

1 Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

2 Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

II. UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR :

La commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte s'est engagée dans la révision de son P.L.U., motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec les **objectifs de développement de la commune** prenant en compte les dernières évolutions réglementaires (lois Grenelle, loi ALUR, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, ...).

Le Plan Local d'Urbanisme est destiné à **programmer le développement urbain de la commune** pour les dix prochaines années. Le P.L.U. :

- expose le diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins répertoriés (phase 1)
- présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (phase 2)
- délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones agricoles, naturelles et forestières à protéger (phase 3)
- délimite les règles concernant l'implantation des constructions (phase 3)

La révision du P.L.U. doit permettre de proposer un **projet de territoire qui répond aux attentes de la collectivité** et jette les bases du développement de la commune à plus long terme.

L'urbanisation future demande à être gérée, pour que la ville se développe de façon harmonieuse, afin à la fois de favoriser **l'intégration de nouveaux habitants et pérenniser la qualité du cadre de vie de tous**.

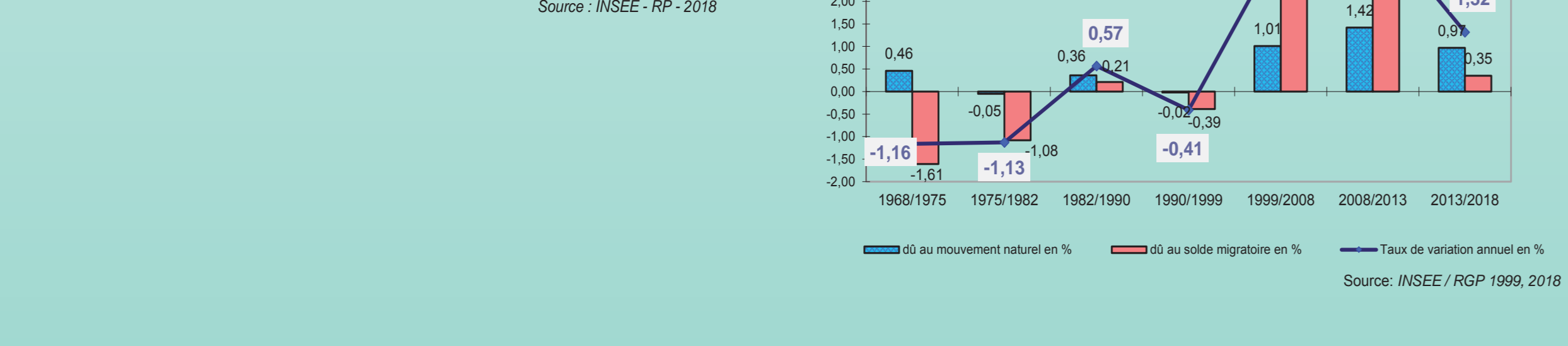
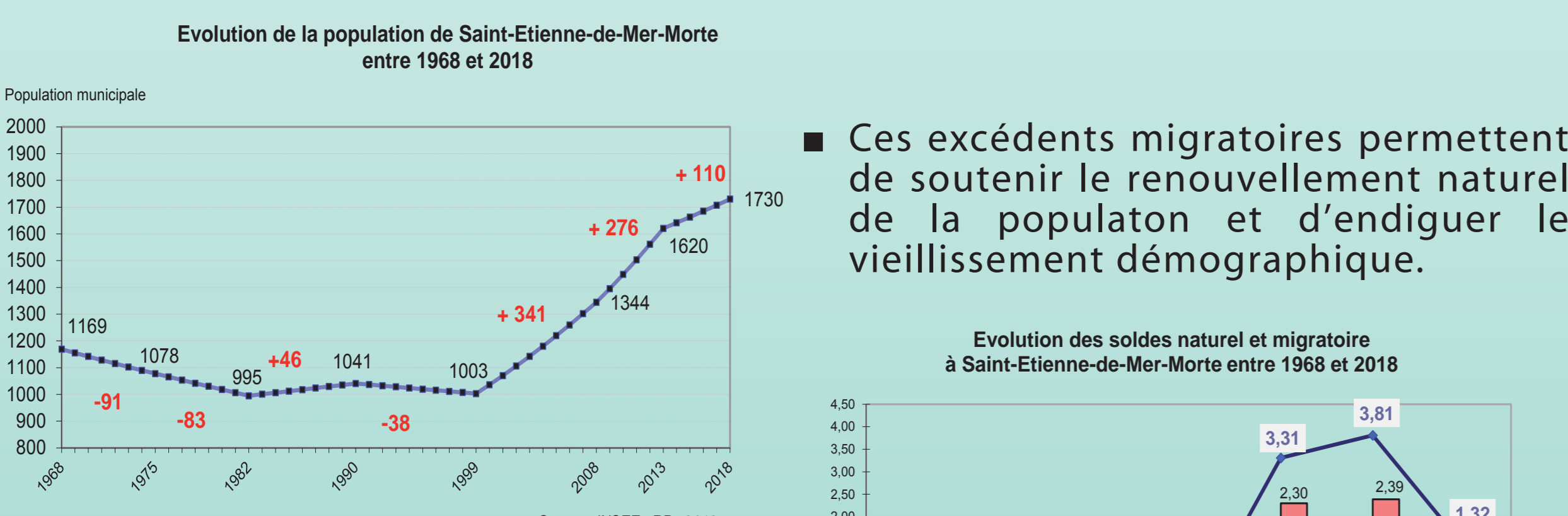
Le P.L.U. doit avant toute chose **mesurer les implications et les incidences des choix retenus** sur le développement de Saint-Etienne, sur ses paysages, sur son patrimoine, sur son environnement, sur les composantes sociales de sa population, sur la vie de son bourg et de ses commerces, sur les capacités de ses équipements.

I. UN TERRITOIRE ATTRACTIF ... LES DYNAMIQUES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

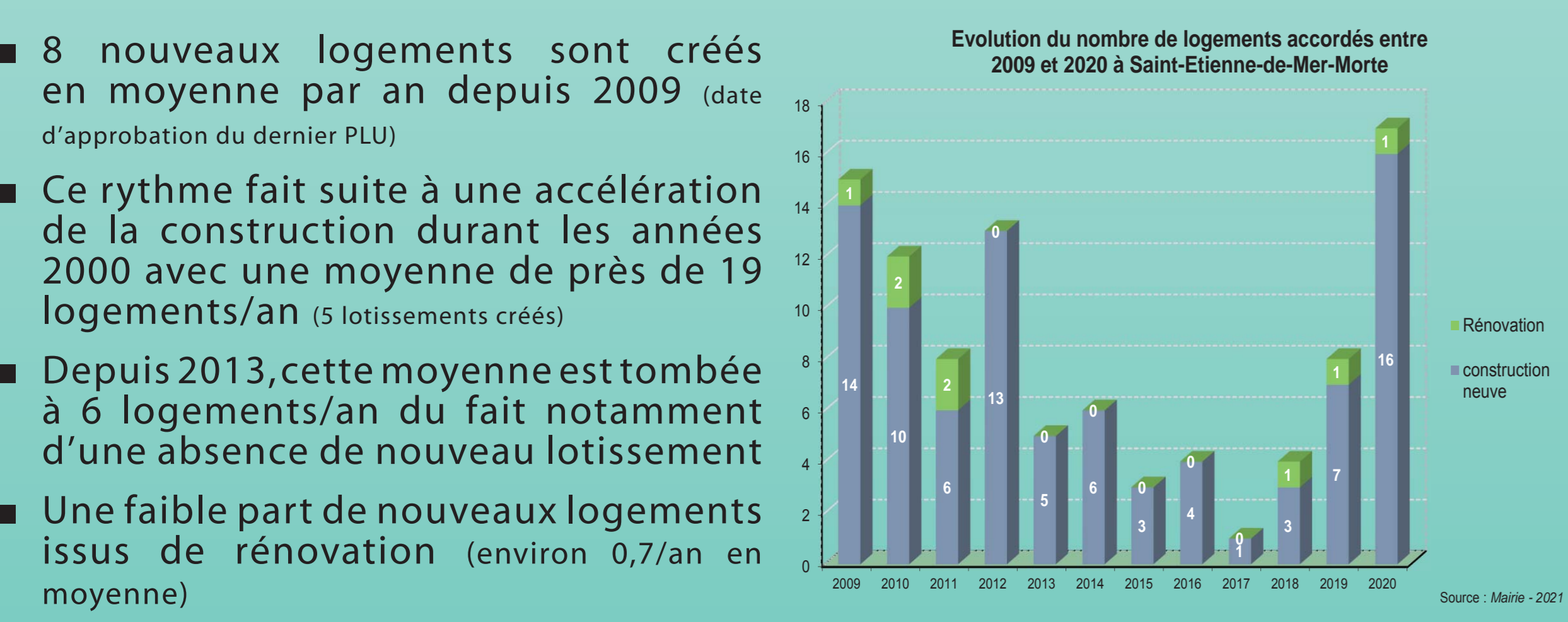
Une croissance continue et régulière de la population depuis 1999

➤ **Près de 1 800 habitants en 2021**

- La dynamique démographique, continue depuis 1999, semble ralentir depuis 2013 (+22 nouveaux habitants/an en moyenne entre 2013 et 2018 contre le double entre 1999 et 2013)
- Cette croissance est avant tout portée par les apports migratoires, en particulier de jeunes ménages actifs.



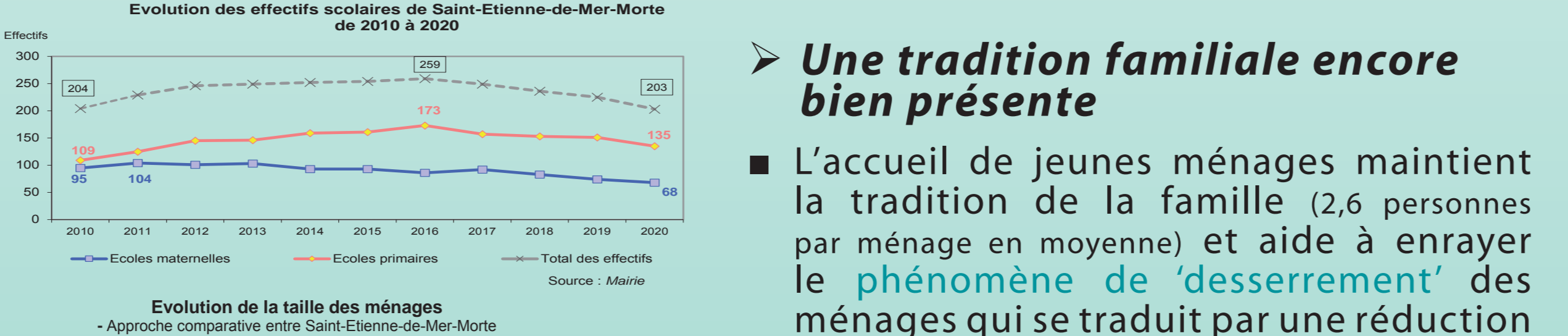
➤ **Un rythme soutenu de la construction, qui s'atténue depuis 2013**



Quelques implications de la dynamique démographique

➤ Une **évolution des effectifs scolaires corrélée à celle de la construction** : les excédents migratoires et la forte natalité des années 2000 ont permis de soutenir les effectifs scolaires (+ 171 élèves entre 2003 et 2016, du fait notamment de l'ouverture de l'école publique). Depuis 2016 cependant, les effectifs diminuent.

➤ Le **maintien d'une population encore (très) jeune malgré une tendance au vieillissement** : l'arrivée de jeunes ménages soutient le renouvellement naturel stéphanois et contribue à limiter le vieillissement, voire à rajeunir le profil de la population (plus d'un habitant sur 4 a moins de 15 ans).



➤ **Une tradition familiale encore bien présente**

- L'accueil de jeunes ménages maintient la tradition de la famille (2,6 personnes par ménage en moyenne) et aide à enrayer le **phénomène de 'dessalement'** des ménages qui se traduit par une réduction du taux d'occupation des résidences principales.
- L'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut toutefois occulter les départs de jeunes (15-29 ans) pour le travail ou leurs études, et le risque de vieillissement de la population, lié notamment au **glissement générationnel**.

Quelques enjeux liés au développement démographique

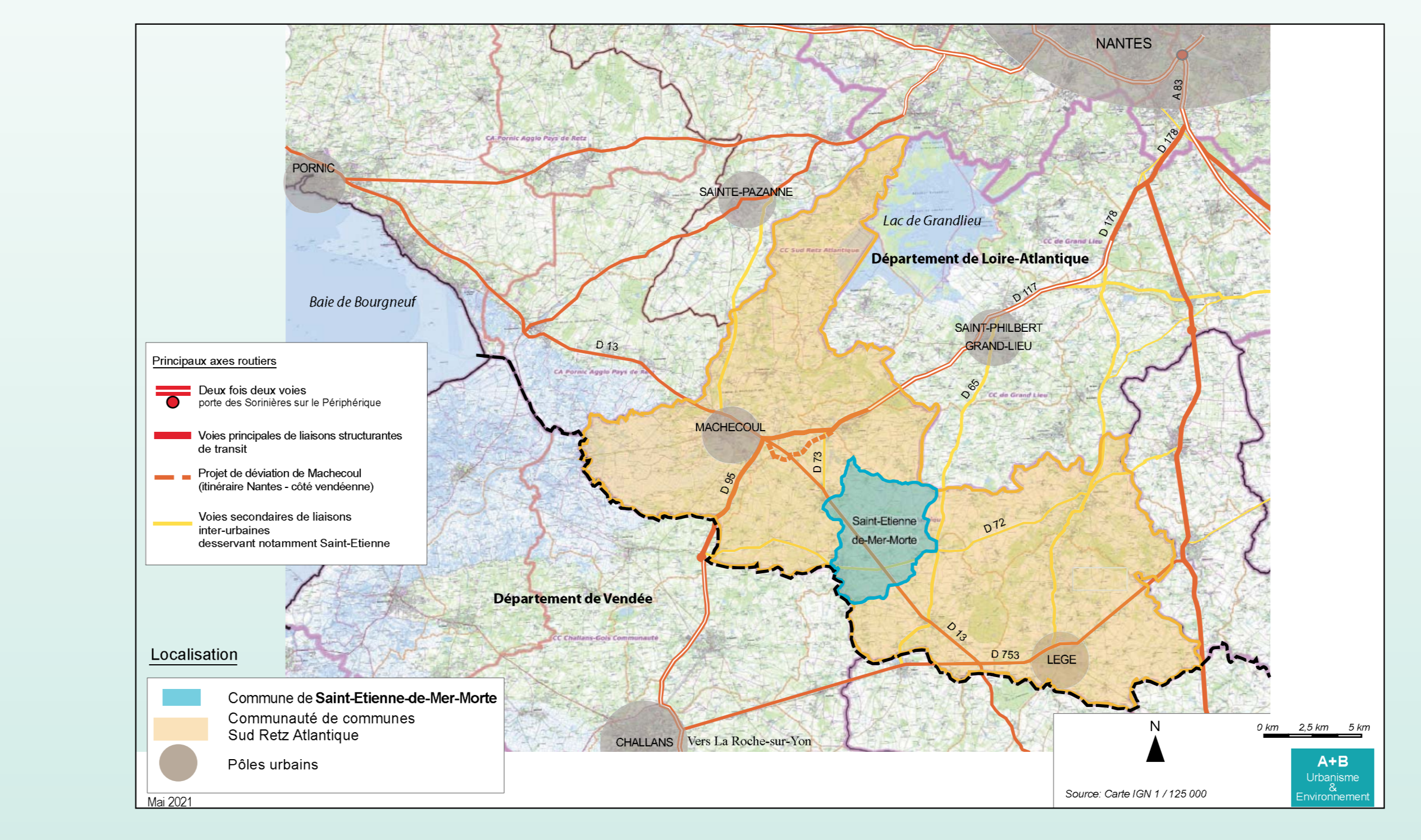
➤ **L'accès au logement**
Maintenir une offre variée en logements et accessible à tout type de ménage, notamment aux jeunes et aux ménages déjà établis localement

➤ **L'accès à la propriété**
Offrir des possibilités d'accès à la propriété en prenant en compte les risques de pression immobilière ou foncière et les risques de rétention foncière

➤ **L'accueil de ménages et le renouvellement de la population**
Favoriser une évolution démographique maîtrisée qui puisse maintenir les effectifs scolaires et le fonctionnement des équipements publics et des commerces

➤ **L'influence du positionnement géographique**

- une commune rurale du Sud du Pays de Retz, située dans **l'aire d'attractivité de la métropole nantaise**, proche du littoral atlantique et de centres urbains dynamiques (Machecoul, Challans, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ...)
- desservie par l'axe Pornic-Vendée (RD 13), la commune bénéficie d'une **bonne accessibilité**, lui conférant un certain attrait
- des prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs que sur des communes plus proches du littoral ou de l'agglomération nantaise

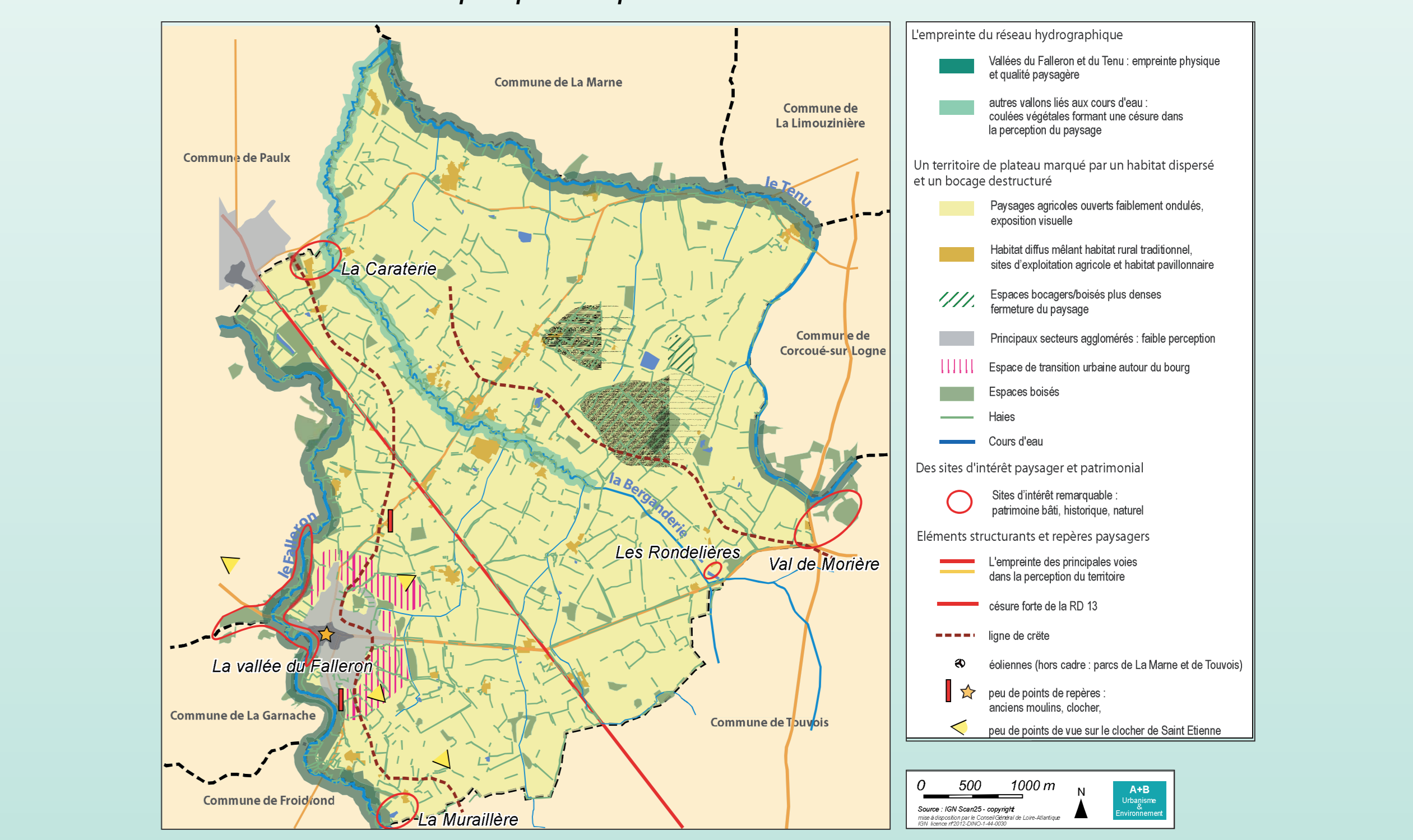


➤ **La qualité du cadre de vie : la valeur des paysages ruraux, des vallées boisées, du patrimoine bâti, la quiétude de la campagne**

- Bordée par le Falleron et son relief marqué, le bourg de Saint-Etienne offre un cadre singulier, renforcée par la présence de son clocher isolé,
- Commune avant tout rurale, Saint-Etienne bénéficie d'un **cadre de vie attractif et convoité**, qui séduit par la tranquillité de ses espaces d'habitat.



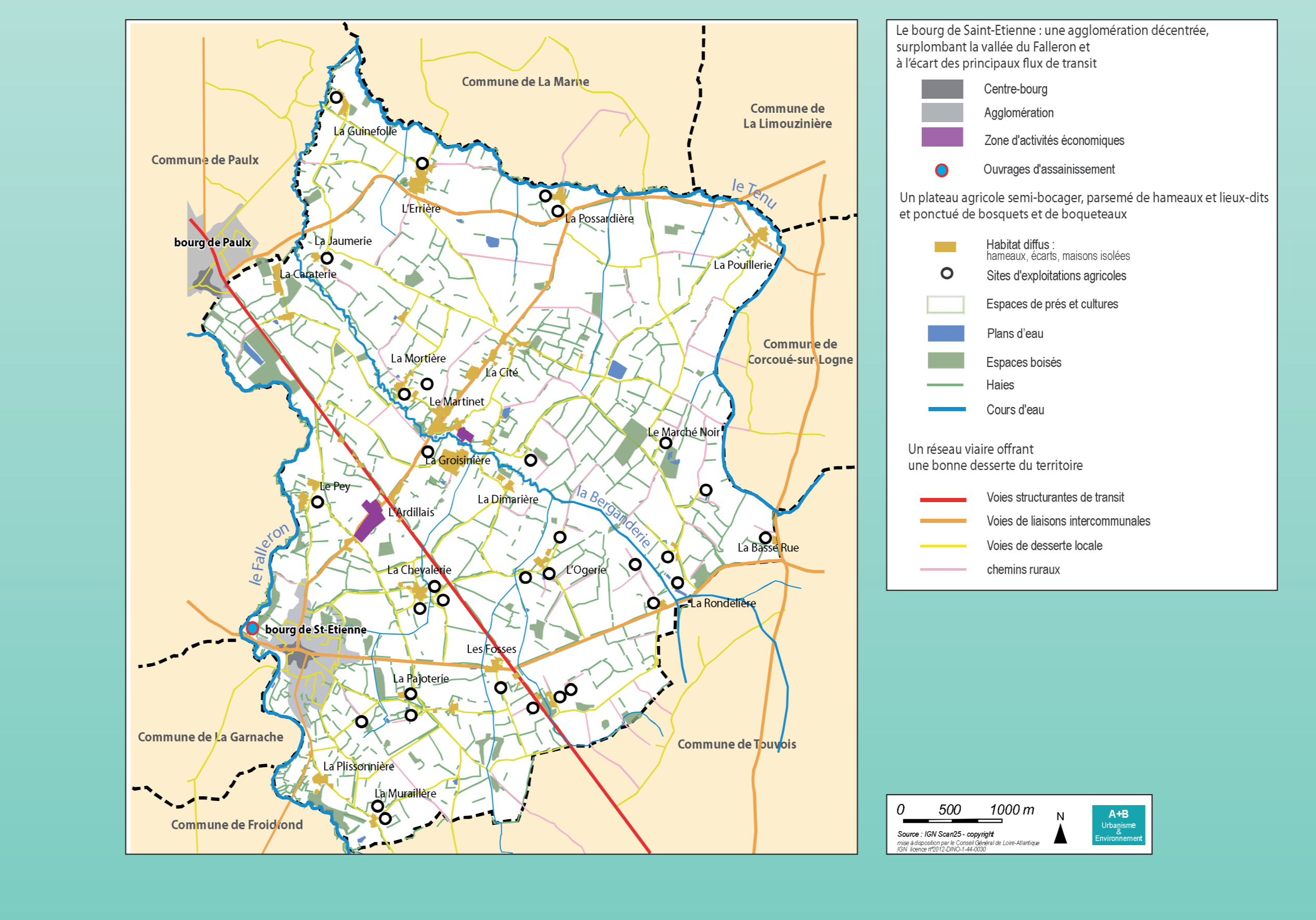
Approche paysagère : un vaste plateau agricole ondulé, au bocage déstructuré et marqué par la présence d'un habitat diffus



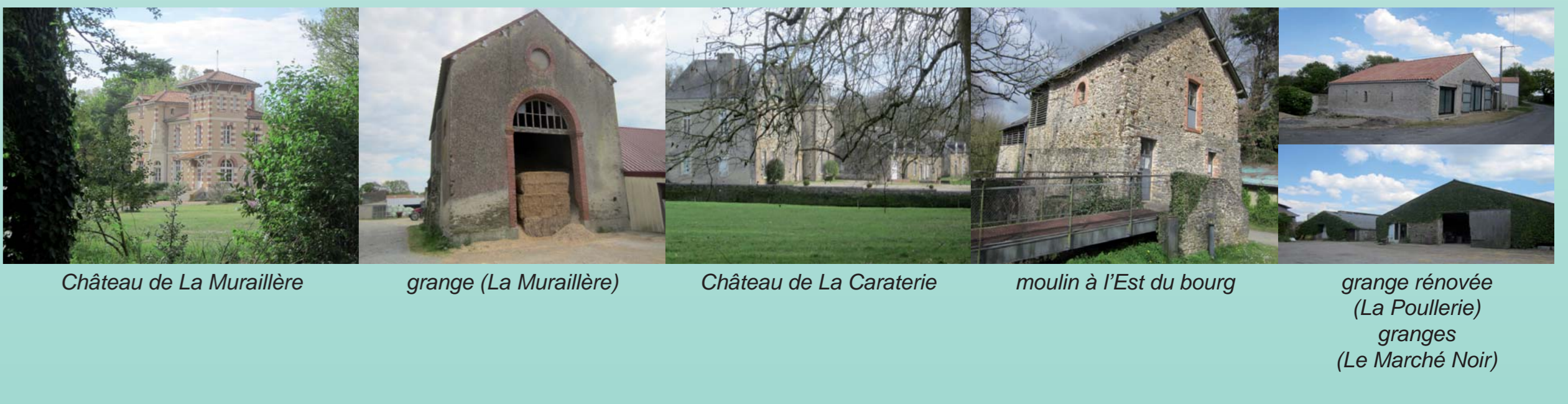
➤ **Le dynamisme de la vie locale**

- La commune dispose d'un **tissu de commerces, d'entreprises, d'équipements, de services** qui peuvent aussi influencer sur les choix d'implantation de ménages,
- Plus de 300 emplois sur la commune, notamment liés à la présence de la zone d'activités intercommunale des Ardillais, en bordure de la RD 13,
- Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire : 20 sièges d'exploitations se maintiennent sur la commune en 2021. Environ 87% du territoire sont voués à l'agriculture.

Occupation des Sols : une commune avant tout rurale, marquée par la présence d'un habitat diffus



Du patrimoine bâti remarquable (châteaux de La Caraterie et de La Muraillière, église, clocher, maisons bourgeoises, ...) au patrimoine rural (corps de ferme, granges en pierres, moulins, ...) au 'petit patrimoine' (croix, calvaires, puits, fours, ...) et au patrimoine végétal (bois, haies, arbres remarquables), le paysage stéphanois renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.



Quelques enjeux liés à la révision du P.L.U.

- Concilier le développement de la commune avec la préservation d'une identité communale rurale, intégrer les nouvelles populations à la vie locale
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal, le 'petit patrimoine'
- Inventorier et protéger les continuités écologiques et les espaces naturels d'intérêt remarquable : cours d'eau, zones humides, espaces boisés, haies, arbres isolés, ...
- Conforter les activités économiques existantes et à venir, maintenir et dynamiser l'attractivité commerciale du centre-bourg, favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à la conservation du caractère rural de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

③ Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

④ Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

III. LES ASPECTS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

IV. UN DEVELOPPEMENT QUI DOIT S'INSCRIRE DANS UN NOUVEAU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE

Quel développement urbain ?

Le développement urbain soulève beaucoup de questions, il requiert des choix :

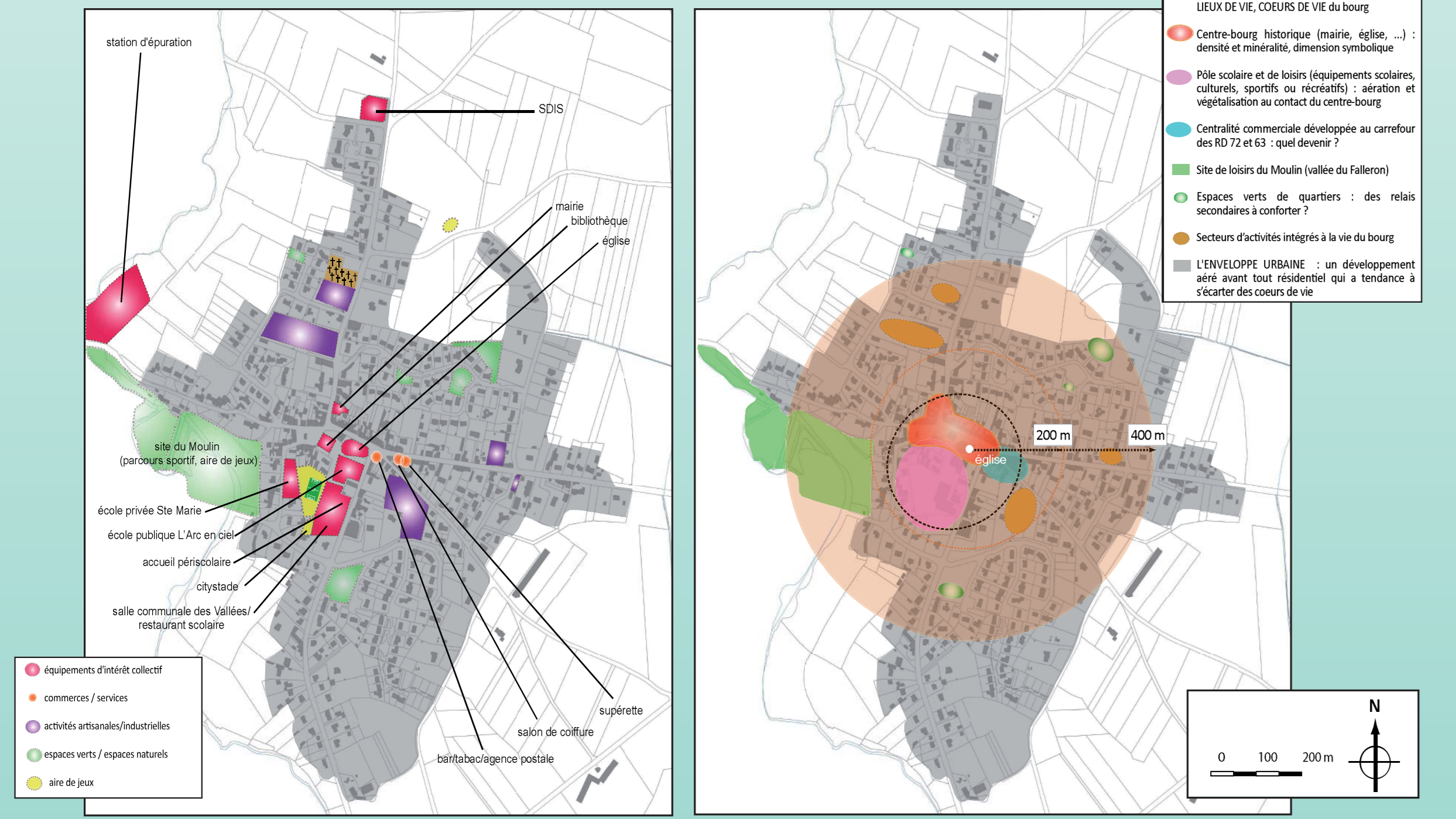
Où pouvons-nous admettre de nouvelles constructions sur la commune? Pourquoi ici et non pas ailleurs ? Comment accueillir de nouveaux habitants ? Comment soutenir les activités et les commerces ? Faut-il et peut-on implanter de nouveaux équipements publics ? Comment animer la vie locale ? Comment préserver ou peut-être valoriser tel ou tel espace ou encore le patrimoine communal ? etc.

Ces interrogations touchent directement le cadre de vie de chacun d'entre nous. La révision du Plan Local d'Urbanisme doit nous amener à y répondre.

L'accessibilité aux coeurs de vie et l'équilibre du développement urbain enjeu de cohésion urbaine et de participation des ménages à la vie communale

- Un bourg bien affirmé à l'échelle communale mais décentré sur le territoire et soumis à la proximité de centres-bourgs riverains (Paulx, Touvois, La Marne, Corcoué, ...).
- Le centre-bourg (de la mairie au parking des vallées) concentre l'essentiel des équipements, commerces et services de la commune. La majeure partie du bourg est située à moins de 500 m de ce pôle.
- Plusieurs sites d'activités subsistent au sein du bourg : quel devenir pour ces sites ?

L'animation du bourg à travers ses coeurs de vie
Quelles stratégies menées pour conforter leur présence et améliorer leur accessibilité ?



Quelques enjeux liés au développement urbain

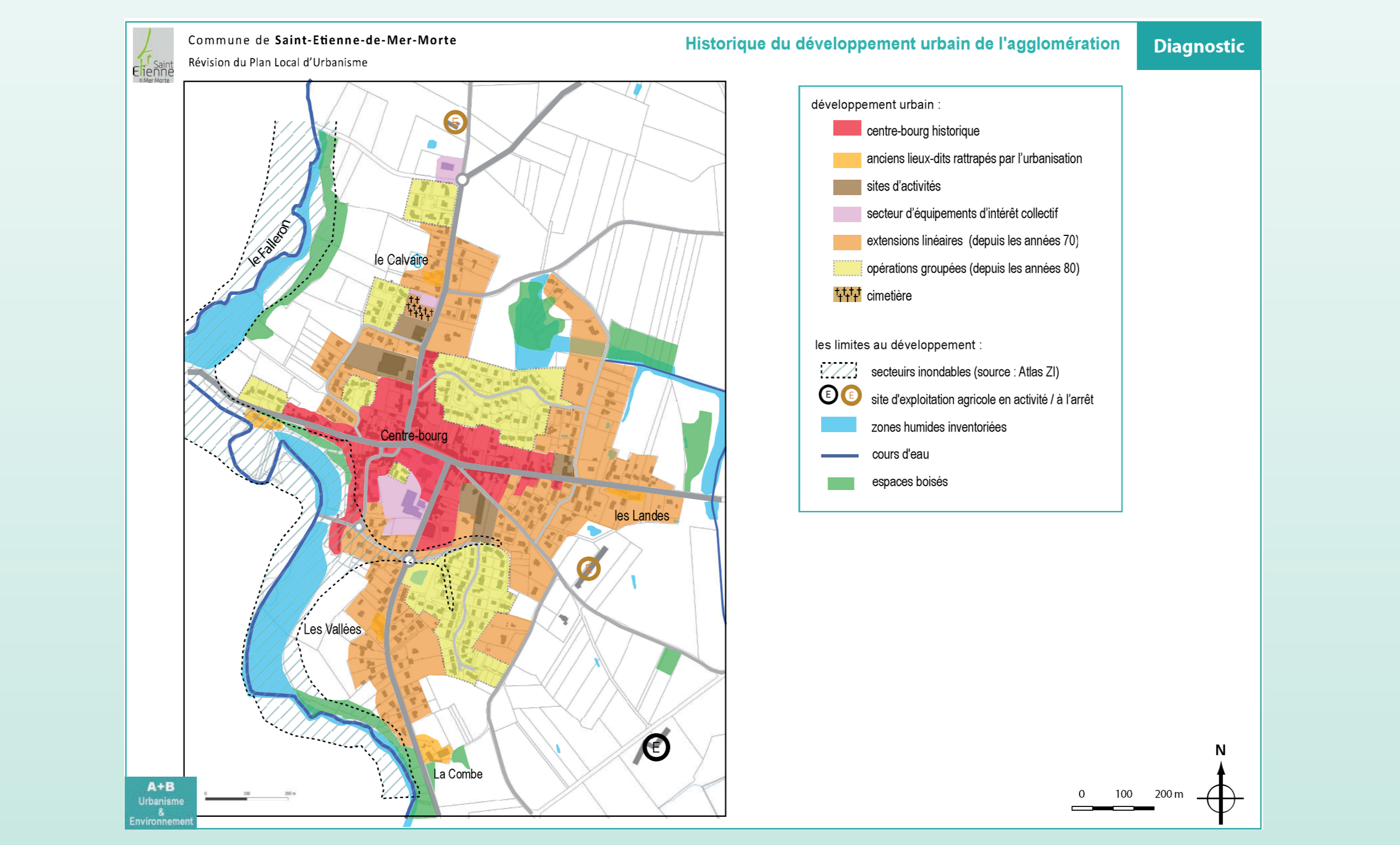
- Permettre la réalisation de formes urbaines plus économes en espaces et en énergie, tout en préservant la qualité du cadre de vie et des paysages qui participent à l'attractivité de Saint-Etienne et notamment de son bourg
- Engager une réflexion sur le 'renouvellement urbain' de l'agglomération pour limiter son étalement : réfléchir au devenir des sites non bâtis ou appelant à une requalification, s'interroger sur le devenir des sites d'activité économique
- Concilier les différents modes de déplacement, favoriser l'utilisation des modes doux (piéton et vélo) ; assurer l'accessibilité au centre-bourg, à ses équipements et ses commerces; rendre plus sereins et plus conviviaux les déplacements

Un développement urbain qui reste maîtrisé et équilibré

Amorcée en bordure du Falleron, au croisement de deux routes départementales, le bourg de Saint-Etienne s'est progressivement développée de manière diffuse, le long des principaux axes de communication, parfois de façon 'anarchique' au gré des opportunités foncières, puis essentiellement sous la forme d'opérations groupées (lotissements) venant apporter davantage de consistance au tissu urbain.

Si le développement s'est en premier lieu concentré sur le bourg (près de 90% des nouveaux logements créés depuis 2009), il est aussi présent en campagne (La Groisinière, L'Errière, Bel-Air/Le Martinet, ...) mais reste limité du fait notamment d'un maintien de l'activité agricole dans les principaux hameaux. Le bourg représente désormais environ 60% de la population stéphanoise.

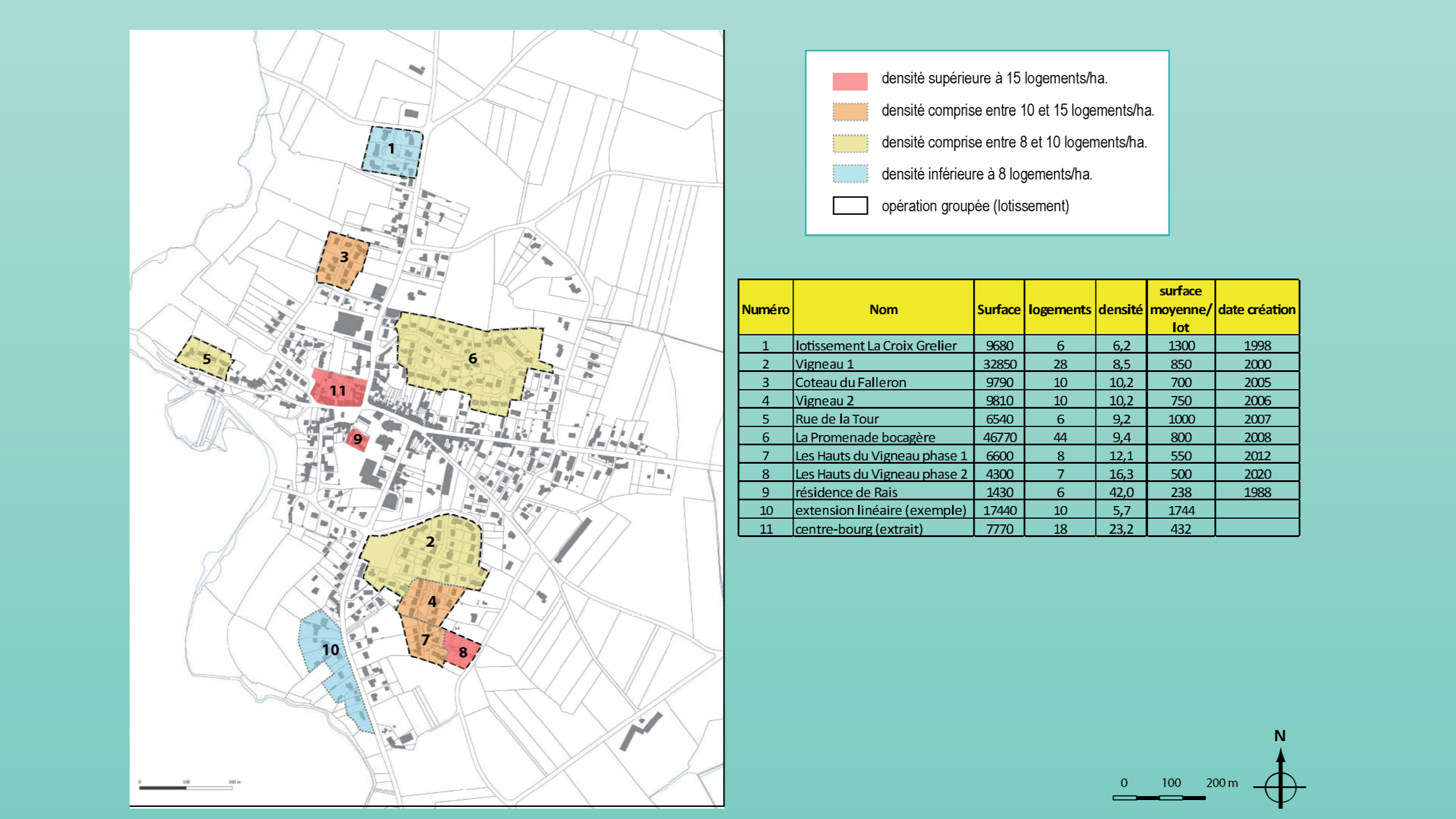
Près de la moitié des nouveaux logements est réalisée en extension des 'enveloppes urbaines', c'est-à-dire sur des espaces à dominante agricole ou naturelle.



Le bourg reste limité dans son développement par la présence de la vallée du Falleron (zone inondable) ou encore par la présence de secteurs humides au Nord-Est. La mise en place d'opérations de lotissement, en limitant la diffusion et l'étalement de l'habitat, a permis d'assurer un développement maîtrisé et équilibré autour de son centre.

Développement urbain et gestion économe et cohérente de l'espace enjeu de l'attractivité de Saint-Etienne-de-Mer-Morte

- Depuis 2009, environ 1 hectare est consommé chaque année pour le développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques, dont 0,6 en extension des 'enveloppes urbaines' actuelles.
- La carte ci-dessus présente différents types de densités rencontrées sur l'agglomération.



La loi ALUR et le Grenelle de l'environnement : une prépondérance renforcée du développement durable

De nouvelles dispositions réglementaires sont apparues depuis l'approbation du précédent PLU en 2009 et doivent être prises en compte dans le projet de sa révision. Il s'agit notamment de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué - loi ALUR et des lois Grenelle, qui veillent notamment à s'assurer d'une limitation de la consommation d'espace et la prise en compte des 'trames verte et bleue'. En outre, le PLU doit aussi s'assurer de sa compatibilité avec de nouveaux documents supracommunaux.

Le PLU doit désormais présenter une analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Les autres principaux éléments à prendre en compte

- Les éléments de la trame verte (boisements, haies, ...) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides, ...) en cours d'identification
- La prise en compte des risques, et notamment du risque inondation (visant notamment les vallées du Falleron et du Tenu)
- Les marges de recul vis-à-vis de la station d'épuration et des routes départementales
- Le zonage d'assainissement à considérer
- Les entités archéologiques
- La charte agricole de Loire-Atlantique et les périmètres sanitaires autour des bâtiments d'exploitation agricole
- Le classement d'espaces boisés justifié pour la conservation de boisements
- Les servitudes d'utilité publique
- ...

Dans le cadre de la révision du PLU, les Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat - DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, chambres consulaires...) sont régulièrement concertées pour recevoir leurs avis sur le projet.

Les documents de rang supérieur qui s'imposent au PLU

Le PLU doit tenir compte et traduire les directives et politiques d'aménagement et d'urbanisme de plusieurs documents qui s'imposent au PLU.

- Il s'agit plus particulièrement de :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) du Pays de Retz, approuvé en date du 28 juin 2013
 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) 'Loire-Bretagne'
 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) 'Estuaire de la Loire'
 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) 'Marais Breton et baie de Bourgneuf'
 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) des Pays de la Loire, approuvé le 16 octobre 2015



COMMENT SE DÉROULE LA SUITE DE LA PROCÉDURE DE P.L.U. ?
COMMENT PARTICIPER À LA RÉVISION DU P.L.U. ?

La concertation

Une exposition en mairie présente les documents (analyses, cartographie) qui accompagnent le déroulement de la procédure et témoignent de l'évolution de la réflexion.

Les habitants sont sollicités pour apporter leur contribution à l'étude et pour faire part de leurs observations, de leurs éventuelles attentes. Ils sont invités à :

- transmettre des observations au sein d'une 'boîte à idées' mise à disposition en mairie, ou bien par courrier adressé à Mme le Maire, les observations devant être relatives aux études menées et exposées au public,
- participer aux réunions publiques auxquelles ils seront conviés par information sur le site de la mairie ou sa page facebook, affichage mairie ou par voie de presse lors de la phase d'étude,
- participer à l'enquête publique après le projet de P.L.U. arrêté par la municipalité.

Phases de la révision du P.L.U.

- 1 - Le diagnostic du territoire : exposition du diagnostic (provisoire) à compter de fin mai 2021
- 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables Exposition du PADD (provisoire) en mairie - fin 2021/début 2022
- 3 - Le zonage et règlement : exposition - fin 2022
- 4 - La procédure administrative dont enquête publique