

## Printemps 2021 : notre Commune lance la phase d'études de son nouveau Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

### Qu'est ce que le P.L.U. ?

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009 et modifié à plusieurs reprises en 2011 et 2019. Le P.L.U. est destiné à :

- réfléchir au devenir et à la valorisation du territoire stéphanois,
- programmer le développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

Cette programmation doit aboutir à une définition du zonage du territoire entre les :

- zones urbaines (zones U),
- zones à urbaniser (zones AU),
- espaces préservés pour l'économie agricole et pour la valeur agronomique des terres (zones A),
- espaces et sites protégés pour leur valeur patrimoniale, naturelle, écologique (zones N).

Le PLU fixe les règles générales d'utilisation du sol. C'est le document de référence pour instruire les autorisations d'occupation des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, ...).



### Pourquoi réviser le P.L.U. ?

La Commune s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec :

- le développement passé et à venir de la commune,
- les dernières évolutions réglementaires (lois 'Grenelle', loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, loi AAAF, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, SAGE du Marais Breton approuvé le 16 mai 2014, SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009, Schéma de Cohérence Ecologique, Plan Climat Air Energie Territorial, Programme Territorial de l'Habitat de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, ...).

Cette révision est l'occasion d'exprimer un nouveau projet de territoire pour Saint-Etienne-de-Mer-Morte. Il doit jeter les bases du développement de la commune à plus long terme et répondre aux attentes de la collectivité. Le projet doit être celui de tous les stéphanois. En ce sens, chacun d'entre nous est convié à participer à cette réflexion d'intérêt général dans le cadre de la concertation proposée (cf. comment participer à la révision du PLU ?). Les observations et suggestions émises aideront à construire le projet, devant être établi dans le respect du cadre réglementaire et des objectifs définis par la commune.

Les principaux objectifs poursuivis par la révision générale (et mentionnés dans la délibération du Conseil Municipal du 02/03/2021) du PLU sont les suivants :

- Définir un développement équilibré s'inscrivant à l'échelle de la nouvelle communauté de communes Sud Retz Atlantique et en cohérence avec le statut de 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.

### Comment se déroule la phase d'études du P.L.U. ?

La révision du P.L.U. se décompose en 3 phases d'étude qui seront suivies par la suite d'une phase nécessaire à l'instruction du dossier et à l'approbation du P.L.U. :

1. **le diagnostic du territoire (en cours)** : il permet de dégager les grands enjeux relatifs au développement de la commune.
2. **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune** : il poursuivra le diagnostic pour lancer les orientations du Projet... La réflexion autour de ce Projet devrait nous mobiliser jusqu'à la fin de l'année 2021.
3. **les Zonage, Règlement et les principes d'organisation des futures zones à urbaniser** : comment mettre en œuvre le Projet que nous aurons établi... ou tout au moins, comment ne pas le compromettre... le zonage et le règlement devront répondre à cette attente pour traduire et imposer les choix adoptés par le Projet.

Assisté par le bureau d'études **A+B Urbanisme & Environnement**, la commune a débuté la première phase (diagnostic) en février 2021. Elle devrait se poursuivre jusqu'au printemps, avant d'entamer la réflexion sur le P.A.D.D.

**A compter de fin mai, des panneaux** exposeront en Mairie les principales conclusions du **diagnostic**, sur lesquelles s'appuiera la définition du projet de développement de la commune, phase suivante de la révision du P.L.U.

**Le Projet de nouveau P.L.U.**, certes défini par une Commission de travail et régi par certaines contraintes réglementaires d'occupation des sols, reste celui de la Commune :

Ses habitants sont donc conviés à émettre leurs attentes, leurs observations et à exprimer des suggestions qui pourront être reprises par la Commission de travail pour établir le nouveau P.L.U., pour définir notamment des orientations relatives au développement urbain et économique, ou à la préservation de certaines valeurs patrimoniales, naturelles ou paysagères de la commune.

### Comment participer à la révision du P.L.U. ?

CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION	CONCERTATION
<p>L'exposition en Mairie présentera, à partir de fin mai 2021, des éléments de diagnostic qui permettront au « groupe de travail PLU » d'aborder la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette exposition en mairie sera ensuite mise à jour au fur et à mesure de l'avancement des études. Des informations régulières sur le déroulement des études et de la procédure seront par ailleurs présentées sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la mairie ainsi que dans le bulletin annuel.</p>			
<p>Nous tous pourrons dès lors nous informer et oser apporter notre contribution à l'étude du Projet... , faire part de nos observations, de nos éventuelles attentes ou préoccupations relatives au développement de notre commune, à la prise en compte de notre cadre de vie, etc. : ce Projet nous concerne tous et nous pourrons y participer à notre façon, à travers :</p>			
<p>- <b>la transmission d'observations dans une boîte à idées</b> mise à disposition du public en Mairie, ou bien <b>par courrier</b> adressé à Mme le Maire, les observations devant être relatives au P.L.U., aux études menées et exposées en Mairie,</p>			
<p>- <b>la participation aux réunions publiques</b> prévue à la fin des phases de travail relatives au PADD (fin 2021/début 2022) et au zonage/règlement (fin 2022).</p>			
<p>- <b>la participation à l'enquête publique relative au projet de P.L.U. arrêté</b> par le Conseil Municipal et prenant en compte les observations formulées tout au long de la concertation avec la population (entretiens avec des personnes-ressources, réunions publiques, observations recueillies en Mairie dans la boîte à idées,...),</p>			
<p>La concertation auprès des habitants doit permettre de préciser et de valider le Projet de nouveau P.L.U. au regard des observations qui auront été émises au cours de la procédure de révision.</p>			
<p>Bien que devant respecter le cadre réglementaire qui s'impose à toute collectivité, le projet de développement doit avant tout rester celui de la Commune.</p>			