et mail reçus en mairie :

En parallèle des temps de concertation ponctuels et de la boîte à idées, le public disposait de différents moyens pour participer et faire part de ses observations, propositions et sollicitations (courrier, mail, directement auprès des élus). Au total, ce sont 30 observations qui ont été transmises.

Pièce de PLU concernée	Nombre	Pourcentage	Dont satisfaite
PADD	0	0%	
Trame Verte et Bleue (TVB)	0	0%	
Règlement graphique	20	67%	5
Emplacement réservé	3	10%	0
STECAL	0	0%	
Règlement écrit	5	17%	3
Autre	2	7%	0
Total	30	100%	8

Concertation dans le cadre du Plan Guide Opérationnel :

Des temps de concertation spécifiquement dédiés au Plan ont été tenus et ont alimenté les réflexions dans le cadre de la révision du PLU (Cittàmachina, balade urbaine, atelier, 3 réunions publiques le 03/02/2022, 16/04/2024 et 06/12/2024).

De manière conclusive, la délibération du 17 juin 2025 précise que « la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 2 mars 2021 et arrête le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte tel qu'il est annexé à la délibération ».

1.5 – CADRE JURIDIQUE

1.5.1 Dispositions relatives à la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution ...) est régi par les dispositions du titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » du code de l'urbanisme (articles L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22).

Les points particuliers relatifs à la procédure de révision d'un Plan Local d'Urbanisme sont précisés par les articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 à R.153-12 du code de l'urbanisme.

1.5.2 Dispositions générales relatives à la concertation

La concertation relative aux documents d'urbanisme est régie par les dispositions de la section 2 « Concertation », du chapitre III « Participation du public », du titre préliminaire « Principes généraux », du livre Ier « Réglementation de l'urbanisme », du code de l'urbanisme (articles L.103-2 à L.103-7).

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme [...]

La concertation conduite dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne de Mer Morte est présentée supra au chapitre 1.4 et a fait l'objet d'un bilan présenté dans le dossier de projet de PLU arrêté.

1.5.3 Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

Le 14 novembre 2025, la Maire de Saint-Etienne de Mer Morte a pris un arrêté n°2025/45 prescrivant une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

1.5.4 Enquête publique

La procédure d'enquête publique relative aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (communément appelée « enquête environnementale ») est régie par les dispositions de la section 1, du chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement », du titre II « Information et participation des citoyens », du livre Ier « Dispositions communes », du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et articles R.123-1 à D.123-46-2).

Selon l'article L.123-2-I du code de l'environnement, « *Font l'objet d'une enquête publique [...] préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : [...]*

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent code, ou L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ; [...].

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

1.5.5 Evaluation environnementale

L'article L.122-4 du code de l'environnement définit dans son 1-2°, l'évaluation environnementale comme « [...] un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L.122-6 et suivants ».

L'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme est régie par les dispositions du chapitre IV « Evaluation environnementale », du titre préliminaire « Principes généraux », du Livre 1^{er} « Réglementation de l'urbanisme » du code de l'urbanisme (articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-39).

L'article L.104-1 du code de l'urbanisme indique : « Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre : [...]

3° bis Les plans locaux d'urbanisme [...] ».

L'article R.104-11 du code de l'urbanisme indique que « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision : [...]

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; [...] ».

L'arrêté du maire en date du 14 novembre 2025 a été pris en application des dispositions législatives et réglementaires évoquées supra et :

- De la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2009 approuvant son PLU,
- De la décision n° E25000222/44 en date du 22 octobre 2025 de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes désignant les commissaires-enquêteurs titulaire (Jean-Paul NORIE) et suppléant (Bernard PACORY).

CHAPITRE 2 – PRESENTATION DU PROJET DE PLU

2.1 – OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Les objectifs de la révision générale du PLU de Saint-Etienne de Mer Morte sont définis dans la délibération du Conseil municipal n°21.02.03.21 du **2 mars 2021**.

Dans cette délibération, il est indiqué que la commune a voulu adapter son PLU pour tenir compte des nombreuses évolutions juridiques et législatives qui sont venues compléter les objectifs poursuivis par les PLU. De nouveaux enjeux sont également apparus, dont notamment un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la limitation de la consommation d'espace. La commune a aussi connu une croissance démographique continue depuis l'adoption du PLU actuel et elle doit trouver l'équilibre entre l'accueil des nouveaux habitants et la préservation de son cadre de vie.

Ainsi, les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et actuellement en cours de révision (enquête publique du 31 octobre au 1^{er} décembre 2025) ;
- Rendre compatible le PLU avec les documents supra-communaux et notamment le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, le 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 durable du territoire ;
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Définir des possibilités d'urbanisation affirmant la centralité du bourg tout en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- Favoriser le renouvellement urbain en menant notamment une réflexion sur le devenir de sites d'activités au sein du bourg ;
- Concevoir le développement des activités économiques en compatibilité avec le SCoT, à la fois adapté aux besoins locaux et inscrit dans une logique intercommunale ;
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Favoriser le développement des déplacements doux ;
- Intégrer l'environnement au développement en prenant notamment en compte la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques.

2.2 – PIECES DE PROCEDURE

2.2.1. – Pièces de procédure

Il s'agit des délibérations du conseil municipal de Saint-Etienne-de-Mer-Morte :

- 01/12/2020 : révision totale du PLU

- 03/05/2021 : révision totale PLU – choix du bureau d'études
- 02/03/2021 : prescription de la révision générale du PLU
- 11/01/2022 : révision du PLU – débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 11/01/2022 : sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme pendant la période de révision du PLU
- 10/12/2024 : révision du PLU – débat sur le PADD

2.2.2. – Bilan de la concertation

Cf. supra §1.4

2.3 – LE RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION DU PLU

2.3.1. – Rapport de présentation – Diagnostic territorial

2.3.1.1 *Diagnostic socio-démographique*

Les dynamiques socio-démographiques

- Une croissance démographique continue depuis 1999 mais qui ralentit actuellement sous l'effet d'une réduction des excédents migratoires.
- Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire (attractivité liée au desserrement de l'agglomération nantaise, la qualité du cadre de vie et les prix du foncier et de l'immobilier).
- Dynamisme démographique et effectifs scolaires : l'accroissement marqué des effectifs scolaires depuis le début des années 2000 hérite de la progression du solde migratoire et des naissances.
- Evolution de la répartition de la population communale : l'arrivée massive de jeunes ménages permet d'endiguer le vieillissement démographique.
- Le desserrement des ménages : la taille des ménages (2,58) est stable depuis 2009 du fait de l'accueil de jeunes ménages actifs.
- La composition des ménages : des familles avant tout (ce sont les ménages avec enfants qui progressent le plus).
- Impacts et enjeux du desserrement des ménages pour les besoins en logements (diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles).

Le dynamisme de la construction

- Evolution du parc de logements : dynamisme de la construction (en moyenne 8 logements ont été créés par an depuis l'approbation du PLU en 2009) et un parc monotype « individuel » (98% des logements sont des maisons individuelles).
- Profil des ménages : prédominance de propriétaires (75% des résidences principales) et progression des locataires (18,5% de la population totale).

Le dynamisme socio-économique de Saint-Etienne de Mer Morte

- La croissance de la population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale.

- Une commune multipolarisée : 85% des actifs travaillent en dehors de leur commune.
- Le profil de la population active : 50% des actifs sont des ouvriers et des employés, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en hausse limitée (6%).
- Les domaines d'activités : commerce (23%), construction (16%), activités de services et de soutien (16%) industrie manufacturière (13%).
- Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire (2599 ha). Spécialités : polyculture élevage.

2.3.1.2 Diagnostic urbain et fonctionnel

Histoire locale : le nom de la commune aurait des origines antiques et serait le fruit d'évolution de son orthographe au fil du temps.

Le patrimoine architectural

- Le patrimoine bâti : un patrimoine remarquable (château de la Caraterie ...), les fermes, un patrimoine parfois vacant, délabré voire en ruine qui dénature les qualités paysagères.
- Le patrimoine vernaculaire (puits, croix...).
- Un site inscrit dans l'inventaire des sites pittoresques (Château de la Caraterie).
- Archéologie : 2 sites (La Brosse à Paulx et l'église Saint-Etienne dans le bourg).

Structuration de la commune et du bourg

- Hiérarchie viaire : une agglomération à l'écart des principaux flux de transit.
- Les équipements et les services : **le bourg est bien affirmé à l'échelle communale mais décentré sur le territoire** et soumis à la proximité des centres-bourgs riverains (Paulx, Touvois...). La commune est dotée d'une école privée et d'une école publique, d'un relais petite enfance et de nombreux équipements sportifs. Elle est pourvue de commerces de proximité et de services et d'un bon nombre d'entreprises artisanales.
- Les équipements d'infrastructures : défense incendie et déchets
- Enjeux de structuration des déplacements à l'échelle du bourg : existence de voiries douces, 263 places de stationnements.

Le développement urbain

- Evolution et morphologie urbaine : l'étalement du bourg s'est fait de manière diffuse voire « anarchique » puis essentiellement sous la forme d'opérations groupées (lotissements) venant apporter davantage de consistance au tissu urbain.
- Orientations du SCoT du Pays de Retz en matière de consommation d'espaces : les extensions urbaines sont priorisées en continuité des bourgs et pôles communaux.
- Identification des enveloppes urbaines : d'une superficie de 62ha environ, l'enveloppe urbaine communale et celle de la Z.A. des Ardillais (9ha) prennent en compte les derniers projets en cours.
- Analyse de la consommation d'espaces : entre 2011 et 2021, la commune a consommé 14,7ha d'ENAF. **Entre 2021 et 2031**, la commune dispose de 6,7ha (14,7ha – 54,5%) et elle est dotée de 1,3ha de consommation supplémentaire au titre de la péréquation intercommunale soit

une consommation maximale de 8ha déjà amputée de 3,9ha pour des opérations d'ores et déjà réalisées ou en cours de réalisation (lotissement des Hauts de Combe...).

- Analyse des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines : **97 logements** au total (34 en renouvellement urbain, 20 logements sur des parcelles libres, 43 logements en optimisation foncière).
- Analyse des possibilités d'extension dans le respect des espaces agricoles pérennes

2.3.1.3 Etat initial de l'environnement

Le site et les qualités du milieu naturel

- Topographie et hydrographie : le territoire communal est situé sur 2 bassins versants et il est traversé par 3 cours d'eau.
- La gestion de l'eau : le territoire est situé dans le périmètre du SDAGE Loire Atlantique et à l'interface de 2 SAGE (Estuaire de la Loire et Marais Breton et bassin versant de la Baie de Bourgneuf). L'alimentation en eau potable par le SIAEP de la région de Grandlieu et les eaux usées et pluviales par la station communale. La commune compte **117ha de zones humides** (4,3% de la superficie communale).
- Les espaces naturels : aucun espace protégé (Natura 2000...) ni inventorié (ZNIEFF...) n'est localisé au sein du territoire communal.

L'occupation des sols

- Diffusion de l'habitat : autour du centre-bourg et en campagne à proximité du bourg de Paulx.
- Répartition des activités sur le territoire : deux Z.A. hors du bourg et 23 exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire.

L'approche paysagère et patrimoniale

- Unité paysagère du bocage rétro-littoral sur un relief quasi plat.
- La trame verte et bleue (TVB) : elle se caractérise par des continuités écologiques de vallée et des corridors diffus.

Les risques et les nuisances

- Les risques naturels : débordement de cours d'eau et inondation, séisme (modéré), tempête et radon (élevé)
- Les sites et sols pollués : pas de risque technologique sur la commune mais 25 ICPE.

2.3.2. – Rapport de présentation – Justification des choix et rapport de l'évaluation environnementale

2.3.2.1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les principaux constats issus du diagnostic :

- Une commune dynamique et attractive sur le plan démographique et caractérisée par un profil familial de ses ménages ;
- Le dynamisme de la construction d'un parc de logements homogène ;

- Une commune active qui bénéficie de la proximité de pôles d'emplois ;
- La richesse du patrimoine architectural et paysager ;
- Une centralité à conforter et des enjeux de mobilités inhérents à la situation du bourg ;
- L'évolution de l'urbanisation
- Un cadre naturel marqué par l'eau

Les principaux constats issus du Plan Guide Opérationnel :

- Redéfinir la programmation des équipements publics et services ;
- Mise en valeur paysagère et restructuration des espaces publics ;
- Apaiser le cœur de bourg
- Calibrer les besoins en habitat

L'analyse de la consommation d'espaces et les effets sur la consommation maximale future et le projet de PLU : Il reste 4,1ha jusqu'en 2031.

L'analyse des capacités de densification : 97 logements

La déclinaison du PADD en trois axes :

- Conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg.
 - o Orientation 1 : soutenir la vitalité démographique et conforter le rôle de centralité du bourg ;
 - o Orientation 2 : affirmer et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif localisé en cœur de bourg ;
- Maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants.
 - o Orientation 1 : préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits ;
 - o Orientation 2 : préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles ;
 - o Orientation 3 : favoriser les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives.
- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.
 - o Orientation 1 : assurer la convivialité des espaces urbains ;
 - o Orientation 2 : préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, garantes de l'identité communale ;
 - o Orientation 3 : préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles.

2.3.2.2. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes :

Les OAP sont des **orientations** qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme avec un **rapport de compatibilité** plus souple que le **rapport de conformité du règlement**.

Le projet de PLU de Saint-Etienne de Mer Morte comporte 2 types d'O.A.P. : Les sectorielles et les thématiques

Les O.A.P. sectorielles (article R151-6 du code de l'urbanisme)

- Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP : 2 types :
 - OAP pour accompagner la densification et le renouvellement urbain des espaces déjà bâtis à enjeu ou/et avec des projets qui nécessitent une intégration urbaine spécifique.
 - OAP pour accompagner les secteurs à urbaniser à court et moyen terme (1AU)

2.3.2.3. Les choix retenus pour établir le règlement

Préambule

Le règlement est constitué de deux documents : le document graphique (plan de zonage) et le règlement écrit (règles d'occupation et d'utilisation du sol).

Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones

- Des règles applicables à toutes les zones du territoire
 - Règles concernant l'implantation et la volumétrie (hauteurs, extensions...)
 - Règles concernant l'insertion paysagère, l'architecture (clôtures)
 - Règles concernant la qualité environnementale (plantations, haies...)
 - Règles concernant les stationnements
 - Règles concernant les conditions de desserte des terrains (accès, sécurité...)
- Des dispositions associées aux prescriptions graphiques
 - Dispositions concernant le patrimoine et le paysage (changement de destination, patrimoine végétal)
 - Disposition concernant les éléments de la trame verte et bleu (zones humides, espaces boisés classés)
 - Dispositions concernant la mixité fonctionnelle et sociale (commerce, parcours résidentiel et social)
 - Dispositions liées aux déplacements (cheminements doux)
 - Dispositions liées à des éléments de planification (OAP, emplacements réservés, équipements publics).

Motifs de délimitation des zones et dispositions associées

- La délimitation des zones urbaines : Ua, Uac, UL, Ub et Ue
- La délimitation des zones à urbaniser : 1AU, 2AU
- La délimitation des zones naturelles : Ns et NL
- La délimitation des zones agricoles : A et Ap
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) : station d'épuration, activités économiques).

De manière globale, les différents zonages rapportés à la superficie communale sont les suivants :

ZONES	AVANT PLU	APRES PLU
U	2,6%	2,5%
A	88,5%	89,7%
N	8,9%	7,6%
Total	100%	100%

2.3.2.4. Résumé de l'état initial de l'environnement, analyse des incidences potentielles dont incidences Natura 2000

Préambule

2 aires sont définies pour l'analyse de l'état initial de l'environnement et les incidences de la révision :

- Aire d'étude immédiate (le bourg, La Ville en Bois et la Z.A. des Ardillais)
- Aire d'étude éloignée (tampon réglementaire d'analyse à 10 km, tampon de 5 km pour les inventaires et continuités écologiques)

Contexte géographique (accessibilité routière, immobilier attractif, cadre de vie de qualité)

Milieus naturels et biodiversité

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

Sols et sous-sols

Socle géologique : marqué par plusieurs formations complexes de mica-schistes, argiles et limons.

L'occupation des sols : étude à partir des données de l'outil ZAN 44 et reprise dans le tableau ci-après :

Site	Enjeu	Incidences potentielles
NORD DU BOURG	FORT (les 3 secteurs consomment des espaces agricoles exploités)	MOYENNE (incidences négatives peuvent être évitées, réduites ou compensées)
CŒUR DE BOURG ET CARREFOUR DE LA RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS	FAIBLE (enveloppe urbaine)	POSITIVES A FAIBLES (densification, consommations limitées)
RUE DES COUSSEROTTES	FAIBLE (enveloppe urbaine)	MOYENNE (consommation mais densification)
LA COMBE	FAIBLE (enveloppe urbaine)	MOYENNE (consommation de foncier non exploité ou sous utilisé)

Ressource en eau

Volet qualitatif : l'eau distribuée à un taux de conformités microbiologique supérieure à 90%. A l'inverse la masse d'eau du ruisseau de la Berganderie est identifiée en mauvais état.

Volet qualitatif (enjeu et incidences)

FORT (dans un contexte de changement climatique)	MOYENNE (consommations et artificialisation en augmentation mais amélioration infiltration et limitation ruissellement)
--	---

Déchets et assainissement

Assainissement des eaux usées (enjeu et incidences)

FORT (charge actuelle de la station 865 équivalent/hab pour une charge maxi de 1.200)	MOYENNE (capacité de la station suffisante jusqu'en 2032 et schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation)
---	---

Assainissement des eaux pluviales

FORT (à l'échelle de l'estuaire de la Loire)	MOYENNE (les OAP prévoient des mesures de réductions et de compensation en matière d'infiltration et ruissellement)
--	---

Gestion des déchets : collecte et exploitation des déchetteries assurées par C.C. Sud Retz Atlantique

Risques

Risque de débordement de cours d'eau (FORT notamment pour le Falleron), séisme (aléa modéré) et tempête. Incidence FAIBLE (projets en extension en dehors des zones de sensibilité inondation).

Nuisances et bruits

Enjeu et incidences potentielles FAIBLES

Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

Enjeu et incidences potentielles FAIBLES

Energie, effets de serre et pollutions atmosphériques

Enjeu FAIBLE et incidences MOYENNES (nouvelle population entraîne consommation énergétique et émissions GES).

2.3.2.5. L'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz, le PCAET, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE Marais Breton.

2.3.2.6. Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Concernent la consommation d'espaces, l'eau, les milieux naturels et biodiversité, le patrimoine bâti, le paysage, les risques et nuisances, les déchets et le triptyque Climat/Air/Energie.

2.3.3. – Rapport de présentation – Résumé non technique***2.3.3.1. Synthèse du diagnostic et principaux enjeux*****Une commune dynamique et attractive sur le plan démographique, caractérisée par un profil familial de ses ménages**

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

Le dynamisme de la construction d'un parc de logements homogène

La commune possède majoritairement des logements de grande taille adaptés aux familles. Mais l'offre locative peine à répondre à la demande du fait de la faiblesse des petites et moyennes typologies. La production de logements se caractérise par une prédominance des maisons (98%) qui sont les résidences principales (91%) des propriétaires occupants (78%).

Une commune active qui bénéficie de la proximité de pôles d'emplois

Plus de 4 actifs occupés sur 5 de la commune (85%) travaillent en dehors de celle-ci

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire communal : 23 exploitations spécialisées dans la polyculture élevage qui occupent 2.681ha (98% de la surface communale).

La richesse du patrimoine architectural et paysager**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.

L'évolution de l'urbanisation

Le centre bourg s'est principalement développé à l'intersection des voiries correspondant aujourd'hui à la D63 et D72. Depuis 2000, le bourg s'étend sur l'axe Nord-Sud le long de la voirie.

Un cadre naturel marqué par l'eau

Les caractéristiques : 48,9 km de cours d'eau, 117 ha de zones humides, 105 ha de boisements, 32,7 km de haies et 339 ha de prairies permanentes.

2.3.3.2. Projet de développement retenu et grands axes défendus

La déclinaison du projet

Un projet de territoire en 3 axes :

- Conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg ;
- Maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants ;
- Préserver et valoriser la qualité

Le scénario de développement communal

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

La modération de la consommation d'espaces

La commune peut consommer au maximum 4,1 ha (potentiel 8ha jusqu'en 2031 - 3,9 ha déjà consommés) et envisage une offre nouvelle de logements en extension de l'enveloppe urbaine réduisant ainsi les zones à urbaniser de 13,94ha (PLU actuel) à 4,22ha (PLU en révision).

La stratégie d'urbanisation

Maintenir et pérenniser la dynamique de construction du bourg et conforter son rôle de centralité. Accorder une place préférentielle à la densification et au renouvellement urbain dans l'urbanisation.

2.3.3.3. La traduction réglementaire

Le règlement : les dispositions générales applicables à toutes les zones du territoire.

Le règlement : les dispositions spécifiques à chaque zone

Les zones urbaines (U) : Ua (cœur de bourg), Uac (cœur de bourg où le changement de destination de locaux commerciaux est interdit) et Uas (cœur de bourg où les règles de stationnement sont assouplies), UL (zone à vocation principale d'équipements collectifs), Ub (zone d'extensions pavillonnaires récentes) et Ue (Zone d'Activités économiques)

Les zones à urbaniser (AU) : 1AU (secteurs destinés à l'urbanisme à court/moyen terme) et 2AU (urbanisation future du territoire)

Les zones agricoles (A) : A (zones agricoles à protéger), Ap (zones agricoles sur des zones protégées).

Les zones naturelles (N) : Ns (zone naturelle sensible) et NL (zone à vocation d'équipements de plein air et d'espaces de nature en ville)

Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettent des constructions dans des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Encadrer des projets sectoriels (OAP sectorielles) : cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Considérer les réalités environnementales (OAP thématiques).

Encadrer l'aménagement des secteurs stratégiques.

2.3.3.4. Analyse des incidences du PLU

Contexte et démarche (composition du PLU et rôle des différentes pièces)

La démarche de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale intégrée et la démarche ERC

L'évaluation environnementale dans le rapport de présentation : présenter les incidences de 3 façons :

- Description et évaluation des incidences notables
- Analyse des incidences notables
- Analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Les choix retenus pour établir le PADD

2.3.4. – Rapport de présentation – Annexes

2.3.4.1. Mission de détection – délimitation de zones humides conformément à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009

Inventaire du 20 décembre 2009

Inventaire du 20 décembre 2023 (zone des Ardillais)

Inventaire du 10 juillet 2024

2.3.4.2. Liste et détail des bâtiments susceptibles de changer de destination.

29 bâtiments sans consommation ENAF

2.4 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2.4.1. – Préambule

2.4.1.1. Le territoire communal

Saint-Etienne de Mer Morte est une commune de 1753 habitants sur une superficie de 2733 hectares.

2.4.1.2. Pourquoi réviser le PLU ?

Cf. historique (§ 1.2) et objectifs de la révision (§ 2.1)

2.4.1.3. Le contexte législatif et réglementaire

Le PADD est l'expression d'un projet visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le contenu est défini par l'article L.151-5 du code l'urbanisme.

Le PADD est co-construit et partagé avec les élus, les partenaires (Département) et la population.

2.4.1.4. L'organisation du PADD

Mode d'emploi : un **projet global** décomposé en **3 axes** déclinés en **orientations**.

2.4.2. – Axe 1 : conforter la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

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

Pour accueillir une augmentation prévisible de 30 habitants par an, produire une offre de logements de 13 à 15 logements annuellement en densifiant en priorité l'enveloppe urbaine du bourg.

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

Maintenir voire développer le pôle situé rue d'église et la rue du Falleron.

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

En centre-bourg (commerces) et en densification d'entreprises dans la Z.A. des Ardillais.

2.4.3. – Axe 2 : maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants

2.4.3.1. Orientation n°1 : préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits

Accueillir de nouveaux habitants avec création de logements (réhabilitation ou changement de destination).

2.4.3.2. 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 agricole.

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

Préserver et valoriser le site du Moulin le long de la vallée du Falleron et dans le centre bourg.

2.4.4. – Axe 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.

2.4.4.1. Orientation n°1 : assurer la convivialité des espaces urbains

Développer les mobilités alternatives à la voiture et renforcer la convivialité du pôle d'équipements d'intérêt collectif en cœur de bourg.

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

Préserver le patrimoine bâti et mettre en valeur le paysage.

2.4.4.3. Orientation n°3 : préserver les continuités écologiques et les ressources naturelles

Trames Verte et Bleue

2.4.4.4. Orientation n°4 : prendre en compte les risques

Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.5.1. – OAP Thématiques

2.5.1.1. Préambule

Une OAP est un outil d'urbanisme qui permet de décliner les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire (Continuités écologiques notamment)

2.5.1.2. L'OAP thématique « continuités écologiques »

La Trame Verte et Bleue (TVB) : un outil d'aménagement du territoire

Objectif : la préservation de la biodiversité vise à intégrer les enjeux du maintien et du renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels dans les outils de planification et les projets d'aménagement.

Les éléments constitutifs de la TVB

Les corridors écologiques : assurent les connexions entre des réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée.

La TVB de Saint-Etienne-de-Mer-Morte : se compose de 8 sous-trames qui rassemblent les milieux naturels du territoire (cours d'eau, boisements, bocages...) et qui sont reliées entre elles par des corridors écologiques.

Protéger et restaurer les continuités écologiques

Maintenir les emprises actuelles (sauf aménagements légers ou gestion des réseaux)

Préserver et conforter les abords (transitions douces et écologiques, bocage...)

Traiter les secteurs de conflit et obstacles existants.

Créer de nouvelles trames : sur tout secteur aménagé une trame verte devra être mise en place.

Protéger la ressource en eau

Protéger les abords des cours d'eau (recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges)

Préserver les zones humides

Infiltrer et limiter le ruissellement (système de récupération, espaces de pleine terre...).

Renforcer l'armature verte urbaine

Mettre en valeur le paysage

- Valorisation paysagère du parc urbain (aménagement d'un parc paysager dans le centre-bourg) ;
- Renaturer les cours d'école

Conserver et actualiser le patrimoine naturel

Restructurer les espaces publics (stationnements, liaisons douces...)

Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité (gestion des tontes, taille des haies, nichoirs, recyclage des déchets verts...)

2.5.2. – OAP sectorielles

2.5.2.1. Préambule

6 OAP sont prévues. Elles concernent de 137 à 139 logements avec un échéancier de réalisation qui va de 0 à 10 ans.

OAP	Superficie (ha)	Zones humides	Espaces publics (ha)	Superficie des nouveaux logements (ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (logements/ha)
Cœur de bourg	4,70		3,10	0,66	12	18
Mairie et ancienne menuiserie	0,50			0,40	15	38
Rue des Landes et rue du Marais						

Secteur Est	0,50			0,50	8	16
Secteur Ouest	0,29			0,29	4	14
Secteur Sud	0,30			0,30	4	14
Rue des Cousserottes Ouest	1,00			1,00	20	20
La Combe	0,50			0,40	8	20
Nord de bourg						
Secteur les Brandes	2,00	0,20		1,10	22	20
Secteur la pièce à Toto	0,87	0,24		0,53	10	19
Secteur rue du coteau ouest	0,36	0,24		0,36	7	19
Total	11,02	0,68	3,10	5,54	110	20

Le dernier secteur de l'OAP Nord de bourg (secteur du coteau Ouest) a été supprimé dans le cadre de la réponse de la mairie aux avis des PPA. Il est, en effet, indiqué à la page 11 du document, que « *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* ».

2.5.2.2. OAP cœur de bourg – densification et renouvellement urbain

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain (nombreux équipements collectifs, maisons individuelles mitoyennes, densité de 20 à 30 logements/ha)

Patrimoine urbain architectural caractéristique du patrimoine bâti communal.

Patrimoine paysager et potentiel écologique (création d'un parc paysager)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Des espaces publics restructurés autour de nouveaux équipements publics (parvis, placette, halle, parc...)

Focus sur 2 sites dédiés à de l'habitat et mixte (foncier Santiago et foncier Lambert)

2.5.2.3. OAP mairie et ancienne menuiserie – densification et renouvellement urbain

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain (un peu excentré du pôle d'équipements et de services)

Patrimoine urbain architectural (ancienne menuiserie avec une architecture intéressante).

Patrimoine paysager et potentiel écologique (bâti à l'alignement avec des fonds de jardins à valoriser).

Les orientations d'aménagement et de programmation

Opération d'aménagement d'ensemble (réhabilitation ancienne menuiserie et salle du conseil...)

2.5.2.4. OAP rue des Landes/rue du Marais – densification et renouvellement urbain

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain : 3 secteurs (parcelles libres et optimisables) à proximité immédiate à l'est du bourg le long de la route départementale

Patrimoine urbain architectural (pavillons individuels)).

Patrimoine paysager et potentiel écologique (parcelles enherbées et fauchées ; la préservation des éléments humides et arborés est un enjeu écologique).

Les orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement de chaque secteur pourra se faire par phases indépendantes.

2.5.2.5. OAP rue des Cousserottes Ouest – densification

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain (au sud-ouest du bourg, prévoir une opération d'ensemble au sein d'extensions pavillonnaires diffuses)

Patrimoine urbain architectural (pavillons individuels).

Patrimoine paysager et potentiel écologique (parcelles enherbées et bordées de haies constituant une trame boisée diffuse à structurer).

Les orientations d'aménagement et de programmation

Opération d'aménagement d'ensemble.

2.5.2.6. OAP La Combe – extension urbaine

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain (site naturel à l'extrémité sud du bourg)

Patrimoine urbain architectural (pavillons individuels contemporains).

Patrimoine paysager et potentiel écologique (site bordé d'alignement d'arbres).

Les orientations d'aménagement et de programmation

Opération d'aménagement d'ensemble.

2.5.2.7. OAP Nord du bourg – extension urbaine

Le contexte urbain, naturel et paysager

Situation et contexte urbain (3 secteurs formant un ensemble cohérent le long de la route de Nantes)

Patrimoine urbain architectural (pavillons individuels contemporains).

Patrimoine paysager et potentiel écologique (parcelles agricoles cultivées avec la présence de zones humides).

Les orientations d'aménagement et de programmation

Opération d'aménagement d'ensemble réalisée par phases indépendantes et après l'application des mesures de compensation liées à la destruction de la zone humide

2.6 – REGLEMENTS

2.6.1. – Règlement écrit

2.6.1.1. Préambule

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs issus de l'**article L.101-2 du code de l'urbanisme** (équilibre, qualité urbaine, diversité, sécurité/salubrité, protection des milieux naturels, lutte contre changement climatique, conception universelle).

Il divise le territoire en **4 zones** : « U » (zones urbaines), « AU » (zones à urbaniser), « A » (zones agricoles) et « N » (zones naturelles). Chaque règlement des zones est construit sur le même modèle :

usage des sols et destination des constructions, implantation et volumétrie, qualité architecturale et paysagère, qualité environnementale et stationnement.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, il faut consulter le règlement de la zone mais également le règlement graphique, les OAP, le rapport de présentation et le PADD.

2.6.1.2. Effets, réglementation nationale et dispositions particulières applicables à toutes les zones

Archéologie préventive

Bâtiments pouvant changer de destination sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Cheminements doux à préserver.

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (règlement de voirie départemental).

Cours d'eau et plan d'eau (non constructibilité de 10m)

Edification des clôtures.

Eléments de paysage à protéger (intérêt architectural ou patrimonial et haies)

Emplacements réservés (aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général...).

Espaces boisés classés (EBC)

Reconstruction après sinistre (dans les 10 ans)

Risques et nuisances (inondation, radon, sismique...)

Règles de lotissement

2.6.1.3. Les dispositions générales applicables à toutes les zones

Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Equipements et réseaux.

2.6.1.4. Les dispositions applicables aux zones urbaines

Concernent les secteurs Ua (zone déjà urbanisée), Uac (zone déjà urbanisée à caractère central d'habitat, de commerces et de services), Uas (zone déjà urbanisée propice à la transformation du bâti), Ub (zone déjà urbanisée avec une capacité à être densifiée), UL (zone à vocation d'équipements) et Ue (zone d'activités économiques).

2.6.1.5. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Concernent les secteurs 1AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court/moyen termes) et 2AU (secteurs destinés à l'urbanisation future du territoire).

2.6.1.6. Les dispositions applicables aux zones agricoles

Concernent les secteurs Ap (zone à vocation agricole située sur des zones protégées sans construction autorisée) et Ae (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées -STECAL- à vocation principale d'activités = 3 sites).

2.6.1.7. Les dispositions applicables aux zones naturelles

Concernent les secteurs Ns (zone naturelle sensible), Nse (zone naturelle sensible où est implantée la station d'épuration), NL (zone à vocation d'équipements de loisirs de plein air)

2.6.1.8. Annexes

Règlement lotissement Le Rivolet

Règlement lotissement Les Hauts de La Combe

2.6.2. – Règlement graphique

2 cartes pour visualiser les différents zonages.

2.6.3. – Atlas des emplacements réservés

N°	Surface (m²)	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	616	Accès du quartier d'habitat du Vigneau par la rue des Peupliers et création d'un réseau gravitaire des eaux usées vers la rue des Vallées	Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte
2	308	Chemin piétons reliant la rue des Landes à la rue des Ormeaux	Idem
3	44	Continuité piétonne à partir du chemin existant pour accéder au lotissement Les Hauts de la Combe	Idem
4	916	Réhabilitation et extension de l'ancienne école pour l'agrandissement du restaurant scolaire	Idem
5	192	Réserve foncière pour le désenclavement des fonds de parcelles au sud pour une opération de densification future potentielle	Idem

2.7 – ANNEXES**2.7.1. – Annexes – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)****2.7.1.1. Liste des SUP**

Liste des 7 servitudes

2.7.1.2. Plan des SUP

Cartographie de l'ensemble du territoire de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

2.7.1.3. Plan des servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Nantes Atlantique (LFRS)

Plan d'ensemble.

2.7.2. – Annexes sanitaires**2.7.2.1. Plan d'ensemble et rapport d'adduction en eau potable (AEP)**

Rapport sur l'état des lieux des services d'eau potable dans le département de la Loire-Atlantique établi en 2023 par la DDTM (mission interdépartementale SISPEA)

2.7.2.2. Plan d'ensemble et règlement d'assainissement des eaux usées (AEU)- Etude relative à la station d'épuration communale

Rapport du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour l'exercice 2023

2.7.2.3. Informations relatives à la répurcation

La collecte et le traitement des déchets sont assurés sur le territoire par la Communauté de Communes Sud Retz-Atlantique.

2.7.3. – Annexes complémentaires

Délibérations municipales du 4 novembre 2014 (institution du taux et des exonérations facultatives de la taxe d'aménagement communale) et 5 juin 2012 (participation pour l'assainissement collectif - PAC).

2.8 – AVIS DES PPA

Les avis sont analysés au § 621 « *Observations formulées par les personnes publiques* ».

Les « *Réponses de la commune aux avis des PPA et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF* » sont reprises en dessous des analyses des réserves des PPA aux § 6211 et 6212.

CHAPITRE 3 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier de projet de révision du PLU mis à l'enquête publique et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

N° pièce	TITRE DE LA PIECE	Nbre pages
O	PIECES DE PROCEDURE	38
O1	<i>Pièces de procédure</i>	
O2	<i>Bilan de la concertation</i>	
1	RAPPORT DE PRESENTATION	402
11	<i>Diagnostic territorial</i>	
12	<i>Justification des choix et rapport de l'évaluation environnementale</i>	
13	<i>Résumé non technique</i>	
14	<i>Annexes</i>	
2	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	35
3	OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	42
31	<i>OAP thématiques</i>	
32	<i>OAP sectorielles</i>	
4	REGLEMENT	128
41	<i>Règlement écrit</i>	
42	<i>Règlement graphique</i>	
43	<i>Atlas des emplacements réservés</i>	
5	ANNEXES	156
51	<i>Annexes – servitudes d'utilité publique (SUP)</i>	
52	<i>Annexes sanitaires</i>	
521	<i>-Plan d'ensemble et rapport d'adduction en eau potable (AEP)</i>	
522	<i>-Plan d'ensemble et règlement d'assainissement des eaux usées (AEU) et étude relative à la station d'épuration communale.</i>	
523	<i>-Informations relatives à la répurgation</i>	
53	<i>Annexes complémentaires</i>	
6	CONSULTATION DES PPA	54
61	<i>Avis des PPA</i>	
62	<i>Réponses de la commune aux PPA et CDPENAF</i>	
7	REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE A FEUILLETS NON MOBILES	

Un exemplaire de ce **dossier de 855 pages** et un registre d'enquête « *papier* » ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Saint-Etienne de Mer Morte durant toute la durée de l'enquête. Par ailleurs, un registre numérique (registre-dematerialise.fr/6898) et une messagerie dédiée à la présente enquête (enquete-publique-6898@registre-dematerialise.fr) ont été ouverts au public pour lui permettre de formuler des observations en mode dématérialisé pendant les trente et un jours de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur s'est assuré que les pièces comprises dans les deux dossiers (« papier » et dématérialisé) sont identiques.

Le dossier tel que décrit supra, m'est apparu de nature à assurer une bonne information du public sur les tenants et les aboutissants de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne de Mer Morte.

3.2 – QUALITE ET COMPLETUDE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête comporte un résumé non technique prévu par la réglementation qui permet en principe d'avoir une lecture rapide du projet de révision du PLU sous une forme à la portée du grand public. Mais outre le fait qu'il comporte 51 pages, son classement en fin de la partie 1 relative au « *rapport de présentation* » constitue une difficulté d'accès pour le public.

Chaque pièce écrite comporte un sommaire détaillé avec numéros de pages, permettant de comprendre facilement son organisation et son contenu. Ces pièces font l'objet d'une rédaction de qualité et d'une présentation claire avec des illustrations soignées, accessibles pour le public.

Hormis la remarque liée au positionnement du résumé non technique, le dossier d'enquête est globalement de bonne facture et compatible avec une information du public satisfaisante.

CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par **décision N°E25000222/44 du 22 octobre 2025**, la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES a désigné Jean-Paul NORIE, conservateur des hypothèques en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU communal. Le même arrêté a désigné Bernard PACORY, officier de la marine à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

4.2 - MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

421 Organisation de l'enquête publique

Les mesures préalables à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les conditions dans lesquelles elle doit se dérouler, ont été déterminées en concertation avec le commissaire enquêteur lors d'entretiens téléphoniques et d'échanges de courriels avec Mme Martine BIRON, Secrétaire Générale de Mairie.

L'enquête a fait l'objet d'une **réunion de prise de contact et de préparation le mardi 25 novembre 2025** à la mairie de Saint-Etienne de Mer Morte. Cette réunion a été précédée par l'envoi par le commissaire enquêteur de la liste des différents points à examiner en concertation avec le maître d'ouvrage.

Visa des pièces du dossier soumis à l'enquête publique : les diverses pièces du dossier d'enquête relatives au projet de révision du PLU communal ont été vérifiées et visées le 9 décembre 2025 dans les locaux de la mairie

La visite de la commune et des différents sites impactés par la révision du PLU soumis à enquête publique a été effectuée en compagnie de Mme BIRON, Secrétaire Générale de Mairie, le 9 décembre 2025.

Par **arrêté du 14 novembre 2025**, Madame La Maire de Saint-Etienne de Mer Morte a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme communal (PLU).

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du mercredi 17 décembre 2025 à 9 heures au vendredi 16 janvier 2026 à 17 heures inclus ;
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Etienne de Mer Morte ;
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par une publication quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ;

- Que l'intégralité du dossier d'enquête publique en format papier a été déposée et mise à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Etienne de Mer Morte ;
- Que le public pourra, pendant toute la durée de l'enquête, consulter et consigner ses observations et propositions sur un registre coté et paraphé par le Commissaire enquêteur à la mairie ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête(<https://www.registre-dematerialise.fr/6898>) et à l'adresse électronique ouverte à cet effet (enquete-publique-6898@registre-dematerialise.fr);
- Que le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie pour recevoir les observations des intéressés aux lieux, dates et heures suivants :
 1. Le mercredi 17 décembre 2025 de 9h à 12h ;
 2. Le mardi 23 décembre 2025 de 14h à 17h
 3. Le samedi 10 janvier 2026 de 9h à 12h ;
 4. Le vendredi 16 janvier 2026 de 14h à 17h.

422 Réception du dossier par le commissaire enquêteur

Le dossier « papier » définitif a été remis au commissaire-enquêteur le 25 novembre 2025 à l'occasion de la réunion de visa du dossier et de visite sur place pour mesurer les enjeux de la révision du PLU communal.

423 Authentification des registres d'enquêtes

Conformément aux prescriptions réglementaires, le commissaire enquêteur a coté et paraphé le registre d'enquête déposé au siège de l'enquête publique.

4.3 - CONSULTATION DU DOSSIER ET FORMULATION DES OBSERVATIONS

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu formuler ses observations et ses propositions :

- Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6898>,
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : enquete-publique-6898@registre-dematerialise.fr,
- Sur le registre papier mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie,
- Par courrier postal adressé à monsieur le commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique,
- Lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courriers postaux sont versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse Internet mentionnée précédemment

Pour être recevables, les observations et propositions du public devaient être reçues durant la durée de l'enquête, soit du mercredi 17 décembre 2025 à 9H00 au vendredi 16 janvier 2026 à 17H00.

4.4 - INFORMATION DU PUBLIC

441 Publicité par voie de presse

Les parutions dans les journaux « *Ouest France* » et « *Presse Océan* » ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le **mardi 25 novembre 2025** soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête

En accord avec les dispositions réglementaires et l'arrêté intercommunal précités, un deuxième avis d'enquête est paru dans les mêmes journaux dans les 8 jours suivant son ouverture à la date suivante :

- Le **vendredi 19 décembre 2025**.

Les justificatifs des parutions ont été adressés au commissaire-enquêteur par la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte et intégrés au dossier d'enquête.

442 Avis au public

L'affichage de l'avis au public fait apparaître :

- l'objet de l'enquête publique,
- l'identité et la qualité du commissaire enquêteur,
- l'identité de la personne responsable du projet,
- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique,
- les jours, lieux et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- les lieux où il pouvait être pris connaissance du dossier,

Il a été apposé quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée aux 9 emplacements d'affichage définis en concertation lors de la première réunion de travail avec la mairie :

N°	Lieu d'affichage	N°	Lieu d'affichage
	Entrées agglomération		Centre bourg
1	Rue de Nantes	6	Place de l'Eglise
2	Rue de la Tour		Bâtiments publics
3	Rue des Vallées	7	Mairie
4	Rue des Landes	8	Bibliothèque
	Commerce	9	Salle des Vallées
5	Chez Poly		

L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la mairie de Saint-Etienne de Mer Morte et sur son compte Facebook. La page d'accueil du registre numérique qui présente l'objet du projet de révision du PLU communal et qui donne l'accès à l'arrêté intercommunal et l'avis d'enquête publique était également accessible 15 jours avant l'ouverture de l'enquête en saisissant directement l'adresse du registre numérique (<http://www.registre-dematerialise.fr/6898>).

L'ensemble du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme communal a, quant à lui, été ouvert automatiquement à partir du jour de l'ouverture d'enquête (*le mercredi 17 décembre 2025 - 09h00*), et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'à sa clôture (*le vendredi 16 janvier 2025 - 17h00*).

Une vérification de l’affichage de l’avis d’enquête publique a été régulièrement effectuée avant le démarrage de l’enquête publique et à l’occasion des permanences. En accord avec l’Arrêté intercommunal (art.6), l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique a été certifié par Mme la Maire de Saint-Etienne-de-Mer-Morte. Une copie de ce certificat d’affichage m’a été remise par courriel le 17 janvier 2026.

443 Permanences

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie qui dispose d’une entrée indépendante. Elle est donc parfaitement adaptée à la réception du public et respectueuse des conditions de confidentialité des échanges.

Le commissaire enquêteur est resté à la disposition du public pendant la durée de ses permanences pour recevoir les observations ou déclarations des personnes sur les dispositions du projet soumis à l’enquête publique et répondre aux questions des intervenants.

Première permanence : le **mercredi 17 décembre 2025 au siège de l’enquête de 9h à 12h**. Avant la permanence, j’ai vérifié le contenu du dossier et notamment le registre d’enquête que j’ai ouvert, coté et paraphé. Au cours de cette première permanence **8 personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et évoquer le projet de l’enquête avec le commissaire enquêteur. A noter qu’aucune observation n’a été formulée sur le registre « papier » au cours de la permanence.

Deuxième permanence : le **mardi 23 décembre 2025 dans les locaux de la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte de 14h à 17h**. Au cours de cette permanence, j’ai constaté qu’aucune observation n’avait été portée sur le registre papier. Par ailleurs, **4 personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et évoquer le projet de l’enquête. **Une contribution été formulée sur le registre** d’enquête « papier ».

Troisième permanence : le **samedi 10 janvier 2026 dans les locaux de la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte de 9h à 12h**. Au cours de cette permanence, j’ai constaté qu’aucune observation n’avait été consignée sur le registre « papier » avant le début de la permanence. Par ailleurs, **11 personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et évoquer le projet de l’enquête et **trois contributions** ont été consignées sur le registre d’enquête « papier ».

Quatrième permanence : le **vendredi 16 janvier 2026 dans les locaux de la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte de 14h à 17h**. Au cours de cette permanence, j’ai constaté qu’aucune observation n’avait été consignée sur le registre « papier » avant le début de la permanence. Par ailleurs, **6 personnes** se sont présentées pour consulter le dossier et évoquer le projet de l’enquête et **trois contributions** ont été consignées sur le registre d’enquête « papier ».

A l’issue de cette ultime permanence, j’ai vérifié l’absence d’observations sur la messagerie électronique dédiée à la présente enquête et j’ai clos le registre d’enquête « papier ». J’ai, par ailleurs, reçu un courriel de la société « *Préambules* » me précisant que le registre électronique était clos depuis le 29 octobre 2025 à 17 heures.

De manière conclusive, on peut se féliciter que le public se soit déplacé dans les lieux de permanences pour rencontrer le Commissaire Enquêteur. **Ce sont au total 30 personnes qui ont été reçues durant les 4 permanences.**

Le Commissaire Enquêteur, lors de ces permanences, a été accueilli dans de très bonnes conditions à la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

L'ensemble des documents (dossier « papier » et un ordinateur dédié) ont été mis à la disposition du public dans une pièce réservée, le registre « papier » y étant présent ou pouvant être fourni à la demande à l'accueil de la mairie.

444 Bilan global des permanences

Comme précisé supra, il faut noter **une réception physique du public au cours des quatre permanences qui est conforme à un projet de révision d'un PLU.**

Le registre « papier » et le registre dématérialisé ont par ailleurs accueilli **20 contributions** émanant de particuliers personnellement impactés par le projet de révision. Il n'a été enregistré aucune contribution émanant d'associations et/ou d'organisations professionnelles.

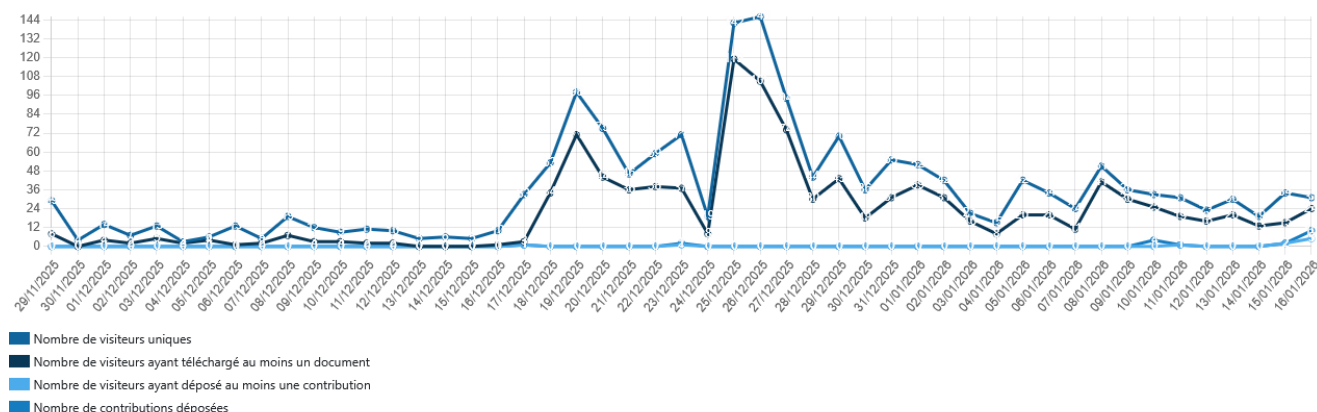
Dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a connu un très large succès puisqu'il a enregistré **1.740 visites**. A noter que parmi les visiteurs **1.085 d'entre eux ont téléchargé au moins un des documents de présentation**. C'est ainsi que **1.530 documents ont été téléchargés**.

Concernant les téléchargements

L'examen des documents téléchargés montre une relative dispersion des téléchargements puisque les 5 documents **les plus téléchargés représentent 30% des téléchargements** totaux :

- | | |
|--|-----|
| • OAP sectorielles | 103 |
| • Avis d'enquête publique | 94 |
| • Justification des choix et évaluation environnementale | 94 |
| • Diagnostic territorial | 87 |
| • Arrêté d'enquête publique | 80 |

Le tableau des fréquences journalières de consultations du site montre une succession de pics de visites et de téléchargements tout le long de la procédure d'enquête publique mais de manière plus marquée autour des journées du 25 et 26 décembre 2025.



*Eu égard à la nature du projet, j'estime cependant que la fréquentation physique et la participation contributive citoyenne demeurent en relative contradiction avec le vif intérêt porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique et des téléchargements qui ont été constants et particulièrement conséquents. **Le rapport contributions/visiteurs du site s'établit ainsi au chiffre de 1.15%.***

4.5 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme officiel de l'enquête publique, le vendredi 16 janvier 2026 à 17 heures, le registre dématérialisé et l'adresse électronique dédiée ont été automatiquement fermés par le prestataire de la plateforme de consultation dématérialisée.

Le registre d'enquête publique, déposé à la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte a été déclaré clos et signé par le commissaire enquêteur le 16 janvier 2026.

Aucun courrier postal n'a été reçu à l'adresse du siège de l'enquête à Saint-Etienne-de-Mer-Morte au nom du Commissaire enquêteur.

4.6 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a constaté durant l'enquête publique que les contributions déposées (20) émanaient uniquement de propriétaires personnellement impactés par le projet de révision du PLU. Rapportées à la population communale (1.736 habitants), ces contributions demeurent relativement modestes et ne traduisent pas une opposition locale au projet. Par ailleurs, aucun incident n'est venu troubler la sérénité des permanences.

Il faut souligner par ailleurs la qualité de l'accueil, la collaboration efficace et la disponibilité du personnel de la mairie de Saint-Etienne de Mer Morte.

La Secrétaire Générale de la Mairie a toujours été très disponible pour répondre, en tant que de besoin, aux questions et aux demandes de précision du commissaire-enquêteur. Ces rencontres ont toujours eu lieu en dehors de la présence du public.

CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER ET ANALYSE

5.1 – REGULARITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

511 Sur la procédure

Le commissaire enquêteur a constaté que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées notamment en ce qui concerne :

- Les formalités de publicité dans deux journaux locaux effectuées dans les conditions fixées par l'arrêté municipal du 14 novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- L'affichage de l'avis d'enquête 15 jours avant le début de l'enquête sur les lieux prévus par l'arrêté évoqué supra,
- La régularité des permanences qui ont été tenues aux jours et heures suivant les prescriptions de l'arrêté municipal susvisé de manière à assurer l'information complète du public,
- Les registres d'enquête « papier » et dématérialisé qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique,
- La production d'un dossier d'enquête conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

512 Pendant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur n'a constaté aucune irrégularité.

Le public a ainsi pu :

- Accéder au dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Consigner ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions sur le registre d'enquête « papier » tenus à sa disposition en mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte ainsi que sur le dossier d'enquête numérique consultable 7j/7 et 24h/24 à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6898>.
- Rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte aux jours et heures fixés par l'arrêté communal du 14 novembre 2025.

5.2 CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

521 Sur le dossier

Le dossier soumis à enquête publique est complet au regard de la réglementation. Il est relativement dense mais il peut être aisément appréhendé par un lecteur intéressé par le projet de révision du PLU communal.

522 Sur la justification du projet

Les objectifs de la révision générale du PLU de Saint-Etienne de Mer Morte sont définis dans la délibération du Conseil municipal n°21.02.03.21 du **2 mars 2021**.

Dans cette délibération, il est indiqué que la commune a voulu adapter son PLU pour tenir compte des nombreuses évolutions juridiques et législatives qui sont venues compléter les objectifs poursuivis par les PLU. De nouveaux enjeux sont également apparus, dont notamment un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la limitation de la consommation d'espace.

La commune a aussi connu une croissance démographique et elle doit trouver l'équilibre entre l'accueil des nouveaux habitants et la préservation de son cadre de vie.

CHAPITRE 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES

Le terme "*Contribution*" est utilisé pour analyser les interventions du public (manuscrites ou électroniques). L'ensemble des contributions figure en annexe n°3 au présent rapport. Une contribution peut cependant porter sur plusieurs thèmes et contenir plusieurs observations.

Sont récapitulées ci-après les observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

L'ensemble des observations a été transmis, par le Commissaire Enquêteur, à la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte pour recueillir son avis et ses commentaires (Procès-verbal faisant l'objet de la pièce jointe n°1).

La commune, maître d'ouvrage du projet objet de l'enquête, a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse faisant l'objet de la pièce jointe n°2.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacune des observations traitées dans le paragraphe ci-après et comportent à la suite l'appréciation du Commissaire Enquêteur.

6.2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES

621 - Observations formulées par les personnes publiques

6211- Avis de la MRAe

La MRAe a été saisie en juin 2025 (réception le 23 juin 2025) sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

L'information n°003890/A PP en date du 16 septembre 2025 fait mention que « *la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de 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* ».

Le commissaire-enquêteur déplore cette absence d'avis de l'autorité environnementale sur un sujet qui engage la commune et les habitants pour une dizaine d'années.

6212 – Autres avis

Le dossier a également été soumis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Services de l'État Associés.

Le délai de réponse est, selon l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, de trois mois suivant la date de réception du dossier. Passé ce délai réglementaire de trois mois, l'absence d'avis vaut « absence d'observations » ou peut être « réputé favorable ».

Tous les avis exprimés, dont le récapitulatif est présenté ci-dessous, ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.

Liste des PPA/PPC et services de l'Etat	Notification par recommandé	Réception de l'avis	Observations
Préfecture de la Loire Atlantique	23/06/2025		
DDTM ¹	23/06/2025	22/10/2025	Favorable sous réserves
CDPENAF	23/06/2025	23/10/2025	Favorable sous une réserve
Agence Régionale de Santé (ARS)	23/06/2025		
DRAC PDL	23/06/2025		
DREAL PDL	23/06/2025	16/09/2025	
Conseil Régional des P.D.L.	23/06/2025		
Conseil Départemental de la L.A.	23/06/2025	12/09/2025	Favorable avec réserves
PETR SCoT Pays de Retz	23/06/2025	10/07/2025	Avis favorable
CCI Nantes/Saint-Nazaire	23/06/2025		
Chambre de Métiers de la L.A.	23/06/2025	19/09/2025	Favorable avec observations
Centre Régional de la Propriété Forestière	23/06/2025		
Chambre d'Agriculture de la L.A.	23/06/2025	23/10/2025	Favorable avec réserves
EPCI Sud Retz Atlantique	23/06/2025	04/09/2025	Favorable
Syndicat des AOC Muscadet	23/06/2025		
Inspection Académique	23/06/2025		
Mairie de La Marne	23/06/2025		
Mairie de Paulx	23/06/2025		
Mairie de Touvois	23/06/2025	31/07/2025	
Mairie de Corcoué sur Logne	23/06/2025		
Mairie de La Garnache	23/06/2025		

Résumé des avis reçus avant l'ouverture de l'enquête et des réponses de la commune (repris dans un encadré en bleu et italique) :

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 44 : avis favorable avec réserves

Réserve n°1 : La consommation foncière prévue est supérieure au cadre fixé par la ZAN et nécessite une réduction des surfaces en extension.

Réponse 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 14,7ha, soit 12,3 ha sur 10 ans (correspondant à 2011-2021 ;

¹ Un second envoi « papier » a été effectué le 25 juillet 2025

-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 $12,3 \text{ ha} - 54,5\% = 5,5 \text{ ha}$ pour la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

-Sur cette période s'ajoute la péréquation de la CC Sud-Retz Atlantique de +2 ha² (et non 1,3 ha 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 8 ha 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 $7,5 - 3,9 = 3,6 \text{ ha}$ 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 $7,5 \text{ ha} - 54,5\% = 3,3 \text{ ha}$ (et non 3,5 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté).

Ces chiffres indiqués au PADD seront actualisés en conséquence.

Le règlement graphique sera actualisé en passant le site de la rue des Côteaux de la zone 1AU au bénéfice d'une zone 2AU correspondant à 0,36 ha à urbaniser d'ici 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 du PADD) ;

-En 2031-2041 : 1,29 ha en 2AU.

Réserve n°2 : Zonages : demande que le périmètre de zone Ap soit revu et réduit sur le secteur Nord des Métairies.

Réponse 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 régleme 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 (logements de fonction agricole) : demande de supprimer les points suivants : limitation du nombre de logements par exploitation agricole et la limitation de la surface du logement de fonction à 120m².

Réponse 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.

² 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-Etienne-de-Mer-Morte est de +2 ha (et non 1,3 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté).

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.*

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL : favorable avec réserves

Réserve n°1 : Catégorisation du réseau routier départemental : le PLU intègre les prescriptions du schéma directeur des mobilités mais il faut les traduire réglementairement sur le plan de zonage. Par ailleurs, il convient de reprendre les prescriptions des articles 31, 34 et 35 du règlement de la voirie départementale dans le règlement écrit communal.

Réponse de la commune : ces éléments seront intégrés au PLU en vue de son approbation.

Réserve n°2 : Changements de destination et extension de bâtis dans l'emprise des marges de recul des routes départementales : en principe interdits mais possibilité d'un examen au cas par cas (changements) et extension admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.

Réponse 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 : L'assainissement des eaux usées : Correction d'une erreur sur le réseau d'assainissement collectif qui est de type séparatif **et** unitaire.

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.

Pour répondre aux dispositions 26 et 27 de la QUENO 3, il convient de vérifier que la C.C. 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.

Fournir en annexes sanitaires les éléments pour l'assainissement collectif.

Réponse de la commune pour l'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. A 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 DPBO5. 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) : $+72 \text{ logements} \times 2,5 \text{ personnes par ménages} = 180 \text{ EH}$ à l'horizon 2032 (capacité restante de 9 EH) ;

– Pour un total à l'horizon 2036 de $+150 \text{ logements (en moyenne 10 logements sur 15 ans)} \times 2,5 \text{ personnes par ménages} = 375 \text{ EH}$ (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 (67EH).

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 aux normes 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.

Réponse de la commune pour l'assainissement individuel : 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

Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales et maîtrise au maximum de leur rejet vers le réseau public ou le milieu naturel pour permettre la réalimentation des nappes souterraines

Réponse 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.

A 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°5 : Economie d'espace et densité

L'approche communale est validée mais la commune devra limiter au maximum sa consommation d'espace en la limitant à ses besoins et en recherchant une densité supérieure à 20 logements/ha. Faire apparaître les densités dans les OAP.

Réponse 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.

Le souhait du Conseil départemental de faire référence au Plan Départemental de l'Habitat dans le rapport de présentation du PLU révisé a fait l'objet d'une réponse motivée de la commune par courriel du 17 janvier 2026 :

« Nous suivrons les obligations du PDH. En parallèle, un Plan Local de l'Habitat (PLH) va être élaboré à l'échelle intercommunale en 2026/2027. Celui-ci fera l'objet d'une intégration à l'occasion d'un modificatif de notre PLU ».

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE : favorable

Souhait que le schéma directeur des modes doux voté en février 2025 soit inclus dans les annexes du PLU communal.

Réponse de la commune : le schéma directeur des modes doux sera annexé au PLU en vue de son approbation.

AVIS DU CDPENAF : favorable sous réserves

Réserve n°1 : le STECAL Ae à vocation d'activité économique pour le site de la Poullerie ne doit pas porter atteinte aux bâtiments qui l'entourent, ni à la zone humide et à l'espace agricole exploité situés au nord de la parcelle.

Réponse de la mairie : 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 : retirer du règlement des zones A et N 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).

Réponse de la mairie : le règlement écrit sera modifié en vue de l'approbation du dossier afin de :

-limiter l'emprise au sol maximum cumulée des annexes à 40 m², au lieu de 50 m² dans le dossier de PLU arrêté ;

-modifier le schéma explicatif pour qu'il corresponde à cette règle actualisée.

AVIS DE LA DDTM : avis favorable sous réserves.

Réserve n°1 : Justifier l'écart de 2 hectares constaté dans les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et intégrer dans le PLU un document identifiant clairement les communes contributrices et créditrices des transferts dans le cadre de la stratégie d'harmonisation intercommunale de la consommation foncière. Prévoir des critères objectifs pour les changements de destination.

Réponse 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 14,7ha, 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 $12,3 \text{ ha} - 54,5\% = 5,5 \text{ ha}$ pour la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

-Sur cette période s'ajoute la péréquation de la CC Sud-Retz Atlantique de +2 ha³ (et non 1,3 ha 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 8 ha 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 $7,5 - 3,9 = 3,6 \text{ ha}$ 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 $7,5 \text{ ha} - 54,5\% = 3,3 \text{ ha}$ (et non 3,5 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté).

Ces chiffres indiqués au PADD seront actualisés en conséquence.

Le règlement graphique sera actualisé en passant le site de la rue des Côteaux de la zone 1AU au bénéfice d'une zone 2AU correspondant à 0,36 ha à urbaniser d'ici 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 du PADD) ;

-En 2031-2041 : 1,29 ha en 2AU.

Réserve n°2 : Intégrer la version actualisée du 22 août 2024 du Document Départemental des risques majeurs (DDRM). Le risque inondation fait l'objet d'un traitement incomplet (mauvaise déclinaison du PGRI Loire Bretagne, mauvaise identification des AZI...)

Réponse de la mairie : 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.

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. A noter que le règlement écrit recommande d'ores et déjà que dès la conception d'un projet de construction, la mise

³ 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-Etienne-de-Mer-Morte est de +2 ha (et non 1,3 ha comme indiqué au rapport de présentation du projet arrêté).

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 : 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.

Réponse de la mairie : 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 d'un renforcement effectif du dispositif d'assainissement, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation apparaît difficilement soutenable. 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.

Réponse 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. A 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 DPBO5. 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 (67EH).

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 aux normes 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.

Réponse de la commune pour l'assainissement individuel : 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 : Une réglementation plus précise et opérationnelle gagnerait à être intégrée dans les règles écrites pour éviter les atteintes irréversibles à l'identité bâtie communale. A 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 volumes 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.

Réponse de la mairie : 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.

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT : favorable avec observations.

Observation n°1 : STECAL Ae : indiquer que les activités de la sous-destination « industrie » sont autorisées.

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

Réponse 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.

Réponse 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)

Observation n°3 : 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 stationnement existantes à proximité immédiate des commerces afin d'en préserver l'accès et donc la pérennité de l'activité.

Réponse 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 de stationnement.

Le commissaire enquêteur prend acte des points qui sont d'ores et déjà corrigés et pris en compte par la commune dans le cadre de la présentation définitive du projet de révision du PLU communal :

- Modification de la consommation foncière et du solde du reste à consommer d'ici 2031 qui ressort à 3,6 hectares.
- Intégration du schéma directeur des mobilités et du règlement de la voirie.
- Des travaux d'amélioration déjà réalisés pour augmenter la charge théorique de la station d'épuration.
- Des solutions alternatives pour limiter le débit des eaux de ruissellement.
- Le rajout de la densité logements/ha dans les OAP sectorielles.
- L'inclusion du schéma directeur des modes doux dans les annexes du PLU.
- La modification du règlement écrit des zones A et N en ce qui concerne les emprises au sol.
- Intégration de la version actualisée du document départemental des risques majeurs.
- Intégration du risque de remontée de nappe et actualisation du plan des SUP
- Actualisation des données en matière de retrait-gonflement des argiles.
- Obligation d'instaurer une étude géotechnique dans les zones à risque.
- Ajout au règlement écrit de l'interdiction des isolations thermiques par l'extérieur.

Les deux points qui n'ont pas fait l'objet d'une réponse par la commune (critères pour les changements de destination et références PGRI et AZI) ont été repris dans les questionnements du commissaire-enquêteur dans le cadre du PV de synthèse.



A défaut de réponses de leur part, les autres avis des PPA sont considérés comme des accords tacites.

Dans ces conditions, les 21 P.P.A. consultées ont formulé un avis favorable :

- Pour 7 d'entre-elles un avis favorable express (avec ou sans réserve/observations)
- Pour 14 d'entre-elles un avis favorable tacite.

622 – Observations recueillies sur le registre dématérialisé

Le nombre des contributions figure après le thème évoqué. Elles visent :

- Les changements de zonage

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°1 M. ECOMARD	M. ECOMARD sollicite un changement de zonage de UA à UB pour son terrain situé rue des Peupliers dans la perspective d'un projet de construction dans les mêmes conditions que les autres maisons environnantes.
N°7 Mme CHARRIER	Conteste le classement de ses terrains en zone humide alors qu'il y a d'autres maisons et un lotissement à côté de chez elle.
N°9 M. CHUNIAUD F.	Conteste le classement de la parcelle ZW86 rue des Peupliers en zone humide alors que les prélèvements opérés sur le terrain par la société ACCETE ont été effectués sans autorisation des propriétaires.
N°11 M. de CHASSEVAL A.	La Muraillerie Parcelle 0074 : demande de changement de zonage de Ap à A.
N°12 M & Mme DAVID-VOYAU	La superposition du PLU actuel et du projet de PLU interroge sur l'intérêt général du changement de la limite zone NL et Ub sur les 3 parcelles AC 018, 021 et 023 rue du Marais.
N°13 M. & Mme DAVID-VOYAU	La contribution vise la parcelle n°15 qui a fait l'objet d'un changement de zonage de Ue à NL. La parcelle n'est pas inventoriée zone humide. Le changement de zonage est-il une compensation ? Demande le maintien de la parcelle en zone U.
N°14 M. & Mme DAVID-VOYAU	La contribution vise la parcelle AB n°103 actuellement classée par erreur en zone Uf. M. et Mme DAVID-VOYAU demandent qu'elle soit classée en zone Ua dans le cadre de la révision et que le chemin piétonnier soit supprimé sur cette parcelle.
N°15 Anonyme	La contribution concerne la parcelle 205 et son classement en zone 1Au au vu des arguments suivants : La parcelle est entourée sur 3 côtés de terrains constructibles. Elle n'est pas en zone humide. Une petite partie de la parcelle est classée Ub. Elle constitue une véritable « dent creuse » située dans l'enveloppe urbaine dans la version 1 du PADD. Elle se situe dans une zone « naturelle » occupée en partie par la station d'épuration communale qu'il est envisagé d'étendre. Une zone Ub (à gauche de la parcelle 205) a obtenu sa constructibilité suite à une décision de justice. La parcelle est entièrement ceinte d'un muret, pourvue d'un puits, dotée d'un portail électrifié et utilisée comme jardin potager. Elle est facile d'accès en véhicules automobiles et dotée d'un trottoir côté pair. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Elle n'a pas d'utilisation agricole depuis plus de 20 ans (exploitations éloignées et obligation pour les matériels agricoles et les bêtes de traverser le bourg). La question de la constructibilité déjà posée par le commissaire-enquêteur en 2018 sans réponse de la mairie.

	Pas d'informations sur les critères qui ont présidé au choix des terrains devenant constructibles dans le cadre du projet de révision ni sur les différences entre les deux versions du PADD.
N°16 M LEDUC Joël	La contribution vise la parcelle 51 située 1 rue des Vallées et le classement en zone Ua de la partie basse de l'immeuble qui est actuellement classée "commerciale" afin de pouvoir vendre l'ensemble de l'immeuble en local d'habitation.
N°17 M. & Mme BLANCHARD Guy	La contribution vise 4 points : S'agissant de la parcelle AC25 actuellement classée en zone Ub (3500 m ²) et en zone NL (5370 m ²) qui deviendrait dans le cadre du projet NL et zone humide pour la majeure partie. Souhaitent connaître les critères de ce classement et s'y opposent totalement. S'agissant des parcelles 24 et 25. Elles font l'objet d'une demande de réunion sous un seul numéro. La haie qui figure au règlement graphique au niveau de la limite des 2 parcelles est à supprimer car elle n'existe pas. S'agissant des parcelles AC 23, AC 21 et AC 18 qui font l'objet d'un accroissement en zone Ub. Quels éléments motivent cette augmentation ? S'agissant des parcelles AC 15 et AC 16. Pour quelles raisons la partie NO de la parcelle 16 et la partie NE de la parcelle 15 ne sont pas considérées en zone humide alors que la limite entre les deux est un point bas permettant de recueillir les eaux pluviales de la rue des Brandes ?
N°18 M. BLANCHARD Joseph	S'oppose au projet de liaison douce qui passerait entre sa maison et la grange qui sert de garage.
N°20 M. BRISSON Jean-Yves	La contribution vise à connaître les raisons pour lesquelles la parcelle n°53 est zonée 1Au dans le projet de révision alors que ce terrain est pour plus de la moitié de sa superficie inondable.

Contribution n°**Réponses de la collectivité**

N°1
M. ECOMARD

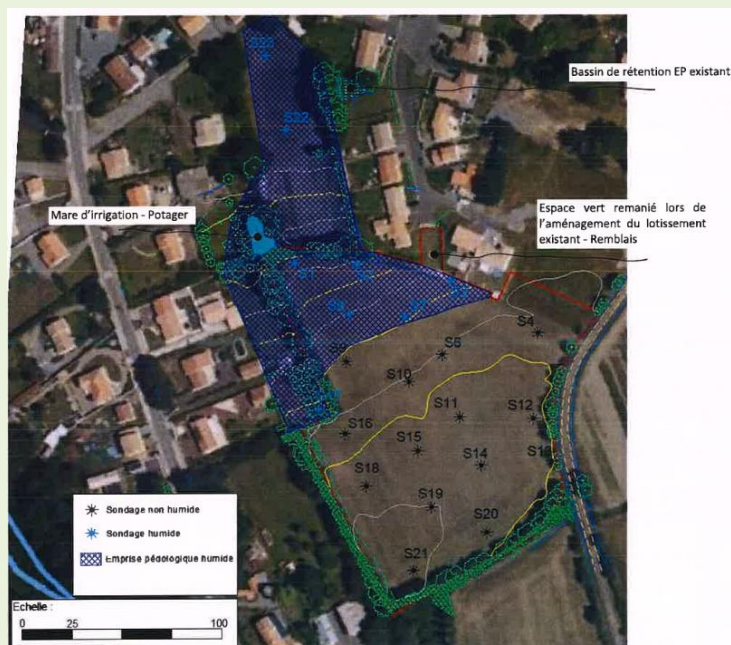
La parcelle AC 304 se situe en zone Ua du projet de PLU. Ce secteur correspond à une « *zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti.* » L'un des objectifs est de favoriser et d'encadrer la densification. Il s'agit notamment d'optimiser l'implantation des constructions avec des implantations de préférence en limite de voie.
La parcelle est pleinement intégrée dans le tissu bâti de la rue et n'est pas en limite avec le secteur Ub. Elle ne peut pas être intégrée en Ub au risque de faire perdre la cohérence du zonage de l'ensemble de l'ilot formé par la rue des Peupliers et de la rue des Landes.
Il faut noter que cette parcelle est constructible en suivant les règles fixées au règlement écrit.
La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.

N°7
Mme
CHARRIER

La remarque vise un ensemble de parcelles partiellement classées en zone NL du projet de PLU. Ce secteur correspond à une « *zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère).* » Les objectifs sont de mettre en valeur

et de protéger cet espace naturel en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue urbaine.

Dans le cadre du projet d'aménagement réalisé plus au sud, le lotissement « Les Hauts de La Combe », il a été identifié que les parcelles visées par la présente contribution sont partiellement constitutives d'une zone humide. À ce titre, elles composent la trame verte et bleue et doivent être préservées, motivant le changement de zonage dans le cadre de la révision, de Ub vers NL.



Emprise de la zone humide sur le périmètre de la zone 1AU

Il faut noter que ce secteur n'est pas artificialisé et correspond à une prairie humide. La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.

N°9
M. CHUNIAUD
F.

Comme indiqué aux pages 82-83 du rapport de justification des choix, la commune avait initialement comme projet de poursuivre l'urbanisation déjà ciblée au PLU en vigueur avant révision, sur le secteur visé par la présente contribution. Il s'agissait de maintenir ce site en zone à urbaniser (AU).

Comme indiqué aux pages 81 à 90, la démarche d'évaluation environnementale du PLU, qui doit être réalisée de manière itérative et continue durant toute la démarche, a mis en avant le caractère humide de ce site. En outre il faut rappeler que ce site est concerné par les règles fixées par le SAGE en matière de gestion de la ressource en eau et des milieux humides. La réalisation d'un inventaire de zone humide aurait été nécessaire au stade opérationnel avec des conséquences pour le projet et l'ensemble de la stratégie d'urbanisation de la commune.

Pour rappel, la méthode et les conclusions de l'évaluation environnementale sont précisées dans le rapport de justification des choix (pp 82-90).

La commune est favorable à ce qu'une deuxième étude soit éventuellement réalisée sur une période propice à ce type d'études et sur le périmètre du site déjà analysé durant la démarche. Dans l'hypothèse où ce site ne serait pas caractéristique d'une zone humide, une contre-expertise serait nécessaire pour le confirmer. Dans l'hypothèse où ce site se confirmerait ne pas être humide, il s'agirait d'une bonne nouvelle et la commune serait disposée à étudier une évolution du PLU.

N°11
M. de
CHASSEVAL A.

La parcelle ZV 74 se situe en zone Ap du projet de PLU. Il faut noter que cette parcelle figurait déjà dans la même zone dans le PLU en vigueur. La zone Ap correspond à une « zone à vocation agricole située sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole. » L'objectif est de protéger et de 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. Le zonage de cette parcelle est cohérent avec l'ensemble des abords de la vallée du Falleron. La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.
N°12 M & Mme DAVID-VOYAU	Les parcelles sont partiellement situées en zone Ub et en zone NL. Les parcelles sont urbanisées, avec des habitations implantées en retrait de la rue, le reste de la parcelle étant en jardin. La limite entre les zones Ub et NL a été simplifiée en traçant au droit, comme cela a été fait sur d'autres secteurs de la commune. Cela permet l'implantation facilitée d'annexes dans ces jardins. Ce changement n'a pas d'effet sur le projet global.
N°13 M. & Mme DAVID-VOYAU	La parcelle AC 15 est située en zone NL au projet de PLU. Ce secteur correspond à une « zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère). » Les objectifs sont de mettre en valeur et de protéger cet espace naturel en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. Cette parcelle est en zone Ue dans le PLU opposable avant révision. « La zone Ue est une zone réservée aux équipements publics (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, maisons de retraite...). Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation ». Dans le projet de PLU en révision, cette zone est remplacée par la zone UL, qui « correspond aux secteurs à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc. » Dans les faits, la parcelle AC 15 est une prairie, déclarée à la PAC comme exploitée en agriculture biologique. Pour qu'elle soit urbanisée, il faudrait qu'elle soit classée comme zone à urbaniser (AU), avec des effets sur la consommation d'espaces, l'agriculture et l'environnement. Dans le cadre de la stratégie d'urbanisation de la commune et en application de la séquence « ERC » (Éviter, Réduire, Compenser) au titre de l'évaluation environnementale itérative et continue, l'urbanisation du secteur a été évitée. Cette parcelle se situe pour partie en zone humide et à proximité immédiate d'une zone humide inventoriée (source : inventaire communal de 2012-2013). En outre, elle se situe à proximité immédiate d'un cours d'eau inventorié plus à l'est (source : Référentiel Unique des Cours d'Eau 2021, de la DDTM 44). À ce titre, elle figure en tête de bassin versant, protégé au titre du SAGE Estuaire de la Loire (qui s'impose au PLU). Son rôle dans le fonctionnement hydrologique des milieux a pour effet un évitement de l'urbanisation future du site. Ces milieux humides, prairiaux et boisés sont constitutifs de la Trame Verte et Bleue et s'insèrent dans un corridor écologique altéré par l'urbanisation. La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.
N°14 M. & Mme DAVID-VOYAU	La parcelle AB 103 est classée en zone Ua au projet de PLU en révision. Elle est retirée de la zone Uf dans le PLU opposable avant révision. La commune a d'ores et déjà donné une suite favorable à cette demande pour partie. Concernant la liaison douce à créer instaurée dans le PLU, cette liaison douce est maintenue. Elle ne bloque pas la réalisation d'un projet sur la parcelle 107, tant que la voie d'accès qui pourrait prendre place sur la parcelle 104 garantisse le passage d'une liaison douce vers le nord à l'avenir. Cette voie de desserte pourrait prendre la forme d'une voirie partagée voiture/piéton, tant que les dimensions et l'usage de cette future voie de desserte potentielle soient proportionnels à un passage partagé avec des piétons et vélos.

N°15
Anonyme

La parcelle AB 205 est située en zone Ns au projet de PLU en révision. Cette zone correspond « *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.* » Cette parcelle était déjà située dans cette zone dans le PLU opposable avant révision.

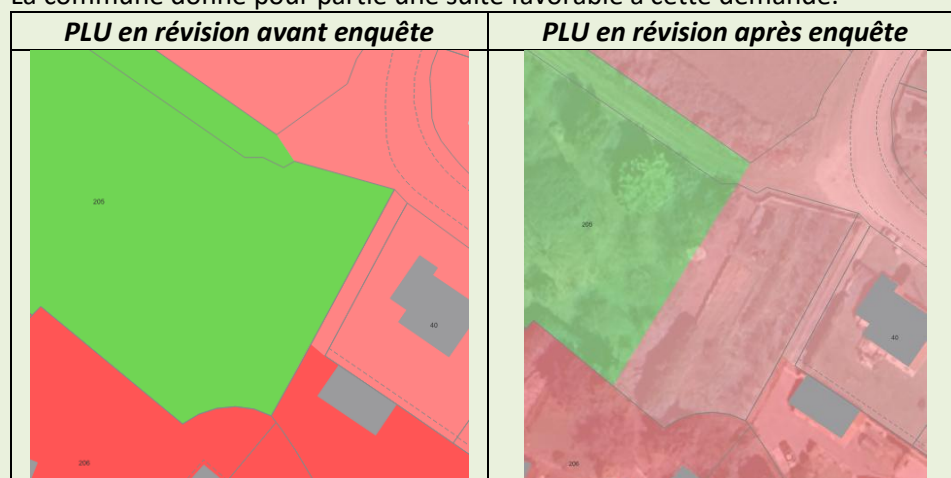
La parcelle est boisée et contient une diversité de végétaux, dont l'intérêt écologique est hétérogène. Elle constitue une coupure verte d'un point de vue paysager. Elle fait partie de la Trame Verte et Bleue communale.

La distance entre les constructions des parcelles AB 206 et 42 est d'une centaine de mètres, ce qui traduit une discontinuité de l'urbanisation dans le projet de PLU arrêté. Les documents provisoires et de travail produits avant l'arrêt et publiés dans le cadre de la concertation ne sont pas valables à ce titre. En outre, la cartographie des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) réalisés à l'échelle du département (ZAN 44) identifient cette parcelle comme induisant une consommation d'ENAF. Cette consommation d'ENAF n'est pas prévue dans le projet communal, dont l'enveloppe de consommation foncière est contrainte (Loi Climat & Résilience et principe du ZAN).

Enfin, il faut rappeler que les choix en matière d'urbanisation sont précisés dans le rapport de justification des choix.

Pour autant, le caractère de jardin n'avait pas été relevé jusqu'à cette contribution lors de l'enquête publique. Considérant la partie en verger clôturée sur la partie est de la parcelle AB 205 d'une part, et d'autre part son classement par la cartographie ZAN 44 comme espaces déjà urbanisés, le zonage va être modifié pour intégrer une partie de cette parcelle 205 en zone Ub.

La commune donne pour partie une suite favorable à cette demande.



N°16
M LEDUC Joël

La parcelle se situe en zone Uac du projet de PLU en révision. Cette zone correspond à une « *zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.* » L'objectif est de favoriser la mixité des fonctions et le maintien voire le développement du commerce. 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. Saint-Etienne-de-Mer-Morte est une commune de proximité. À ce titre, elle s'inscrit dans l'aire de chalandise des polarités voisines. Disposant de locaux commerciaux en cœur de bourg dont une épicerie, la commune entend pérenniser la destination commerciale de ces espaces.

La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.

N°17 M. & Mme BLANCHARD Guy	La contribution vise 4 points : 1. La zone NL correspond à une « zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère). » Les objectifs sont de mettre en valeur et de protéger cet espace naturel en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. La parcelle concernée se caractérise par la présence d'une zone humide inventoriée et la proximité à un cours d'eau référencé par la DDTM. Si le site a été partiellement urbanisé de manière relativement récente (voir la parcelles Ub en ce sens), l'enjeu est de préserver ces espaces de l'urbanisation du fait de leur caractéristiques naturelles. La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande. 2. La haie pointée lors de cette contribution n'existe pas en réalité et correspond à une erreur matérielle. Elle sera supprimée en vue de l'approbation du PLU. La commune donne une suite favorable à cette demande. 3. Les parcelles sont partiellement situées en zone Ub et en zone NL. Elles sont urbanisées, avec des habitations implantées en retrait de la rue, le reste de la parcelle étant en jardin. La limite entre les zones Ub et NL a été simplifiée en traçant au droit, comme cela a été fait sur d'autres secteurs de la commune. Cela permet l'implantation facilité d'annexes dans ces jardins. Ce changement n'a pas d'effet sur le projet global. 4. Les parcelles AC 15 et 16 sont situées en zone NL au projet de PLU, en tenant compte des milieux humides, prairiaux et boisés et de la proximité d'un cours d'eau, qui caractérise ce site de tête de bassin versant (protégé par le SAGE Estuaire de la Loire).				
N°18 M. BLANCHARD Joseph	La commune donne une suite favorable à cette demande. La liaison douce et l'emplacement réservé seront supprimés en vue de l'approbation. Le projet de liaison douce sera déplacé en bordure sud et est de la parcelle n°172. L'emplacement réservé est supprimé. <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 1261 895 1301">PLU en révision avant enquête</th><th data-bbox="895 1261 1382 1301">PLU en révision après enquête</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 1301 895 1731">  </td><td data-bbox="895 1301 1382 1731">  </td></tr> </tbody> </table>	PLU en révision avant enquête	PLU en révision après enquête		
PLU en révision avant enquête	PLU en révision après enquête				
					
N°20 M. BRISSON Jean-Yves	La parcelle AB 53 est pour partie classée en zone 1AU. Ce classement partiel tient compte du caractère humide du site, avéré dans le cadre d'un inventaire de terrain. Le découpage du zonage tient compte de celui de la zone humide inventoriée et l'OAP précise les objectifs d'aménagement du site vis-à-vis de cette zone humide. Ces éléments sont précisés dans le rapport de justification des choix.				

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la réponse de la mairie qui accueille favorablement 2 contributions, qui accueille partiellement 3 autres contributions et qui ne retient pas 10 contributions en justifiant sa décision.

- **Les changements de destination des immeubles**

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°5 M. GENAUDEAU	Souhaite savoir sur la parcelle 256 si le bâtiment en parpaings est intégré au pastillage du bâtiment principal et s'il est possible d'agrandir les locaux ?
N°6 MM. BARRETEAU	Souhaitent un changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles 62 et 65 du village de la Possardière.
N°8 M. de FOUCAULT	Tous les bâtiments implantés à La Métairie et La Caraterie sur les parcelles 1045 et 1046 sont concernés par le pastillage ? Pourquoi la grange remarquable sise sur la parcelle 479 n'a pas été pastillée ? Sur la parcelle 1029 : est-ce que le pastillage intègre le petit bâtiment à côté de la grange ? Quel est le devenir des 4 « caveaux » situés entre les parcelles 980 et 993 ?
N°11 M. de CHASSEVAL A.	La Murallerie Parcelle 0078 : demande de changement de destination de la grange située entre deux maisons d'habitation.

Contribution n°	Réponses de la collectivité
N°5 M. GENAUDEAU	Le pastillage au règlement graphique concerne la totalité du bâtiment susceptible de changer de destination. Il faut préciser que la demande de changement de destination sera soumise à l'avis simple de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), que devra suivre la municipalité pour toute demande d'autorisation d'urbanisme d'un changement de destination.
N°6 MM. BARRETEAU	Le bâtiment étant déjà une maison d'habitation sur la parcelle n°62, un changement de destination n'est pas nécessaire. Le bâtiment situé sur la parcelle n°65 n'est pas identifié comme susceptible de changer de destination du fait de la proximité trop importante avec une exploitation agricole, conformément aux règles de réciprocités et aux critères fixés par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), que doit suivre la municipalité pour toute demande d'autorisation d'urbanisme d'un changement de destination.
N°8 M. de FOUCAULT	1. Conformément au projet de règlement graphique, le bâtiment sur la parcelle 1045 est bien identifié comme étant susceptible de changer de destination. Le bâtiment présent sur la parcelle 1046 n'a pas été identifié car emprise au sol trop petite par rapport aux critères fixés sur toute la commune. 2. Conformément au projet de règlement graphique, un bâtiment sur la parcelle 478 est identifié comme susceptible de changer de destination. Aucun bâtiment n'est présent au cadastre sur la parcelle 479. 3. Conformément au projet de règlement graphique, les bâtiments de la parcelle 1029 ne sont pas identifiés comme susceptibles de changer de

	destination, pour des questions de superficie de l'emprise au sol. En revanche, un bâtiment est identifié sur la parcelle 993. 4. Les « caveaux » parcelles entre 980 et 993 ne sont pas identifiés comme susceptibles de changer de destination, pour des problématiques d'accès, de possibilité d'installer une filière et de dimensions.
N°11 M. de CHASSEVAL A.	Les bâtiments situés sur la parcelle n°78 ne sont pas identifiés comme susceptibles de changer de destination du fait de la proximité trop importante avec une exploitation agricole, conformément aux règles de réciprocités et aux critères fixés par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), que doit suivre la municipalité pour toute demande d'autorisation d'urbanisme d'un changement de destination.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la décision favorable de la mairie pour une contribution et des cinq refus motivés.

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°2 M. AFFILÉ	M. AFFILÉ conteste les éléments de l'OAP rue des Landes/rue du Marais Ouest. S'agissant de la <u>voie traversante</u> : - Elle est inutile dès lors qu'une voie de 15 mètres de long serait suffisante pour desservir les 2 bâtiments et le lot face rue des landes. - Elle est contraire à la loi ZAN (artificialisation de 80 mètres de voie au lieu de 15). - Elle est dangereuse : Elle ajoute un carrefour rue du marais, alors qu'il en existe un à 30 mètres environ et traverse la voie cyclable rue du marais. - Elle est dévalorisante : Elle diminue la façade du lot en façade rue du marais d'au minimum 3 mètres et de ce fait, le lot sera entouré d'une voie au nord (desservant une maison en second rideau), de la rue du marais en façade et de la voie traversante au sud. S'agissant de la <u>haie</u> censée traiter de la co-visibilité, elle s'avère inutile dès lors que ces co-visibilités sont déjà traitées par les riverains (clôture de 1.80 mètre de haut suivie d'un mur de la même hauteur et pignon de la maison en façade).
N°10 Mme GOURMAUD Christiane	Le projet d'urbanisation visé par l'OAP La Combe n'est pas suffisamment cohérent avec le caractère patrimonial (présence d'un moulin monument historique) et paysager du secteur (arbres anciens). Demande d'éloignement significatif du moulin, de préservation des arbres existants et implantation du site compatible avec les constructions existantes.

Contribution n°	Réponses de la collectivité
N°2 M. AFFILÉ	Le nombre de logements attendus est 4 à 5 logements en comptant l'existant. Il ne s'agit pas d'un maximum mais d'un minimum, en application de la densité fixée par le SCoT. Cette densité peut être relevée, tant que le schéma de principe de l'OAP est respecté, dans un rapport de compatibilité. L'objet de cette OAP est qu'une réflexion d'ensemble soit menée pour la recomposition du site. Le plan présenté à l'enquête publique ne permet pas de s'assurer de la faisabilité de l'opération en respectant les exigences de qualité de la commune. Le

	stationnement et les accès de l'ensemble des lots ne semblent pas garantis dans de bonnes conditions. La création d'une voie de desserte en sens unique permet d'optimiser des lots en fond de parcelle au nord et de part et d'autre de cette voie. Elle permet d'éviter la multiplication d'accès privés qui consomment de l'espace, comme c'est le cas jusqu'à présent dans plusieurs opérations privées dans le bourg de la commune. Concernant la sécurité de l'accès à l'opération par cette voie de desserte, le sens unique sera déterminant pour assurer cette sécurité, comme précisé dans l'OAP. Rue du Marais, les aménagements du domaine public peuvent être adaptés vis-à-vis de la piste cyclable. Il faut noter qu'il s'agit d'une opération de 5 logements minimum, les flux seront proportionnels. Par ailleurs et pour rappel, l'OAP précise en 3 : <i>« une prise en compte des habitations existantes voisines sera intégrée pour préserver les co-visibilités ; une végétalisation du secteur permettra de traiter pour partie ces co-visibilités. »</i> Au stade opérationnel, le traitement des co-visibilités devra être précisé. En définitive, selon l'aménagement qui sera défini au stade opérationnel, l'opération pourrait accueillir environ 6 logements, selon les typologies de logements retenus. Une réflexion sur l'implantation et la typologie des logements doit être réalisée pour une optimisation du site et une insertion qualitative. Cette OAP ne dévalorise pas le site, au contraire puisqu'elle vise à garantir la qualité du site dans son ensemble et l'insertion dans l'existant. La commune ne donne pas de suite favorable à ces demandes.
N°10 Mme GOURMAUD Christiane	L'OAP prend déjà en compte le caractère patrimonial, paysager et environnemental du site. Concernant l'harmonie du site et la qualité de la future opération, cette dernière devra être travaillée au stade opérationnel, par un travail sur les implantations et la répartition des surfaces constructibles (permis d'aménager, permis de construire), ce qui n'est pas le rôle de l'OAP. L'implantation des lots et des espaces communs et de la végétation qui pourra y être prévue permettra d'intégrer l'opération dans son environnement. Concrètement, le périmètre du site ne gère pas la distance vis-à-vis du moulin. Une réduction du périmètre induirait une réduction de la surface constructible et donc de l'optimisation du site, ce qui n'est pas souhaité par la commune. Par ailleurs il faut souligner que le moulin sera visible depuis l'opération, considérant sa hauteur. Enfin, l'OAP précise les alignements d'arbres en bordure du site qui devront être préservés.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte que le contreprojet déposé lors de l'EP n'a pas été retenu par la mairie et le traitement en deux temps de la deuxième contribution (prise en compte des critères dans le cadre de l'OAP et validation au stade opérationnel).

- L'inventaire architectural

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°19 Anonyme	La contribution vise à connaître : Les raisons pour lesquelles le château de La Tour n'est pas inventorié dans le patrimoine architectural de la commune. Le sort des parcelles qui servent de support à l'entrée et à la sortie du souterrain du château.
Contribution n°	Réponses de la collectivité
N°19 Anonyme	Une identification sera ajoutée au règlement graphique. Par soucis de cohérence, d'autres éléments identifiés dans le cadre du diagnostic seront identifiés au règlement graphique.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de l'intégration au règlement graphique.

- Le règlement écrit

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°3 M. DUGUÉ	M. DUGUÉ Jean-Pierre souhaite savoir, dans le cadre d'un projet de construction, s'il a la possibilité en zone Ub de construire en limite de parcelle.
Contribution n°	Réponses de la collectivité
N°3 M. DUGUÉ	Le projet de règlement graphique et de règlement écrit permet une construction nouvelle sur le site. Le zonage a été simplifié pour homogénéiser le secteur et permettre sa densification.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la décision de la commune.

- La Zone Non Aedificandi (Z.N.A.)

N° contribution Contributeur	OBSERVATIONS
N°4 Anonyme	Questionnement sur pérennité actuelle de la Zone Non Aedificandi (ZNA) qui figurait sur l'ancien PLU avec le numéro de parcelle 124.
Contribution n°	Réponses de la collectivité
N°4 Anonyme	La Zone Non Aedificandi (ZNA) représentée au PLU en vigueur avant révision n'est plus nécessaire. Un accès est déjà existant pour desservir les parcelles agricoles situées au sud de la rue du Coteau. La ZNA a été représentée sur la parcelle n°41, alors que le chemin existant est au sud de cette dernière. En outre les agriculteurs qui exploitent ces parcelles n'ont pas l'usage de cette ZNA, qui avait été représentée pour cette raison. La commune n'a pas d'utilité de maintenir cette ZNA qui est retirée dans le cadre de la révision.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la suppression graphique de la ZNA

6.3 – QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

631 – sur les critères des changements de destination des immeubles

Le commissaire-enquêteur fait sienne la réserve de la DDTM quant à la précision des critères objectifs qui ont présidé aux changements de destination des immeubles et a sollicité, dans le cadre du PV de synthèse, la réponse du maître d'ouvrage sur ce point.

Réponses de la collectivité

En complément de la réponse fournie à la DDTM, les critères fixés dans le cadre de la révision du PLU sont les suivants (page 94 du rapport de justification des choix) :

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

Les critères ayant servi à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination sont les suivants :

- **Incidences sur l'agriculture**
 - Le bâtiment se situe éloigné de plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité ;
 - L'éventuel changement de destination n'induit pas de nuisances sur les activités agricoles ;
 - Le bâtiment se situe à proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité (hors agricole) existants.
- **Incidences sur l'environnement**
 - Le bâtiment se situe en dehors des zones de risques connus ;
 - Le bâtiment se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection, ...).
- **Infrastructures et réseaux**
 - Les réseaux sont à proximité ;
 - La desserte du bâtiment par la voirie est satisfaisante.
- **Qualité du bâtiment**
 - Le bâtiment présente un potentiel de rénovation et est fonctionnel (état général satisfaisant) et est d'une emprise au sol supérieure à 35m² ;
 - Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale (toiture, mur, ...).

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la précision apportée par la commune sur les critères qui ont présidé à l'élaboration de la liste des 27 bâtiments susceptibles de changer de destination.

632 – sur le risque inondation

Le commissaire-enquêteur fait également sienne la seconde réserve formulée par la DDTM relative au risque inondation qui a fait l'objet dans le rapport d'enquête d'un traitement incomplet (mauvaise déclinaison du PGRI Loire-Bretagne, mauvaise identification des AZI...) et a sollicité, dans le cadre du PV de synthèse, la réponse du maître d'ouvrage sur ce point.

Réponses de la collectivité

En complément de la réponse fournie à la DDTM, la compatibilité du PLU avec le PGRI sera analysée. Le règlement graphique et écrit et les annexes seront complétés utilement. L'atlas des zones inondables (AZI) sera actualisé, en particulier concernant le Falleron.

Le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du Bassin Loire Bretagne a été approuvé en mars 2022. Le PGRI est avant tout un outil à destination des décideurs en matière de planification territoriale afin de permettre d'atteindre les grands objectifs de gestion des risques d'inondation.

Les objectifs généraux pour gérer les risques d'inondation sont les suivants :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Il peut d'ores et déjà être noté que la définition du zonage avait intégré la proximité aux cours d'eau, en lien avec le risque inondation. Ainsi, des « zones tampon » inconstructibles ont été définies (zones Ns et Ap).

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte que les documents du PLU (règlement écrit, règlement graphique et annexes) seront enrichis du PGRI et l'AZI sera actualisé.

6.4. – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

641 – Notification du PVS à la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Le Procès-Verbal de Synthèse a été remis et commenté à Mme PELLETIER-SORIN, maire, le jeudi 22 janvier 2026.

632 – Mémoire en réponse de la commune

Le mémoire en réponse de la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte signé par Mme PELLETIER-SORIN, maire, a été reçu par courriel le 3 février 2026.

CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

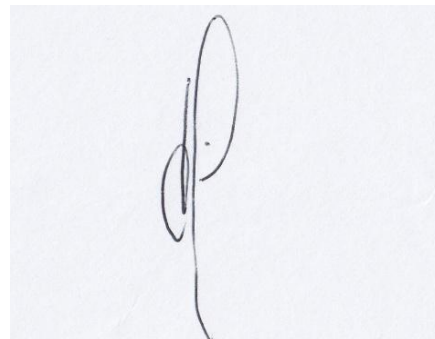
L'enquête publique effectuée du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026 a permis un véritable échange avec le public qui s'est présenté au cours des quatre permanences (30 personnes) et qui s'est exprimé sur le registre d'enquête (papier et dématérialisé) à hauteur de 20 contributions.

Il faut cependant noter que la fréquentation physique et contributive reste en contradiction avec le vif intérêt porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique (1.740 visites) et du nombre conséquent de téléchargements de documents de présentation (1.530).

Néanmoins, les observations recueillies au cours de l'enquête ont permis au commissaire enquêteur de questionner précisément la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte dans le cadre de la note de synthèse et d'obtenir des compléments de réponses circonstanciés et documentés qui éclairent les observations et les recommandations initialement formulées.

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune permettent au commissaire enquêteur de motiver ses conclusions et formuler son avis.

Fait à Nantes le 13 février 2026,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a large loop.

Jean-Paul NORIE
Commissaire-Enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 Procès-Verbal de synthèse relatif à la révision du PLU de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Annexe 2 Réponse de la commune au PV de synthèse

Annexe 3 Tableau de dépouillement des observations recueillies en cours d'enquête