

Département de LOIRE ATLANTIQUE

Commune de Saint-Etienne de Mer Morte

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À

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



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête Publique du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026

Jean-Paul NORIE
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CHAPITRE 1- SYNTHÈSE DES INFORMATIONS ET REMARQUES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
1 – CONTEXTE.....	5
1.1 – PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ.....	5
1.2 – OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
1.3 – ÉVOLUTION DU PLUi.....	6
1.4 – LES JUSTIFICATIFS DU PROJET	7
1.5 – LA CONCERTATION PRÉALABLE	7
2 – CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	9
2.1 – L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
2.2 – LA DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	9
2.3 – CADRE JURIDIQUE.....	9
2.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
3. – L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
3.1- PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE	11
3.2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
3.3 – PUBLICITE.....	11
4.- LES AVIS FIGURANT AU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	12
4.1- AVIS DE LA MRAe	12
4.2 – AUTRES AVIS.....	12
5.- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONNEMENTS.....	16
5.1 – ACCUEIL DU PUBLIC ET PARTICIPATION	16
5.2 – OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
CHAPITRE 2- CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	26
1 – CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	26
1.1 – INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	26
1.2 – ANALYSE BILANTIÈRE.....	26
1.3 – CONCLUSION INTERMÉDIAIRE.....	31
2 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	32

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE

CHAPITRE 1- SYNTHÈSE DES INFORMATIONS ET REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté de Mme la Maire de Saint-Etienne-de-Mer-Morte en date du 14 novembre 2025, il a été procédé à l'enquête publique portant sur le projet de « *révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte* ».

Les présentes conclusions et avis motivé sont établis indépendamment du rapport et sur un document distinct.

1 – CONTEXTE

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. 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.

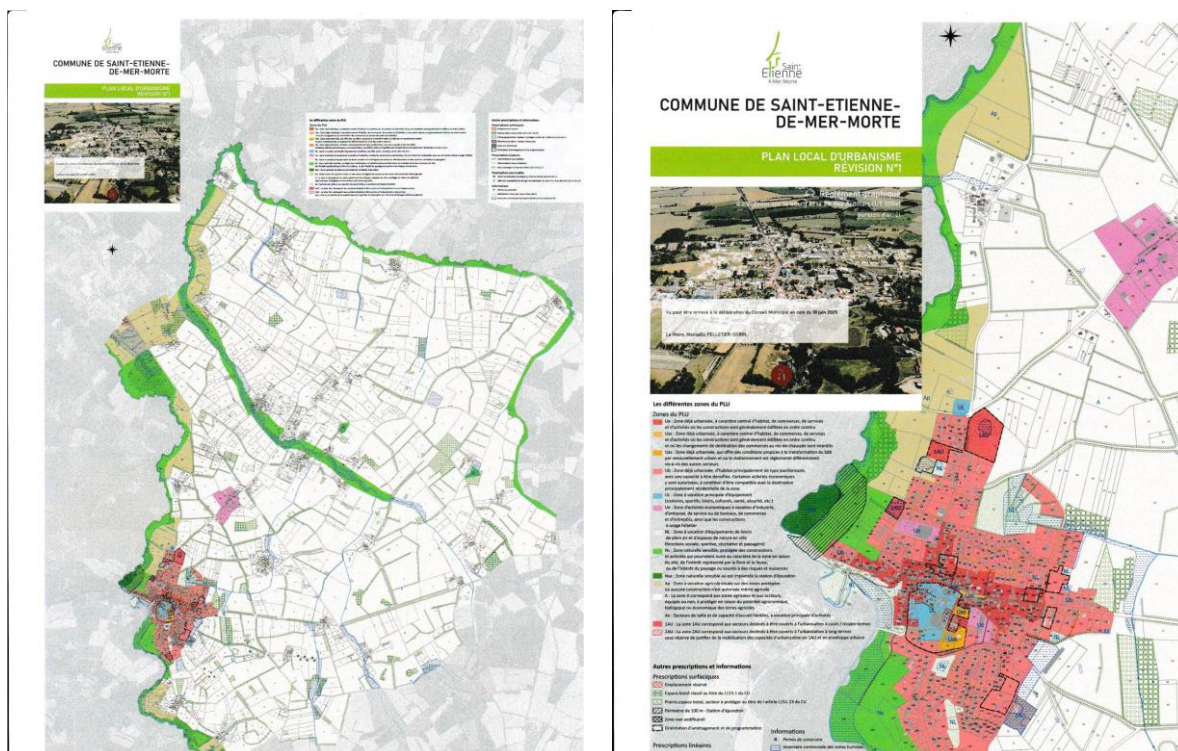
La commune est administrée depuis 2020 par Manuella PELLETIER-SORIN, maire.

1.2 – OBJET DE L'ENQUÊTE

Par une lettre enregistrée le 13 octobre 2025, la 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)* ».

Par rapport à la superficie globale de la commune (2.733 hectares) le projet de révision du PLU privilégie quasi exclusivement la densification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg (62 hectares) et

n'identifie aucun hameau ou village constructible en dehors (2.671 hectares) à l'exception de 27 bâtiments (ex logements de fonctions) susceptibles de changer de destination.



1.3 – 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** dès lors que le PLU en vigueur ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune (impossibilité règlementaire 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**. Après la phase de consultation des diverses institutions susceptibles de formuler un avis, le projet de PLU fait aujourd'hui l'objet d'une enquête publique destinée à recueillir les observations du public, avant de pouvoir être approuvé par le Conseil municipal et devenir applicable.

1.4 – LES JUSTIFICATIFS 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 souhaite 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 un juste équilibre entre l'accueil des nouveaux habitants et la préservation de la qualité 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.

1.5 – LA CONCERTATION PREALABLE

La délibération du 2 mars 2021 évoquée supra a également précisé les modalités d'information et de concertation préalable à mettre en œuvre dans le cadre du projet de révision du PLU communal.

1.5.1 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 la Maire ;
- réunions publiques permettant d'exprimer des observations et d'échanger.

1.5.2 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%	
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* ».

2 – CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

2.1 – L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par **arrêté du 14 novembre 2025**, Madame La Maire de Saint-Etienne-de-Mer-Morte a prescrit (article 1^{er}) l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

2.2 – LA DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par **décision N°E25000222/44 du 22 octobre 2025**, Madame 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 mentionnée ci-dessus. Le même arrêté a désigné Bernard PACORY, officier de la marine à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.3 – CADRE JURIDIQUE

D'une manière générale, la révision du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte répond aux dispositions réglementaires et notamment celles des articles L.153-1 et suivants du code de l'Urbanisme et des articles L.123-1 et suivants du code de l'Environnement.

2.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 répurcation</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.

3. – L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'arrêté municipal évoqué supra a fixé la durée de l'enquête à la période **du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026**, soit **31 jours consécutifs**, ainsi que :

- Le nombre de permanences (4) et le lieu des permanences (mairie)
- Les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition du public d'un dossier d'enquête numérique consultable 7j/7 et 24h/24 à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6898> ;
- Les modalités de recueil des observations du public : registre papier, registre dématérialisé et adresse électronique dédiée (enquete-publique-6898@registre-dematerialise.fr) ;
- Les modalités d'élaboration, de publication du rapport et des conclusions.

3.1- PREPARATION DE L'ENQUÊTE

Elle a fait l'objet d'une réunion de prise de contact et de préparation suivie d'échanges réguliers avec les services de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte pour prendre connaissance du dossier constitué et inventorier les principales modalités de l'enquête publique dont, notamment, ses dates possibles de réalisation compte-tenu des calendriers respectifs.

Elle a également fait l'objet d'une visite de la commune et des différents sites impactés par la révision du PLU avec la secrétaire générale de la mairie le 9 décembre 2025 afin de mieux appréhender *in situ* le projet objet de l'enquête publique, ses enjeux et ses diverses problématiques.

3.2 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a débuté le 17 décembre 2025 à 9 heures dans les locaux de la mairie, siège de l'enquête. Elle a été close le 16 décembre 2026 à 17 heures dans les mêmes locaux. Entre ces deux dates, deux autres permanences ont été tenues à la mairie.

Les quatre permanences se sont déroulées 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.

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête.

3.3 – PUBLICITE

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et de l'article 6 de l'arrêté communal précité portant ouverture de l'enquête publique :

- Les avis ont été publiés en rubrique « *avis administratifs* » dans les quotidiens « *Ouest France* » et « *Presse Océan* » : 1^{ère} parution le 25 novembre 2025 et la 2^{ème} le 19 décembre 2025.
- Du 25 novembre 2025 au 16 janvier 2026, l'avis d'information du public est resté affiché sur les panneaux présents aux 9 emplacements définis en concertation lors de la première réunion de travail avec la mairie ;
- Pendant la durée de l'enquête, l'information a été également consultable sur le site internet de la commune (<https://www.saintetiennedemermorte.fr>) ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6898>.

4.- LES AVIS FIGURANT AU DOSSIER D'ENQUÊTE

4.1- 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.

4.2 – 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		

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

Les réserves et souhaits exprimés par les PPA ont été quasiment purgés dans le cadre du document « *réponses de la commune aux PPA* » qui était intégré au dossier d'enquête. Le commissaire-enquêteur prend d'ores et déjà acte des points ainsi corrigés :

- 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.

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 ».

Les deux derniers points qui n'avaient 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.

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, ...).

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).

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends acte du détail des critères qui ont présidé à l'élaboration de la liste des 27 bâtiments susceptibles de changer de destination dans le cadre du projet de révision du PLU communal. Je note également que les documents du PLU (règlement écrit, règlement graphique et annexes) seront enrichis du PGRI et l'AZI sera actualisé.

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

- *Pour 7 d'entre elles un avis favorable express (les réserves formulées par 4 d'entre elles ont été purgées en amont de l'enquête et suite au questionnement du commissaire-enquêteur).*
- *Pour 14 d'entre elles il s'agit d'un avis favorable tacite.*

5.- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONNEMENTS

5.1 – ACCUEIL DU PUBLIC ET PARTICIPATION

Concernant la participation,

Il faut noter **une réception physique du public au cours des quatre permanences qui est conforme à un projet de révision d'un PLU (30 personnes).**

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.

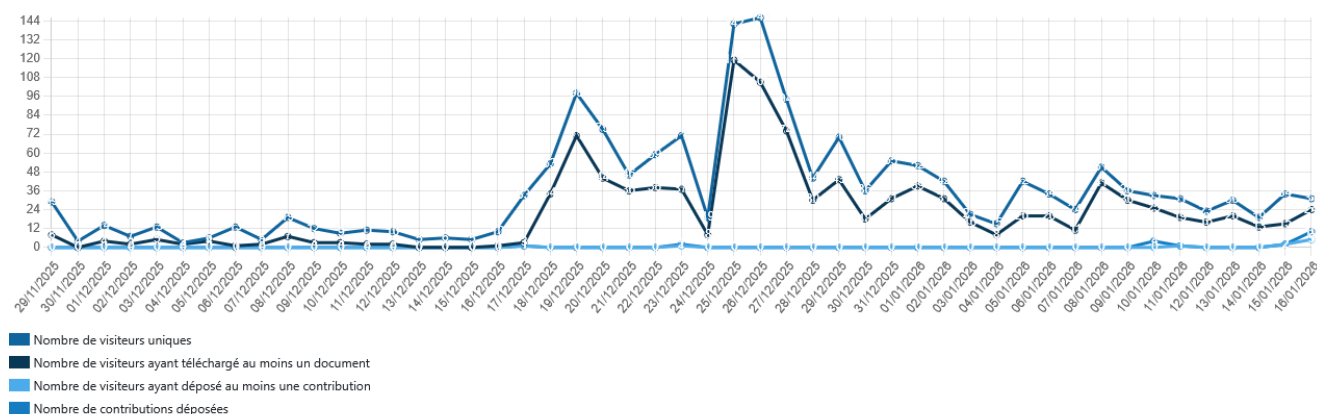
Dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a connu un très large succès puisqu'il a enregistré **1.740 visites**. A noter que parmi les visiteurs, **1.085 d'entre eux ont téléchargé au moins un des documents de présentation**. C'est ainsi que **1.530 documents ont été téléchargés**.

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.



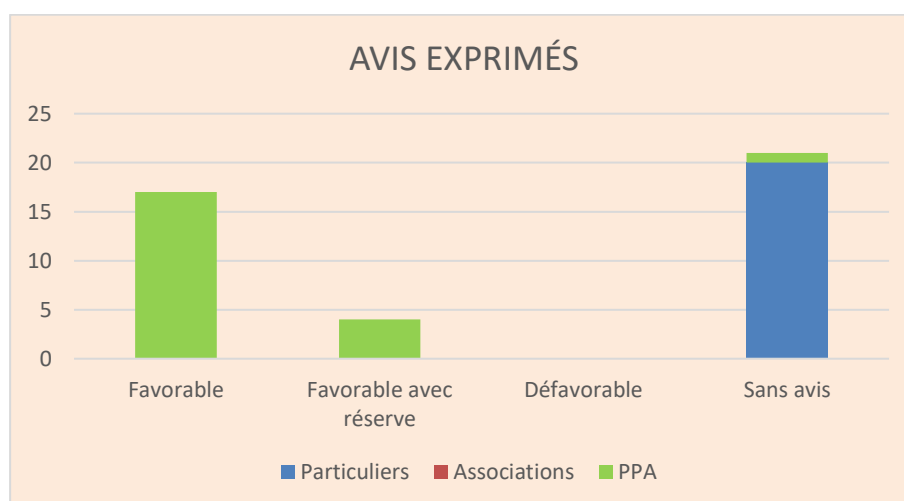
*Eu égard à la nature du projet, j'estime cependant que la fréquentation physique et la participation contributive citoyenne demeurent en relative contradiction avec le vif intérêt porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique et des téléchargements qui ont été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

5.2 – OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

521 – L'acceptabilité globale du projet

En premier lieu, il a été examiné l'**acceptabilité globale** du projet avant d'aborder de façon thématique chacune des observations. C'est ainsi que le commissaire a classé les différentes contributions des PPA et du public en quatre grandes catégories :

- Celles qui formulent un avis favorable au projet, même si elles comprennent quelques remarques ou souhaits (17) ;
- Celles qui sont favorables avec réserve(s) (4) ;
- Celles qui sont globalement défavorables (0) ;
- Celles qui contestent un point particulier ou une impossibilité de produire sans exprimer un avis formel (21).



Même si l'échantillon est limité (42), force est de constater que le projet suscite globalement 100% d'avis favorables (avec ou sans réserve). Les autres contributions font état d'une situation particulière sans donner une connotation défavorable au projet.

522 – Observations recueillies sur le registre d'enquête

Les 28 observations du public issues des 20 contributions peuvent être regroupées, par ordre d'importance, en **6 thèmes** relatifs à :

CHANGEMENT DE ZONAGES

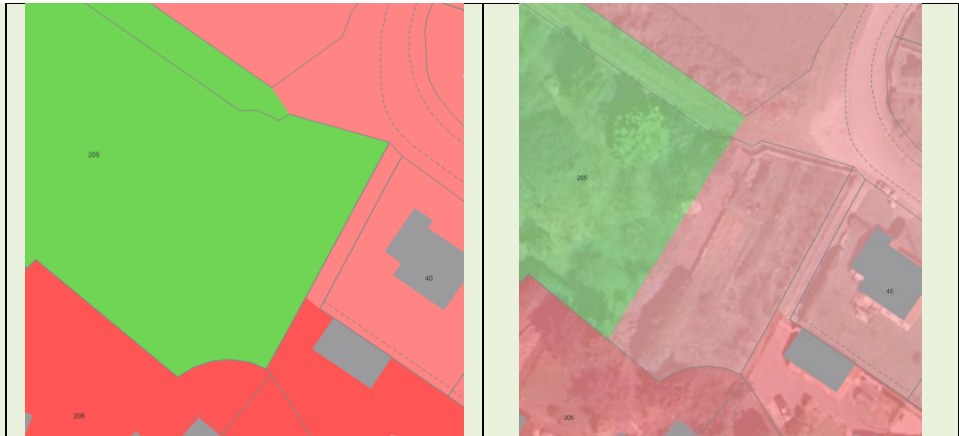
Les 15 observations ont fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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 <u>où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu</u> . 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 « <i>zone à vocation agricole située sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.</i> » 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 « <i>zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère).</i> » 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. « <i>La zone Ue est une zone réservée aux équipements publics (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, maisons de retraite...).</i> 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 « <i>correspond aux secteurs à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc.</i> » 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 « <i>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.</i> » 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. <table border="1"> <tr> <td>PLU en révision avant enquête</td><td>PLU en révision après enquête</td></tr> </table>	PLU en révision avant enquête	PLU en révision après enquête
PLU en révision avant enquête	PLU en révision après enquête		

	
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	La commune donne une suite favorable à cette demande.

M. BLANCHARD Joseph	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.				
N°20 M. BRISSON Jean-Yves	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 293 903 338"><i>PLU en révision avant enquête</i></th><th data-bbox="903 293 1391 338"><i>PLU en révision après enquête</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 338 903 768"></td><td data-bbox="903 338 1391 768"></td></tr> </tbody> </table> 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.	<i>PLU en révision avant enquête</i>	<i>PLU en révision après enquête</i>		
<i>PLU en révision avant enquête</i>	<i>PLU en révision après enquête</i>				
					

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire-enquêteur intègre les réponses précises et documentées de la commune et la décision quant au sort réservé aux 15 contributions :

2 d'entre elles reçoivent un accueil favorable de la mairie :

- *Suppression graphique d'une haie qui n'existe plus ;*
- *Suppression d'un cheminement doux et d'un emplacement réservé ;*

3 d'entre elles sont partiellement acceptées :

- *Réalisation d'une deuxième étude pour valider ou invalider le caractère humide de la parcelle ;*
- *Changement de zonage (Uf vers Ua) accepté mais maintien du cheminement doux*
- *Changement de zonage (Ns vers Ub) pour une partie de la parcelle (jardin)*

10 n'ont pas reçu d'accueil favorable justifié :

- *Par souci de cohérence du zonage Ua et Ub ;*
- *Du fait du caractère zone humide de la parcelle composante de la trame verte et bleue ;*
- *Du maintien d'un zonage préexistant et cohérent avec les abords ;*
- *Simplification du tracé des zones Ub et NL pour faciliter les implantations d'annexes (2) ;*
- *Par sobriété foncière dans le cadre de la procédure ERC et composantes de la trame verte et bleue ;*
- *Maintien du zonage Uac dans un souci stratégique de dynamisation du commerce ;*
- *Préservation d'espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue ;*
- *Caractère humide et tête de bassin versant ;*
- *Caractère humide déjà pris en compte dans l'OAP.*

CHANGEMENT DE DESTINATION

Les 6 observations ont fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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.

Avis du commissaire-enquêteur

J'intègre la décision favorable de la commune relative à une annexe d'un bâtiment pastillé sous réserve d'un avis simple de la CDPENAF.

Je prends note des 5 refus motivés par une proximité trop importante avec une exploitation agricole (2), une emprise au sol trop petite (2) ou des problématiques d'accès (1).

O.A.P.

Les 3 observations ont fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note que contreprojet déposé à l'occasion de l'EP visant l'OAP rue des Landes n'a pas été retenu par la commune au double motif qu'il n'y a pas d'assurance de la faisabilité de l'opération en respectant les exigences de qualité de la commune et que le stationnement et les accès du site ne

semblent pas garantis dans de bonnes conditions. Le traitement de la haie visant à préserver les co-visibilités est, quant à lui, renvoyé au stade opérationnel (dépôt permis d'aménager et de construire). J'intègre le traitement en deux temps par la commune de la contribution relative à la préservation du caractère patrimonial et paysager du secteur repris dans l'OAP de la Combe. Ces aspects sont d'ores et déjà pris en compte par la collectivité et seront validés au stade opérationnel (permis d'aménager et de construire) avec une réflexion sur les implantations et la répartition des surfaces constructibles.

INVENTAIRE ARCHITECTURAL

Les 2 observations ont fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends note qu'une identification sera ajoutée au règlement graphique pour faire suite aux observations produites.

REGLEMENT ECRIT

L'observation a fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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.

Avis du commissaire-enquêteur

Je note que le projet de construction objet de la contribution est accepté par la commune comme étant conforme au projet de règlements écrit et graphique.

ZONE NON AEDIFICANDI (Z.N.A.)

1

L'observation a fait l'objet d'un traitement individuel dans le cadre de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse.

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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends note que la commune a accueilli favorablement l'observation et fait disparaître du règlement graphique la zone désormais inutile dans le cadre de l'enquête publique.

CHAPITRE 2- CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 – INTERET GENERAL DU PROJET

La révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) est toujours un moment déterminant pour une collectivité, car elle engage la manière dont un territoire va évoluer pendant une décennie ou plus. Au cas présent, elle est engagée à Saint-Etienne-de-Mer-Morte parce que depuis 2009 (adoption du précédent PLU), les enjeux ont changé, de nouvelles priorités ont émergé (transition écologique, besoins en logements, adaptation au changement climatique, préservation des paysages...) et l'environnement juridique s'est enrichi de nouveaux textes fondateurs.

Le PLU n'est pas un document conçu pour satisfaire des demandes individuelles, mais pour organiser collectivement l'avenir d'un territoire. L'intérêt général, dans ce contexte, renvoie à tout ce qui bénéficie durablement à la population dans son ensemble : un cadre de vie de qualité, une gestion responsable des ressources, une mobilité plus fluide, une offre de logements adaptée, une protection renforcée de l'environnement... Il ne s'agit pas d'ignorer les attentes particulières, mais de les replacer dans une vision plus large, où la cohérence collective prime sur les avantages ponctuels.

Dans une commune rurale comme Saint-Etienne-de-Mer-Morte dont le territoire est composé à près de 98 % d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, l'intérêt général implique de veiller à la cohérence entre le centre-bourg et les espaces périphériques. Le maintien des terres agricoles, la protection des paysages et la limitation de l'étalement urbain constituent à ce titre des enjeux majeurs. La révision du PLU doit donc s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, conformément aux objectifs nationaux, régionaux et départementaux de lutte contre l'artificialisation des sols. En renforçant le rôle structurant du centre-bourg, le document d'urbanisme révisé contribue à la fois à préserver l'identité rurale de la commune tout en répondant aux besoins de ses habitants (enjeux de mobilité, d'accessibilité, de production de logements et de services).

Le centre-bourg constitue dans ces conditions le cœur vivant de la collectivité : lieu de services, de sociabilité, d'identité patrimoniale et de centralité fonctionnelle. Dans cette perspective, **la notion d'intérêt général se définit à l'échelle de la commune comme la recherche d'un équilibre durable entre la préservation du caractère rural du territoire tout en renforçant la vitalité du cœur de village pour répondre aux besoins actuels sans compromettre les ressources futures et garantir un développement harmonieux, cohérent et partagé de l'ensemble du territoire.**

Le projet de révision du PLU communal s'inscrit totalement dans cette perspective qui lui confère ainsi une dimension d'intérêt général avérée.

1.2 – ANALYSE BILANTIELLE

Le tableau ci-dessous présente, selon mon point de vue, les avantages et les inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte :

AVANTAGES ET REPONSES APPORTEES			INCONVENIENTS OU POINTS DE VIGILANCE	
ENJEUX EN MATIERE D'ACCEPTABILITE ET DE DIMENSION SOCIALE DU PROJET				
Une concertation préalable longue, dense et complète qui a permis une appropriation du projet par la population locale en amont de l'enquête publique. La délibération municipale en date du 2 mars 2021 a acté le lancement d'une phase de concertation préalable à la mise en œuvre de l'enquête publique relative à la révision du PLU. Elle s'est déroulée de mars 2021 jusqu'en décembre 2024 à partir de supports variés (affichage, Facebook, bulletins municipaux, presse locale). Trente observations ont été formulées par les habitants de la commune. Des réunions publiques d'information se sont respectivement tenues les 03.02.2022 (PADD), 20.01.2024 (atelier de concertation) et 06.12.2024 (balade urbaine et réunion de présentation du PADD). Des temps de concertation spécifiquement dédiés au Plan Guide Opérationnel ont été tenus en parallèle (avec une réunion publique spécifique le 16.04.2024) et ont alimenté les réflexions dans le cadre de la révision du PLU. Un projet globalement approuvé. L'acceptabilité du projet au travers des 42 contributions des personnes publiques et privées ressort à 100% d'avis « favorable » (17 PPA ont formulé un avis favorable express ou tacite) et « favorable avec réserves » (4 PPA). Les opinions citoyennes qui se sont exprimées (20) mettent en avant une situation particulière sans formuler un avis express sur le projet de révision du PLU Rapporté au nombre d'habitants de la commune (1.764), le nombre de citoyens ayant produit une contribution (18) représente un taux de 1%. La réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse (PVS) permet de purger l'intégralité des réserves formulées par les PPA et de répondre précisément aux interrogations de la population. (Cf. supra chapitre 1 §4.2 et 522) Une nécessité de réviser un PLU ancien. La commune a voulu adapter son PLU actuel qui date de 2009 pour tenir compte des nombreuses évolutions juridiques et législatives qui sont venues compléter les objectifs poursuivis par les PLU depuis cette date. 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. Tous sujets dorénavant intégrés au projet de PLU révisé. La commune a aussi connu une croissance démographique continue et elle doit trouver l'équilibre entre l'accueil des nouveaux habitants et la préservation d'un cadre de vie de qualité, une gestion responsable des ressources et une protection renforcée de l'environnement.			L'autorité environnementale a officiellement répondu le 16 septembre 2025 qu'elle ne peut pas, faute de moyens, étudier le dossier et qu'elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance. 4 PPA ont formulé un avis favorable assorti de réserves. Ces dernières ont été purgées au travers du document « <i>réponse aux PPA</i> » intégré au dossier d'enquête, par un courriel du 16 janvier 2026 et dans le cadre des réponses de la commune au PV de synthèse. 20 contributions (dont trois émanant du même citoyen) ont été déposées pour faire état de situations personnelles impactées par le projet de révision. L'ensemble des 28 observations contenues dans les contributions a fait l'objet d'une réponse précise et documentée de la commune dans le cadre de la réponse au PV de synthèse : - 7 ont été accueilli favorablement ; - 4 ont été partiellement accueilli ; - 16 ont été rejetées ; - 1 voit son traitement différé au dépôt des permis d'aménager et de construire.	
ENJEUX ECONOMIQUES				
La révision du PLU communal s'inscrit dans une logique de gestion plus économe de l'espace territorial avec notamment un objectif de pérennité et de développement des activités agricoles productives.				
	AVANT		APRES	
Zones	surface	%	surface	%
1AU	3,5	0,13	3,3	0,12

2AU	10,5	0,38	0,9	0,03
U	71,4	2,59	70,2	2,55
A	2425,1	88,06	2469,5	89,67
N	243,4	8,84	210	7,63
Total	2753,9	100,00	2753,9	100,00

La révision du PLU s'inscrit dans la dynamique démographique continue de la commune depuis 1999 portée par un solde migratoire positif avec l'arrivée de ménages dont plus de 44% de couples avec enfants. Les besoins en logements (12 à 15 logements par an) et les services d'intérêt collectif et de proximité (écoles...) se maintiennent ainsi pour accompagner cette évolution socio-démographique.

La production de logements se caractérise toujours par une prédominance des maisons (98%) et des résidences principales (91%).

La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs lié aux centres d'emplois extérieurs (Machecoul, Challans et agglomération nantaise) et à la croissance du nombre d'emplois sur la commune (71 nouveaux emplois entre 2007 et 2017). L'orientation 3 du PADD vise à développer l'implantation (ou le transfert) d'entreprises en densification et en extension de la Z.A. existante des Ardillais.

En favorisant la densification de la centralité du bourg, le projet témoigne d'une volonté affirmée de lutte contre l'étalement urbain et de satisfaction des objectifs de sobriété foncière tout en renforçant le dynamisme communal (commerce, services, équipements).

ENJEUX JURIDIQUES

CODE DE L'URBANISME

Les dispositions de l'article L.153-31-I du Code de l'Urbanisme précisent : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

....

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La révision du PLU communal répond à :

Assurer sa compatibilité avec **Le SCOT du Pays de Retz** approuvé le 28 juin 2013 et anticiper sur celui en cours de révision ;

Se référer **au Plan départemental de l'Habitat (PLH)** et participer, en parallèle, à l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle intercommunale en 2026/2027 pour intégration ultérieure au PLU.

Le rendre compatible avec **Le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) et les SAGE** du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf et celui de l'Estuaire de la Loire.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 : la consommation d'espaces corrigée de la modération définie par le SRADDET et la péréquation opérée par la CC Sud-Retz-Atlantique aboutit à une consommation résiduelle et potentielle d'ENAF² de 3,3ha pour la période 2021/2031 (réduction de 45% par rapport à la décennie précédente). Au vu de ces données, il est donc possible d'affirmer que la réalisation du projet de révision s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi « climat et résilience » et le respect de l'objectif ZAN à l'horizon 2031.

PADD :

Adoption d'un nouveau PADD qui repose sur 3 axes principaux :

² Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

- 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 du cadre de vie	
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	
Commune rurale en retrait du littoral, Saint-Etienne-de-Mer-Morte est distante de plus d'une vingtaine de kilomètres à vol d'oiseau de la côte de Bouin. Les marais de la baie de Bourgneuf sont à plus d'une douzaine de kilomètres et la présence de zones humides caractérise la commune. Son paysage est façonné par des cours d'eau, un bocage structuré et quelques boisements épars qui entretiennent des interdépendances plus ou moins soutenues. A noter que le lac de Grand-Lieu se situe à plus de 10 kilomètres de la commune. 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. Il existe plusieurs inventaires et zonages de protection qui traduisent une richesse sur le plan faunistique et floristique mais qui sont situés entre 5 et 10 km. Les continuités écologiques de la trame verte et bleue dans son ensemble sont préservées et mises en valeur dans le projet de PLU (orientation n°3 de l'axe 3 du PADD). 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 (déconnexion du réseau d'eaux pluviales arrivant rue du Falleron, pose d'un tabouret, mise en séparatif des réseaux venant de la rue du Marais...). Pour pallier le risque de dépassement de la capacité actuelle de la station d'épuration, la commune, en liaison avec les services du Département, envisage d'autres solutions : - Rajouts d'étages de filtres plantés de roseaux ; - Extension de l'installation existante ; - Adaptation des traitements... La commune est dotée au niveau du bourg d'un réseau qui permet l'évacuation des eaux pluviales dans les milieux récepteurs. Le règlement écrit du PLU recommande déjà la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement dès la conception d'un projet de construction. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet respectent les critères environnementaux suivants : - Elle se situent en dehors des secteurs soumis à risque notamment inondations (AZI) - Distance de plus de 100m des exploitations agricoles - Application de la démarche ERC sur les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue et sur les zones humides identifiées. Engagement communal d'actualiser l'A.Z.I. La stratégie communale visant à la densification du centre-bourg concourt à la satisfaction des ambitions de réductions des gaz à effets de serres (déplacements), de développement des mobilités actives, de limitation de la consommation d'espaces et de pression sur les milieux et la biodiversité (préservation des ENAF, préservation et mise en valeur des espaces naturels et du paysage, renforcement des espaces végétalisés dans la commune et le bourg en particulier.	En l'absence d'un renforcement effectif du dispositif d'assainissement, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation apparaît difficilement soutenable. Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales afin de limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel. Le risque d'inondation fait l'objet d'un traitement incomplet (Atlas des Zones Inondables mal identifiés et partiellement reportés...) Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (artificialisation des sols, consommations en ressources -eau potable, énergie...- et apparition de nouvelles nuisances – bruits, déchets, eaux usées...- qu'il faut anticiper

Mise en place d'un suivi qui poursuit deux grands objectifs : - Evaluer les incidences du PLU sur l'environnement au fur et à mesure de sa mise en œuvre ; - S'assurer de la mise en œuvre des mesures de réductions des incidences et de leur efficacité au travers d'indicateurs de suivi (qualité de l'eau potable, qualité chimique des masses d'eau, protection des continuités écologiques...) Les orientations du PADD traduisent la volonté affichée par la commune de la sobriété foncière qui se traduit par la réduction d'environ 45% de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 par rapport à la consommation d'espaces observée sur les 10 dernières années.	
ENJEUX EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	
Les orientations du PADD placent l'offre de logements de façon préférentielle en densifiant l'enveloppe urbaine du bourg. La densification projetée du tissu existant exclut les mares, zones humides et préserve les alignements d'arbres existants. La production de logements va se répartir de la manière suivante : - Une partie de la production de l'offre nouvelle de logements sera réalisée en renouvellement urbain et en optimisation foncière du cœur de bourg ; - Une partie de la production sera réalisée en construction de parcelles libres (« dents creuses ») ou en optimisation foncière (grandes parcelles optimisables). Les évolutions démographiques de la commune se caractérise par : - Une croissance démographique continue depuis 1999 mais qui a tendance à ralentir. - Une croissance majoritairement portée par le solde migratoire (arrivée de jeunes ménages) mais qui décroît depuis 2013. - Malgré le ralentissement de la croissance démographique, l'augmentation du nombre de ménages s'accélère et les besoins en logements se maintiennent pour accompagner cette évolution. - La diminution du nombre d'enfants par ménage et la décohabitation des enfants entraînent une diminution de la taille moyenne des ménages depuis 2018 et un vieillissement démographique qui s'accélère Sur ces bases, le projet de révision du PLU devra répondre aux enjeux suivants : - Organiser la croissance démographique portée par l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages ; - Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement...) et les évolutions des modes de vie ; - Adapter l'offre d'habitat (produits, prix, typologie, localisation) aux objectifs de peuplement. La production de logements sur la commune se caractérise par une prédominance des maisons à près de 98% et des résidences principales (91%) occupés par des propriétaires (78%). Le projet de révision conforte cette tendance stable mais en y apportant une densification conforme aux orientations du SCoT (actuel et en révision) et reprises dans le PADD communal (15 logements à	La création de logements projetée va se traduire par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une majeure partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu urbain existant à l'horizon 2032.

l'hectare pour la densification de l'enveloppe urbaine et 20 logements à l'hectare pour les extensions de l'enveloppe urbaine).

Le projet de révision du PLU n'identifie aucun hameau ou village constructible en dehors du bourg. Mais pour maintenir la vitalité de la campagne et la coexistence entre ses activités et ses habitants, le projet permet la création limitée de logements (27) dans le cadre de :

- Réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes ;
- Changement de destination de bâtiments.

1.3 – CONCLUSION INTERMEDIAIRE

L'organisation spatiale du territoire communal pour la prochaine décennie dans le respect des normes environnementales et des dispositions législatives et réglementaires répond indéniablement à l'intérêt général de la population de Saint-Etienne-de-Mer-Morte. L'analyse bilantielle des avantages et des inconvénients du projet de révision du PLU communal montre la prédominance des avantages sur les inconvénients au regard notamment :

- Du respect de la conformité réglementaire ;
- De l'impact limité du projet au niveau des enjeux environnementaux
- D'une large acceptabilité sociale ;
- Des conséquences positives au niveau du tissu économique ;
- De la satisfaction des objectifs communaux en matière de production de logements ;

Cette analyse positive du projet ne doit cependant pas masquer l'émergence de quelques situations particulières dégradées par le projet d'ensemble de révision du PLU.

Il faut noter cependant que le maître d'ouvrage a, d'ores et déjà et dans le cadre de sa réponse au Procès-Verbal de Synthèse, accueilli favorablement (totalement ou partiellement) 11 observations formulées et fourni pour les 17 autres des réponses précises et étayées.

RECOMMANDATION

S'agissant de la thématique de l'assainissement, je recommande néanmoins une vigilance forte et la réalisation, en liaison avec les services de l'Etat, des travaux indispensables pour pallier le risque de dépassement de la capacité actuelle de la station d'épuration communale.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après avoir,

1. Etudié le dossier constitué par la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté communal du 14 novembre 2025,
2. Vérifié l'avis au public diffusé par voie de presse à 2 reprises et dans 2 journaux (avant le début de l'enquête et après le début de l'enquête),
3. Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, en liaison avec les services de la mairie de Saint-Etienne-de-Mer-Morte,
4. Vérifié les conditions dans lesquelles a été réalisé l'affichage et contrôlé et fait contrôler à plusieurs reprises le maintien en place des affiches durant le temps de l'enquête,
5. Eu comme interlocutrice à l'occasion de cette enquête Mme Martine BIRON, Secrétaire Générale de Mairie,
6. Remis à Mme Manuella PELLETIER-SORIN, Maire, le 22 janvier 2026 le procès-verbal de synthèse des observations et étudié le mémoire en réponse du 3 février 2026.

Et au vu des observations formulées par le public, des avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier et des consultations et, enfin, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse, **le commissaire enquêteur constate que :**

- Le projet de révision du PLU communal a fait l'objet d'un temps de concertation préalable long, dense et enrichi par les réflexions menées en parallèle dans le cadre du réaménagement du cœur de bourg à travers un Plan Guide Opérationnel réalisé en partenariat avec le CAUE 44³ qui a permis une véritable appropriation du projet par la population locale.
- La centralité du bourg est confortée par le projet de révision qui privilégie presque exclusivement la densification de l'enveloppe urbaine.
- La consommation d'espaces est sobre⁴ et respectueuse des orientations du SRADDET et du SCoT du Pays de Retz.
- L'organisation spatiale du territoire communal pour la décennie à venir dans le double respect des dispositions législatives et réglementaires et des normes environnementales et climatiques traduit indéniablement l'intérêt général du projet de révision du PLU communal.
- Le projet d'ouverture à l'urbanisation des zonages à l'intérieur du bourg répond à des objectifs de densification conforme aux orientations du SCoT (actuel et en révision) et reprises dans le PADD communal (15 logements à l'hectare pour la densification de l'enveloppe urbaine et 20 logements à l'hectare pour les extensions de l'enveloppe urbaine).
- Le maître d'ouvrage a répondu précisément et complètement à toutes les observations et questions formulées par le commissaire-enquêteur dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.
- Le périmètre d'étude du projet de révision du PLU n'intersecte aucun périmètre Natura 2000 et ZNIEFF ;
- Le projet ne génère pas de nuisances environnementales significatives (respect des zones humides, projet en dehors des espaces structurants pour les continuités écologiques définissant la Trame Verte et Bleue) ;

³ Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Loire atlantique.

⁴ Avec un reste à consommer jusqu'en 2031 de 3,3ha au lieu de 3,5ha initialement repris dans le dossier d'enquête publique suite aux observations et réserves des PPA.

- Le projet a suscité beaucoup d'intérêt de la part des citoyens.

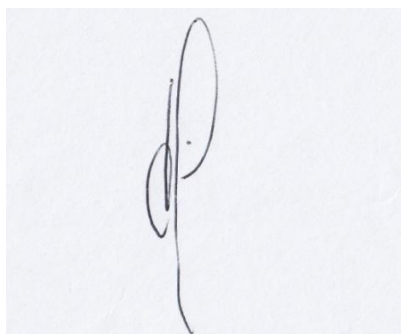
Estimant,

- Que l'intérêt général du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte est reconnu et conforté par l'analyse bilantielle des avantages et des inconvénients qui s'avère favorable (cf. supra § 1.2) ;
- La mise en œuvre de la procédure de modification du PLU sur le fondement de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme apparaît appropriée ;
- La concertation préalable à l'enquête publique a été correctement menée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme ;
- La commune réaffirme à travers le projet de révision de son PLU son engagement politique fort de favoriser le renforcement de la centralité et du tissu urbain aggloméré pour accompagner la dynamique démographique locale ;
- Le projet est compatible avec l'ensemble des documents de planification territoriale de rang supérieur (SCoT, SDAGE, SAGE...) et s'inscrit dans les objectifs de production de logement définis par le SCoT ;
- La nature des observations formulées par le public ne remet pas en cause fondamentalement le projet de révision du PLU mais relève de situations particulières impactées par les modifications introduites par le projet et qui ont fait l'objet d'une réponse précise et circonstanciée par le maître d'ouvrage ;
- Le dossier d'enquête est, dans sa composition, conforme aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme qui renvoie à l'article R.123-8 du code de l'environnement ; il est parfaitement lisible, globalement bien structuré, techniquement clair et facile à exploiter par un public non initié ;

Je formule **UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Fait et remis à Mme La Maire de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

A Nantes le 13 février 2026
Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP NORIE', written on a light blue background.

Jean-Paul NORIE