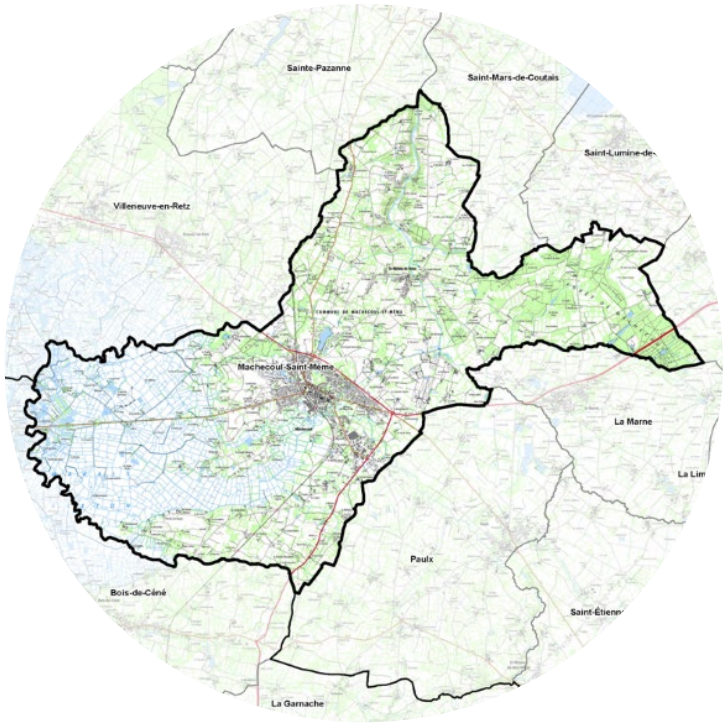
Commune de

MACHECOUL-SAINT-MÊME

Plan local d'urbanisme



01 - Tome 1 : Diagnostic territorial

Vu pour être annexé à la délibération du 10 septembre 2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Machecoul-Saint-Même,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22 mai 2025
APPROUVÉ LE : 10 septembre 2026

Dossier 21064432
10/09/2026

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges,
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

MACHECOUL-SAINT-MÊME

Plan local d'urbanisme

01 - Tome 1 : Diagnostic territorial

Version	Date	Description
01 - Tome 1 : Diagnostic territorial	10/09/2026	Révision du PLU

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL 5
1.1 Le territoire de Machecoul-Saint-Même 6
1.1.1 Généralités sur la commune 6
1.1.2 La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique 9
1.2 Les documents cadres 10
1.2.1 SRADDET Pays de la Lorie 10
1.2.2 Le SCoT du Pays de Retz 12
1.2.3 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire 21
1.2.4 Le PCAET de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique 22
1.2.5 Le Plan Départemental de l'habitat 23
1.3 Synthèse du cadrage territorial 24

CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT 25
2.1 Une décélération des dynamiques démographiques 26
2.1.1 Une forte croissance démographique mais connaissant un léger ralentissement 26
2.1.2 Un vieillissement de sa population qui s'accélère 31
2.1.3 Un desserrement des ménages marqué 32
2.2 Un parc de logements jeune, mais inadapté à l'évolution de la population 32
2.2.1 Un parc de logements jeune 32
2.2.2 Une prédominance des grands logements 34
2.2.3 Une offre locative importante mais à consolider 35
2.2.4 Des tensions sur l'offre et la demande 36
2.2.5 Une vacance relativement faible 37
2.2.6 Une part de résidence secondaire en progression 37
2.2.7 Les structures spécifiques 38
2.3 Synthèse sur la population et le logement 40

CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET COMMERCES 43
3.1 Machecoul-Saint-Même : une polarité 44
3.1.1 Les commerces et les services de proximité 44
3.1.2 Les équipements 46
3.1.3 Un territoire rayonnant au-delà de ses limites administratives 51
3.2 L'activité économique 52
3.2.1 Un important pôle d'emplois, en progression 52
3.2.2 Les Zones d'Activités 56
3.3 Un potentiel touristique non négligeable, notamment en lien avec le patrimoine naturel 58
3.3.1 L'organisation actuelle du tourisme 58
3.3.2 Les caractéristiques des équipements touristiques de la commune 60
3.4 Une activité agricole reconnue à préserver 61
3.4.1 Une activité agricole plurielle 61
3.4.2 Une activité bien présente, mais à soutenir 62
3.4.3 La diversification des activités agricoles et circuits courts, clés du maintien de la vocation agricole du territoire 65
3.4.4 Problématiques et enjeux liés à l'agriculture 68
3.4.5 Les périmètres de protection 72
3.4.6 Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire 74
3.5 Synthèse sur l'activité économique, les équipements et commerces 75

CHAPITRE 4. MOBILITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE 78
4.1 Les besoins en mobilité 79

4.2 Le développement des mobilités douces 81
4.2.1 Le Schéma directeur des modes doux 81
4.2.2 Le plan de déplacement communal 82
4.3 Un réseau de transport en commun tourné vers la métropole Nantaise 85
4.3.1 Les transports en commun ferrés 85
4.3.2 Les transports en commun routiers 85
4.4 La desserte routière 87
4.4.1 Un maillage dense de routes départementales 87
4.4.2 Un développement du covoiturage 90
4.4.3 Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile 91
4.5 Les communications numériques 96
4.6 Synthèse sur la mobilité et la communication numérique 97

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL

1.1 Le territoire de Machecoul-Saint-Même

1.1.1 Généralités sur la commune

Machecoul-Saint-Même est une commune, **née de la fusion en 2016 des communes Machecoul et Saint-Même-le-Tenu**, recensant en 2021 près de **7 642 habitants**. La commune se situe en limite du département de Loire-Atlantique, frontalière avec le département de la Vendée au sud ; soit à 25 km au sud-ouest de Nantes et à 17 km au nord de Challans. Elle fait partie de la **Communauté de Communes Sud Retz Atlantique** dont elle accueille le siège. L'intercommunalité réunit 8 communes et 25 410 habitants en 2021.

La commune dispose d'un **patrimoine historique important**, notamment avec son architecture médiévale d'une part mais aussi du XIX^{ème} siècle. Parmi les monuments notables, on retrouve son château, ses édifices religieux, son pont du XI^{ème} siècle ou encore ses Halles type Baltard du début XX^{ème} siècle.



Photo 1. Château médiéval de Machecoul (source : Musée du Patrimoine de France)

10% de la commune est urbanisée. Le reste du territoire est partagé entre **des terres agricoles (maraîchage principalement), des zones humides (marais), et des forêts.** Les productions agricoles sont assez variées avec une dominance de l'élevage qui occupe 60% des surfaces agricoles, le maraichage avec des productions diversifiées et quelques cultures céréalières. L'agriculture biologique représente 16% des exploitations agricoles.

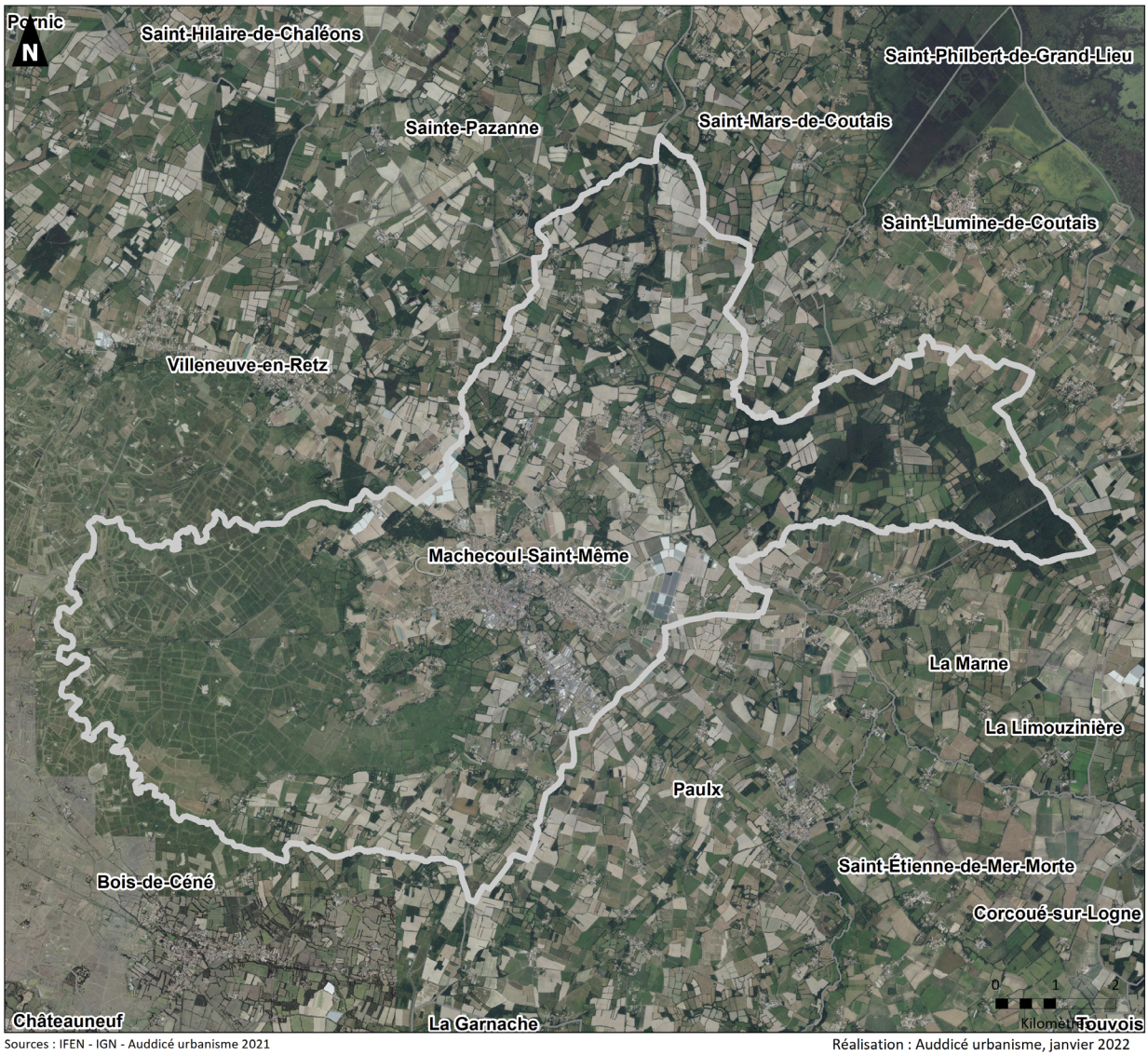
Par délibération en date du **10 juin 2021**, la commune de **Machecoul-Saint-Même** a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de replacer les PLU de Machecoul et de Saint Même le Tenu, tous deux approuvés en 2007. **Le futur PLU** se doit d'être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur**, qui, avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, est devenu le **document stratégique de référence**. On parle désormais de SCoT « intégrateur ». En effet, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur.

Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013 sur le périmètre des **4 intercommunalités et 38 communes constituant le Pays dont celle de Sud Retz Atlantique dans laquelle se trouve Machecoul-Saint-Même. Le SCoT est actuellement en cours de révision**.

Le SCoT permet, au niveau de plusieurs intercommunalités, de mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales, en maîtrisant mieux le développement par une prise en compte de ses effets sur l'environnement, ainsi que de la prévention et de la réduction des nuisances de toute nature, risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollution...

Commune de Machecoul-Saint-Même (44)
Plan Local d'Urbanisme

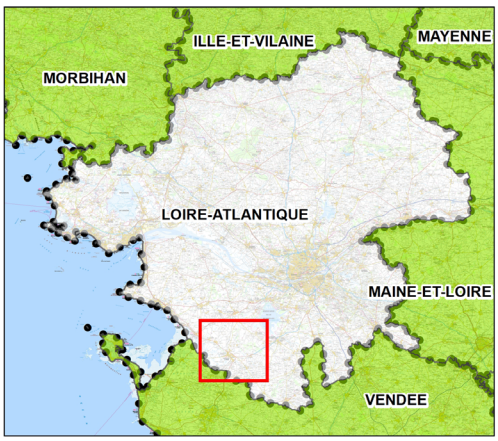
Localisation



Sources : IFEN - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

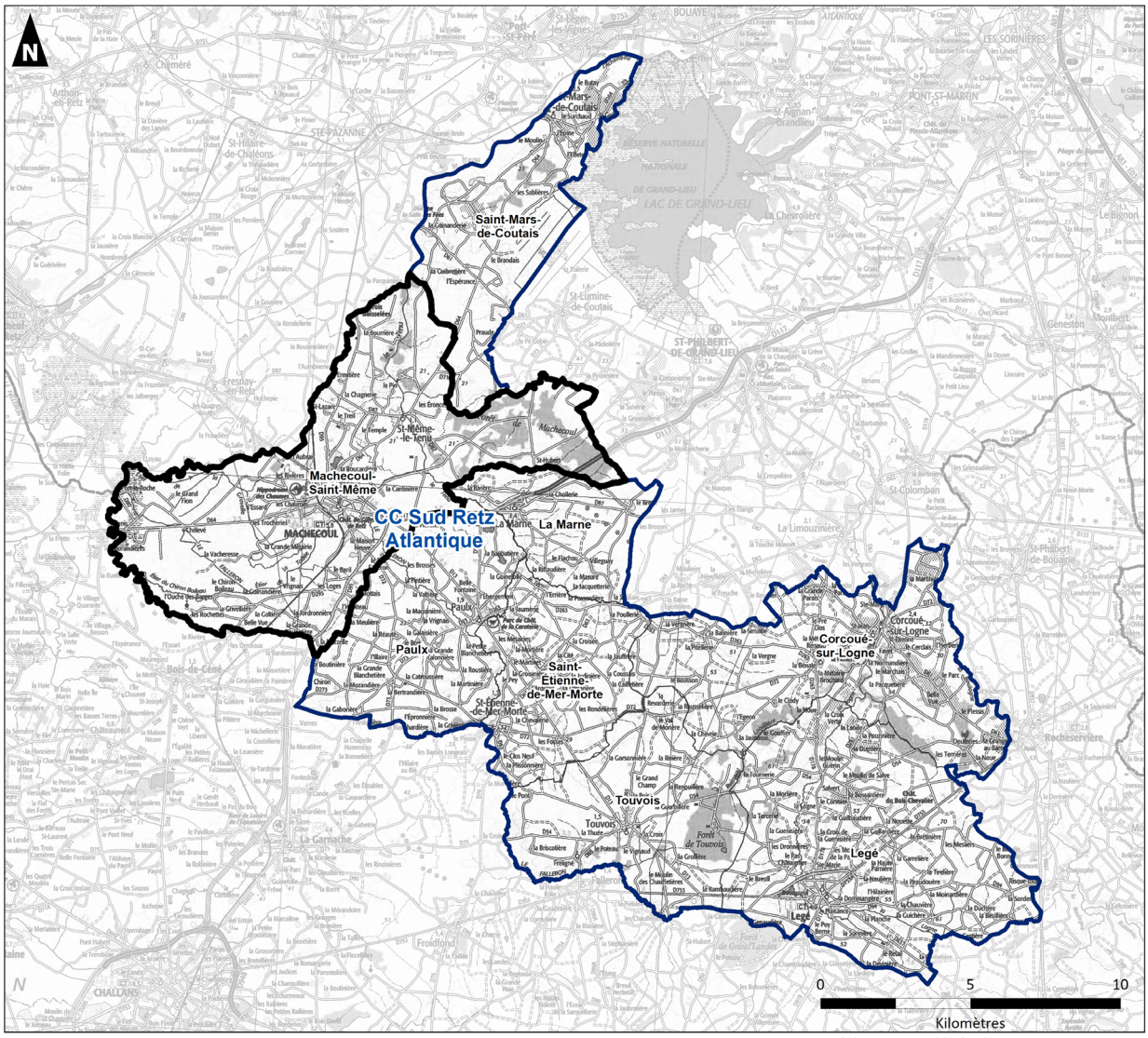
Commune de Machecoul-Saint-Même
Limite communale



Carte 1. Localisation de Machecoul-Saint-Même par photo aérienne

Commune de Machecoul-Saint-Même (44)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation à l'échelle intercommunale



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

Commune de Machecoul-Saint-Même
Limite intercommunale
Limite départementale
Limite communale

Carte 2. Localisation de Machecoul-Saint-Même dans son EPCI

1.1.2 La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique

Machecoul-Saint-Même appartient à la **Communauté de Communes Sud Retz Atlantique**. Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2017.

La Communauté de Communes regroupe 8 communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui totalisent une population de 25 410 **habitants** selon les chiffres de l'INSEE datant de 2021. Il s'agit d'un **territoire périurbain et rural** avec une **densité moyenne de population de 72 habitants au kilomètre carré** (contre 106 ,5 pour la France en 2021). Elle est située au Sud du département de la Loire-Atlantique.

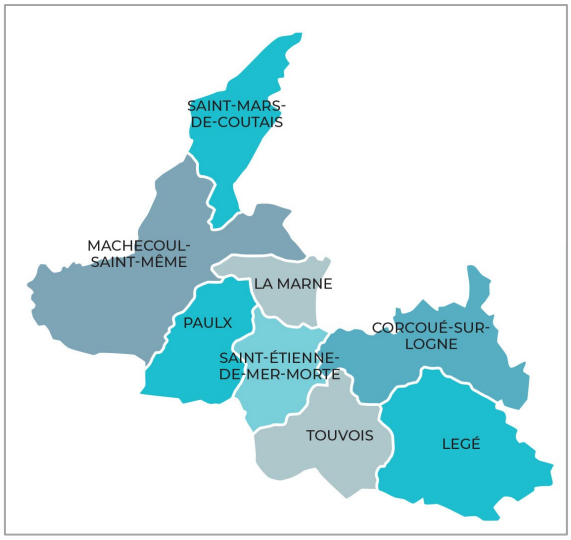


Figure 1. Localisation de la commune dans la Communauté de Communes

La Communauté de Communes a pour objectif d'associer ses 8 communes membres au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Elle bénéficie d'avantages liés à sa situation géographique, en rétro-littoral. Ainsi, elle dispose d'axes routiers structurant, notamment la D117 qui permet la **liaison d'une part avec Nantes et d'autre part avec la côte**. La Communauté de Communes dispose en outre de plusieurs axes secondaires Nord/Sud permettant la liaison avec Nantes.

En outre, une unique gare ferroviaire se trouve dans le périmètre de l'intercommunalité, il s'agit de la gare de Machecoul. Une ligne de TER dessert cette gare : la ligne Nantes ↔ Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Le réseau TGV est accessible depuis la gare de Nantes.

1.2 Les documents cadres

Le PLU de Machecoul-Saint-Même devra prendre un compte un certain nombre de documents supra-communaux. Le SDAGE, les SAGEs, le PGR, le SRCE sont présentés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

1.2.1 SRADDET Pays de la Lorie

le nouveau Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 priorités claires déclinées en 30 objectifs.

Sur le territoire Machecoul, le SDRADDET identifie plus particulièrement des enjeux de préservation de la trame verte et bleue

I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE

A. ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE TOUS NOS TERRITOIRES EN PRIORISANT SUR LES PLUS FRAGILES

1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire

B. CONSTRUIRE UNE MOBILITÉ DURABLE POUR TOUS LES LIGÉRIENS

8. Développer les transports collectifs et leur usage
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

C. CONFORTER LA PLACE EUROPEENNE ET INTERNATIONALE DES PAYS DE LA LOIRE

13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante

II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES

A. FAIRE DE L'EAU UNE GRANDE CAUSE RÉGIONALE

16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau

B. PRÉSERVER UNE RÉGION RICHE DE SES IDENTITÉS TERRITORIALES

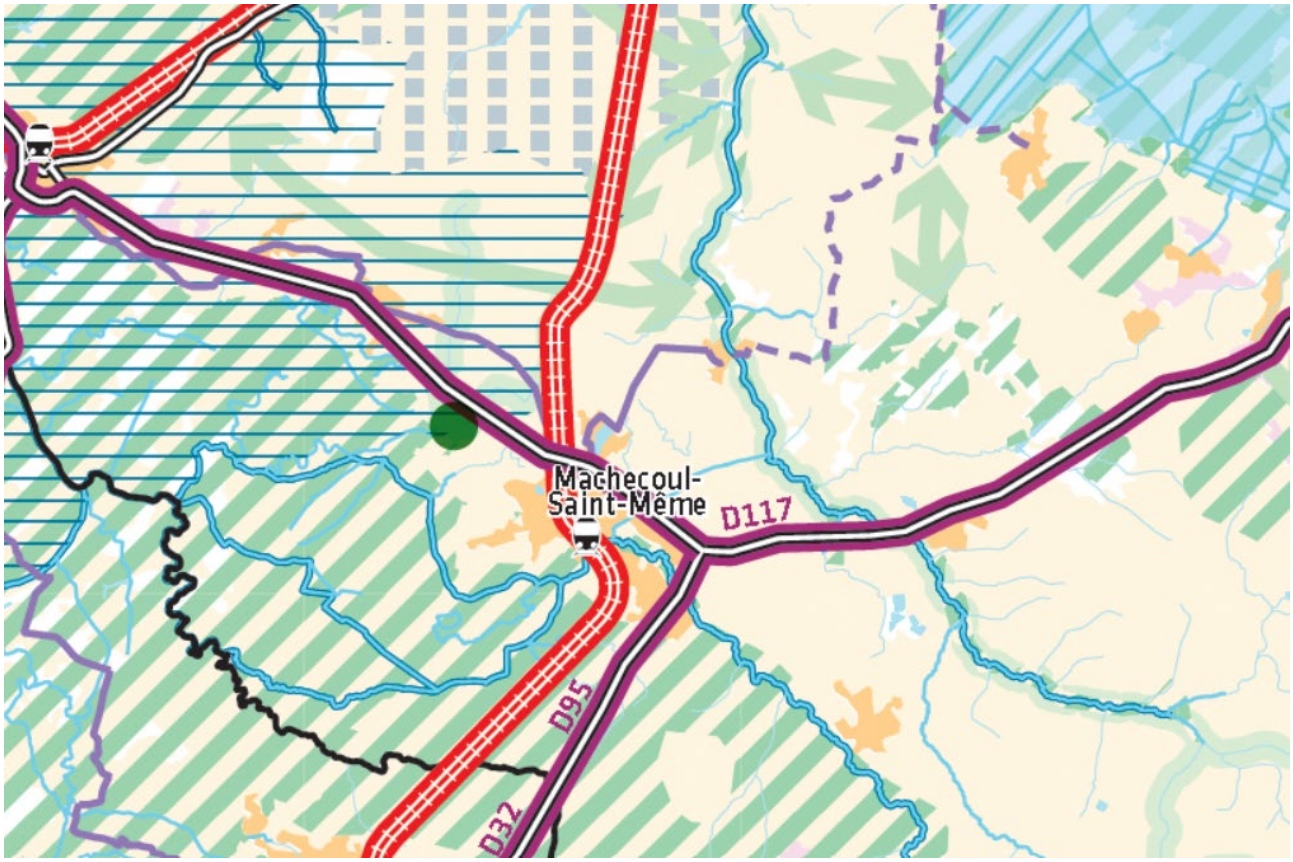
18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

C. AMÉNAGER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS EN PRÉSERVANT NOS RESSOURCES ET EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
25. Prévenir les risques naturels et technologiques
26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens

D. TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE ET DÉPLOYER LA CROISSANCE VERTE

27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
28. Devenir une région à énergie positive en 2050
29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources



RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES

CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE



1.2.2 Le SCoT du Pays de Retz

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), instauré par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle d'un territoire, **les principes fondamentaux de son développement pour les 15-20 ans à venir**. Il présente ses évolutions et objectifs en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement et de déplacements selon un projet d'aménagement défini dans le respect du principe de développement durable.

Ainsi, le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, est destiné à servir de cadre de référence aux élus et techniciens en charge de l'aménagement du territoire en garantissant la cohérence entre les différentes politiques menées. Il s'applique à quatre **Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (Communautés de Communes Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique et Grand Lieu ainsi que la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz)**.

Le projet politique en matière d'aménagement promu par les élus du territoire est exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT. Il se décompose en 7 axes :

- Organiser le territoire autour des centres urbains, du réseau de transports collectifs et de la trame verte et bleue - Économiser l'espace
- Établir un équilibre entre développement et protection sur le littoral
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- Développer, équilibrer l'emploi sur tout le territoire
- Définir une véritable stratégie de mobilité durable
- Conforter le territoire agricole

- Économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables - Protéger l'eau et la biodiversité

Le SCoT prévoit de conforter les centralités pour notamment **maitriser le développement urbain**. Ces centralités constituent des **pôles d'équilibre,** qui ont vocation à accueillir **une offre d'habitat diversifiée,** à accueillir **les équipements d'influence intercommunale et les activités économiques de services et d'industries et enfin à être relié au réseau ferré et aux grands axes de transport**.

Le SCoT du Pays de Retz est un document directement opposable au PLU de la commune de Machecoul-Saint-Même. Celui-ci se doit donc d'être compatible avec le SCoT, pour cela il doit répondre aux orientations et aux objectifs du SCoT émis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

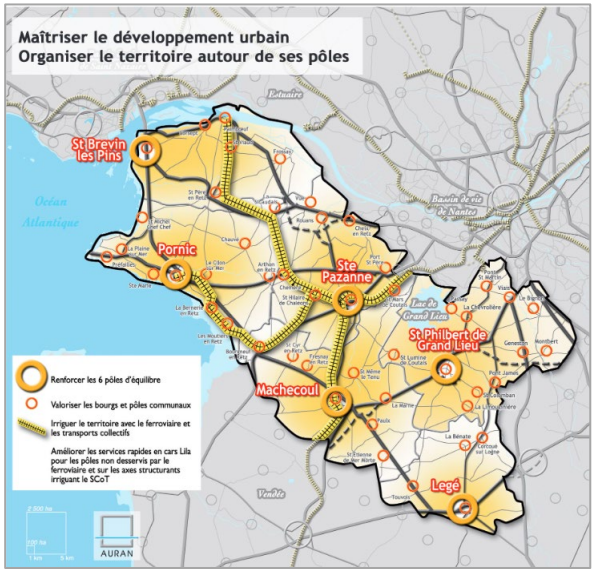


Figure 2. Hiérarchie urbaine du SCoT du Pays de Retz

Ce DOO se développe à travers **huit orientations** :

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Orientation n°1 : Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire	Objectif 1 : Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement
	Objectif 2 : Gérer l'espace de façon économe
	Objectif 3 : Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire
	Objectif 4 : Concilier développement et protection sur le littoral
Orientation n°2 : Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers	Objectif 1 : Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche
	Objectif 2 : Protéger la biodiversité
	Objectif 3 : Préserver, valoriser et développer les boisements
Orientation n°3 : Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat	Objectif 1 : Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques
	Objectif 2 : Diversifier l'offre nouvelle de logements
	Objectif 3 : Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire
	Objectif 4 : Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés
	Objectif 5 : Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques
	Objectif 6 : Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
Orientation n°4 : Développer l'économie et l'emploi sur tout le territ	Objectif 1 : Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE)
	Objectif 2 : Développer l'activité touristique
	Objectif 3 : Harmoniser l'aménagement commercial
	Objectif 4 : Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains
	Objectif 5 : Améliorer l'accessibilité numérique du territoire
	Objectif 1 : Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins

Orientation n°5 : Définir une stratégie de mobilité durable	Objectif 2 : Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture
	Objectif 3 : Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs
	Objectif 4 : Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo
	Objectif 5 : Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique
Orientation n°6 : Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre	Objectif 1 : Promouvoir un développement économe en énergie
	Objectif 2 : Favoriser les énergies renouvelables
	Objectif 3 : Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre
Orientation n°7 : Protéger l'environnement	Objectif 1 : La préservation de l'eau
	Objectif 2 : Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol
	Objectif 3 : La valorisation des paysages naturels et urbains
	Objectif 4 : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature
Orientation n°8 : Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins	Objectif 1 : L'observatoire du SCoT
	Objectif 2 : Le dialogue avec les territoires voisins

Tableau 1. Orientations du SCoT

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT en révision se compose en trois axes principaux :

- Axe 1 : Valoriser la cohérence du territoire et équilibre ses liens avec les territoires voisins.
- Axe 2 : Développer une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable qui réponde à la complexité des défis par un renouvellement des approches.
- Axe 3 : Garantir équilibre et cohésion du territoire et faire des communes des espaces de proximité.

Ses axes sont déclinés en plusieurs sous-parties, le DOO en cours de rédaction, s'attachera à décliner le projet stratégique en action afin d'atteindre les objectifs territoriaux exposés dans ce PAS.

Néanmoins, le SCoT reste tout de même en cours de révision, ces objectifs ne doivent pas être intégrés à l'élaboration du PLU contrairement à ceux du SCoT en vigueur.

1.2.2.1 Sur le volet « habitat »

Les tableaux suivants ne prenant pas en compte la fusion des CC Loire-Atlantique Méridionale et Région de Machecoul intervenue en 2017, il faut sommer les objectifs attribués à ces deux EPCI pour obtenir l'objectif pour la CC Sud Retz Atlantique.

Dans ses projections démographiques à horizon 2030, le SCoT prévoit une **croissance démographique annuelle comprise dans une fourchette entre +1,3 et +1,8%,** soit entre 42 200 et 62 500 habitants supplémentaires en 2030 par rapport à 2009. La population totale du territoire couvert par le SCoT atteindrait alors environ 200 000 habitants. Pour répondre à cet objectif, le besoin en construction neuve a été estimé à entre 1 200 et 1 650 logements neufs par an sur l'ensemble du périmètre du SCoT, prenant en compte la réduction de la taille des ménages et le parcours résidentiel. Pour la CC Sud Retz Atlantique, cela correspond donc à 226 logements/an en fourchette basse, et 316 en fourchette haute

En matière de logements sociaux, le SCoT table sur un objectif de 150 à 210 logements locatifs sociaux construits par an, avec des objectifs fixés par EPCI. L'intercommunalité à laquelle appartient Machecoul-Saint-Même a un objectif de 26 logements sociaux/an en fourchette basse, et de 35 en fourchette haute. Le SCoT précise que pour les six communes considérées comme des pôles, **la part des logements sociaux parmi les constructions neuves devra être au minimum de 15 à 20%.**

Nombre de logements à construire en moyenne chaque année

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	151	205
C.C. Grand Lieu	250	310
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	60	101
C.C. de Pornic	333	512
C.C. de la région de Machecoul	166	215
C.C. Sud Estuaire	240	307
SCoT du PAYS de RETZ	**1 200**	**1 650**

Auran

Objectifs moyens annuels de production de logements locatifs sociaux

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	18	24
C.C. de Grand-Lieu	35	52
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	6	10
C.C. de Pornic	42	61
C.C. de la région de Machecoul	20	25
C.C. Sud Estuaire	29	38
SCoT du PAYS de RETZ	**150**	**210**

Auran

Tableau 2. Objectifs de logements par EPCI prévus dans le SCoT

Zoom sur l'évaluation du SCOT de 2018

L'évaluation du SCOT du Pays de Retz réalisée entre 2018 et 2019 permet de mettre en perspective les objectifs susmentionnés et les évolutions réellement constatées. En matière de production de logements, **la production annuelle moyenne en logements neufs observée entre 2013 et 2017 sur le territoire de la CC Sud Retz Atlantique apparaît largement inférieur aux objectifs affichés par le SCOT**. Ainsi, pour une fourchette comprise entre 226 et 316 logements neufs/an, la moyenne constatée est de seulement 107 logements neufs/an.

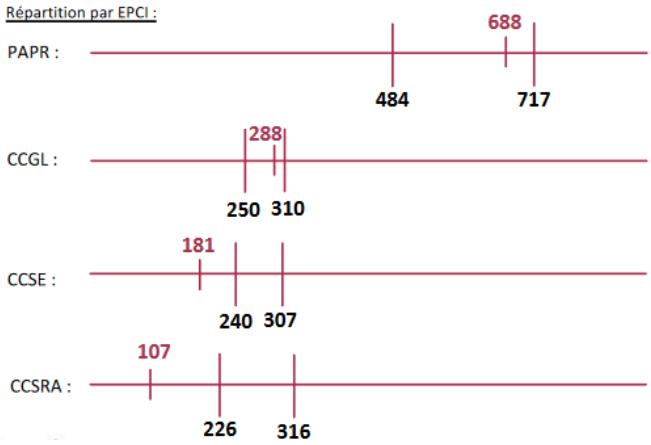


Figure 3. Comparaison objectifs annuels de production de logements neufs du SCOT / chiffres observés sur la période 2013-2017 – Source : Evaluation du SCOT du Pays de Retz 2018-2019

Pour ce même territoire, la croissance démographique observée entre 2010-2015 s'établit à 1,2%, légèrement en retrait de la croissance moyenne annuelle du Pays de Retz (1,5%), et en retrait de la prévision basse de croissance démographique moyenne annuelle à l'échelle du Pays de Retz (1,3%) du SCOT de 2013. Cette moindre production de logements par rapport aux objectifs du SCOT s'accompagne également d'une moindre consommation d'espace annuelle moyenne, avec 12 ha consommés en moyenne entre 2012 et 2017 contre un plafond du SCOT fixé à 22 ha/an. Ces bons chiffres s'expliquent certes par une production de logements inférieurs aux attentes, mais aussi par **une densification des opérations et un nombre important d'opérations en renouvellement urbain.**

La densité et le renouvellement urbain pour les opérations d'habitat

Le SCoT fait la promotion d'un mode d'urbanisation plus économe en foncier. Il définit des objectifs de densité de construction afin de limiter la consommation d'espaces. Pour les 6 pôles d'équilibre dont fait partie le bourg de Machecoul, l'objectif affiché est d'attendre **18 à 20 logements neufs par hectare consommé**. Les centres-villes des pôles sont désignés comme les lieux privilégiés du développement urbain, via **des actions d'intensification et de renouvellement urbain.** A contrario, les hameaux et villages ne constituent pas des noyaux de développement urbain.

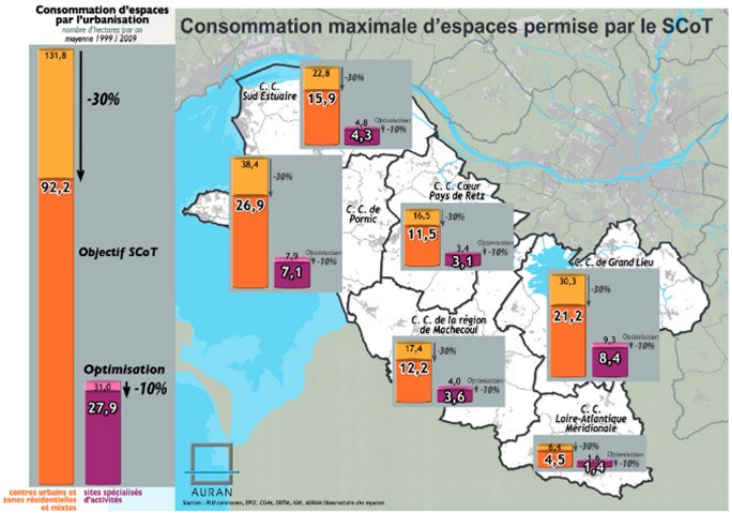


Figure 4. Objectifs de consommation foncière sur le territoire du SCoT du Pays de Retz

1.2.2.2 Sur le volet « économique »

Le développement des activités économiques doit être organisé **en fonction des besoins de la population, du type d'activité, des besoins des acteurs et de leur rayonnement**. Pour Machecoul-Saint-Même, cela se traduit par la présence d'une **zone d'équilibre, la zone d'activités de la Seiglerie** (accueil d'activités de dimensions et d'enjeux intercommunaux) et de plusieurs **zones d'activités de proximité (ZA des Redoux, ZA la Cailletelle et ZA des Ajoncs**).

L'implantation des activités **économiques se concentre de préférence au sein de l'enveloppe urbaine des pôles d'équilibre, des bourgs et des pôles communaux**. Enfin, l'implantation de nouvelles zones d'activités non prévues dans le SCoT est conditionnée à **l'impossibilité d'étendre les ZA existantes ou à une saturation du foncier disponible**.

Concernant les zones commerciales, le document d'aménagement commercial (DAC) établit pour chaque ZACom une fiche d'identification du site, avec sa vocation ou non à s'étendre en fonction de sa localisation, de son accessibilité et de sa saturation. A noté que le projet de la ZACom « La Boucardière », identifié dans le document d'aménagement commercial du SCOT, a depuis été refusé après décision de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial.



Figure 5. Maillage économique du territoire du SCoT

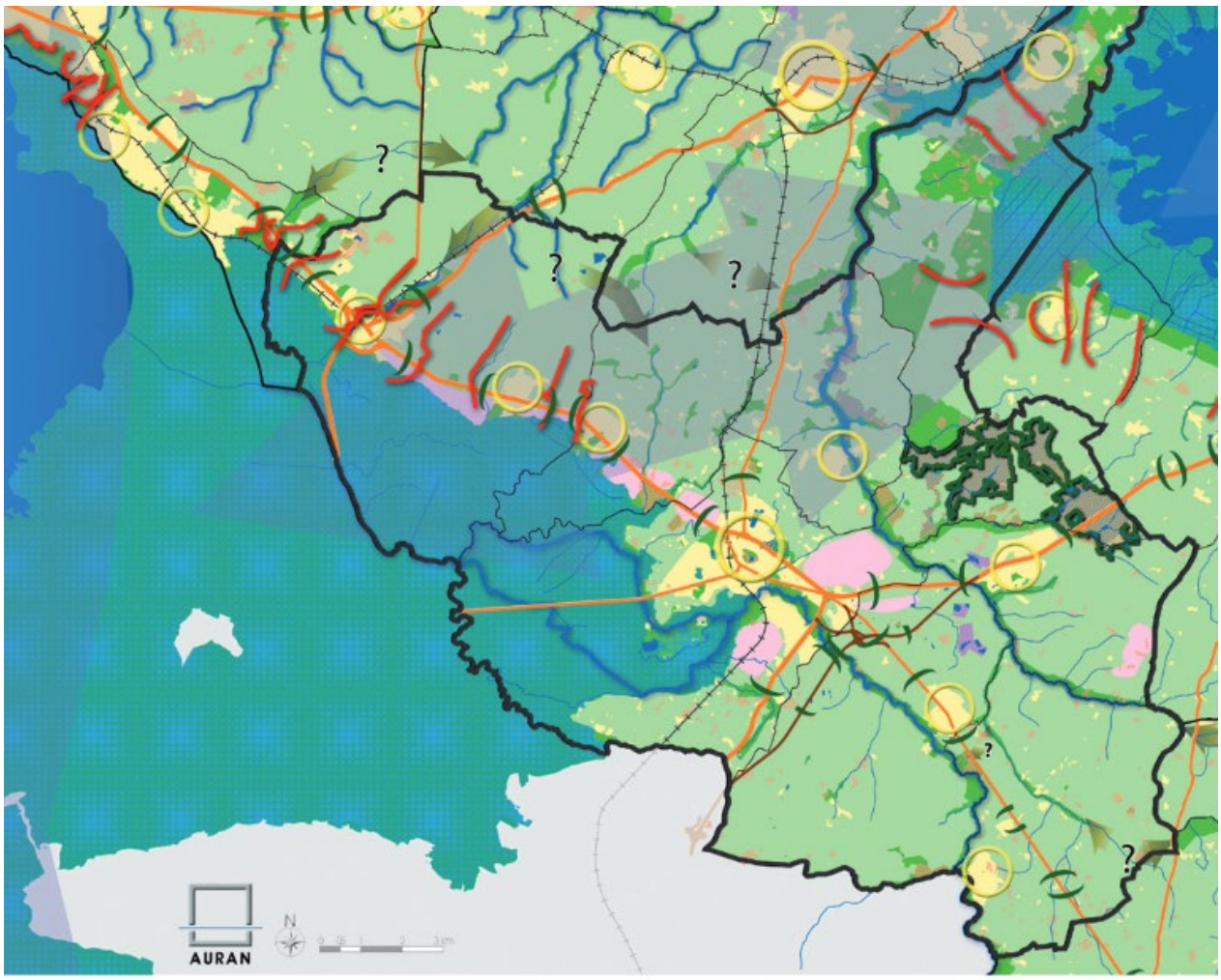


Figure 6. ZACOM définies dans le SCoT sur le secteur de Machecoul-Saint-Même

1.2.2.3 Sur le volet « environnement »

Le SCoT reconnaît que les espaces naturels et agricoles constituent à la fois des éléments d'attractivité pour le territoire et des espaces ressources. Plutôt que de les confronter, le SCoT associe pleinement la question environnementale et **la préservation de l'agriculture, en soulignant l'importance de cette dernière dans la constitution de la « charpente verte et bleue »** du territoire. Le maintien d'une activité agricole extensive est considéré par le SCoT comme un moyen d'entretenir certains espaces sensibles, comme la Vallée du Falleron **ou le Marais Breton**.

Le SCoT **identifie les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)**. Il soutient pour cela la préservation des espaces naturels d'intérêt exceptionnel, et contraint les PLU à **assurer les continuités écologiques en ville**, par des actions de protection et de restauration des continuités écologiques via des aménagements si nécessaire. Dans cette optique **le SCoT rappelle aux PLU que les secteurs identifiés comme naturels exceptionnels, l'urbanisation doit être strictement limitée et en continuité du bâti existant**. Les documents d'urbanisme devront par ailleurs **protéger les cours d'eau et les berges non construites, protéger les petits boisements, inventorier et protéger les haies.**



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »

- Favoriser la nature en ville.
- Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
- Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
- Renforcer les petits boisements existants.
- Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
- Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
  Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
- Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
- Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides

- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
- Préserver les zones de captage et leurs abords

4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
- Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
- Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages

- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

Figure 7. Trame verte et bleue de l'ancienne CC de Machecoul (Source : SCoT)

1.2.3 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire

1.2.3.1 Le cadre réglementaire

En France, le schéma régional climat air énergie (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ou SRCAE) est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II (Article 68) dans le cadre des suites du Grenelle Environnement de 2007. Il décline aussi aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie. Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

1.2.3.2 Le SRCAE des Pays de la Loire

Le scénario suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une **accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables** dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit :

- **Une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie** par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- Une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente **une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990** ;
- Un développement de la **production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.**

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue.

1.2.4 Le PCAET de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté de Commune Sud Retz Atlantique a été adopté en décembre 2019. Ses objectifs sont :

- Réduire de 26% les consommations d'énergie, tous secteurs confondus d'ici 2030 et de 47% d'ici 2050 ;
- Couvrir 59% de nos besoins énergétiques par des énergies renouvelables d'ici 2030, 224% d'ici 2050 ;
- Diminuer de 21% nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 45% d'ici 2050.

Le PCAET dernier se base sur **4 axes stratégiques, eux même déclinés en 13 objectifs stratégiques**, qui sont les suivants :

Axes stratégiques	Objectifs stratégiques
Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie	Se loger et travailler dans des bâtiments sains et économes en énergie
	Lutter contre la précarité énergétique
	Se déplacer autrement sur le territoire
	Accompagner le territoire vers la sobriété
Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie	Encourager la filière solaire (photovoltaïque et thermique)
	Structurer la filière bois énergie
	Favoriser et soutenir les projets d'énergie renouvelable collectifs et citoyens
Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient	Garantir le déploiement d'une « concentration urbaine heureuse »
	Mettre en place une gestion durable et responsable des ressources naturelles notamment de la ressource en eau
Axe 4 : Vers un territoire agricole préservé et durable	Développer une filière de méthanisation adaptée au gisement du territoire
	Encourager l'évolution des pratiques agricoles et culturales
	Garantir un équilibre entre les différentes activités agricoles pour préserver le paysage
	Favoriser l'autonomie alimentaire

Ces 13 objectifs stratégiques sont par ailleurs **déclinés en fiches-actions**. Le PLU de Machecoul-Saint-Même devra être compatible avec ce document.

1.2.5 Le Plan Départemental de l'habitat

Le Plan départemental de l'habitat est un document de planification qui peut être élaboré dans les départements afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Celui de Loire-Atlantique a été approuvé en 2022 pour une durée de 6 ans (2022-2027), en tenant compte des objectifs et des préconisations des SCoT et des PLH. Il définit des orientations hiérarchisées en fonction des territoires et les modalités pour y répondre.

Quatre orientations départementales principales fondent le nouveau PDH de Loire-Atlantique :

- 1 : Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat/emploi
- 2 : Dynamiser les cœurs de bourg et cœurs de ville pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale
- 3 : Mettre l'habitat au service de la transition écologique
- 4 : Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes

1.3 Synthèse du cadrage territorial

CADRAGE TERRITORIAL	
CONSTAT	**TRAJECTOIRE OBSERVEES**
Machecoul-Saint-Même est une commune située en rétro-littoral dans l'aire d'attraction de la métropole nantaise. Elle possède sur son territoire une mosaïque de paysages. Seul 10% du territoire est occupé par des zones urbanisées. Le reste du territoire est partagé entre des terres agricoles (maraichage, céréales, pâturages), des marais, et des forêts dont la forêt de Machecoul. La commune se situe au sein de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique depuis le 1er janvier 2017, cet EPCI accueille près de 25 410 habitants en 2021, répartis sur 8 communes. Le PLU devra être compatible le SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013 et en cours de révision. La commune y est notamment caractérisée comme un pôle d'équilibre structurant. Elle doit respecter des prescriptions tant sur le volet habitat (15 à 20% de logements sociaux / 18 à 20 logements neufs par hectare consommé) qu'économique (L'implantation des activités économiques se concentre de préférence au sein de l'enveloppe urbaine des pôles d'équilibre, des bourgs et des pôles communaux) et qu'environnementale (traduction de la Trame Verte et Bleue). Le PLU de Machecoul-Saint-Même devra démontrer sa compatibilité avec un certain nombre de documents cadres : le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027, les SAGEs du Marais Breton et Estuaire de la Loire et le PGRi (à noter que la commune n'est pas un TRI), si, lors de l'approbation, le SCOT en vigueur n'est pas dit « intégrateur ». Le PLU devra aussi prendre en compte les objectifs du PCAET.	➔ La révision générale du SCOT

CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT

2.1 Une décélération des dynamiques démographiques

2.1.1 Une forte croissance démographique mais connaissant un léger ralentissement

Depuis 1968, le territoire communal **a toujours connu une dynamique positive de sa population**, avec une croissance démographique qui a connu son apogée dans les années 1960-1970. Cependant, après une forte accélération sur la période 1999-2010, **la croissance démographique ralentie depuis 2010. Entre 2010 et 2021, elle atteint +0,7% par an pour atteindre 7 642 habitants en 2021.** Cette croissance démographique est relativement similaire à la croissance démographique observée à l'échelle de l'EPCI.

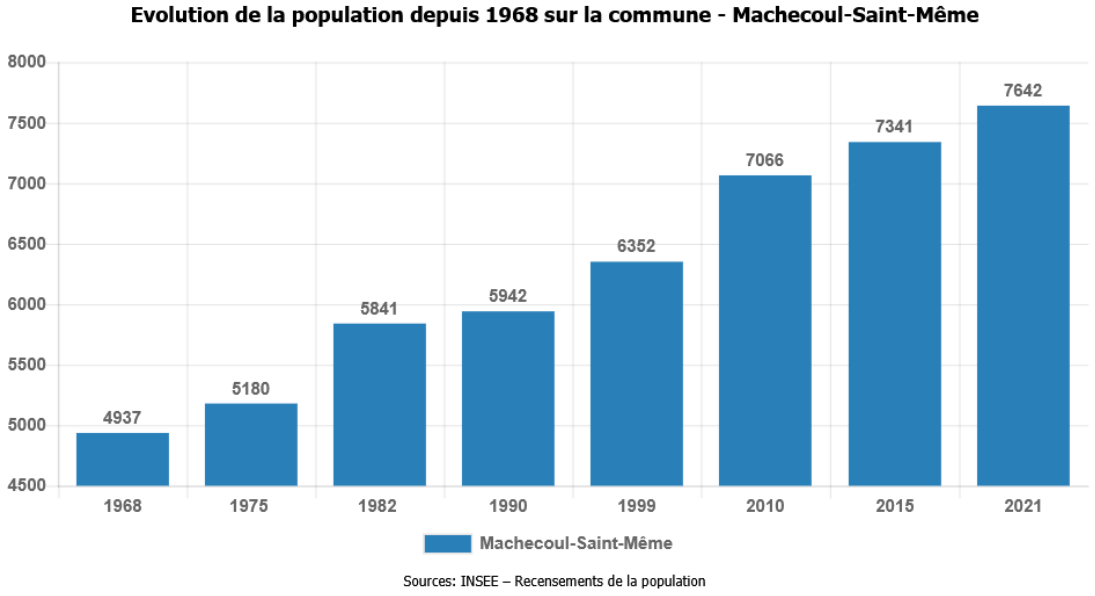


Figure 8. Evolution de la population communale depuis 1968 (source : INSEE 2025)

Le graphique ci-après permet de constater que Machecoul-Saint-Même se situe dans un **contexte géographique plutôt dynamique**. On remarque que l'EPCI de Machecoul (Sud Retz Atlantique) connaît une croissance plus faible que les autres intercommunalités du territoire couvert par le SCoT.

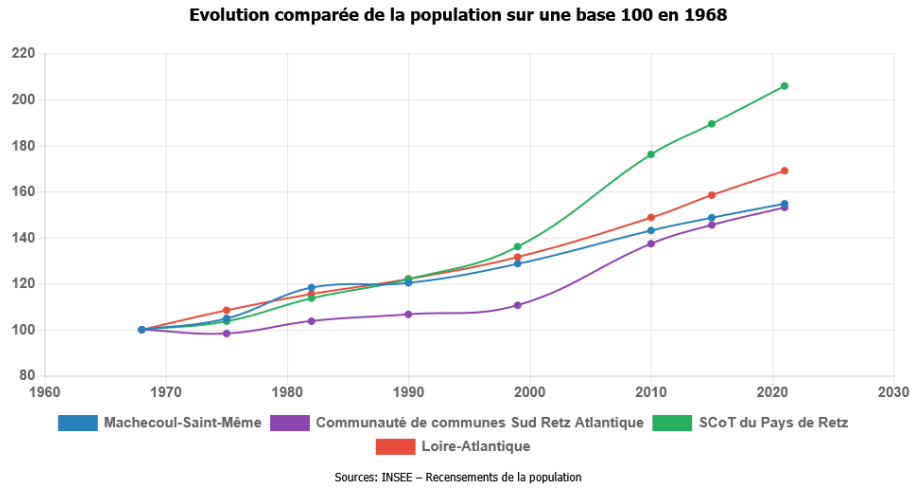
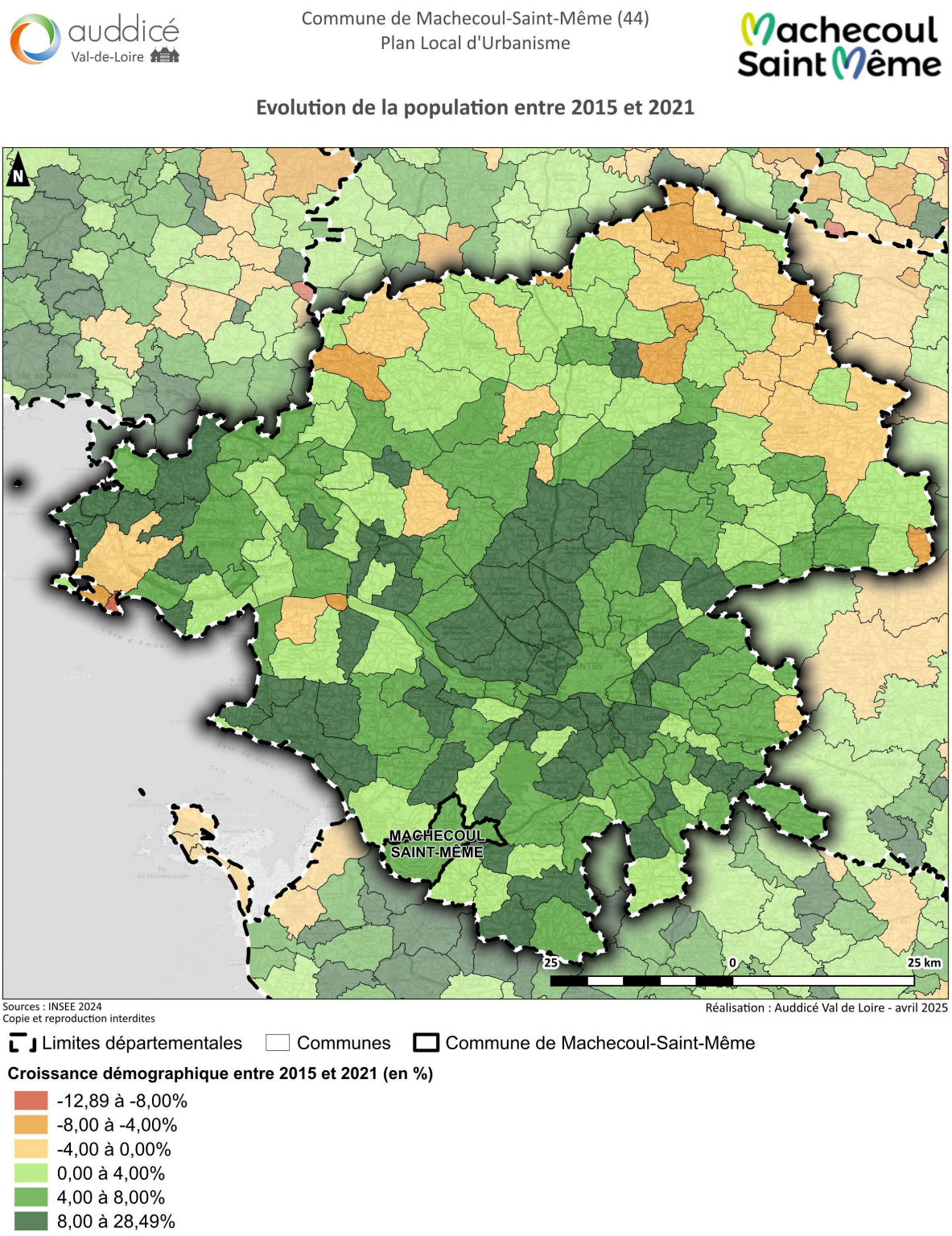


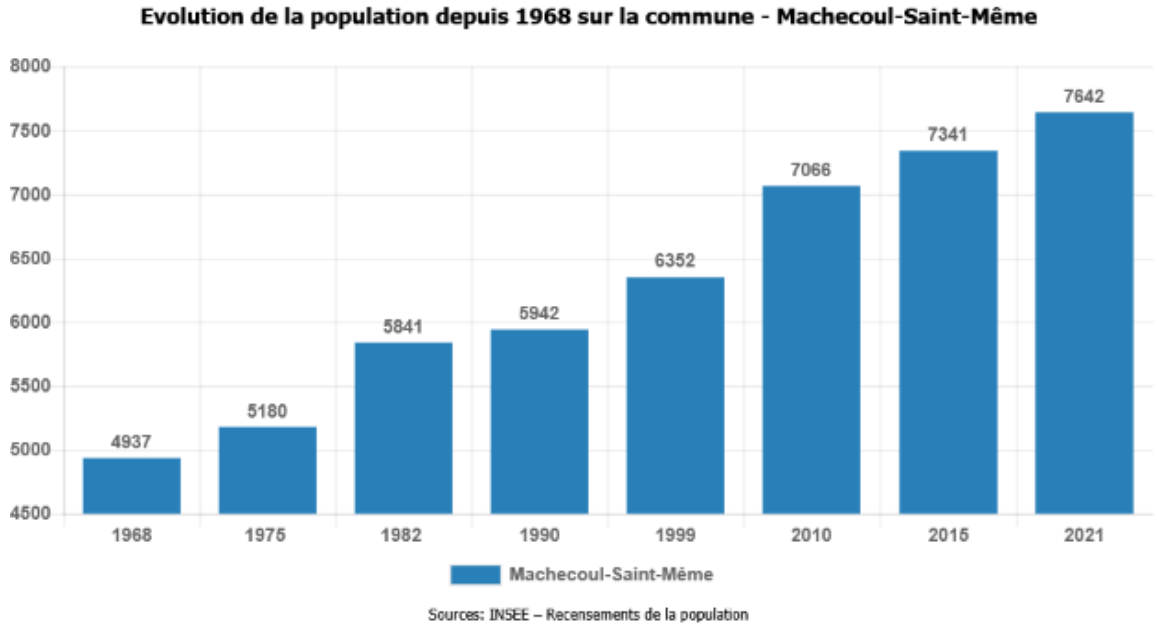
Figure 9. Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968 (source : INSEE 2025)

Ainsi, au sein d'un territoire particulièrement attractif, la commune de Machecoul-Saint-Même présente un taux de croissance plus mesurée. Contrairement aux autres territoires, la commune de Machecoul-Saint-Même ne bénéficie pas pleinement de l'attraction de **l'agglomération Nantaise** ou **du littoral**.



Carte 3. Evolution annuelle moyenne entre 2015 et 2021 dans les communes de Loire Atlantique (source INSEE 2024)

Au sein de son intercommunalité, on remarque également que **Machecoul-Saint-Même ne joue plus son rôle de moteur de la croissance démographique**. Comme on peut le voir à partir des graphiques ci-dessous, Machecoul-Saint-Même représentait entre 1968 et 1999 une large part de la croissance démographique au niveau intercommunal (à hauteur de 80% de la croissance de la CC Sud Retz Atlantique sur la période). Si on regarde les chiffres sur la période 1999-2021, on remarque que Machecoul-Saint-Même ne représente plus qu'environ 10% de la croissance démographique de l'intercommunalité. La croissance de l'habitat est donc aujourd'hui avant tout portée par les communes non pôles.



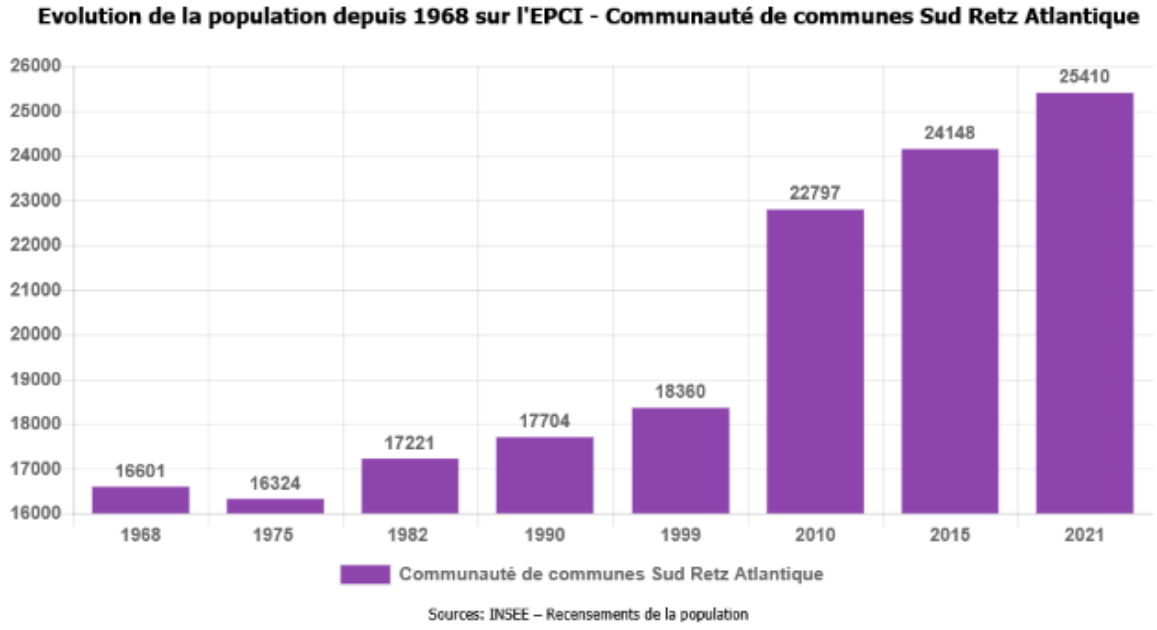


Figure 10. Evolution démographique comparée de Machecoul-Saint-Même et de la CC Sud Retz Atlantique depuis 1968

Afin de comprendre la variation de la population, on observe deux indicateurs :

- Le solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période ;
- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Un solde naturel positif renseigne sur la présence d'une population jeune en âge d'avoir des enfants sur le territoire, alors qu'un solde naturel négatif démontre un vieillissement grandissant de la population.

La croissance démographique communale a toujours été portée par l'arrivée de nouveaux habitants, avec un **solde migratoire excédentaire**. Le solde naturel a quasiment toujours été secondaire dans la dynamique démographique, surtout depuis les années 1990 **où la croissance est surtout portée par le solde migratoire.** Sur la période 2010-2021, le solde naturel est pratiquement nul**. Il est même négatif depuis 2015.** Cette diminution du solde naturel se retrouve à l'échelle du SCOT et du Département.

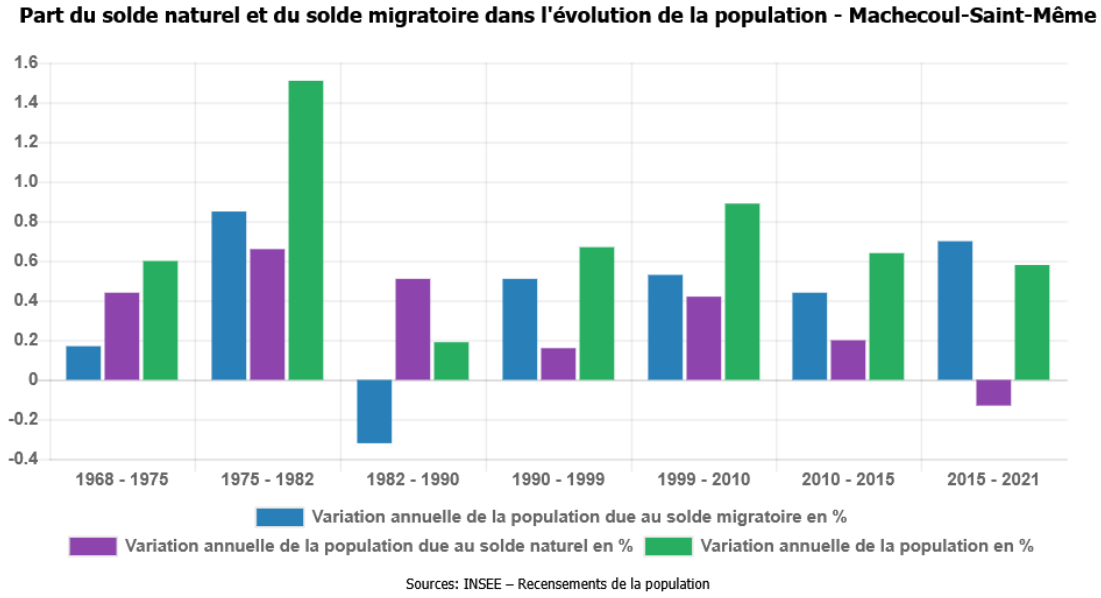


Figure 11. Facteurs d'évolution de la population communale (source : INSEE 2025)

La croissance démographique est avant tout portée par le solde migratoire. La commune dispose d'un solde migratoire positif, qui reste cependant inférieur à celui observé à l'échelle du SCOT qui regroupe de nombreuses communes du littoral.

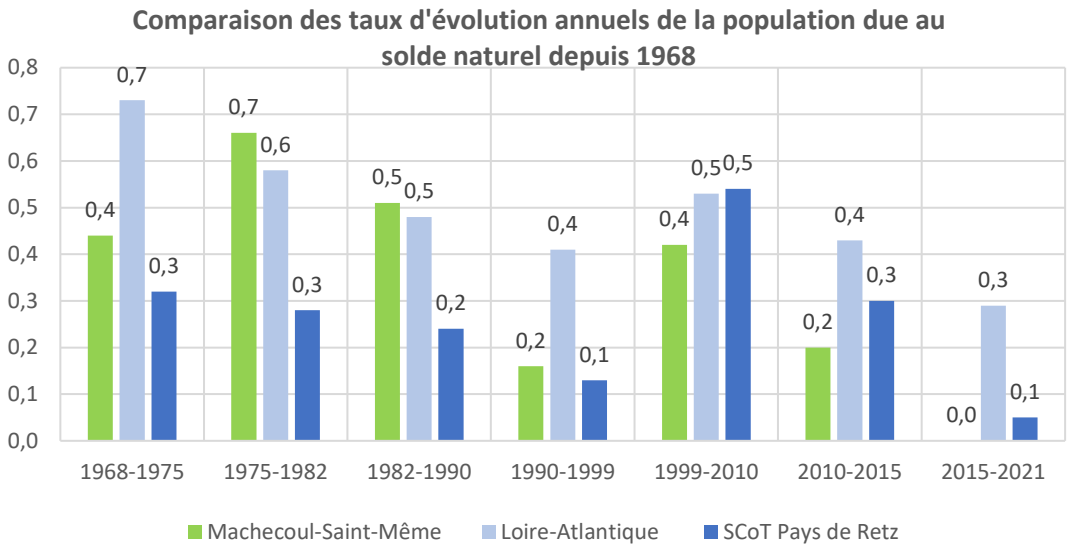


Figure 12. Evolution comparée du solde naturel depuis 1968 (source : INSEE 2025)

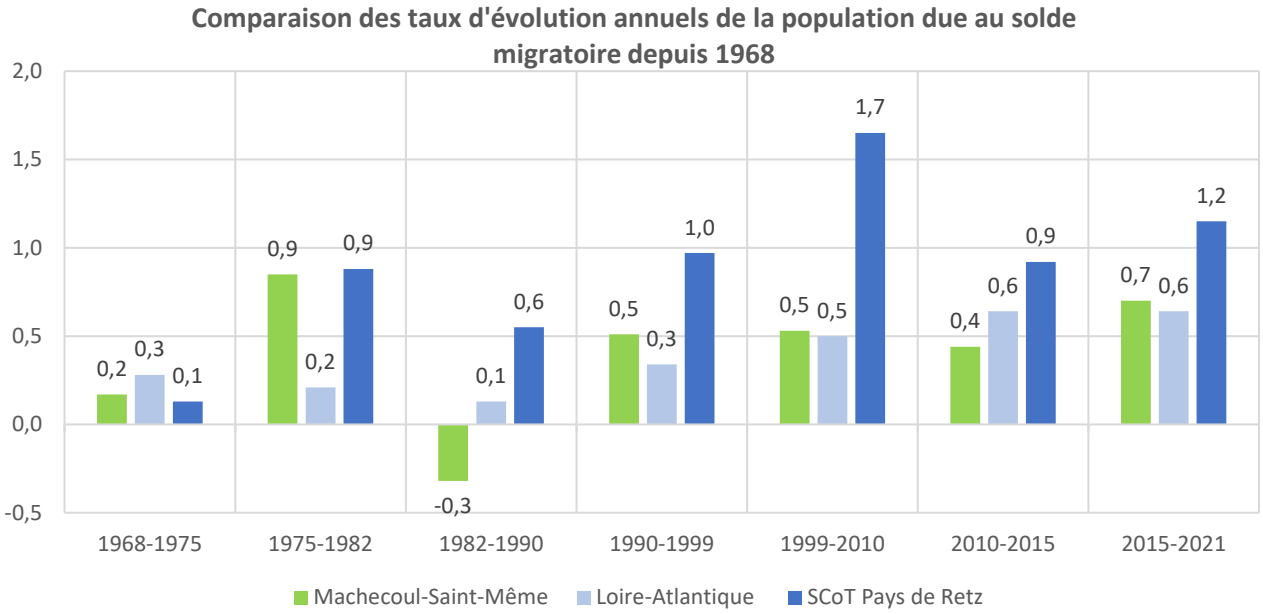


Figure 13. : Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968 (Source : INSEE 2025)

2.1.2 Un vieillissement de sa population qui s'accélère

En 2021, la population de Machecoul-Saint-Même se caractérise par **un nombre important de personnes âgées de plus de 45 ans** :

- Plus d'un habitant sur deux a plus de 45 ans (51,6%) ;
- Plus d'un habitant sur 4 à plus de 60 ans.

Depuis 1999, la part des plus de 45 ans a nettement augmenté, alors que la part des moins de 15 ans a diminué (passant de 19,6% à 17,6%) tout comme la part des 30 à 44 ans (passant de 20,9 à 16,8). Ces baisses **traduisent la difficulté pour la commune d'attirer les actifs avec enfants**. Les retraités (plus de 60 ans) sont en forte augmentation.

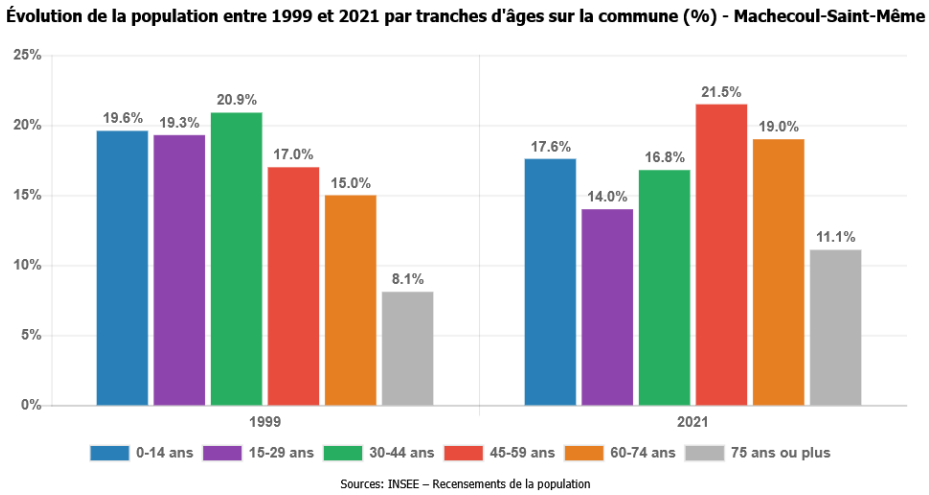


Figure 14. Evolution de la structure de la population entre 1999 et 2021 (source : INSEE 2025)

En 2021, la population des plus de 60 ans représente 30,1%, dont 11,1% ont plus de 75 ans (1 habitant sur 10). La commune de Machecoul-Saint-Même présente un profil d'habitant plus âgé que ceux du Département ou du territoire du SCOT. **Ce profil atypique s'explique par la présence de commerces, services et équipements qui favorisent le maintien à domicile et l'installation des personnes âgées.**

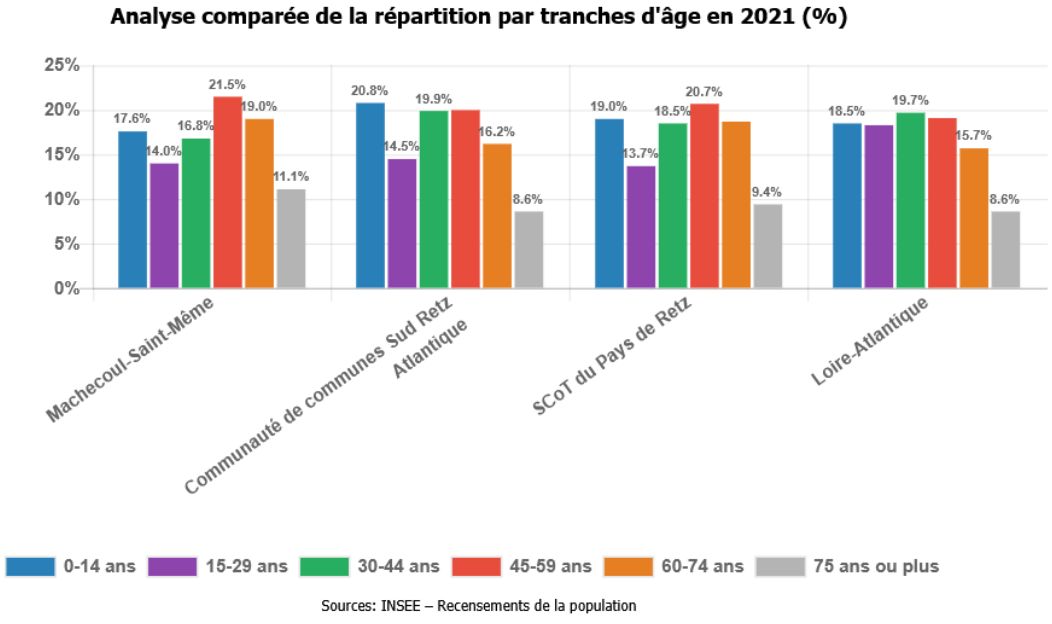


Figure 15. Structure de la population en 2021 (source : INSEE 2025)

2.1.3 Un desserrement des ménages marqué

Un ménage, au sens du recensement, **désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. **Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales** (Définition INSEE).

La nombre de ménage a augmenté plus rapidement que le nombre d'habitants. **Cette tendance reflète un phénomène national** appelé « *desserrement des ménages* » : l'évolution des modes de vie des français conduit à diminution de la taille moyenne des ménages et donc à une augmentation plus rapide du nombre de ménages, que du nombre d'habitants d'un territoire donné. Sur le territoire communal le nombre de personnes par ménage **est passé de** de 3,6 en 1968 à 2,3 en 2021. Ce phénomène est également visible à l'échelle du SCoT et du Département.

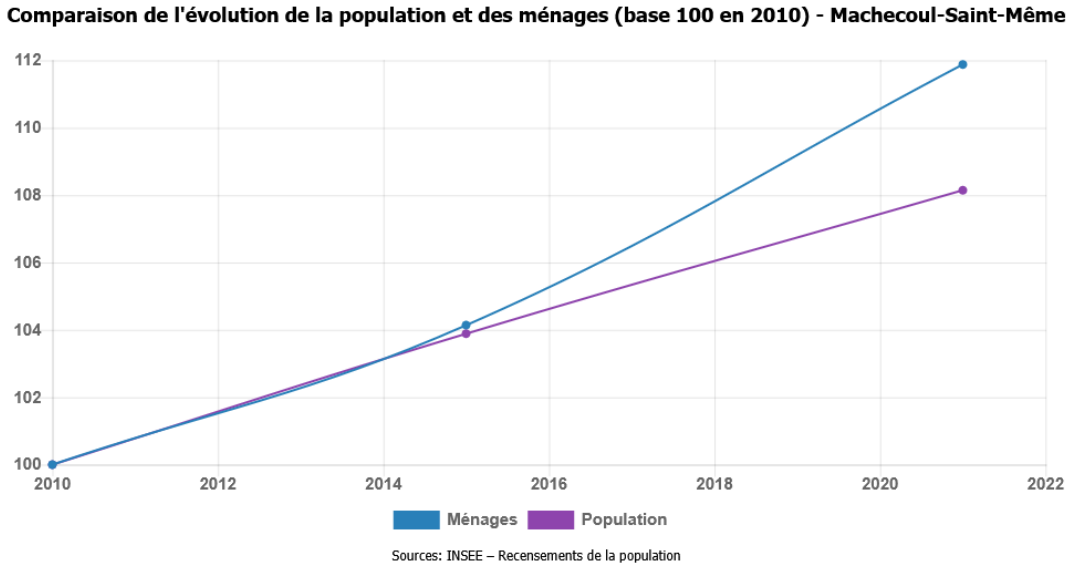


Figure 16. Evolution de la population et des ménages à Machecoul-Saint-Même (source : INSEE 2025)

2.2 Un parc de logements jeune, mais inadapté à l'évolution de la population

2.2.1 Un parc de logements jeune

L'analyse du parc de logements montre que 39,3% des logements ont été réalisés depuis 1991 (plus de 1 logement sur 3). Une majeure partie du parc date de 1971 à 1990 (30,2% du parc) et correspond aux extensions récentes des bourgs. Il pose en premier **lieu des problèmes de réhabilitation, notamment énergétique.**

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	**3 324**	**100,0**
Avant 1919	*345*	*10,4*
De 1919 à 1945	*219*	*6,6*
De 1946 à 1970	*449*	*13,5*
De 1971 à 1990	*1 005*	*30,2*
De 1991 à 2005	*675*	*20,3*
De 2006 à 2018	*630*	*19,0*

Figure 17. Résidences principales selon la période d'achèvement avant 2019 (Source : INSEE 2025)





Carte 4. Cartographie des logements par période de construction (source : portrait de territoire AURAN)

2.2.2 Une prédominance des grands logements

Le parc de logements se compose essentiellement de grands logements, avec 71,4% des résidences principales ayant au moins 4 pièces et de maison (86,8% des logements).

Or, 70,4% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes et 9,4% des logements se composent de 1 à 2 pièces, **révélant ainsi un décalage entre l'offre communale en matière d'habitat, et les besoins des ménages**.

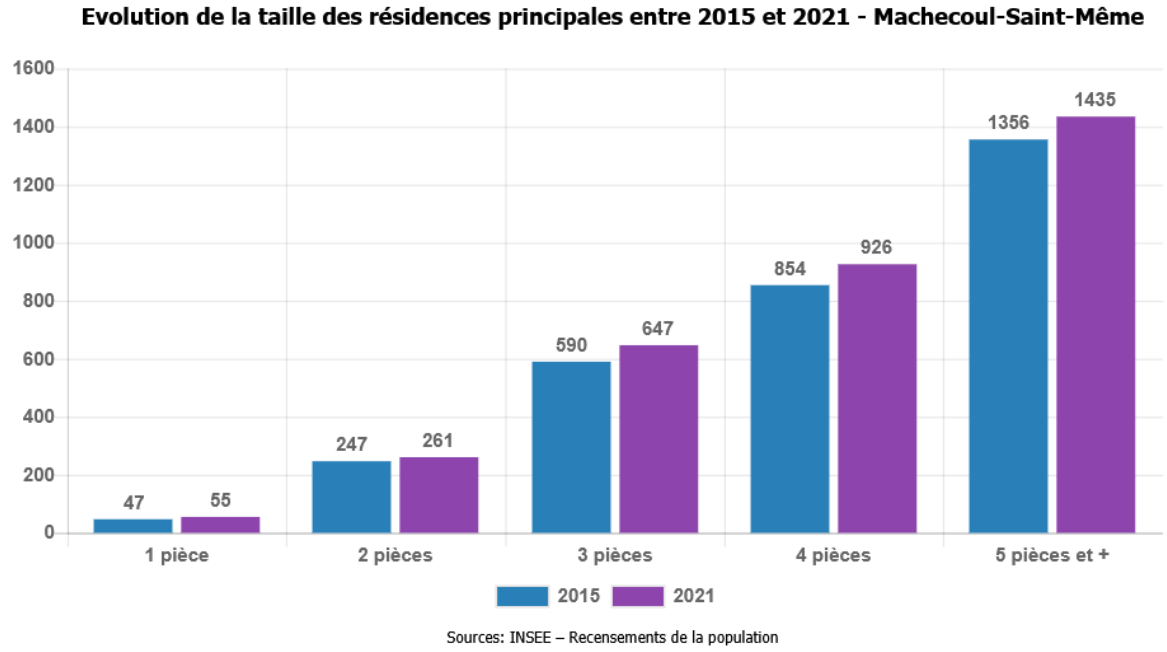
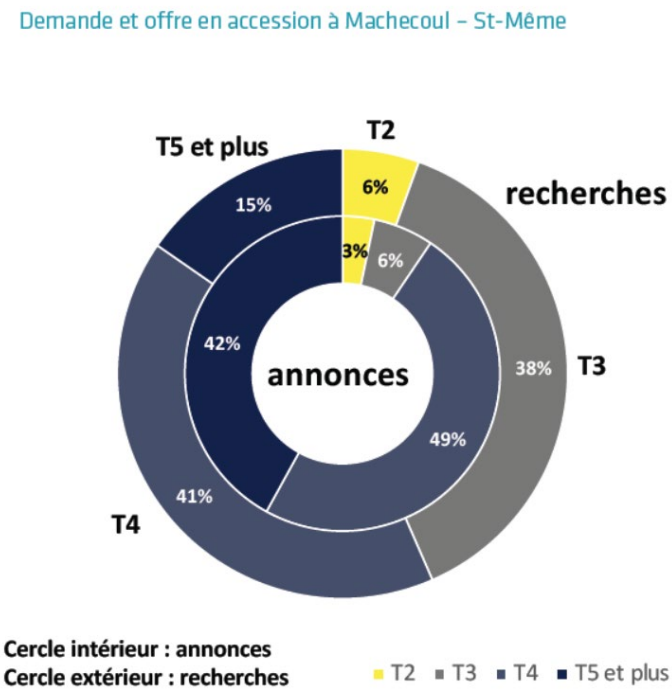


Figure 18. Evolution de la taille des résidences principales à Machecoul-Saint-Même entre 2015 et 2021 (Source : INSEE 2025)



En 2020, 9 recherches sur 10 concernent une maison. Cette tendance ne date pas du confinement. La proportion était la même au cours des mois précédents. Elle correspond à la structure du parc de logements de la commune (88 % des résidences principales sont des maisons) ainsi qu'à celle de son marché immobilier (90 % des ventes dans le libre concernent des maisons).

79 % des recherches renseignées concernent un logement avec 2 ou 3 chambres soit des logements de type 3 ou 4. Or, seulement 55 % des annonces proposent ce type de biens. (Source : portrait de territoire, AURAN mai 2021)

2.2.3 Une offre locative importante mais à consolider

Le parc de logements de la commune se caractérise par une **prédominance de propriétaires** (70,3% des logements) mais **la part de logements locatifs** (28,8% des logements, HLM compris) **reste importante et supérieure aux moyennes observées à l'échelle du SCoT.** En revanche, cette part de locataires est très inférieure à ce que l'on retrouve à l'échelle départementale (37,6%).

Toutefois, il est important de noter que **la part des locataires en HLM (7% des logements) est supérieure à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT**. Ce phénomène est lié au fait que la commune de Machecoul-Saint-Même est une commune-pôle.

En 2021, avec une population comptée à 7 642 habitants faisant partie d'une Communauté de Communes de moins de 50 000 habitants, la commune n'est pas soumise au dispositif de renforcement de mixité sociale défini à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

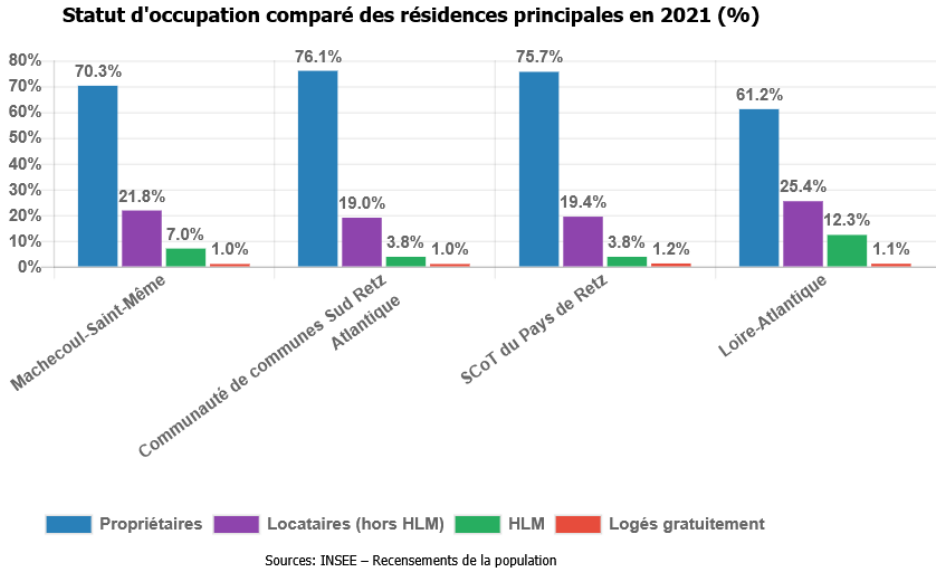


Figure 19. Statuts d'occupation des résidences principales en 2021 (Source : INSEE 2025)

Malgré une offre locative importante, elle apparaît comme insuffisante au regard de la demande. Ainsi, bien que les recherches en location apparaissent comme nettement inférieures aux recherches en accession à la propriété, **la faiblesse relative du parc locatif privé, la rareté des annonces** et la hausse des recherches constatée en 2020 induisent un **indice de tension** (rapport entre le nombre de recherches et le nombre d'offres) **très élevé**, à Machecoul-Saint-Même comme dans son intercommunalité, avec 1 annonce pour 650 recherches mensuelles en moyenne en 2020.

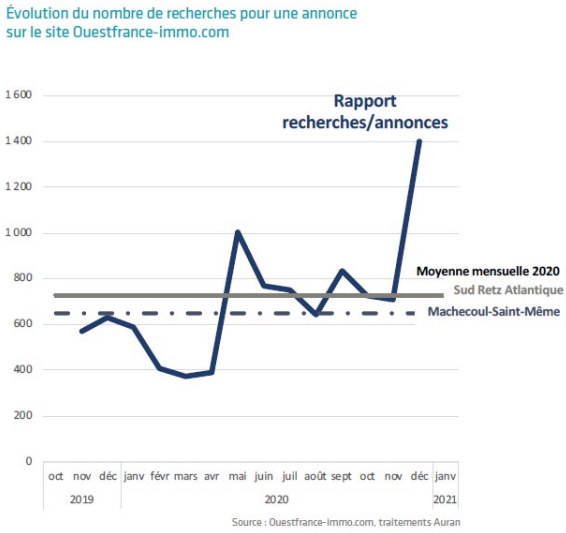


Figure 20. Evolution du nombre de recherches pour une annonce sur le site Ouestfrance-immo.com (Source : AURAN Portrait de territoire)

2.2.4 Des tensions sur l'offre et la demande

La hausse démographique et l'évolution des modes de vie caractérisés par le phénomène de desserrement **engendrent un besoin de logements important**. Or, ces dernières années, la construction de **logements neufs reste stable** (voir graphique ci-contre). La crise sanitaire liée au Covid-19 ne fait qu'amplifier ces problèmes dans les volumes de logements construits, ce qui fait craindre une **tension sur le marché du logement**.

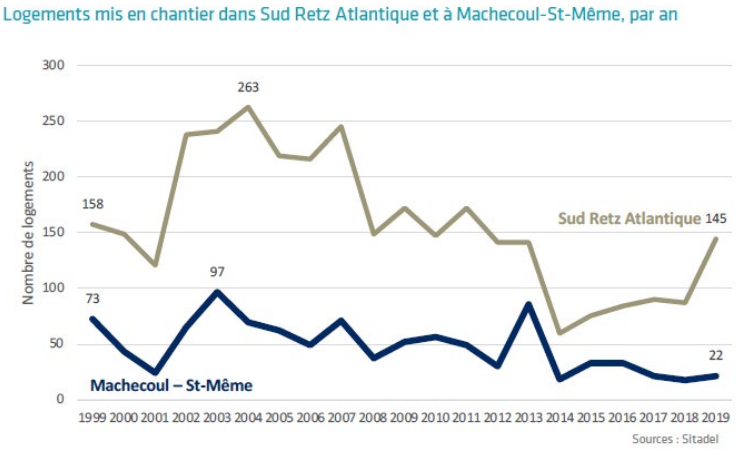


Figure 21. Evolution du nombre de logements mis en chantier par an (Source : AURAN, Portrait de territoire)

De même, **l'offre en logements locatifs sociaux apparaît comme insuffisante** par rapport à la demande, avec un taux de pression de la demande qui se dégrade fortement (passant de 5,7 demandes pour 1 attribution en 2018 à 10,4 demandes pour 1 attribution début 2020).

2.2.5 Une vacance relativement faible

En parallèle de l'accroissement de la population, le parc de logements s'est lui-même développé et atteint 3 714 logements en 2021. **La part des logements vacants est relativement faible (7,6%) et en recul depuis 2015 (8,1%).** Ce taux est cependant supérieur à la moyenne départementale (5,6% en 2021) et à celle du territoire du SCOT (4,6%).

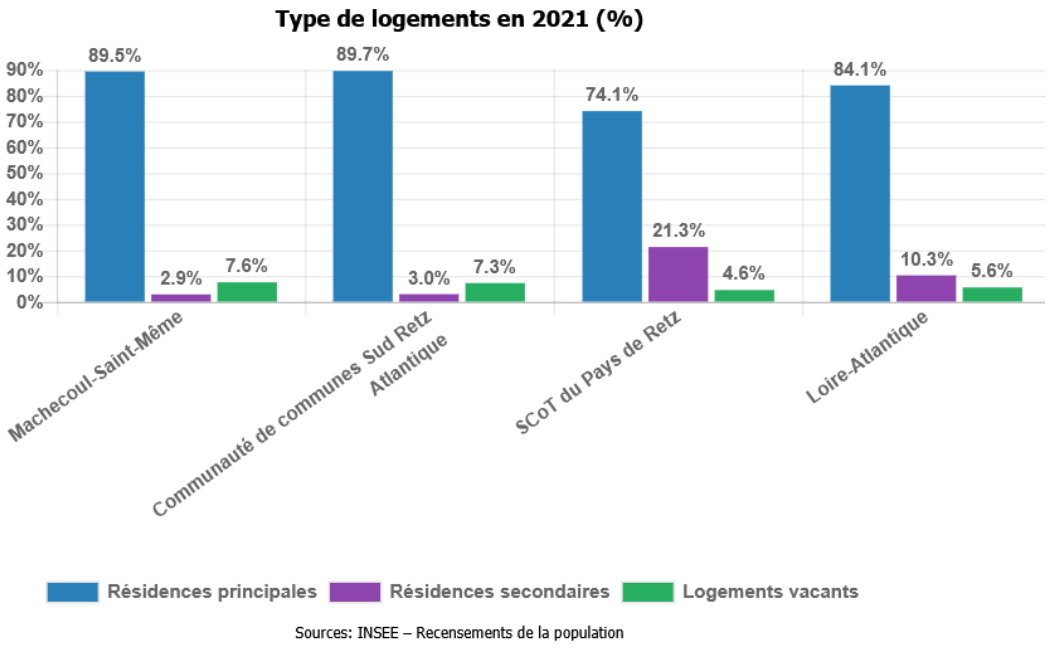


Figure 22. Type de logements en 2021 (source : INSEE 2025)

En 2021, 282 logements étaient vacants. Ces logements vacants sont liés à des **habitations trop anciennes nécessitant de lourds travaux, ou des difficultés liés à des successions longues.** Les logements vacants sont principalement concentrés dans le bourg de Machecoul, secondairement dans le bourg de Saint-Même-le-Tenu, dans le marais et en direction de Challans**.**

2.2.6 Une part de résidence secondaire en progression

Du point de vue des **résidences secondaires**, elles sont en légère augmentation (2,9% en 2021, 2,4% en 2015), à rebours des tendances intercommunales et départementales, plutôt stables. Néanmoins, la part de résidences secondaires reste nettement plus faible qu'à l'échelle du Département (10,3%) ou du SCOT (21,3%).

2.2.7 Les structures spécifiques

2.2.7.1 Les besoins liés à une population vieillissante

Le territoire communal compte 1 Etablissement d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), celle du Centre hospitalier de Machecoul

Cet EHPAD est divisé en deux bâtiments : la résidence Arc en ciel et le centre de cure médical. **Disposant de 135 places**, l'établissement est ouvert aux personnes en perte d'autonomie plus ou moins avancée, pour un accompagnement dans les gestes de la vie quotidienne, l'aide aux soins 24h/24 et les soins de longue durée tous les jours de l'année.

Le développement d'une offre permettant le maintien à domicile des personnes vieillissantes est un enjeu pour le dynamisme de la commune. En effet, avec des logements adaptés et grâce à son offre de commerces, services et équipements de proximité, la commune pourra garder ses anciens le plus longtemps possible, et accueillir de nouvelles familles dans ses grands logements vides.

2.2.7.2 Les Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été conjointement approuvé par l'État et le Département le 20 décembre 2018. Ce schéma est co-piloté et co-animé par le Département et l'État. Son objectif est de mettre l'accent sur :

- la territorialité, par le biais des comités de suivi territoriaux (à l'échelle d'un EPCI) qui permettront de décliner, au plus proche des besoins, les orientations définies et de faire émerger les problématiques ainsi que les ajustements nécessaires.
- la transversalité : sur tous les volets du schéma, par la prise en compte de tous les acteurs ressources et par la mise en place de partenariats sur les thématiques déclinées dans le schéma.

L'objectif d'un comité de suivi territorial intercommunal est d'associer les partenaires (institutionnels, associatifs) en fonction des thématiques abordées : urbanisme (PLU/PLUI, PLH…), sanitaire et social (prévention, hygiène et santé, accompagnement socio-professionnel…), économie et emploi, scolarisation, socio-culturel (accès aux équipements communaux et intercommunaux), fonctionnement des aires, réflexions autour de l'ancrage territorial, de l'habitat, etc.

Le schéma départemental 3 axes principaux de réflexion :

- L'amélioration de l'accueil des gens du voyage itinérants et l'accompagnement des collectivités dans la gestion des équipements ;
- Le développement de l'habitat pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser tout ou partie de l'année ;
- Le développement des actions socio-éducatives et d'insertion, en privilégiant une orientation vers le droit commun.

Sur le territoire intercommunal, une aire d'accueil est présente sur la commune de Machecoul-Saint-Même. **L'aire présente sur le territoire intercommunal comprend 5 emplacements (soit 10 places).** Son taux

d'occupation s'élève à 98% selon le schéma départemental. Elle est donc saturée tout au long de l'année. En effet cette aire de passage est occupée par plusieurs familles qui s'y sont sédentarisées. L'objectif est de développer l'offre en terrains familiaux sur lesquels ces familles pourront se sédentariser afin de libérer l'aire de passage.

Le schéma départemental identifie un besoin de 14 places de terrains familiaux locatifs sur Machecoul afin de répondre au besoin d'ancrage ou nombre de ménages à reloger.

Figure 23. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Prescriptions 2018/2024

◆ Créer des habitats adaptés pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser ◆

〉 Sur l'aire de Machecoul, la moitié des séjours ont duré plus de 6 mois. Ces séjours de longue durée expliquent en partie la saturation de l'aire d'accueil. Il est donc nécessaire de proposer des solutions d'habitat adapté aux ménages qui se sédentarisent sur la commune. Ce besoin concerne 7 ménages.

◆ La décohabitation : faire face aux besoins d'emplacements ◆

〉 Les besoins liés à la décohabitation des jeunes ménages, estimés à 7 places, ne peuvent pas être absorbés par l'aire d'accueil actuelle. Toutefois, dans la mesure où les personnes ancrées sur l'aire se verrait proposer un terrain familial locatif ou un habitat adapté, il ne semble pas utile de créer des places supplémentaires.

◆ Le besoin des voyageurs en saison estivale ◆

〉 Un stationnement illicite a été recensé en lien avec l'activité saisonnière du muguet. La taille du groupe ne permet pas de l'accueillir sur une aire d'accueil classique. Une réflexion sur l'aménagement d'un terrain de passage semble opportune.

2.3 Synthèse sur la population et le logement

Le territoire de Machecoul-Saint-Même est un territoire attractif, mais en retrait au regard des autres polarités du SCoT, de par sa position en rétro-littoral et éloignée de la métropole Nantaise. La croissance démographique mesurée est portée par le solde migratoire, confirmant l'attractivité du territoire. A l'inverse, le solde naturel apparait en recul et traduit un vieillissement de la population constaté via d'autres indicateurs. La structure de la population de la commune évolue. La taille des ménages diminue et conduit à de nouveaux besoins en logements. Ce décalage se retrouve dans les recherches de logement : 79 % des recherches renseignées concernent un logement avec 2 ou 3 chambres soit des logements de type 3 ou 4. Or, seulement 55 % des annonces proposent ce type de biens. (Source : portrait de territoire, AURAN mai 2021). Ce constat nécessite une adaptation de l'offre en logement.

De plus, malgré une offre locative importante, elle apparaît comme insuffisante au regard de la demande. Ainsi, bien que les recherches en location apparaissent comme nettement inférieures aux recherches en accession à la propriété, la faiblesse relative du parc locatif privé, la rareté des annonces et la hausse des recherches constatée en 2020 induisent un indice de tension (rapport entre le nombre de recherches et le nombre d'offres) très élevé. Cette tension est présente sur l'offre locative privée et sociale.

LA POPULATION ET LE LOGEMENT	
CONSTAT	**TRAJECTOIRE OBSERVEES**
+ Depuis 1968, Machecoul-Saint-Même a connu une croissance démographique, avec une augmentation de 55% de sa population. Au sein du territoire du Sud Retz Atlantique, entre 1968 et 1999, la croissance démographique a été portée par Machecoul-Saint-Même. Cependant, de 1999 à 2021, la croissance démographique a ralenti sur la commune au profit des autres communes de l'EPCI, plus rurales.	➔ Un desserrement des ménages qui continue de progresser
= Depuis 2015, le solde naturel est devenu négatif sur le territoire. Néanmoins, le solde migratoire toujours positif permet à la commune de conserver une croissance démographique.	➔ Un territoire attractif avec un forte tension sur l'offre locative (sociale et privée) et sur les petits et moyens logements
= Le territoire communal se caractérise par ailleurs par un vieillissement marqué en lien avec son rôle de pôle qui lui permet d'attirer et de sédentariser les populations âgées.	➔ Un parc de logements à réhabiliter, notamment dans les centres anciens et les extensions urbaines datant des années 1970-1990
= Un desserrement des ménages marqué avec un taux moyen passant de 3,84 en 1968 à 2,3 en 2021.	➔ Un besoin de 14 terrains familiaux identifié dans le schéma départemental
+ Un taux de vacances qui reste faible (7,6% en 2021) et en recul.	
- Un parc de logements inadapté par rapport à la structure de la population : 71,1% de logements ayant au moins 4 pièces, alors que le 70,4% des ménages comptent une ou deux personnes, mais également	

inadapté vis-à-vis des demandes (fortes demandes sur les petits et moyens logements). - Des tensions sur le marché du locatif privé et du locatif social. - Un parc de logements essentiellement tourné vers la maison, avec une part de locatif plus importante que sur les territoires de comparaison (ce fait est lié au statut de pôle de la commune). + Une aire d'accueil des gens du voyage est présente sur le territoire pour 10 places.	

Représentation cartographique	**ENJEUX LIES A LA POPULATION ET AU LOGEMENT**
Enjeu non spatialisé	La croissance démographique souhaitée pour les prochaines années en cohérence avec un projet global prenant en compte notamment l'offre de services publics à apporter à la population, mais aussi l'équilibre entre développement urbain, préservation des paysages et gestion du risque d'inondation.
Enjeu non spatialisé	Le vieillissement de la population (services offerts, projets d'aménagement urbain accueillants pour toutes les catégories d'âge et de handicaps possibles).
Enjeu non spatialisé	Le développent de l'offre en logements afin d'accueillir les jeunes actifs et rééquilibrer le ratio actifs/emplois
Enjeu non spatialisé	Le rééquilibrage de l'offre en logements pour répondre à la tension observée sur les logements locatifs (notamment sociaux) et les petits logements
Enjeu non spatialisé	Les besoins de sédentarisation des gens du voyage à proximité du bourg de Machecoul

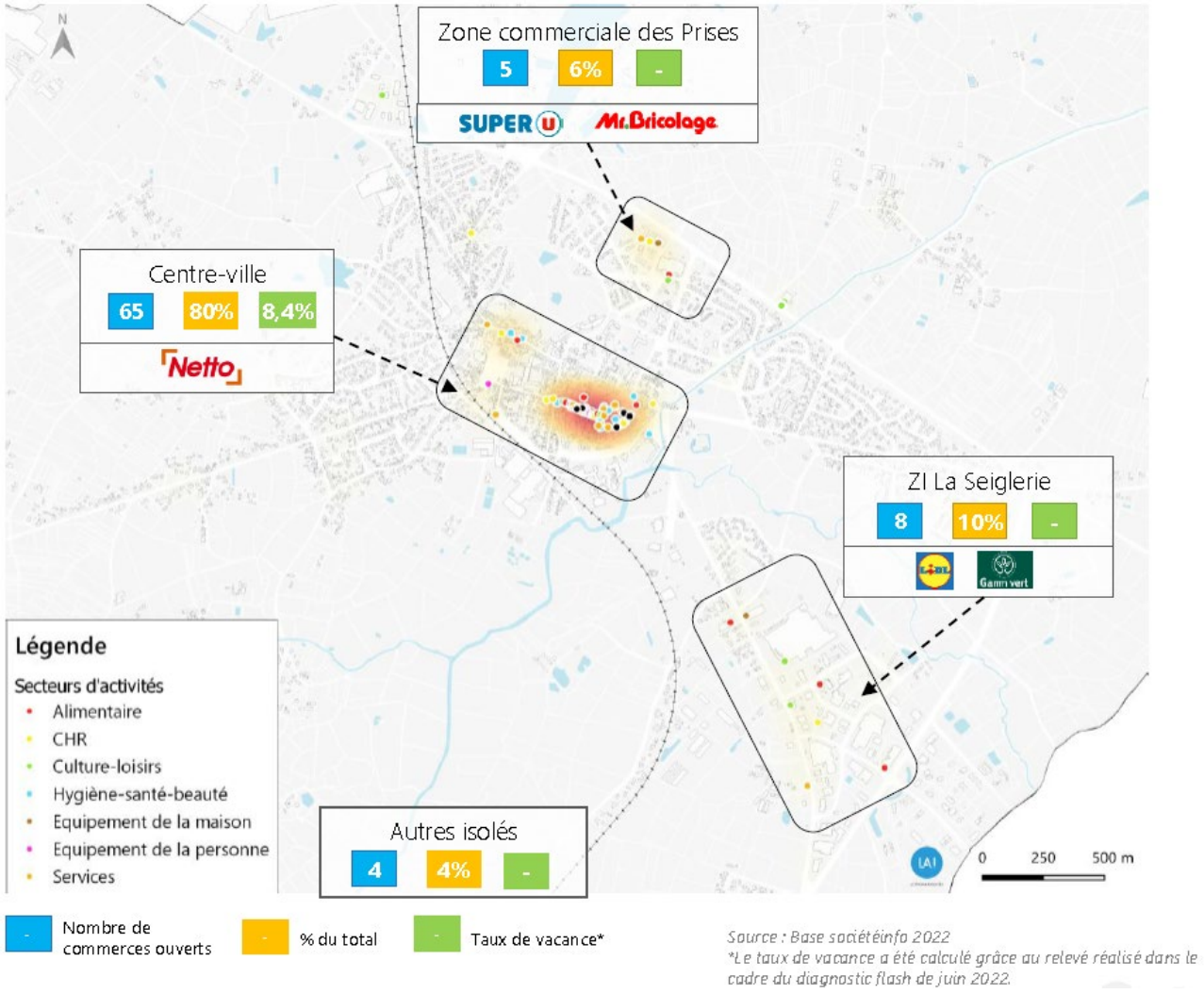
CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET COMMERCES

3.1 Machecoul-Saint-Même : une polarité

3.1.1 Les commerces et les services de proximité

La commune compte de **nombreux commerces et services à la personne**. Ainsi, avec plus de **50 commerces** allant de l'agence de voyage, aux bijouteries en passant par la presse…, cette offre permet de répondre aux besoins des habitants. Le territoire compte notamment 12 restaurants, 4 bars, 2 pharmacies, et de nombreux autres commerces de bouche.

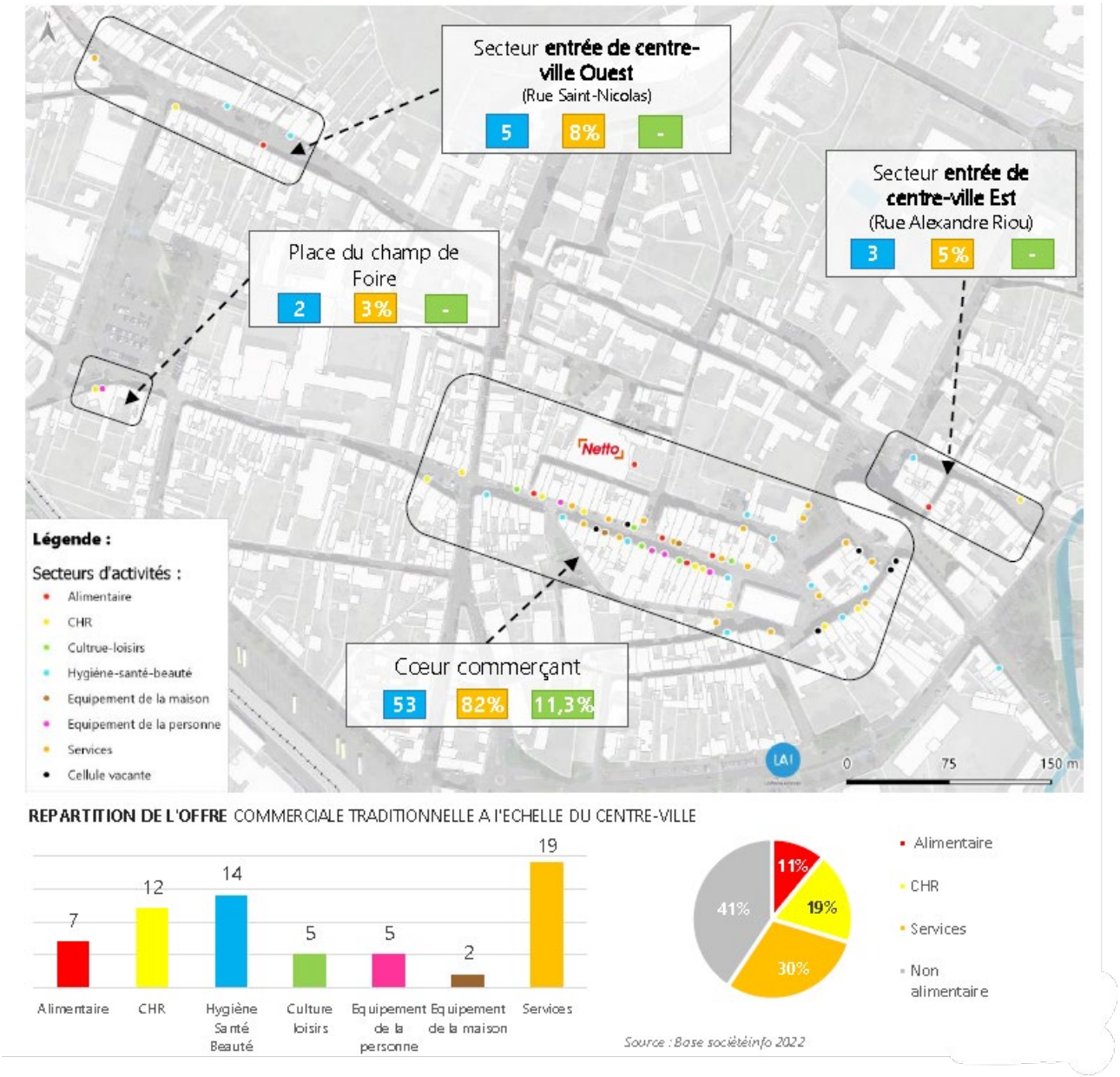
Les commerces sont en grande partie localisés dans le centre-ville (notamment sur la rue du Marché et place des Halles) et dans les polarités commerciales périphériques avec l'espace commerciale des Prises (polarité principale) portée par la présence du Super U et une polarité commerciale secondaire, localisée à l'entrée de la zone d'activités de la Seiglerie et accueillant notamment un Gamm vert et un Lidl



Carte 5. Localisation des polarités commerciales (source -Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)

Zoom sur le commerce de centre-ville de Machecoul

Le centre-ville Machecoulais se structure autour d'un cœur commerçant dense et spatialisé autour du centre historique. Ce cœur commerçant compte 53 commerces et services en activités soit 82% de l'offre recensée sur le centre-ville. Néanmoins, on observe un léger glissement des commerces vers les axes de desserte du cœur de ville à l'image de la rue Saint-Nicolas et la rue Alexandre Riou. Par ailleurs, on observe une **tertiarisation importante des linéaires sur le centre-ville avec près d'une activité sur trois qui est une activité de services marchands.** On notera également la présence d'une locomotive alimentaire en cœur de ville : le supermarché Netto (800m²) dont les interactions urbaines avec la rue marchande principale sont aujourd'hui peu qualifiées. (source : Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)



Carte 6. Spatialisation du commerce en centre-ville (source -Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)

Sur le cœur de ville, **les façades commerciales apparaissent dans l'ensemble vieillissante et de qualité moyenne voire médiocre**. En effet, certaines vitrines ne s'intègrent peu ou pas dans le tissu bâti existant avec un manque d'harmonisation des couleurs et ambiances. Ces façades pénalisent l'ambiance commerciale générale ainsi que l'effet vitrine du cœur de ville. L'amélioration de certaines vitrines commerciales permettraient de monter en gamme l'offre globale du cœur de ville. (source : Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)

3.1.2 Les équipements

3.1.2.1 Les équipements publics, sportifs et culturels

Avec le développement de la commune, les équipements se sont développés pour s'adapter et répondre aux besoins de la population. Ainsi, on compte plusieurs structures, comme 2 bibliothèques, un cinéma, de nombreuses salles de sport, un espace aquatique, un complexe culturel avec un théâtre (Espace Retz), … qui sont animés par une programmation culturelle annuelle (ex : Les Hivern'halles, les soirées médiévales…), mais aussi des associations (ex : L'association Rais Création, l'Amicale Laïque, la compagnie de théâtre amateur La Réplique…).

Concernant les équipements sportifs, on recense une offre très importante dispersée dans la commune, avec cependant plusieurs sites majeurs comme La Rabine (6 salles multisports, 5 terrains de foot, 1 boulodrome, 1 terrain de skateparc…), Les Chaumes, Côté Saint-Même…. Cette richesse dans l'offre d'équipements sportifs permet d'offrir accès à de nombreuses disciplines sportives.

3.1.2.2 Les équipements scolaires et périscolaires

La petite enfance

On retrouve deux sites d'accueil petite enfance à Machecoul. Tout d'abord, le **Relais Petite Enfance** qui est un service public facilitant les échanges et informations sur les modes d'accueil du territoire. Il permet également de mettre en relation assistantes maternelles et parents et de les accompagner dans leur rôle d'employé et d'employeur. Ensuite on retrouve un site multi-accueil : le **Multi-accueil Bulles et Couleurs**.

En plus de ces sites d'accueil, on recense **72 assistant(e)s maternel(le)s** sur le territoire en 2017 selon les données en open data du département. On recense également :

- Un **Maisons d'Assistantes Maternelles** (MAM des Minipouces) ;
- Une **crèche collective** (le Jardin des Cimes).

Les écoles élémentaires

On dénombre **quatre écoles élémentaires** sur la commune : groupe scolaire Jacques-Yves Cousteau et école La Genette pour les établissements publics, école Saint-Honoré et école Saint-Louis pour les établissements privés. On note qu'après une hausse jusqu'en 2018, le nombre d'élèves accuse une baisse, en raison de la baisse des effectifs dans le public.

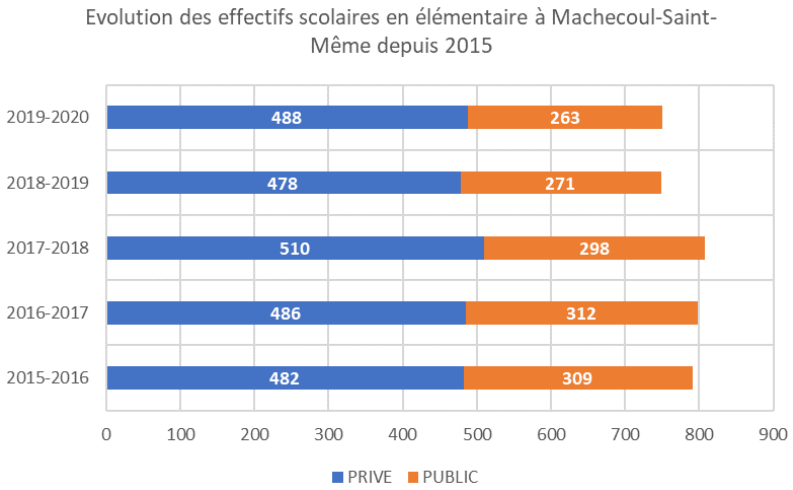


Tableau 2. Evolution des effectifs scolaires depuis 2015 en élémentaire – Source : Observatoire des territoires

Les collèges

Sur le territoire communal, on décompte **2 collèges** : Raymond Queneau (public) et St Joseph (privé). Le nombre d'enfants scolarisés est en légère progression sur la période, même s'il a connu une très faible baisse par rapport à 2019.

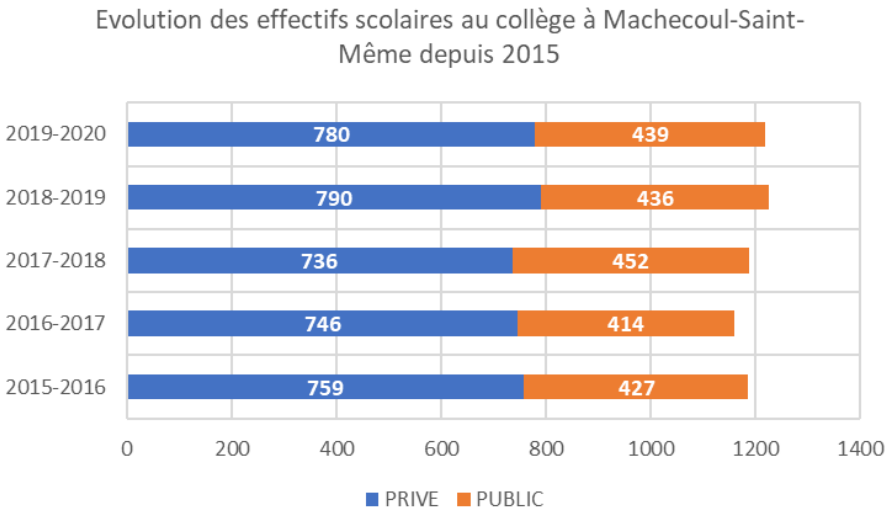


Tableau 3. Evolution des effectifs scolaires depuis 2015 dans les collèges – Source : Observatoire des territoires

Le périscolaire et la cantine

Le territoire communal compte **2 restaurants scolaires** (un à Machecoul et l'autre à Saint-Même-le-Tenu). Concernant le périscolaire (en lien avec les enfants de plus de 3 ans), la commune compte :

- Un **Accueil de loisirs** ouvert aux enfants de 3 à 10 ans domiciliés à Machecoul-Saint Même toute la semaine pendant les vacances scolaires ;
- Deux **Accueils Périscolaires** (un à Machecoul et un à Saint-Même), qui accueillent les enfants avant et après l'école entre 7h20 et 8h35, puis de 16h30 à 18h30 ;
- Un « **Teenclub** » , une structure de loisirs proposant des activités, des animations, des sorties, des séjours et de l'accompagnement pour les jeunes de 11 à 17 ans. Il est ouvert tous les mercredis après-midi en période scolaire de 14h00 à 18h00, à chaque période de petites vacances scolaires et six semaines l'été.

Les lycées et les études POST-BAC

Pour les enfants à partir du lycée, ces derniers ont accès à trois lycées : le lycée St Joseph (privé), le lycée professionnel Louis Armand (public) et le lycée Saint Martin (privé). Le collège/lycée privé St Joseph est un lycée général et technologique accueillant 566 élèves. Le lycée accueille des élèves en enseignement général, mais aussi technologique (BAC Sciences et Technologies du Management et de la Gestion). Le lycée professionnel Louis Armand est un lycée public qui accueille quant à lui 228 élèves et propose des formations en maintenance véhicule automobiles, maintenance des équipements industriels, métiers de la restauration, du CAP au BAC. Enfin, le lycée professionnel Saint Martin accueille et forme environ 300 élèves notamment aux métiers des services à la personne.

La commune dispose également sur son territoire de deux centres de formations : la Maison familiale horticole (MFR qui forme aux métiers de la production horticole et de l'aménagement paysager) et un Instituts de Formation d'Aides-Soignants (IFAS) situé dans les locaux du Centre Hospitalier.

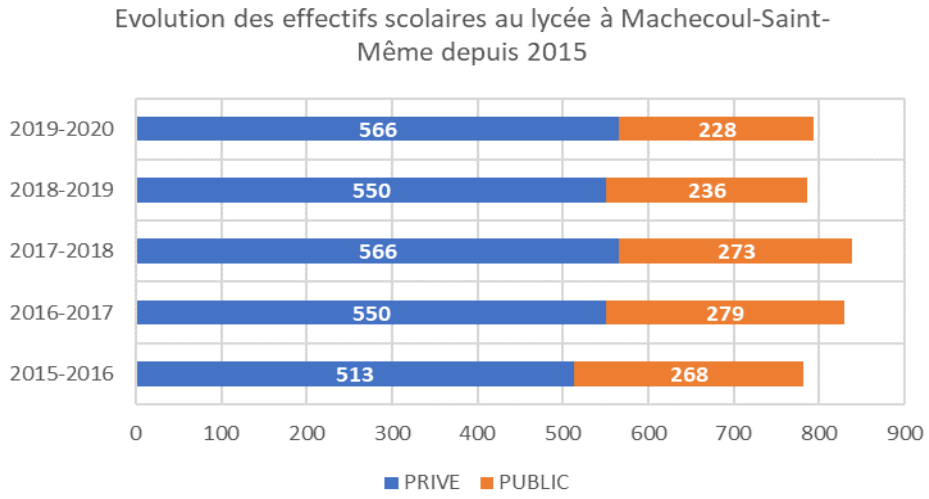


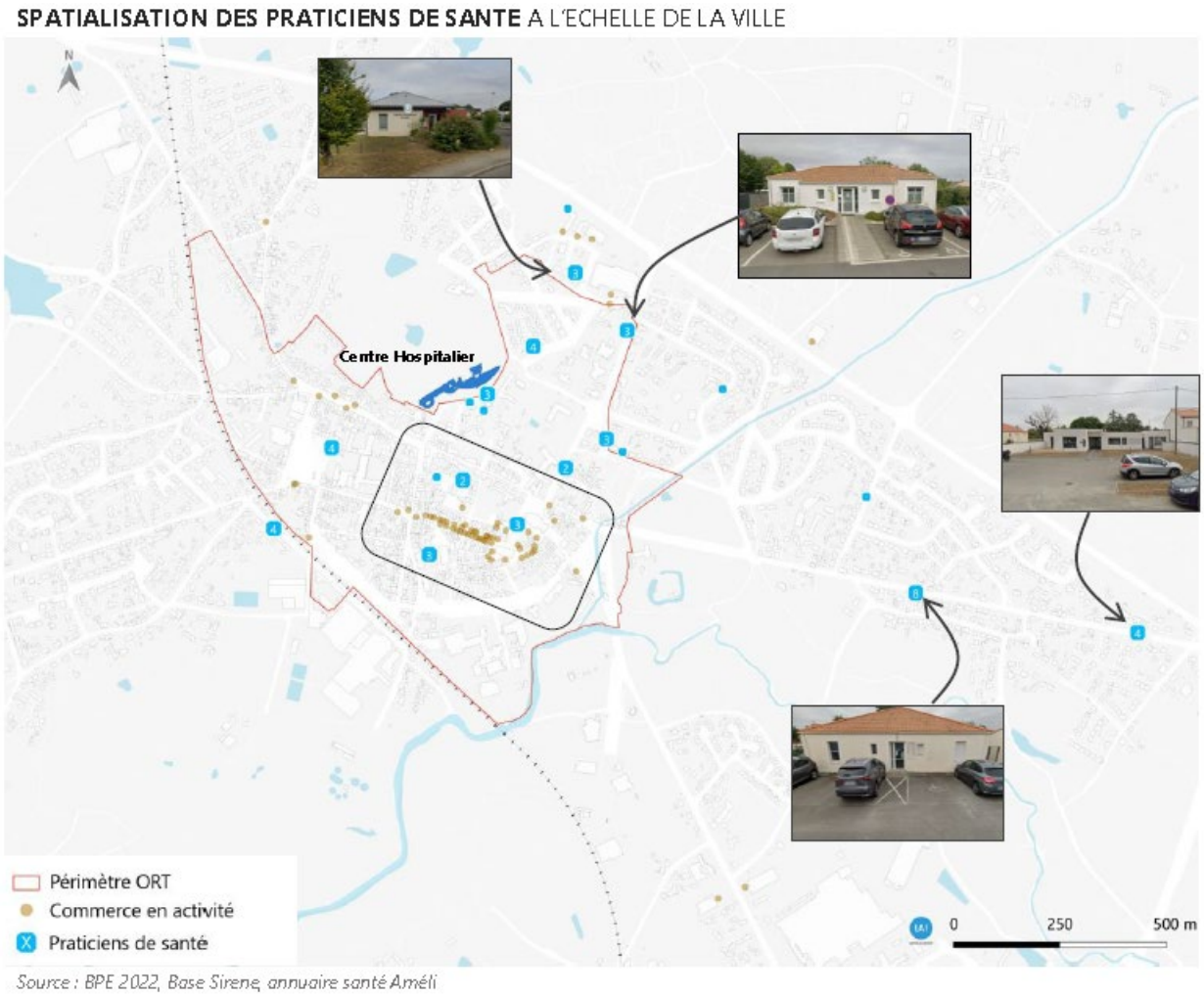
Tableau 4. Evolutions des effectifs au lycée – Source : Observatoire des territoires

3.1.2.3 Les équipements médico-sociaux

Sur le territoire communal, on décompte :

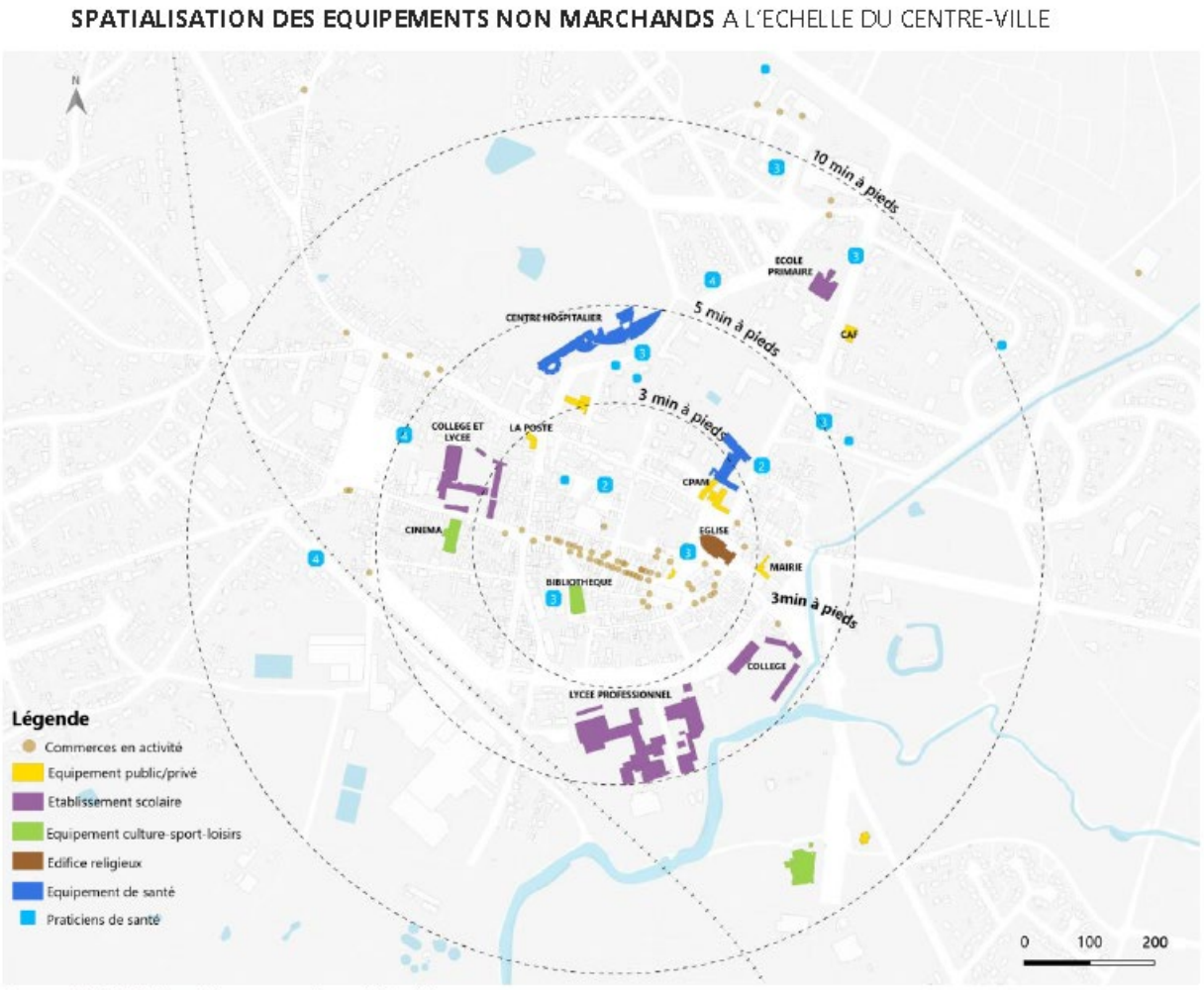
- Un **hôpital** (Centre Hospitalier Loire Vendée Océan), dédié notamment à la prise en charge des personnes âgées et à la rééducation et qui comprend notamment un EHPAD de 135 places ;
- 6 **médecins généralistes** ;
- Un **centre de cure** ;
- Un **centre médico-psychologique** ;
- La **Maison Départementale des Personnes Handicapées ;**
- **Trois pharmacies**.

Parmi les 53 praticiens de santé recensés sur la commune, seulement 37% d'entre eux exercent dans un rayon de 5 min à pied du cœur commerçant de Machecoul. Ce constat traduit une dilution importante des praticiens de santé avec des professionnels qui se sont implantés le long de la rue de Nantes ainsi que sur la zone commerciale des Prises. (source : Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)



Carte 7. Spatialisation des services de santé dans le bourg de Machecoul (source -Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)

3.1.2.4 Des équipements concentrés dans le centre-ville de Machecoul

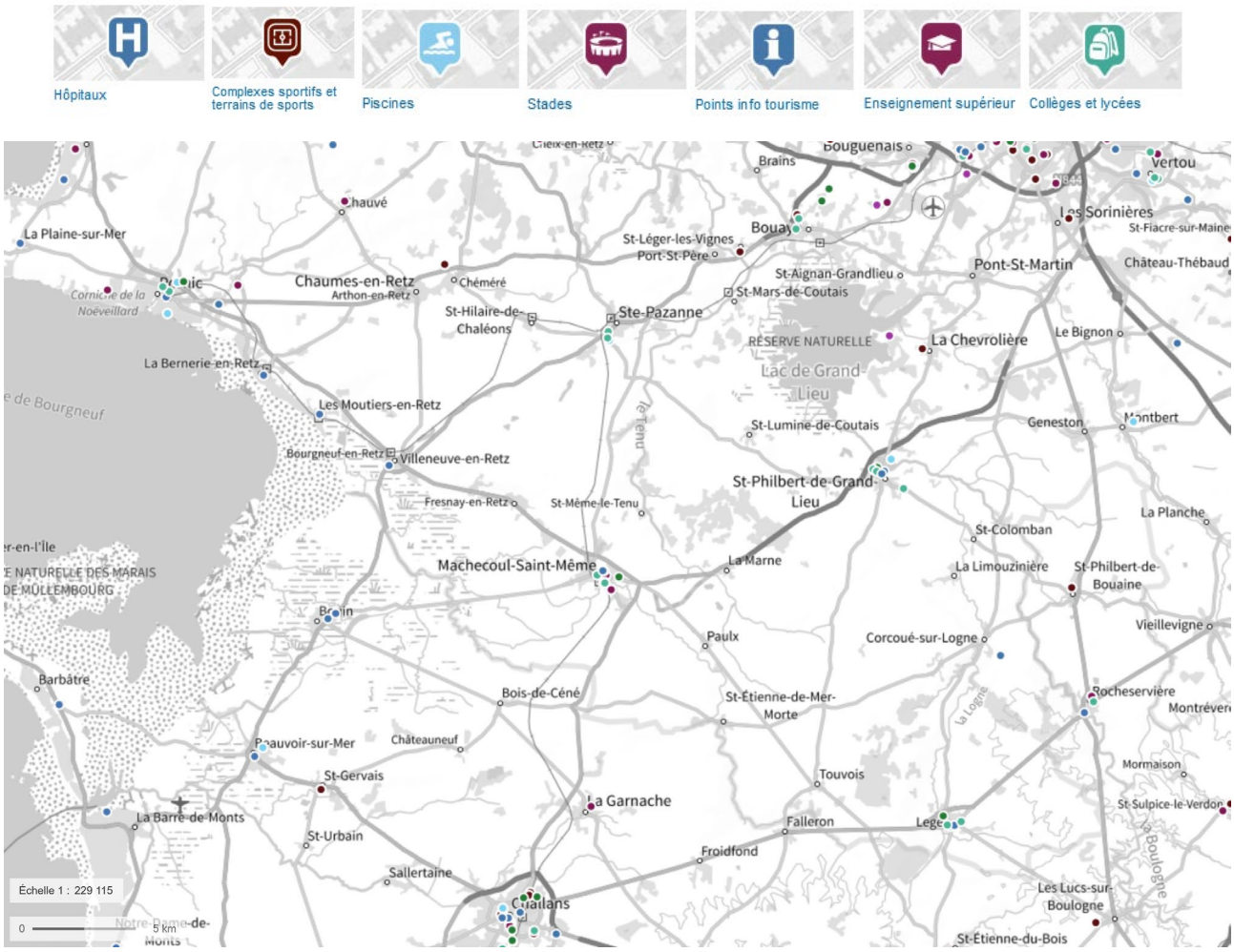


Source : BPE 2022, Base Sirene, annuaire santé Ameli

Carte 8. Spatialisation des équipements en centre-ville (source -Etude de positionnement & stratégie renforcement des linéaires commerciaux -2022)

3.1.3 Un territoire rayonnant au-delà de ses limites administratives

La commune de Machecoul-Saint-Même dispose de nombreux équipements qui participent à la qualité de vie de la commune mais desservent également les communes voisines. La cartographie ci-dessous répertoriant les équipements et services structurants (hôpitaux, complexes sportifs et terrains de sports, piscines, stades, points infos tourisme, enseignement supérieur, collèges et lycées) permet de d'identifier Machecoul comme une polarité locale, à proximité de l'agglomération nantaise qui offre un niveau de service d'un rang supérieur. Machecoul s'insère dans maillage de polarités locales (Montaigu, Clisson, Saint Philbert de Grand Lieu, Vallet…), qui ceinturent l'agglomération nantaises et qui répondent aux besoins les plus courants. Les équipements de Machecoul-Saint-Même participent donc à la vitalité d'un espace rural qui dépasse les limites communales.



Carte 9. Cartographie des équipements et services structurants (source : géoportail)

3.2 L'activité économique

3.2.1 Un important pôle d'emplois, en progression

La commune constitue un **pôle d'emplois avec une concentration importante et en hausse depuis 2015.** Ainsi, **pour 10 actifs présents sur la commune, plus de 16 emplois sont disponibles**. **Ce taux est supérieur à celui de tous les autres territoires de comparaison**.

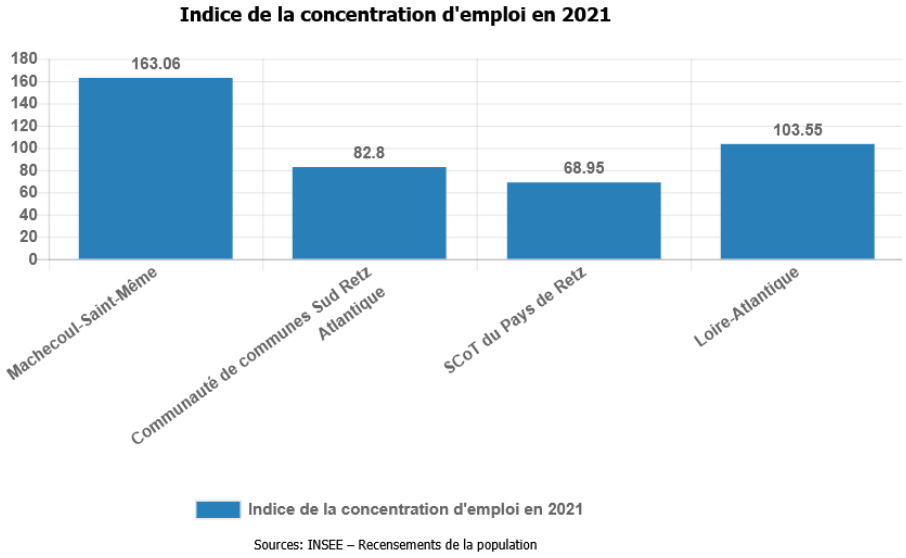


Figure 24. La concentration d'emplois en 2021

La commune de Machecoul-Saint-Même accueille 5 089 emplois, soit 55 % de l'emploi de l'intercommunalité, suivant une croissance de 2,6 % par an entre 2015 et 2021 (1,2 % sur la CC Sud Retz Atlantique). (Source : INSEE). Le nombre d'emplois a fortement augmenté sur la commune, notamment porté par le développement de l'entreprise MFC – Intersport, principal employeur. Les élus estiment le nombre d'emplois liés à l'industrie en 2022 entre 1500 et 1800.

Figure 25. Article de Ouest France datant de mai 2021

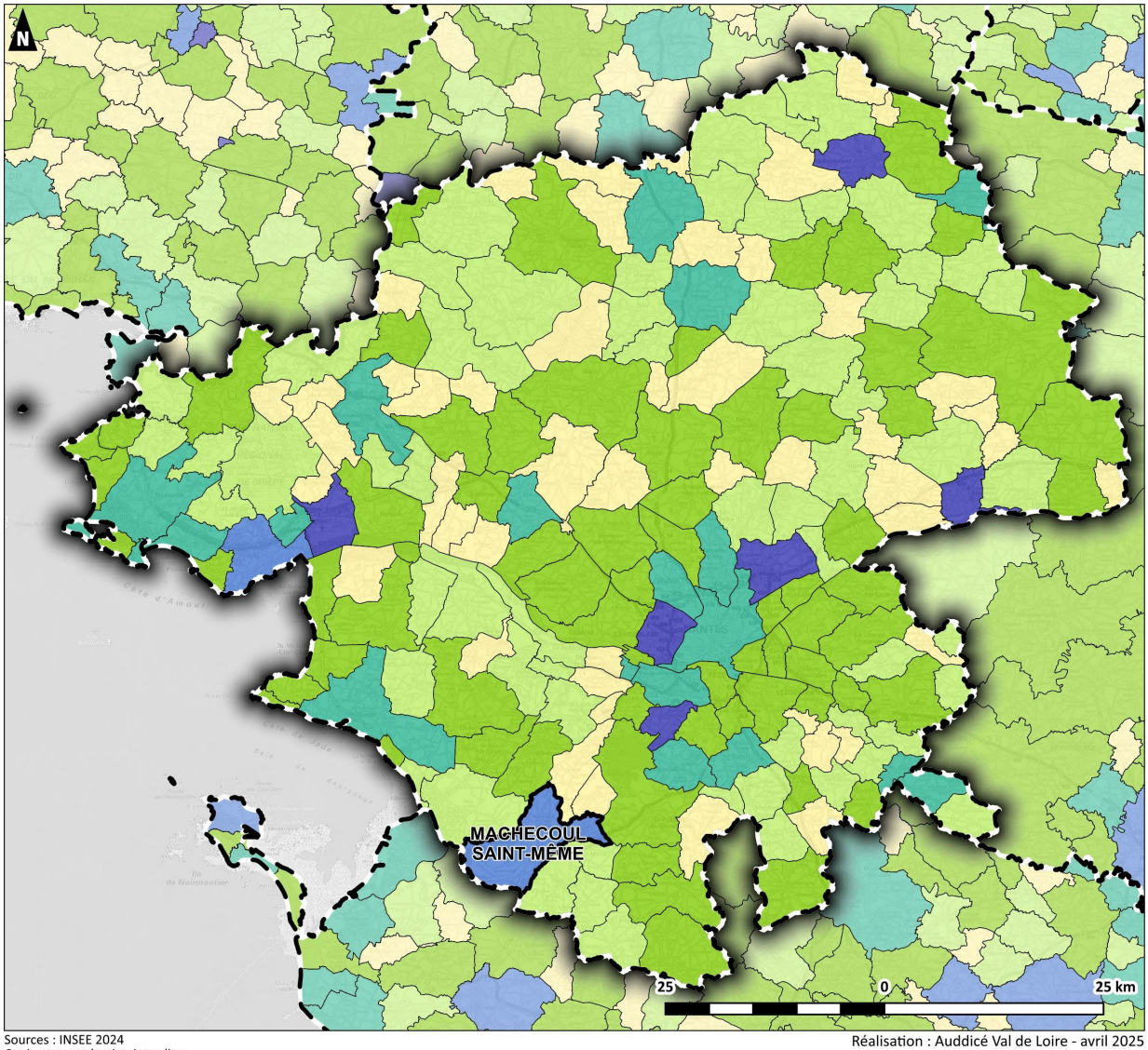

Réservé aux abonnés

Pays de Retz. Des centaines d'emplois à pourvoir

Les agences Manpower de Pornic et Machecoul croulent sous les offres. Pôle emploi constate le même phénomène. Si l'habitat et l'agroalimentaire carburent, tous les secteurs connaissent une pénurie de main-d'œuvre.

Commune de Machecoul-Saint-Même (44)
Plan Local d'Urbanisme

Indice de concentration de l'emploi en 2021



Sources : INSEE 2024
Copie et reproduction interdites

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2025

Limites départementales
Communes
Commune de Machecoul-Saint-Même

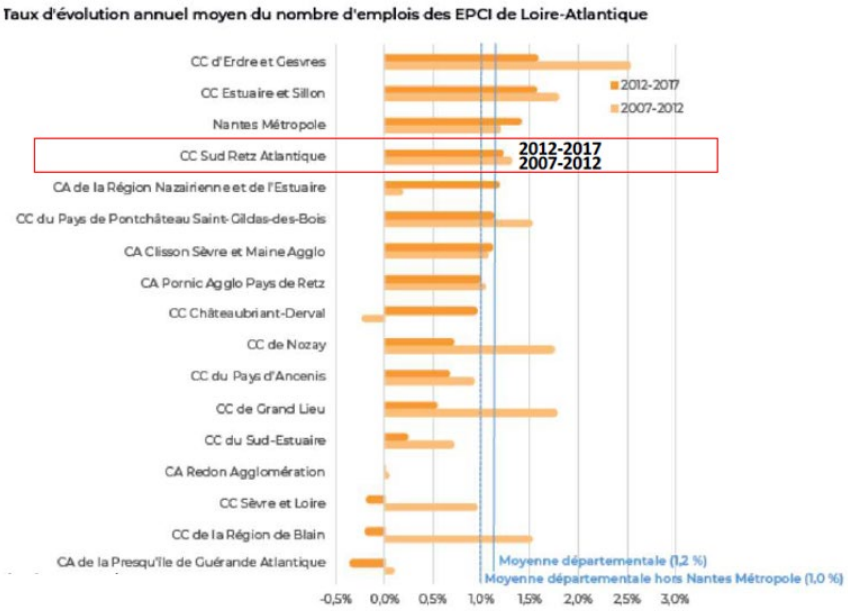
Indice de concentration de l'emploi en 2021
(nb emplois pour 100 actifs occupés)

- < 30
- 30 à 50
- 50 à 100
- 100 à 150
- 150 à 200
- > 200

Carte 10. Indice de concentration de l'emploi en 2021 à l'échelle départementale (Source : INSEE 2024)

Avec un rythme de + 1,6 % par an, la CC Sud Retz Atlantique arrive en quatrième position en termes de dynamique d'emplois entre 2012 et 2017 à l'échelle départementale. Machecoul-Saint-Même tire ainsi la croissance économique de la CC Sud Retz Atlantique.

Par ailleurs, l'étude « Portrait de territoire » de l'AURAN consacrée à Machecoul-Saint-Même montre que le territoire est marqué par une progression importante du ratio emplois/actifs sur la période 2012-2017 (voir graphique ci-contre).



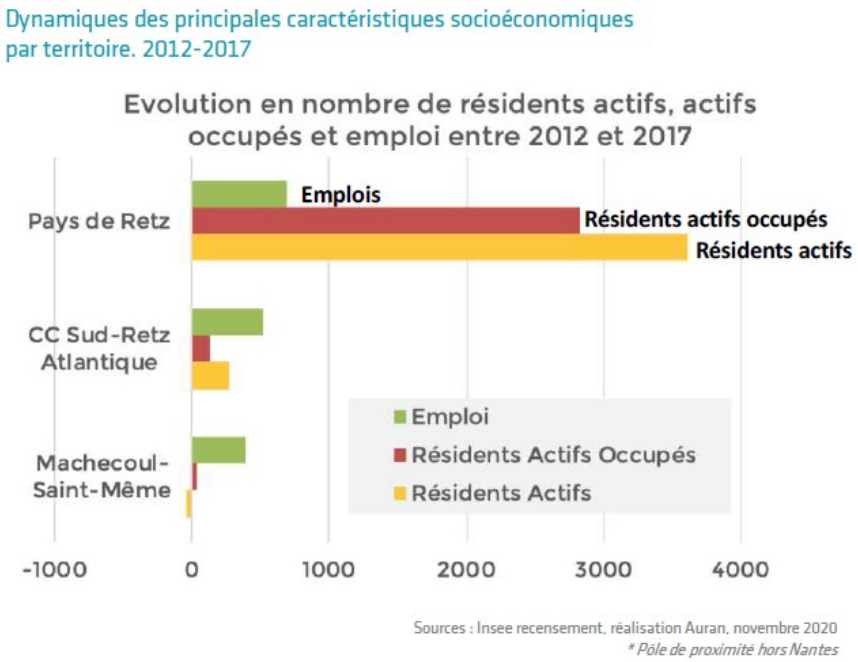


Figure 26. Dynamiques actifs/emplois au sein du Pays de Retz – Source : Portrait de Territoire, AURAN

Entre 2012 et 2017, la commune a enregistré une hausse de 400 emplois (sur 700 emplois supplémentaires dans l'ensemble du Pays de Retz). **Pourtant, le nombre d'actifs résidant sur la commune apparaît lui en légère baisse. Cet indicateur laisse présager un manque de logements adaptés aux personnes employées sur le territoire et conduit à renforcer les migrations pendulaires.** La diminution du nombre de résidents actifs s'explique par une modification du profil socio-économique des actifs résidents proposés localement avec une diminution du nombre d'emplois ouvriers et des professions intermédiaires. Ainsi, la dynamique économique du territoire semble davantage profiter au dynamisme démographique des autres communes. **Le développement de l'habitat sur la commune apparaît comme indispensable pour rééquilibrer le ratio emplois/actifs et capter davantage de nouveaux résidents**.

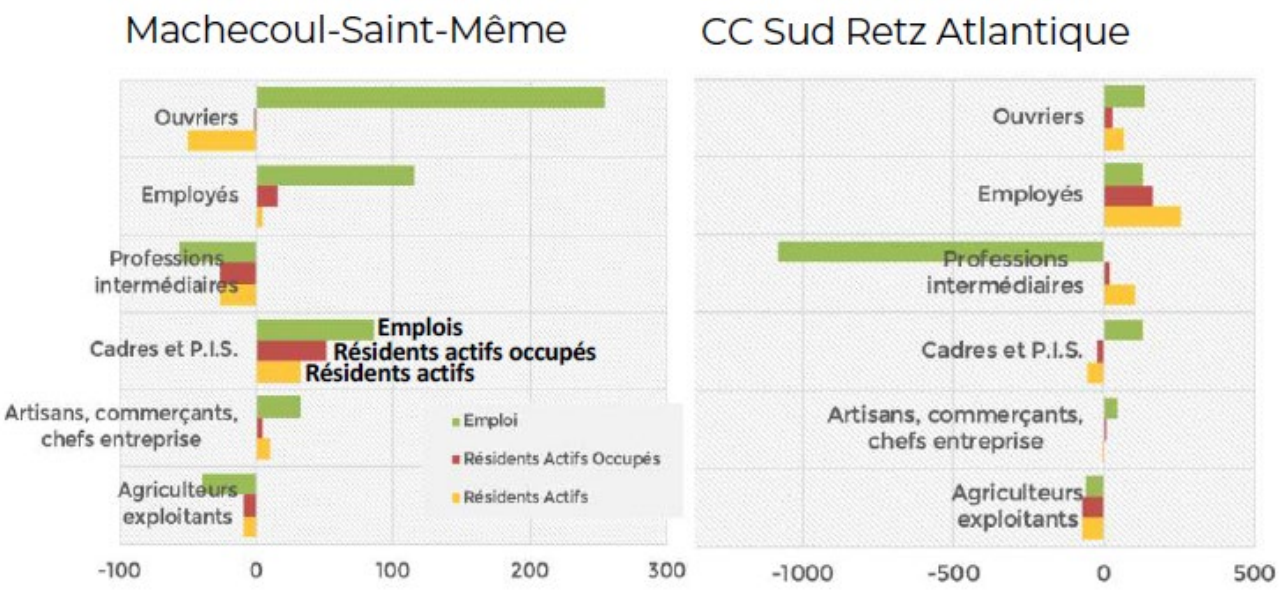


Figure 27. Evolution comparée des emplois et des actifs 2012-2017 à Machecoul-Saint-Même et à l'échelle intercommunale – Source : Portrait de Territoire, AURAN

Le secteur du commerce, transports et services divers tire cette croissance. Il représente près de la moitié des emplois et est en forte progression avec 568 emplois de plus entre 2015 et 2021. A noter également la forte hausse du secteur industriel avec une hausse 280 emplois sur cette période. En revanche, les secteurs de la construction, le secteur agricole et celui de l'administration publique etc. sont en replis, avec une baisse d'une centaine d'emplois sur la même période. (source : INSEE 2025)

Figure 28. Evolution du nombre d'emplois des EPCI de Loire-Atlantique

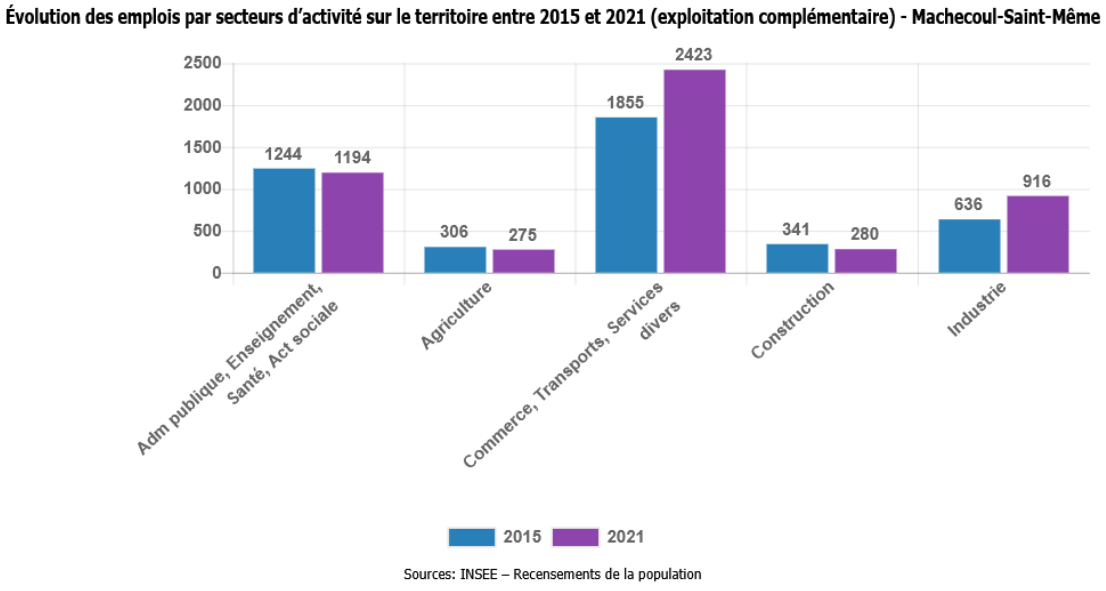


Figure 29. Evolution de l'emploi sur Machecoul-Saint-Même entre 2015 et 2021

Ainsi, l'activité économique est fortement **dominée** par les **commerces, le transport et les services divers** (47,6%). La commune présente une répartition des emplois similaire à celle des territoires de comparaison.

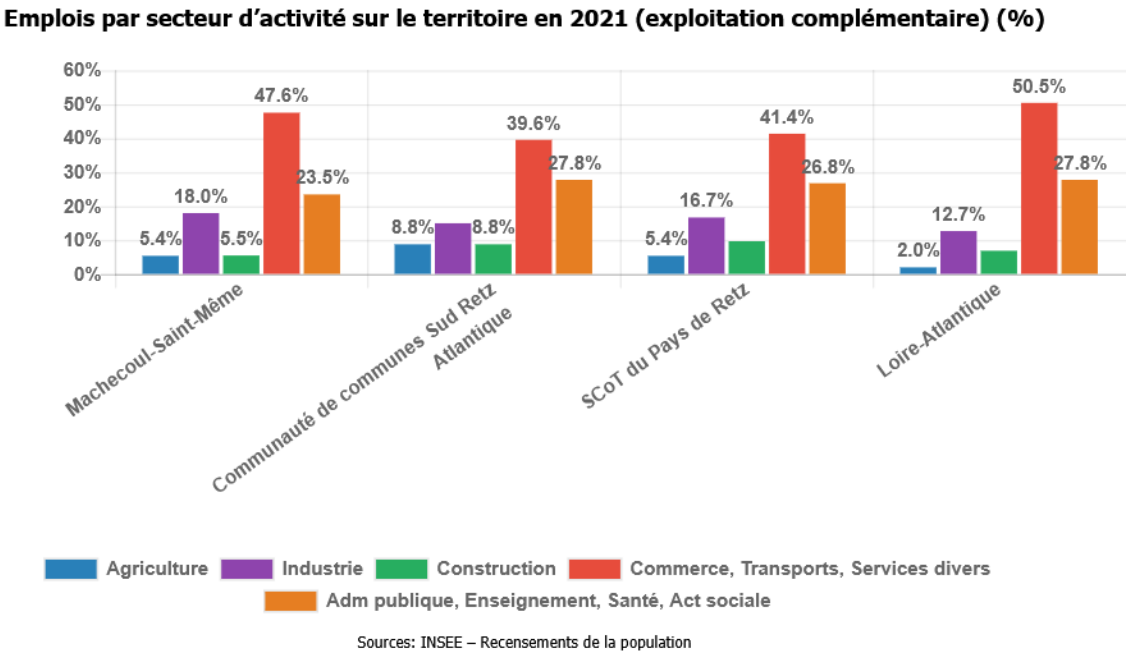
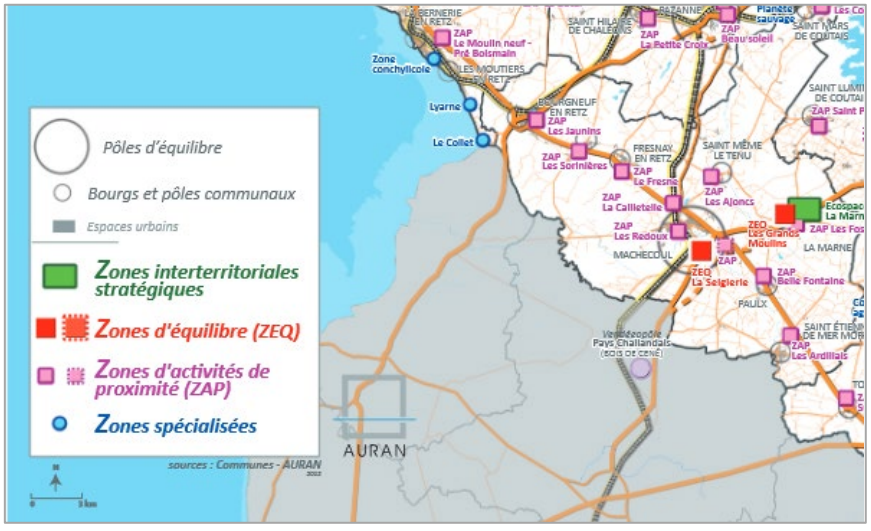


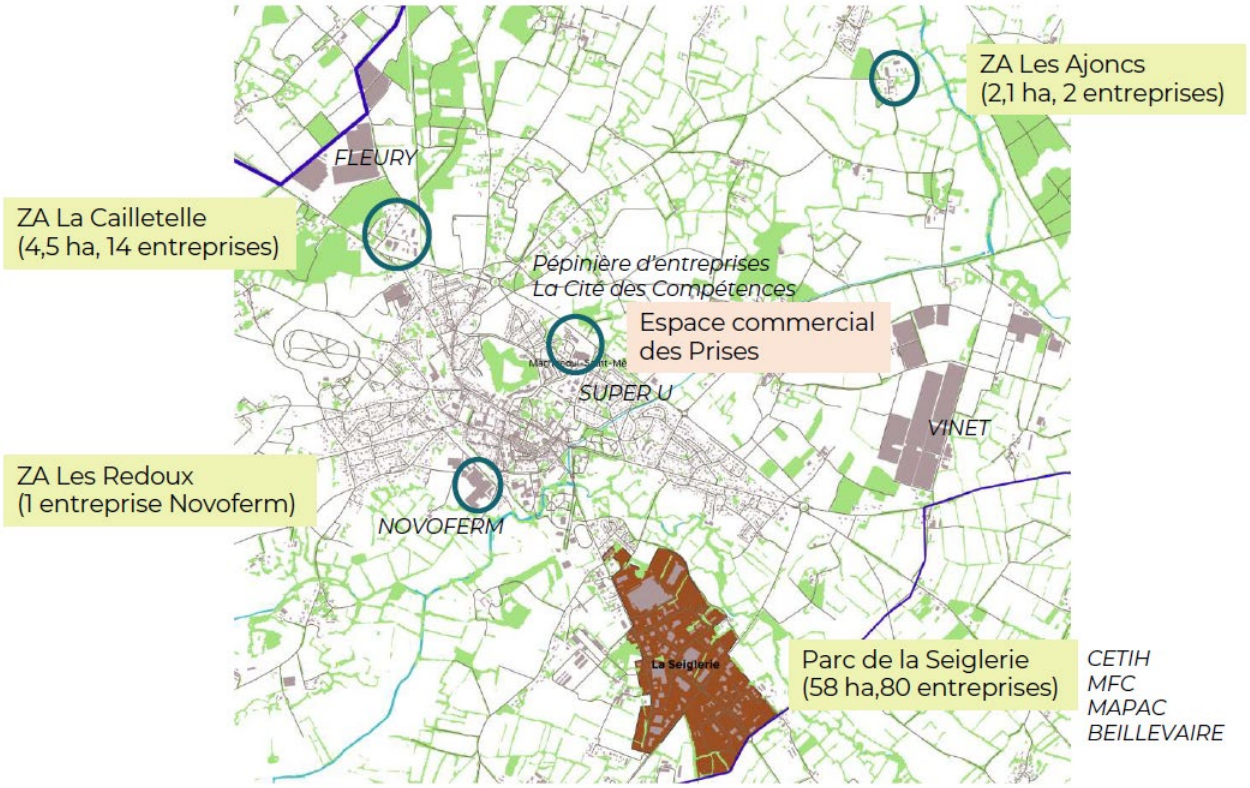
Figure 30. Emploi par secteur d'activité en 2021 (Source : INSEE 2025)

3.2.2 Les Zones d'Activités

La commune compte plusieurs zones d'activités permettant d'accueillir de nouvelles entreprises. 4 zones sont identifiées dans le SCOT du Pays de Retz. L'une de ces zones fait partie des trois zones d'équilibre de la CC Sud Retz Atlantique : le Parc de la Seiglerie.



Carte 11. Les zones d'activités identifiées par le SCOT



Carte 12. Localisation des ZA de Machecoul-Saint-Même (Source : AURAN, Portrait de territoire)

La moitié des établissements implantés en ZAE sur Sud Retz Atlantique se retrouvent dans les zones de Machecoul-Saint-Même, soit une centaine d'entreprises installées au sein des quatre zones :

- Parc de la Seiglerie : Ce parc d'activités de 58 ha accueille 80 entreprises essentiellement du secteur industriel et du BTP. Environ 2,2 ha restent disponibles en juin 2022 (source : Communauté de Communes).
- Les Redoux : Cette zone d'activité comporte une unique entreprise (Novoferm) spécialisée dans la fabrication de portes.
- La Cailletelle : Cette ZA accueille des activités mixtes réparties entre 14 entreprises.
- Les Ajoncs : Cette ZA récente accueille 2 entreprises à proximité du bourg de Saint-Même-le-Tenu. Sur les 2,1 ha de superficie, seuls 2900m² restent disponibles (non commercialisés) en juin 2022. La ZA est ainsi concernée par plusieurs PC déposés, lettres d'intentions et prospections. (source : Communauté de Communes).

Le dynamisme économique de la commune se traduit ainsi par une commercialisation rapide des terrains dans les zones d'activités de la commune. La poursuite du développement économique est ainsi de nature à saturer les potentialités d'implantation des parcs d'activités existants à moyen terme.

3.3 Un potentiel touristique non négligeable, notamment en lien avec le patrimoine naturel

L'INSEE définit le tourisme de la manière suivante : « *Le tourisme comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel […], à des fins de loisirs, pour affaires, et pour autres motifs […]* ». Ainsi, la notion de tourisme se limite aux voyages et séjours, ce qui signifie qu'un touriste passe au moins une nuit sur son lieu de visite.

Du point de vue de l'INSEE, le tourisme se distingue donc des loisirs : les activités de loisirs ne supposent pas de séjourner en dehors de chez soi. Néanmoins, il semble intéressant d'élargir la définition aux « excursionnistes », c'est-à-dire les personnes qui visitent le territoire sur la journée ou la demi-journée, et qui ont des attentes assez proches de celles des touristes : se divertir, se restaurer, se déplacer etc.

La thématique abordée dans le diagnostic est donc celle du tourisme au sens large du terme.

3.3.1 L'organisation actuelle du tourisme

■ Une offre touristique tournée autour du patrimoine médiéval et des activités sportives de plein air

Comme on peut le voir sur la carte à la page suivante, Machecoul-Saint-Même présente une offre touristique basée avant tout sur des objets patrimoniaux (Château de Machecoul, Abbaye Notre-Dame-de-La-Chaume…) et des activités de loisirs extérieures (canoë-kayak, centre équestre, terrain de BMX, découverte des marais…).

Machecoul-Saint-Même est également traversée par plusieurs sentiers de randonnée et un axe départemental cyclable passant par le bourg et reliant la côte en passant par les paysages du Marais breton Vendéen. Les sentiers de randonnée présentent des itinéraires thématiques autour d'entités paysagères remarquables (marais, forêt, Jardin de l'Europe…). La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel est ainsi un enjeu important pour le développement touristique de la commune.



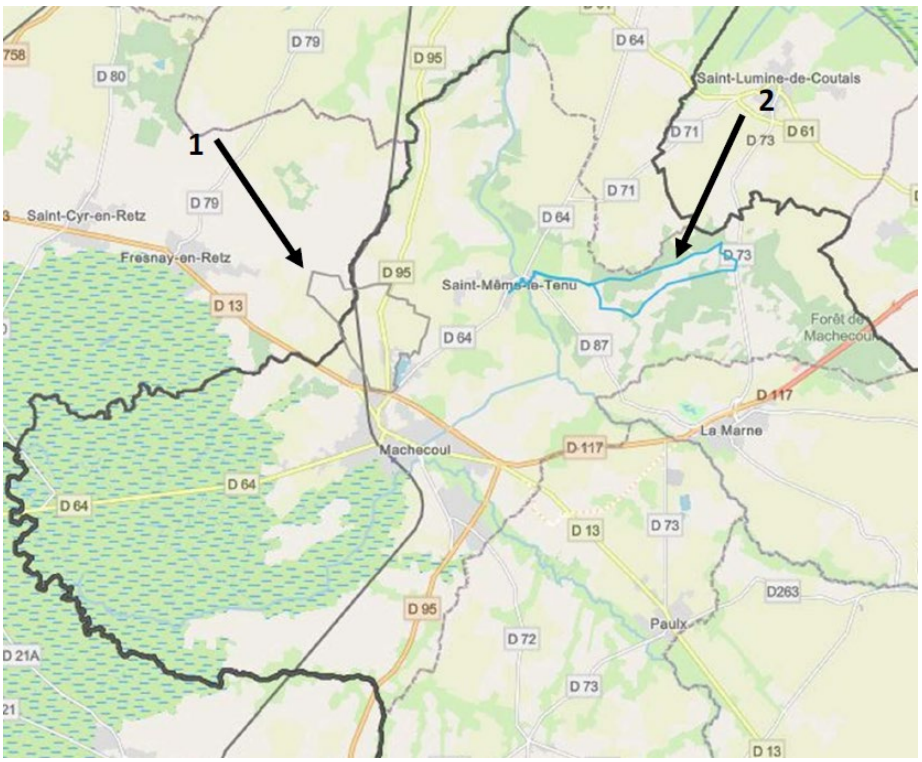
Carte 13. Offre touristique sur la commune de Machecoul-Saint-Même et ses environs

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le développement de la randonnée participe au projet de développement du territoire. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est une compétence du Département depuis 1983 (art. L361-1 du code de l'environnement). Il poursuit 2 objectifs :

- la préservation et la conservation des sentiers qui représentent un intérêt environnemental ou patrimonial
- la valorisation touristique des territoires qu'ils traversent et le développement des loisirs non motorisés de promenade et de randonnée.

Lorsqu'une commune inscrit un chemin rural au PDIPR elle ne peut plus le supprimer à moins de trouver une continuité alternative. La commune compte deux itinéraires inscrits au PDIPR :
1-« Des Hauts du Treil »
2-« La Forêt de Machecoul »



Carte 14. Localisation des itinéraires inscrits au PDIPR

3.3.2 Les caractéristiques des équipements touristiques de la commune

Une faible offre en hébergement

En tant que pôle, la commune compte de **nombreux lieux d'hébergements**. Ainsi, en 2021, on décomptait notamment selon l'office de tourisme :

- En hôtellerie : 1 hôtel (Le Mas des Marais) pour 18 chambres ;
- En hôtellerie de plein-air : camping municipal La Rabine pour 131 emplacements ;
- En gîtes : 8 gîtes pour 33 lits et une capacité d'accueil de 43 personnes ;
- En chambres d'hôtes : 3 hébergements avec 4 chambres et 16 personnes.

En sus s'ajoute les **résidences secondaires et logements occasionnels** (107 en 2018).



Carte 1. Localisation du camping municipal

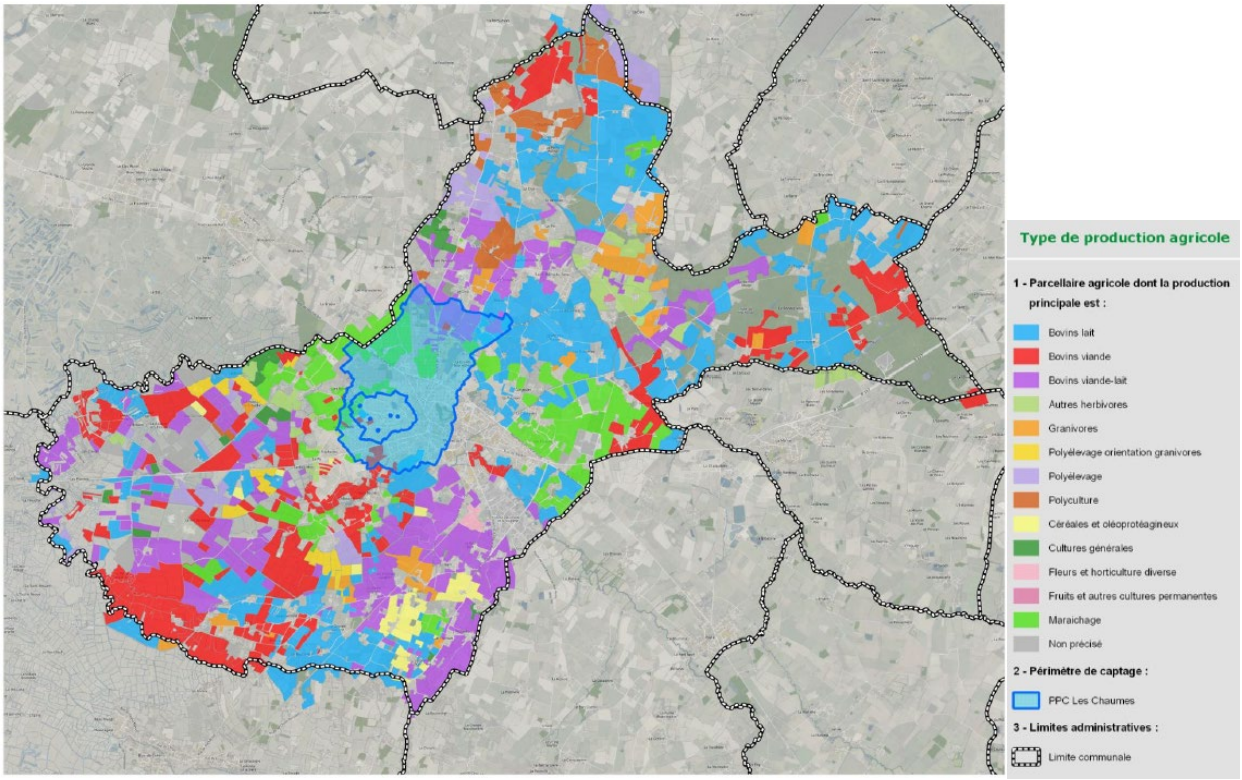
Le territoire communal ne compte pas d'aire de camping-cars.

3.4 Une activité agricole reconnue à préserver

3.4.1 Une activité agricole plurielle

L'analyse de l'agriculture réalisée dans le cadre du PLU s'appuie notamment sur l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire en mars 2022 et par une étude agricole communale réalisée par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique en 2018. Elle est complétée par les données du Recensement Général Agricole effectué en 2010 par le Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et sur les données communales.

Le territoire de Machecoul-Saint-Même est caractérisé par une diversité des productions agricoles. Le parcellaire agricole est représenté sur la carte ci-après. Ce dernier occupe quelques 5 900 ha sur la commune, soit près de 80% de la superficie communale. Il se compose majoritairement de prairies. A noter que le bourg de Machecoul est entouré d'une ceinture maraîchère qui constitue une activité agricole importante. Près de 600 hectares de terres maraichères sont cultivés, avec des productions diversifiées parmi lesquelles on retrouve divers légumes, des tomates et des concombres sous serre ou encore du muguet. Les productions végétales hors cultures et fourrages représentaient, en 2017, 25 structures soit un peu moins d'un tiers des entreprises agricoles du territoire.



Carte 15. Occupation du sol agricole en 2019 – Source : Chambre d'agriculture des Pays-de-la-Loire

Machecoul-Saint-Même est également une terre d'élevage. Ainsi, les activités d'élevage (bovins, granivores et polyélevages) représentaient en 2017 une quarantaine d'exploitations agricoles sur les 77 exploitations à titre principal que comptait la commune (voir répartition ci-dessous). Les productions de volailles et de gibiers sont bien représentées avec 14 entreprises regroupant une pluralité de productions : canards gras, faisans, perdrix, cailles, poules pondeuses, poulet standard ou certifiés, pintades standard ou certifiées.

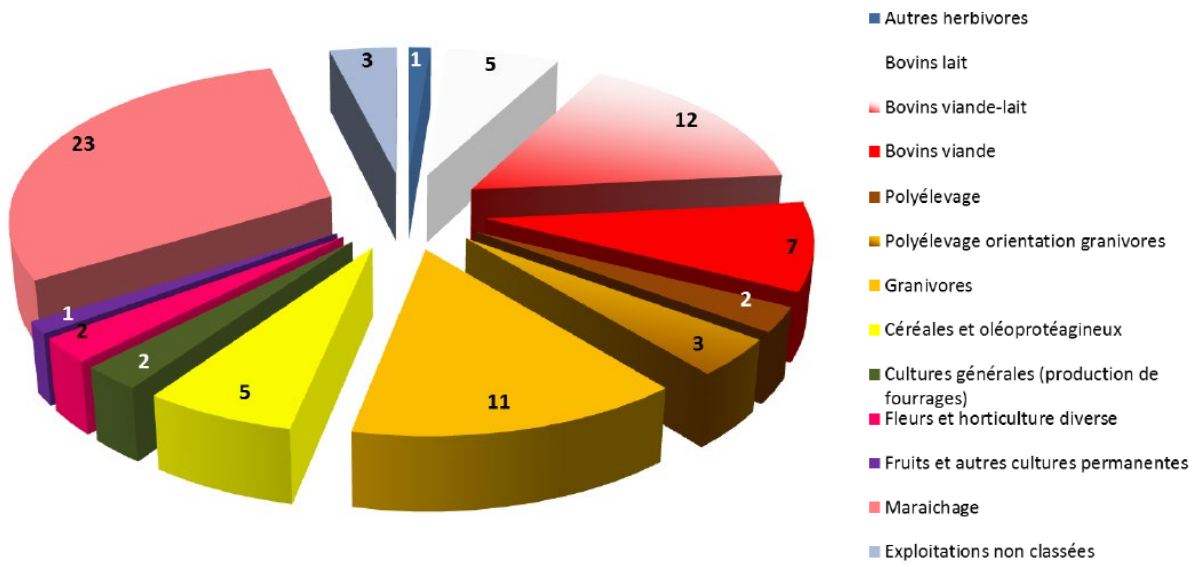


Figure 31. Répartition des exploitations agricoles par type d'activités agricoles

Enfin, l'agriculture machecoulaise est également plurielle en ce qui concerne la taille et la forme juridique des exploitations agricoles recensées. En 2021, 24 entreprises individuelles étaient présentes sur le territoire :

- 9 Groupement agricole d'exploitation en commun,
- 18 EARL,
- 16 SCEA et
- 4 autres types de structure.

Ces structures sont de tailles et d'effectifs variés.

3.4.2 Une activité bien présente, mais à soutenir

L'étude croisée des données des recensements faits lors des diagnostics agricoles réalisés en 2018 et 2022 ainsi que les données du RGA montre **des dynamiques agricoles contrastées** sur le territoire.

En premier lieu, et à l'image des tendances nationales et locales, le nombre d'exploitations a nettement diminué sur la commune depuis 1988. Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitation a diminué de 31% (cf. graphique ci-après). Cette baisse est néanmoins moins forte que les baisses constatées aux autres échelles. Selon les données des études réalisées par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique en 2018 et par la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire en 2022, le nombre d'entreprises professionnelles agricoles était de 77 en 2017 et 70 en 2021 à Machecoul-Saint-Même, ce qui confirme ce déclin progressif du nombre d'exploitations.

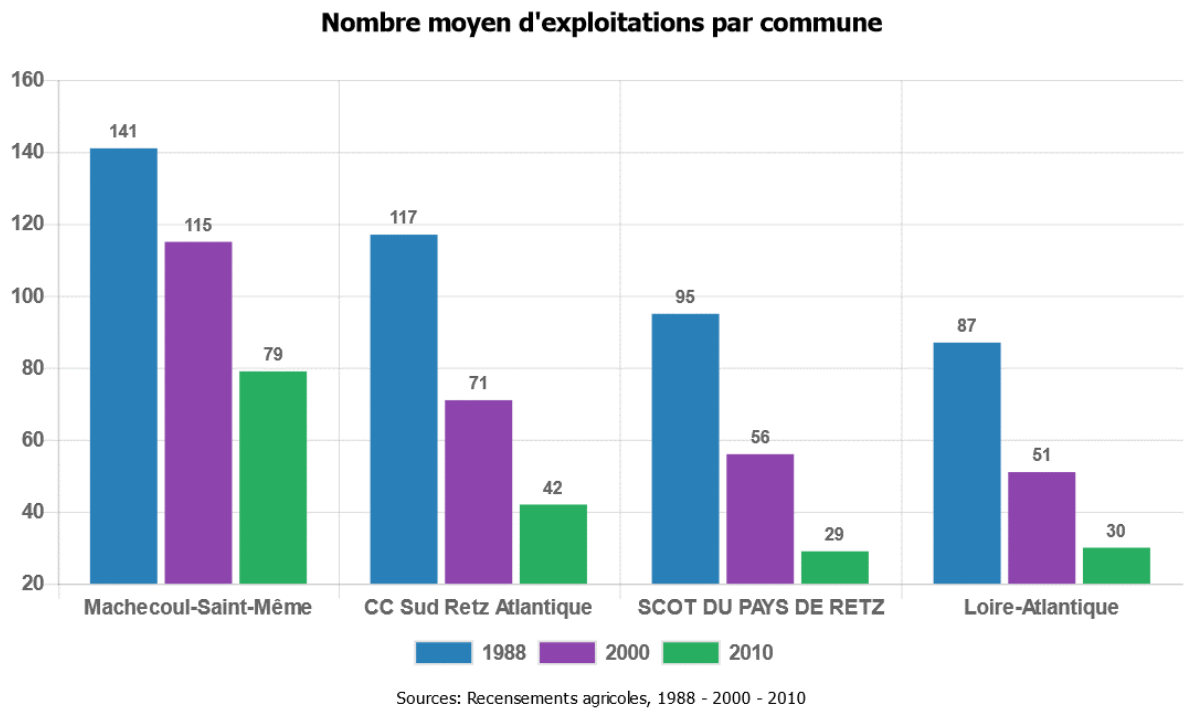


Figure 32. Nombre moyen d'exploitations par commune entre 1988 et 2010

Le critère du nombre d'exploitations n'est néanmoins pas suffisant pour qualifier la dynamique de l'activité agricole d'un territoire. On peut également regarder l'évolution de la **surface agricole utile** (SAU). La SAU est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...) ;
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages) ;
- Cultures pérennes (vignes, vergers...).

La **statistique de la SAU** peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

L'analyse de la SAU moyenne par exploitation montre que la diminution du nombre d'exploitations agricoles s'est accompagnée d'une concentration des terres exploitées avec une multiplication par 2 de la surface agricole moyenne par exploitation agricole entre 1988 et 2010 (cf. graphique ci-après).

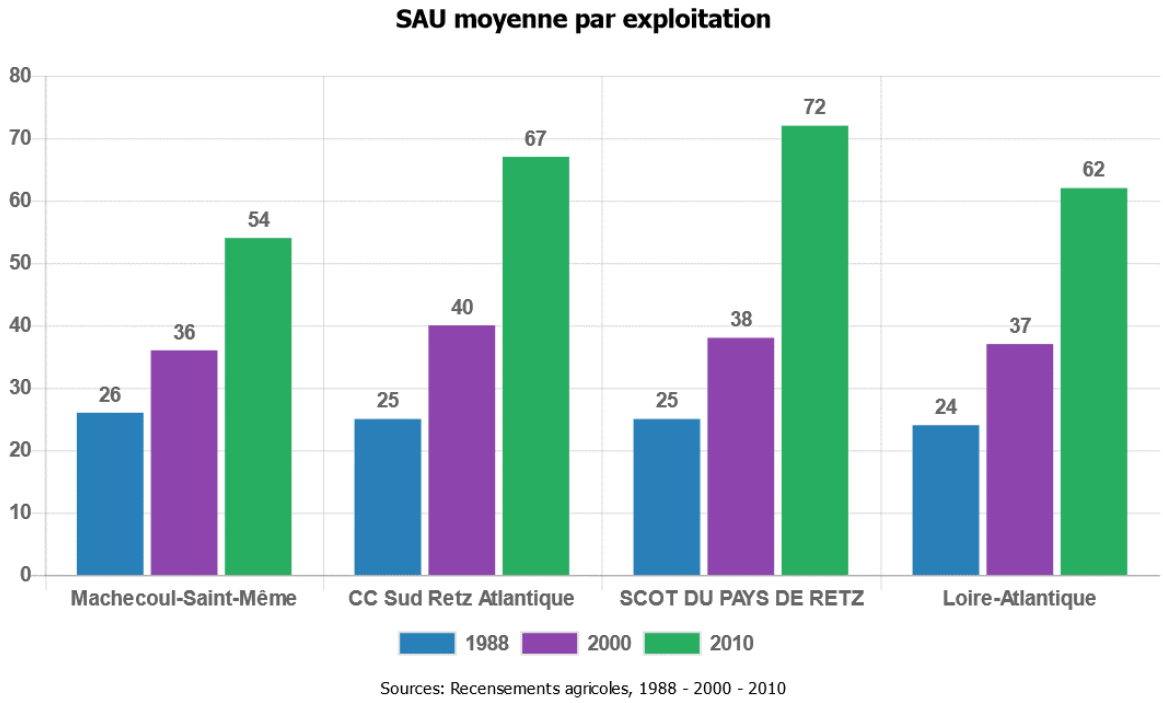


Figure 33. SAU moyenne par exploitation entre 1988 et 2010

La diminution du nombre d'exploitations ne traduit pas forcément une pression de l'urbanisation ou une diminution des productions agricoles mais peut s'expliquer par **le regroupement des exploitants qui sous une même structure exploitent une surface agricole plus importante**. Les exploitations de la commune s'insèrent donc dans un phénomène national de restructuration de la pratique de l'activité permise notamment par l'évolution technologique et industrielle.

Si l'on regarde type de production agricole par type, on remarque **que si le maraîchage reste une activité dynamique et pourvoyeuse d'emplois**, l'élevage est lui aussi relativement dynamique notamment l'élevage bovin. Ainsi, alors que l'on comptabilisait 784 vaches allaitantes en 2011 sur le territoire de Machecoul-Saint-Même, ce chiffre était de 810 en 2017. De même, le nombre d'exploitations avec un atelier viande est stable entre 2017 et 2021 (18) dans un contexte national difficile pour les activités d'élevage. Le constat est différent pour la production laitière : alors que la filière comptait 24 ateliers laitiers en 2011, elle n'en comptait plus que 17 en 2017 et 14 en 2021. Cette diminution s'explique par un regroupement des capacités de production laitière sur le territoire et ne se traduit pas par une baisse de la production, au contraire : 10,46 millions de litres de lait étaient produits en 2011 contre 12 millions en 2021. Pour illustrer la concentration des capacités de production, **la production laitière moyenne par atelier est passé de 436 000 litres en 2011 à 702 000 litres en 2017 et 857 000 litres en 2021**.

L'élevage des volailles connaît lui aussi un phénomène de concentration, avec 12 exploitations en 2021 contre 14 en 2017. Pour ce secteur, la principale inquiétude pour les éleveurs demeure les épisodes de grippe aviaire. La région Pays-de-la-Loire a en effet été une des régions les plus touchées par l'épisode de groupe aviaire qu'a connu la France récemment, avec plusieurs millions de volailles abattues.

3.4.3 La diversification des activités agricoles et circuits courts, clés du maintien de la vocation agricole du territoire

Les exploitations agricoles peuvent avoir des activités de transformation, touristiques, de services ou de production d'énergies renouvelables dans le prolongement des activités de production conformément à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. **A l'échelle régionale, 15% des exploitations avaient des activités de diversification en 2020** (production d'énergies renouvelables, travail à façon, agritourisme, transformation à la ferme etc.).

Développement des circuits courts

Par ailleurs, le maintien de l'activité agricole et la nécessité de rapprocher les consommateurs des producteurs se traduit par le développement des circuits courts. D'après l'étude agricole communale réalisée en 2018 par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, **21 exploitations valorisaient en 2017 tout ou partie de leur production via des circuits courts** (voir répartition par type de productions ci-dessous). Les circuits-courts, entendus notamment comme la vente à la ferme, ont la vertu de laisser les producteurs libres de fixer le prix qu'ils considèrent comme justes pour leurs productions et peuvent ainsi constituer un levier pour assurer la pérennité économique des exploitations.

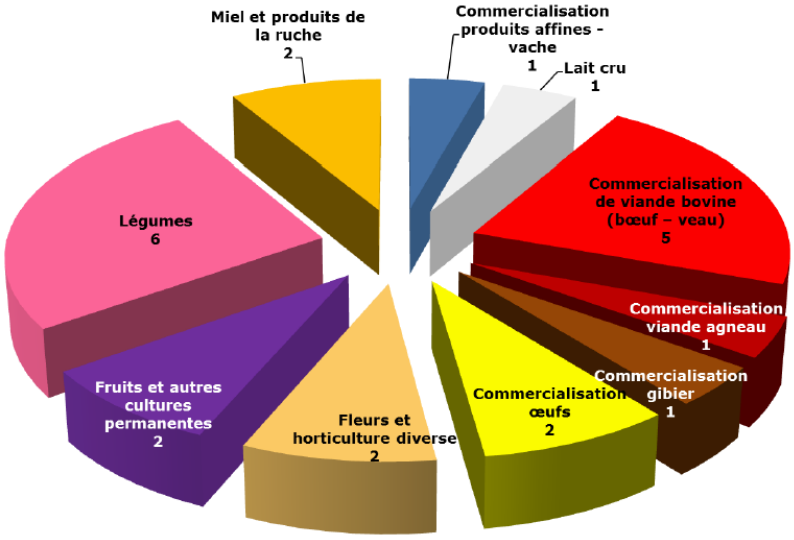


Figure 34. Répartition des exploitations pratiquant le circuit-court à Machecoul-Saint-Même

Production d'énergie renouvelable

La production d'énergies renouvelables constitue une diversification de l'activité agricole. Cette production est diverse, mais se concentre sur 3 aspects : la production de bois, la valorisation des déchets agricoles via la méthanisation et enfin la production solaire et photovoltaïque sur les toits des bâtiments agricoles ou en agrivoltaïque. En 2017, **10 exploitations produisaient ainsi de l'énergie**. Deux unités de méthanisation en ferme sont présentes sur le territoire avec apports des éleveurs et des maraichers. La méthanisation constitue un levier de diversification des revenus pour le monde agricole et un substitue aux gaz d'origine fossile. A ce titre l'usine de méthanisation MéthaTreil du Gaec du Treil constitue un exemple intéressant de

cette énergie. Cette unité innovante, qui produit du biogaz à partir de déchets agricoles, récupère également le CO^2 issu de l'opération au lieu de le relâcher dans l'atmosphère. Ce CO^2 est ensuite distribué à des serres pour augmenter la production agricole. Néanmoins, **le développement du biogaz doit tenir compte des ressources locales disponibles et ne pas entrer en conflit avec l'alimentation humaine**. La problématique des nuisances, notamment olfactive, doit également être prise en compte dans le développement de cette énergie.



Figure 35. Usine de méthanisation MéthaTreil du du Gaec du Treil

Agriculture biologique

La diversification des activités agricoles passe également par de nouvelles pratiques agricoles, notamment l'agriculture biologique. **En 2021, 15 exploitations étaient labellisées bio sur le territoire**, ce qui constitue une augmentation modeste depuis 2017 où 14 exploitations en agriculture biologiques existaient sur le territoire. La majorité des exploitations en agriculture biologique sont des activités d'élevage. Il n'est pas noté de conflits d'usage entre agriculteurs biologiques et agriculteurs conventionnels sur le territoire. **Ces 15 exploitations représentent ainsi un peu plus d'1/5ème des exploitations de la commune, un chiffre relativement élevé qui s'inscrit dans un contexte départemental et régional moteur** en termes de développement de l'agriculteur biologique. Ainsi, en 2020, les exploitations bio représentaient environ 20% des exploitations agricoles en Loire-Atlantique contre 13,6% à l'échelle régionale selon les données de l'Observatoire régional de l'agriculture biologique de la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire. Les deux cartes qui suivent démontrent l'importance du bio, aussi bien en termes de part à l'échelle de l'EPCI Sud Retz Atlantique qu'en matière d'évolution départementale de la part du bio en SAU et en nombre d'exploitations.

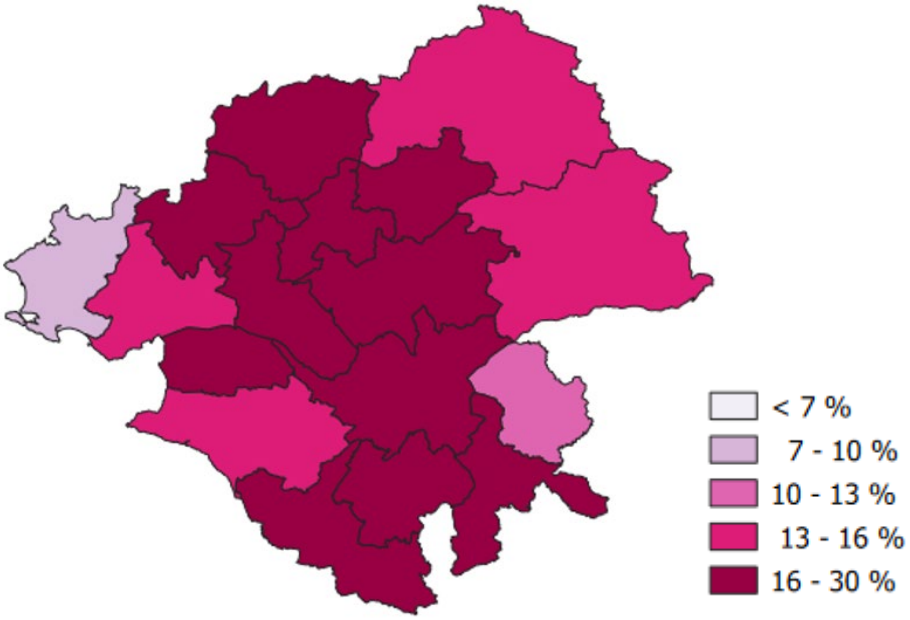


Figure 36. Répartition des exploitations en bio et en conversion en Loire-Atlantique en 2019 (échelle EPCI)

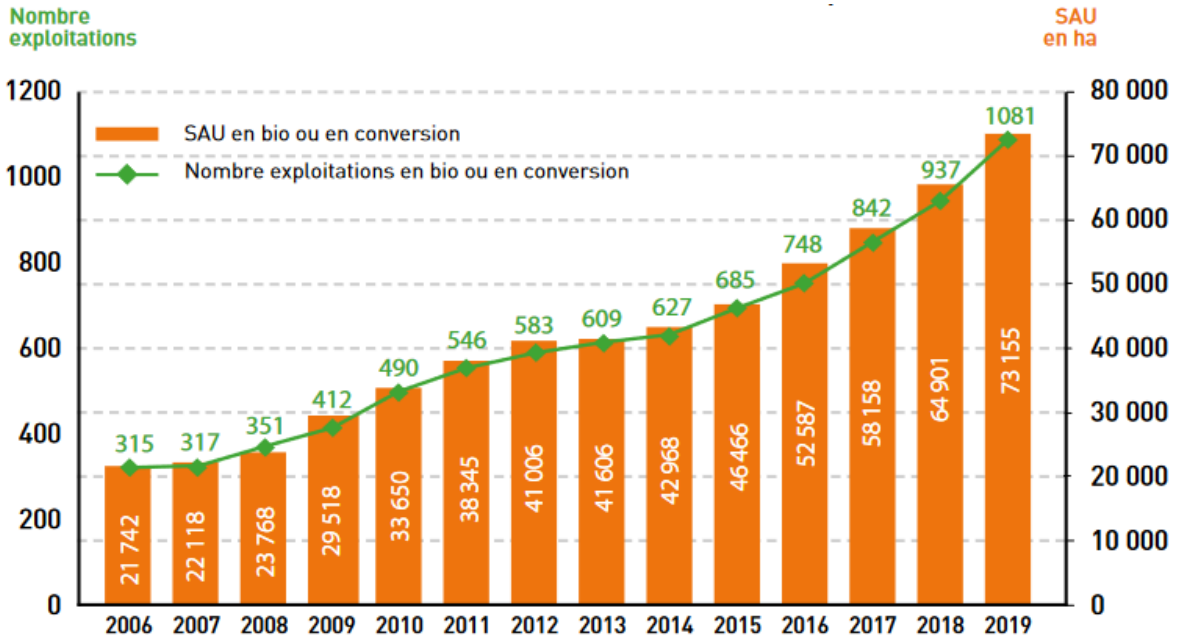
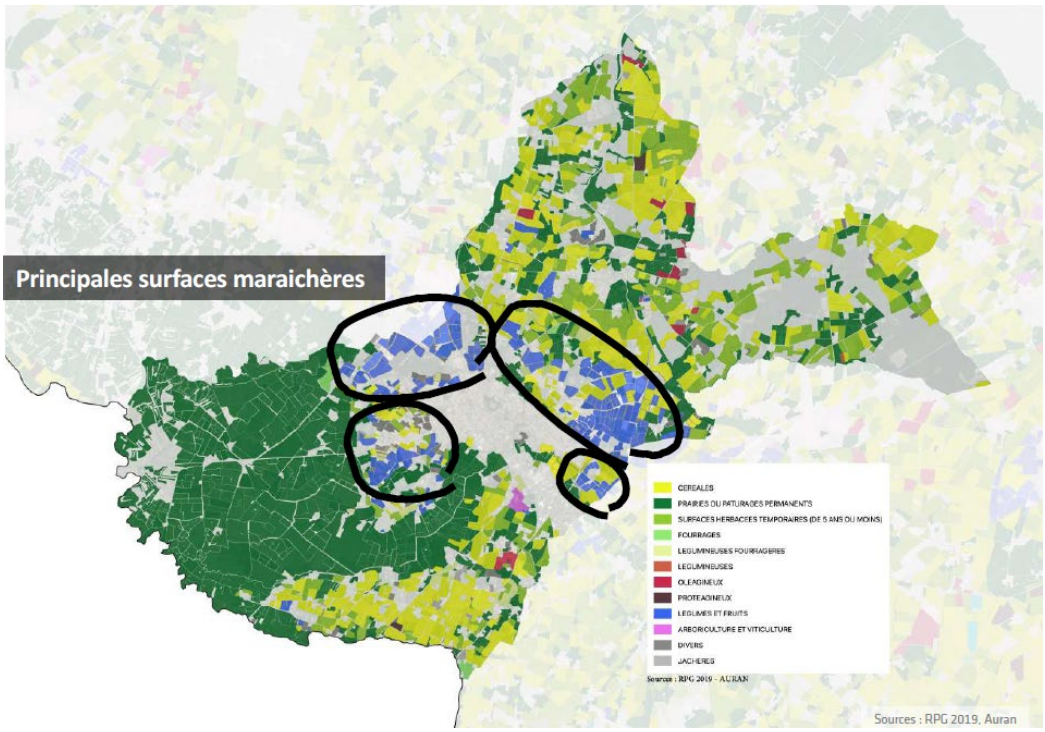


Figure 37. Évolution de la SAU et du nombre d'exploitations en bio ou en conversion en Loire-Atlantique

3.4.4 Problématiques et enjeux liés à l'agriculture

La proximité avec le tissu urbain

Comme vu précédemment, le maraîchage est une activité agricole importante sur la commune, avec une diversité importante des productions et environ 1/3 des exploitations agricoles. Les principales surfaces maraichères sont localisées à proximité directe du bourg, en continuité des espaces urbanisés comme on peut le voir ci-dessous.



Carte 16. Localisation des principales surfaces maraichères – Source : AURAN, Portrait de territoire

En raison de cette proximité directe entre les surfaces maraichères et les zones urbanisées, **le maraichage fait partie des activités agricoles les plus directement impactées par le développement urbain et la consommation d'espaces en extension urbaine.** La limitation des extensions urbaines et du mitage des espaces agricoles apparaît comme un enjeu essentiel pour la préservation de cette activité agricole dynamique.

La préservation du captage des Chaumes

L'autre enjeu concernant le maraichage est son impact sur l'aire d'alimentation des captages des Chaumes. Comme observable sur la carte de l'occupation du sol agricole en 2019 fournie par la Chambre d'agriculture des Pays-de-la-Loire, **le parcellaire dédié au maraichage constitue avec le parcellaire lié à l'élevage bovin la principale occupation agricole des sols sur les périmètres de protection rapprochée des captages de la Chaume**, qui fournissent l'eau potable de la commune. Il **est particulièrement vulnérable aux nitrates et pesticides** et figure dans la liste nationale issue des travaux du Grenelle de l'environnement des captages parmi les plus menacés par les pollutions diffuses. En 2023, un nouvel arrêté préfectoral est venu apporter une règlementation complémentaire concernant l'activité agricole dans un objectif de réduire la pollution aux nitrates et pesticides.

La pérennité des exploitations agricoles

Comme sur la plupart des territoires, l'un des enjeux de la pérennité des exploitations agricoles, en complément de l'aspect financier, reste le vieillissement des actifs agricoles et la transmission des exploitations lors du départ à la retraite des exploitants. La question se pose également à Machecoul-Saint-Même, puisqu'en 2021 22 exploitants étaient âgés de plus de 55 ans, dont 17 en élevage. Sur ces 17 exploitations en élevage, 2 ne seront pas transmises en production laitière, et une autre sera absorbée par l'agrandissement d'une autre exploitation (voir détail ci-dessous).

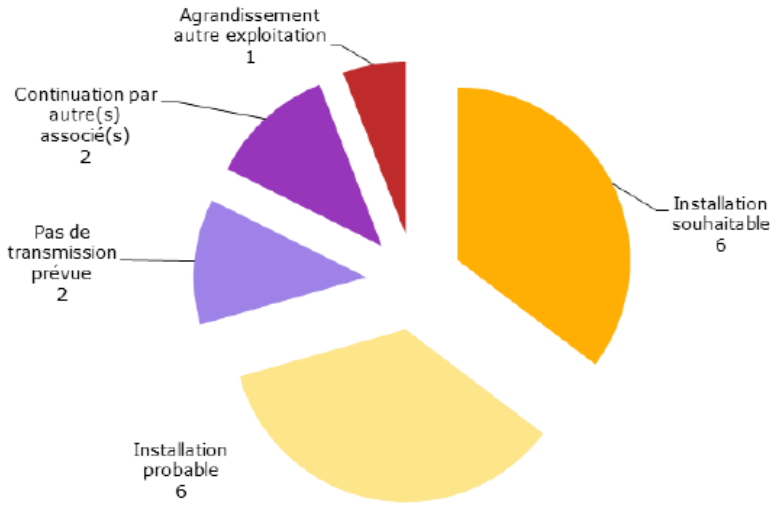


Figure 38. Devenir des élevages sur la commune de Machecoul-Saint-Même

Par ailleurs, seules 3 exploitations seront transmises aux enfants, et deux seront pérennisées par des associées. Ainsi, **sur les 17 élevages amenés à changer de propriétaire, 12 successions restent en suspens** : 6 exploitations seront probablement reprises par l'installation de nouveaux agriculteurs et 6 autres sont qualifiées de souhaitables, sans pour l'instant de certitudes sur une éventuelle reprise. A l'échelle de toutes les exploitations agricoles, on remarque grâce à la carte ci-dessous que c'est **une partie importante des exploitations agricoles de la commune qui seront concernées dans les 5 à 10 ans au départ soit de l'exploitant soit d'au moins un associé**. Il apparaît également probable que, dans ce contexte, des terres et exploitations agricoles soient amenées à être reprises par d'autres exploitants, **continuant ainsi la tendance de concentration des activités et des terres au sein d'un nombre toujours plus restreint d'exploitations**, en particulier dans l'élevage.

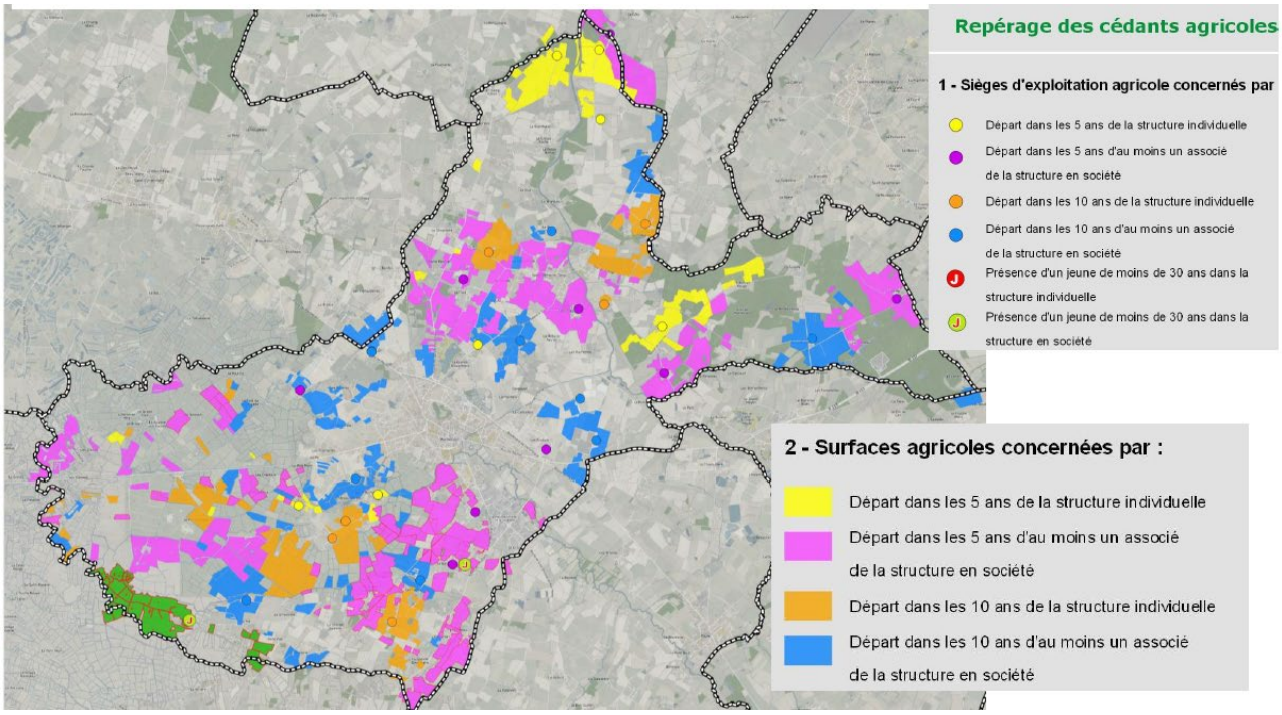


Figure 39. Départs prévisibles dans les exploitations agricoles de la commune de Machecoul-Saint-Même (situation en 2021)

La gestion de l'eau

Les deux études de diagnostic agricole menées en 2018 et 2021 ont permis d'identifier des enjeux en matière de gestion de l'eau, à la fois sur la qualité de l'eau rejetée dans le milieu mais aussi de captage d'eau pour l'irrigation. **Deux secteurs particulièrement sensibles aux rejets agricoles sont identifiables sur la commune : le périmètre de protection du captage d'eau potable et le marais**. La protection de la nappe phréatique, qui connaît des problématiques de pollution liée aux entrants agricoles est également un enjeu à prendre en compte pour orienter les pratiques agricoles. **La densité du réseau hydrologique** sur la commune nécessite néanmoins d'être vigilant sur les pratiques agricoles dans l'ensemble du territoire communal.

Concernant la gestion des stocks d'eau, on recensait en 2017 **41 exploitations professionnelles irriguant les surfaces maraichères** en production et un peu plus de 400 hectares de cultures. Ces besoins en eau très importants sont couverts par des prélèvements dans la nappe phréatique (1,3 million de m3 par an), dans le Tenu, dans le marais ainsi que par le recours au stockage de l'eau. On notera que les éleveurs profitent déjà de certains aménagement maraîchers (réserves d'eau). Ce stockage de l'eau, bien qu'il réponde aux besoins agricoles notamment maraîchers pendant les périodes estivales, peut empêcher une partie de l'eau de pénétrer dans les nappes phréatiques et diminuer la recharge hivernale. **Le captage et le stockage de l'eau constituent ainsi des enjeux quantitatifs importants sur une ressource en tension devant répondre aux enjeux humains, agricoles et pour permettre le maintien en eau du marais**. L'augmentation des besoins en eau s'inscrit dans un contexte d'augmentation des sécheresses et des températures estivales qui non seulement engendrent un recours accru à l'irrigation mais aussi une fragilisation de la ressource. Cette tension prévisible entre réserves en eau, besoins agricoles, besoins en eau potable et besoins des milieux naturels appelle à un **partage concerté, éclairé et maitrisé de la ressource aquatique**. On notera enfin une

problématique entre le stockage des ressources et la localisation des besoins : beaucoup de réserves d'eau se situent à Machecoul, en proximité du captage ou du marais, alors que le besoin est situé sur les « hauteurs » de Saint-Même.

La préservation des prairies

La surface de prairie est considérée comme l'un des indicateurs à prendre en compte pour l'évaluation de la trame verte et bleue ou pour l'évaluation du bon état écologique. Si les prairies sont naturelles ou très anciennes, elles sont un indice de semi-naturalité, éventuellement patrimoniale.

Les prairies permanentes contiennent une diversité botanique plus importante que les prairies temporaires. Cela présente des atouts pour la production agricole notamment pour la stabilité de la qualité des fourrages ou la souplesse d'exploitation. Ces services résultent de propriétés biologiques qui permettent une complémentarité des stratégies d'acquisition des ressources des différentes espèces.

Par leur diversité végétale, les prairies permanentes offrent une alimentation de meilleure qualité au bétail. Certaines observations laissent penser que par leur sélection alimentaire, les herbivores parasités peuvent faire acte d'automédication en consommant préférentiellement des plantes contenant certaines substances (tanins, terpènes ou alcaloïdes). Cela permettrait notamment de réduire l'intensité de leur parasitage. Toutefois, cette automédication n'est possible que lorsque la diversité botanique au sein de la parcelle est importante.

Les conclusions de différentes études montrent que les émissions des GES en particulier celles du CO^2 peuvent être compensées par la séquestration du carbone dans le sol. **Le flux de carbone entrant dans les prairies permanentes étant supérieur au flux de carbone sortant, elles sont qualifiées de « puits » au même titre que les forêts**. De plus, ces prairies disposent d'un stock de carbone dans le sol important et nettement supérieur à celui des cultures. En effet, dans les parcelles intégrées à une rotation culturale, le carbone entrant (photosynthèse) est stocké sur une courte durée dans le sol, car il est minéralisé à chaque labour. Cela entraine un relargage de CO^2 dans l'atmosphère. Les terres arables sont donc des « sources » de carbone (sorties supérieures aux entrées). Ainsi, toute pratique allongeant les rotations ou réduisant les périodes de sols nus (cultures intermédiaires) est considérée comme favorable pour réduire les émissions de CO^2.

Une bonne répartition de ces occupations du sol entre cultures et prairies permet donc d'équilibrer les rejets de CO^2, d'assurer une meilleure fertilité des sols et d'offrir une alimentation de meilleure qualité pour le bétail.

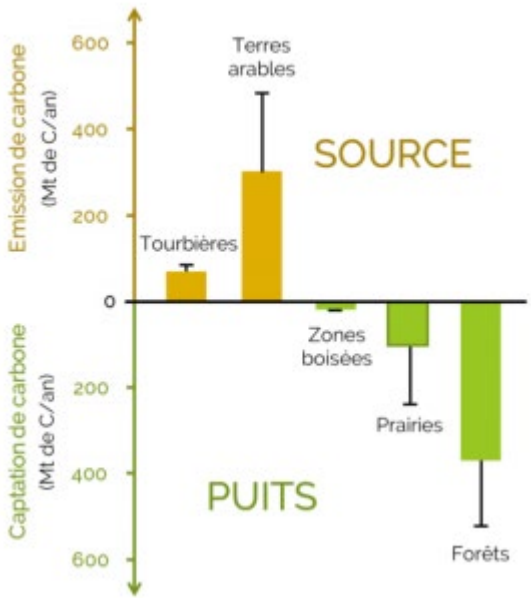


Figure 1. Emission ou stockage du carbone selon la nature du couvert (Source : Cluster herbe, Massif central)

Les déplacements agricoles

L'étude agricole menée en 2021/2022 a également permis de recenser une série d'enjeux ou de difficultés du monde rural liée aux déplacements des engins agricoles. A notamment été souligné une pratique dense du réseau routier par les voitures. Le partage des usages de la route sur la D95 a été évoquée, avec comme proposition de réduire de manière localisée de la vitesse autorisée sur cette voie.

Le PLU sera également l'occasion de réfléchir **au dimensionnement et à l'aménagement des voiries**, dans un principe de permettre la circulation des engins agricoles entre les parcelles concernées et les sites d'exploitation, de stockage ou de transformation. L'aménagement des bordures de voirie, les obstacles de type ilot central ou giratoire, les chicanes ou les aménagements de type écluse, le mobilier urbain ou les ralentisseurs sont autant d'éléments de voirie pouvant gêner le passage des engins agricoles.

3.4.5 Les périmètres de protection

Les installations classées ICPE

Le **Code de l'Environnement** définit les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) comme : *« Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique »*.

On distingue **plusieurs types d'ICPE** (une caractéristique commune étant l'obligation, sauf dans les cas particuliers du changement d'exploitant et du bénéfice des droits acquis, d'une démarche préalable de l'exploitant - ou futur exploitant - auprès du préfet de département) :

- (D) Installations soumises à déclaration ;
- (DC) Installations soumises à déclaration avec contrôle périodique ;
- (E) Installations soumises à enregistrement ;
- (A) Installations soumises à autorisation ;
- (AS) Installations soumises à autorisation et servitudes d'utilité publique.

En urbanisme, le **classement ICPE** impose la création d'un **périmètre réciproque de 100 mètres** entre l'exploitation et les habitants. Il s'agit aussi bien de protéger **l'activité agricole** (et permettre ses éventuelles extensions) que d'éviter **les conflits** avec l'usage d'habitat du sol. Les règles de distances énoncées précédemment s'imposent à l'implantation de toute habitation ou immeuble occupé par des tiers à proximité de bâtiments agricoles. Dans certains cas, une dérogation à ces règles d'éloignement est possible, après avis de la chambre d'agriculture.

Un total de 12 ICPE agricoles sont présentes sur le territoire communal selon les données nationales présentées sur le site Géorisques.

Le règlement sanitaire départemental (RSD)

Les **nouvelles implantations non ICPE concernées par un élevage** doivent **respecter le règlement sanitaire départemental de Loire Atlantique** qui impose une **distance minimale de 100, 50 ou 25 mètres** entre une exploitation et des habitations, selon le type d'élevage

Extrait du Règlement Sanitaire Départemental de Loire Atlantique, titre VIII - prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles :

« *Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers de lotissements, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :*

- *les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;*
- *les autres élevages, à l'exception des élevages de "type familial" et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;*
- *les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, toutes espèces confondues et à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.*

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation (création ou extension) des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite. »

3.4.6 Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

La charte pour la prise en compte des espaces ruraux dans les projets de territoires de la Loire-Atlantique a été élaborée en concertation avec les services de l'Etat, la profession agricole et forestière, les associations concernées et les collectivités locales. La charte s'organise autour de 2 engagements :

- Préserver l'agriculture dans un département dynamique ;
- Accompagner les décideurs en apportant des éléments pratiques et utiles.

À ces deux grands objectifs, nous pouvons ajouter plusieurs nécessités comme :

- Assurer la pérennité d'affectation des zones agricoles ;
- Lutter contre le mitage des espaces agricoles ;
- Préserver l'environnement et les relations entre usagers.

Au sein du PLU ces engagements se déclinent à travers un **diagnostic agricole adapté** (réalisation d'un état des lieux précis des activités agricoles, localisation des sièges d'exploitation et activités dites "satellites", repérage et identification de la destination de tous les bâtiments agricoles) et **une approche des contraintes des sièges d'exploitation** (contraintes liées aux zonages du document d'urbanisme en cours, identification des "tiers" proches du siège d'exploitation, localisation des points routiers dangereux, des circulations agricoles).

3.5 Synthèse sur l'activité économique, les équipements et commerces

Machecoul Saint Même est un pôle d'emploi important, en croissance. (15 emplois pour 10 actifs et une progression constante du nombre d'emplois). Le territoire comprend 4 zones d'activités à vocation industrielle et artisanale : La Cailletelle, le Redoux, les Ajoncs et la Seiglerie. La Seiglerie est identifiée comme une zone d'activités stratégique à l'échelle du SCOT et accueille de nombreux emplois. Quelques lots restent à commercialiser sur cette zone, tandis que les autres zones d'activités sont presque complètes.

Concernant l'offre commerciale, elle est concentrée dans le bourg de Machecoul, autour de 3 sites ; le centre-ville (qui concentre une part importante de l'offre), les Prises localisés en périphérie et la Seiglerie avec une offre plus diffuse. On observe une dilution de l'offre commerciale en centre-ville et une dégradation des façades commerciales qui réduisent l'attractivité de cet espace.

Concernant les équipements, Machecoul-Saint-Même proposent des services et équipements qui répondent aux besoins de la populations communales mais également des communes voisines (présence d'un hôpital, d'un lycée…). Ces équipements structurants à l'échelle supracommunale sont localisés dans le bourg de Machecoul.

L'activité agricole est plurielle (avec notamment le maraichage, l'élevage et les grande cultures…). On observe un phénomène de concentration des exploitations agricoles avec une augmentation de la SAU moyenne par exploitation. Les exploitations agricoles tendent également à se diversifier avec la transformation de produits locaux et de circuits courts, le développement d'une offre touristique et la production d'énergie renouvelable (notamment la méthanisation). L'agriculture engendre cependant une pression sur la ressource en eau à la fois en raison des prélèvements réalisées et à la fois en raison du risque de pollution, notamment sur le captage d'eau potable des Chaumes.

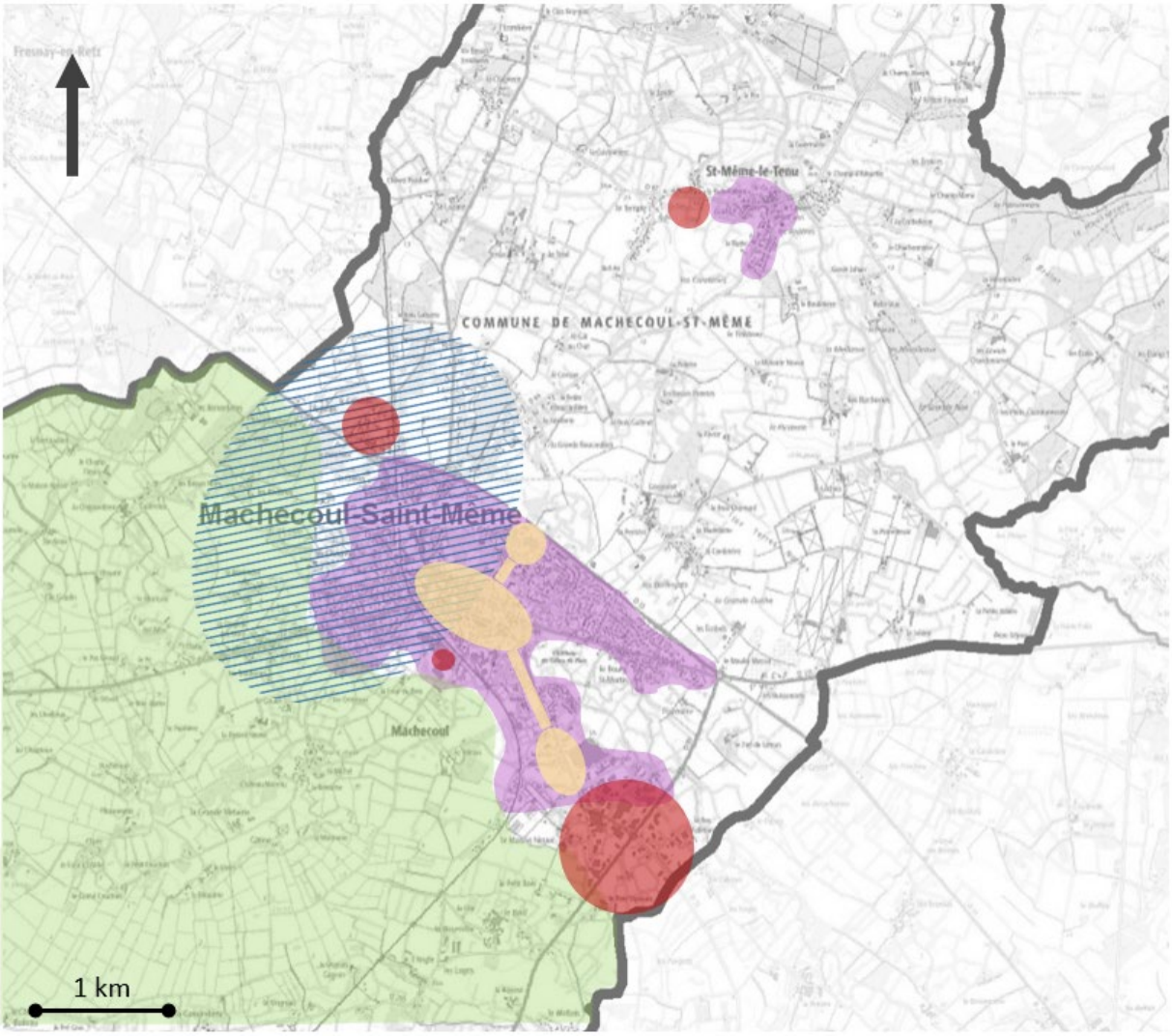
Sur le volet tourisme, l'offre en hébergement apparait faible notamment au regard de la demande (hébergement pour des déplacements professionnels et positionnement en rétro-littoral). L'offre en tourisme est essentiellement tournée vers les activités de plein air.

L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES	
CONSTAT	**TRAJECTOIRE OBSERVEES**
+ Avec une concentration d'emplois de 16 emplois pour 10 actifs et 5 089 emplois en 2021, la commune est un pôle de centralité. De plus, on observe une forte croissance de l'emploi. = Le ratio emplois/actifs est en hausse, marqué par une progression dynamique du nombre d'emplois quand le nombre d'actifs qui résident sur la commune diminue légèrement.	➔ Une hausse du nombre d'emplois ➔ Une saturation du foncier économique disponible au sein des zones d'activités ➔ Une pression grandissante sur la ressource en eau liée à l'activité agricole, notamment sur le captage des Chaumes ➔ Une dilution du commerce de centre-ville

+ Le tissu économique et commercial y est diversifié avec plus de 50 commerces présents sur le territoire, et 4 zones d'activités. = Les commerces sont en grande partie localisés dans le centre-ville et dans les polarités commerciales périphériques avec l'espace commerciale des Prises (polarité principale) et une polarité commerciale secondaire, localisée à l'entrée de la zone d'activités de la Seiglerie. + Un potentiel touristique est présent avec le patrimoine culturel et historique, mais aussi grâces aux paysages naturels remarquables comme le marais. + Des équipements publics, sportifs et culturels répondant aux besoins de la population et au rôle de pôle de la commune. = La commune accueille 2 sites d'accueil petite enfance, 2 cantines, quatre écoles (dont 2 privés), 2 collèges (dont 1 privé), 3 lycées (dont 2 privés), 2 centres de formation dont 1 MFR. Ces établissements représentent aux alentours de 3000 scolaires et répondent au besoin de la population et contribuent au maintien des populations jeunes. Concernant le POST-BAC, les élèves doivent se déplacer en majeur partie vers l'agglomération nantaises. = Les équipements médico-sociaux sont très développés, notamment grâce à la présence de l'hôpital mais avec une dilution importante. + Une activité agricole plurielle (élevage, maraichage, polyculture). = Les terres agricoles représentent 80% de la superficie du territoire communale dont une majorité en prairie et 600 hectares de terres maraichères.	➔ Les exploitations du territoire sont de moins en moins nombreuses, mais de plus en plus importantes, en SAU comme en unité de bétail. ➔ Une partie importante des exploitations agricoles de la commune sont concernées dans les 5 à 10 ans au départ soit de l'exploitant soit d'au moins un associé. ➔ L'agriculture biologique et la vente directe permettent notamment aux cultures spécialisée et produits d'élevage de gagner en valeur ajoutée. ➔ La production d'énergie verte (méthanisation, agrivoltaïsme, …), ainsi que l'agritourisme restent très ponctuelles et commence à émerger, notamment avec 2 unités de méthanisation.

Représentation cartographique	ENJEUX LIES AUX ACTIVITES ECONOMOQUES, EQUIPEMENTS ET COMMERCES
(Zones d'activité)	Le maintien du dynamisme économique
	L'équilibre de l'offre commerciale entre la polarité commerciale de centre-ville et polarités périphériques.
	Le maintien, voir le développement des équipements pour répondre au besoin de la population de la commune, et des communes rurales voisines
Enjeu non spatialisé	Le développement du tourisme vert
(captage des Chaumes)	Le développement de l'agriculture en cohérence avec la préservation de la ressource en eau, notamment sur le captage des Chaumes
Enjeu non spatialisé	La possibilité de diversification des activités agricoles (vente, transformation de production)
	La préservation de l'activité d'élevage bovin qui permet l'entretien des prairies humides

Carte 17. Localisation des enjeux liés à l'activité économiques, aux équipements et aux commerces



CHAPITRE 4. MOBILITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

4.1 Les besoins en mobilité

Le territoire présente de nombreux atouts en faveurs d'une mobilité plus durable**. 43,2% des actifs qui vivent et travaillent sur la commune de Machecoul-Saint-Même, contre 23,4% à l'échelle du SCoT**. Cette différence s'explique par la concentration des emplois sur la commune de Machecoul-Saint-Même.

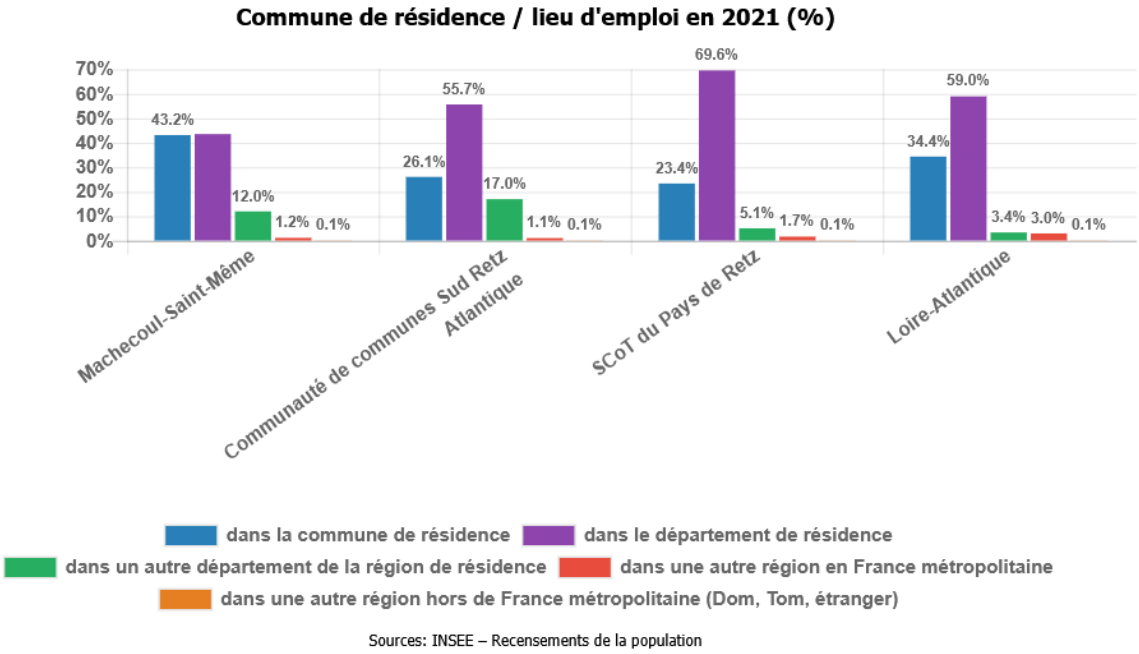


Figure 40. Commune de résidence / lieu d'emploi en 2021 (Source : INSEE 2025)

Cependant, l'**automobile reste le moyen de transport principal des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail**, avec près de 91,6% des ménages qui possèdent au moins une voiture. Une enquête de l'AURAN sur les mobilités au sein de la CC Sud Retz Atlantique montre que sur l'ensemble des trajets réalisés à l'échelle de l'intercommunalité, **la voiture représente 79% des trajets.**

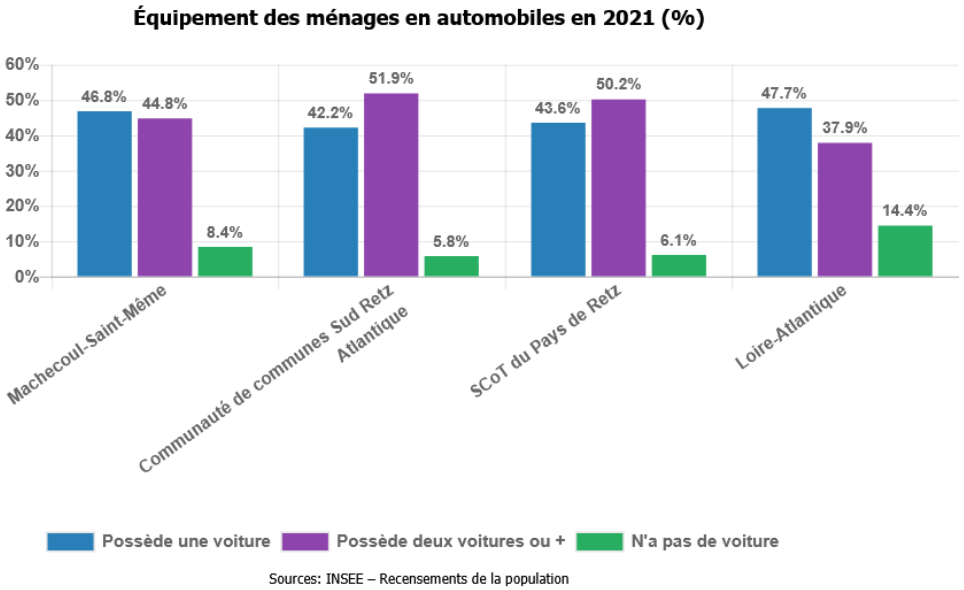


Figure 41. Equipement des ménages en automobiles en 2021 (Source INSEE 2025)

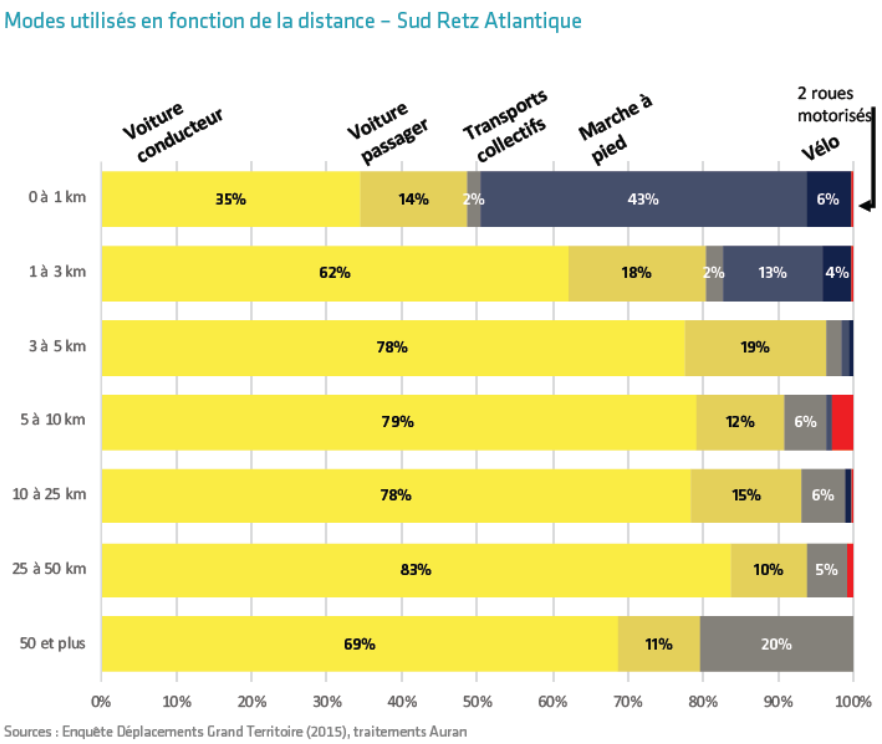
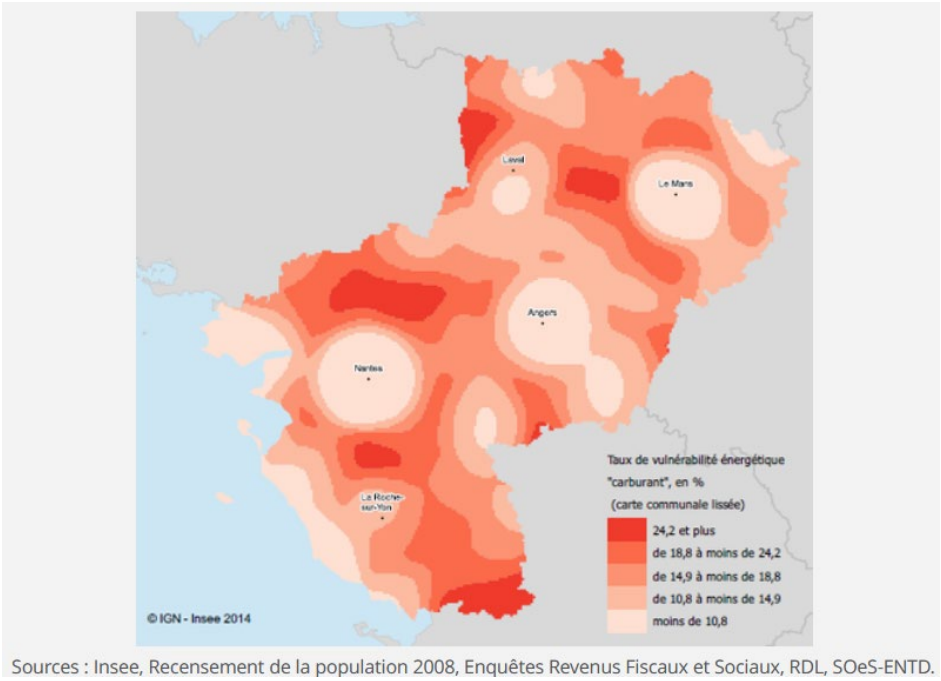


Figure 42. Modes utilisées en fonction de la distance à l'échelle de l'intercommunalité en 2015

Cette dépendance à l'automobile conduit à une vulnérabilité énergétique des ménages les plus fragiles



Carte 18. La vulnérabilité énergétique « carburant » augmente en s'éloignant des pôles urbains - Taux de vulnérabilité énergétique « carburant » par commune (carte lissée) – source : INSEE

La marche à pied représente 43 % des déplacements de moins d'un kilomètre, dès que le déplacement dépasse cette distance, la voiture est de loin le mode principal de déplacement. **L'usage du vélo reste très faible, alors qu'il possèderait un potentiel important jusqu'à 5km, voire 10 km dans le cas d'une assistance électrique. Pour favoriser le développement des mobilités tous, le territoire s'est doté de plusieurs outils.**

4.2 Le développement des mobilités douces

4.2.1 Le Schéma directeur des modes doux

Le **territoire intercommunal** dont fait partie Machecoul-Saint-Même dispose d'un Schéma directeur des modes doux **datant de 2018**. Ce dernier dresse les constats suivants :

- Sur la structure du territoire :

- Une population en croissance rapide concentrée dans les centres-bourgs
- Une multitude de hameaux de faible densité
- Un maillage par un nombre important de routes départementales
- Une concentration importante des pôles générateurs de déplacements doux dans le centre de Machecoul

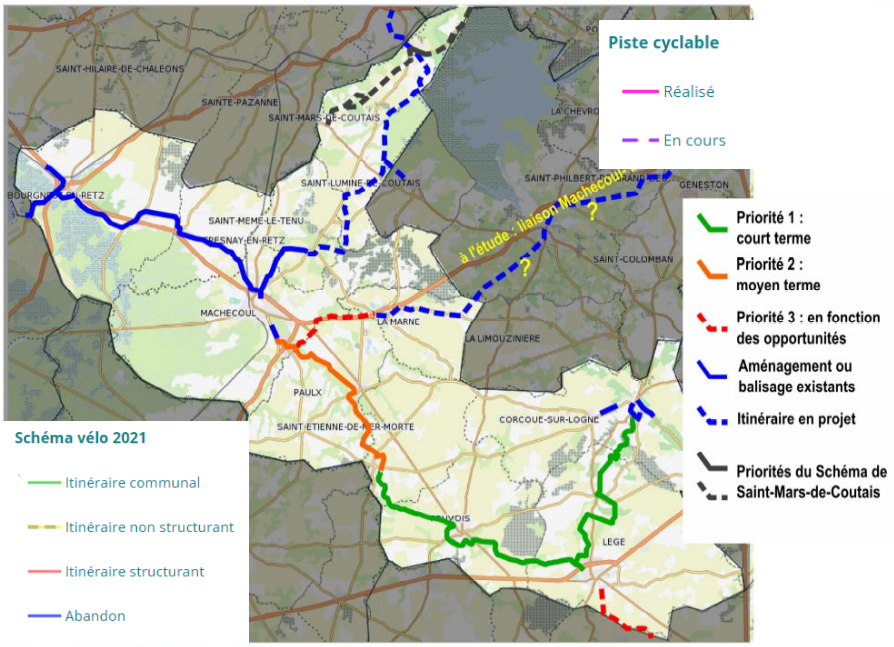
- Sur les pratiques de déplacement :

- 45% des déplacements font moins de 3 km
- Un usage de la voiture individuelle très majoritaire (79% contre 18% pour la marche ou le vélo)
- Un usage marginal du vélo dans les déplacements intra-communaux (5%) mais important de la marche (30%)
- 64% des déplacements restent internes à la CC, 16% à destination de la métropole nantaise

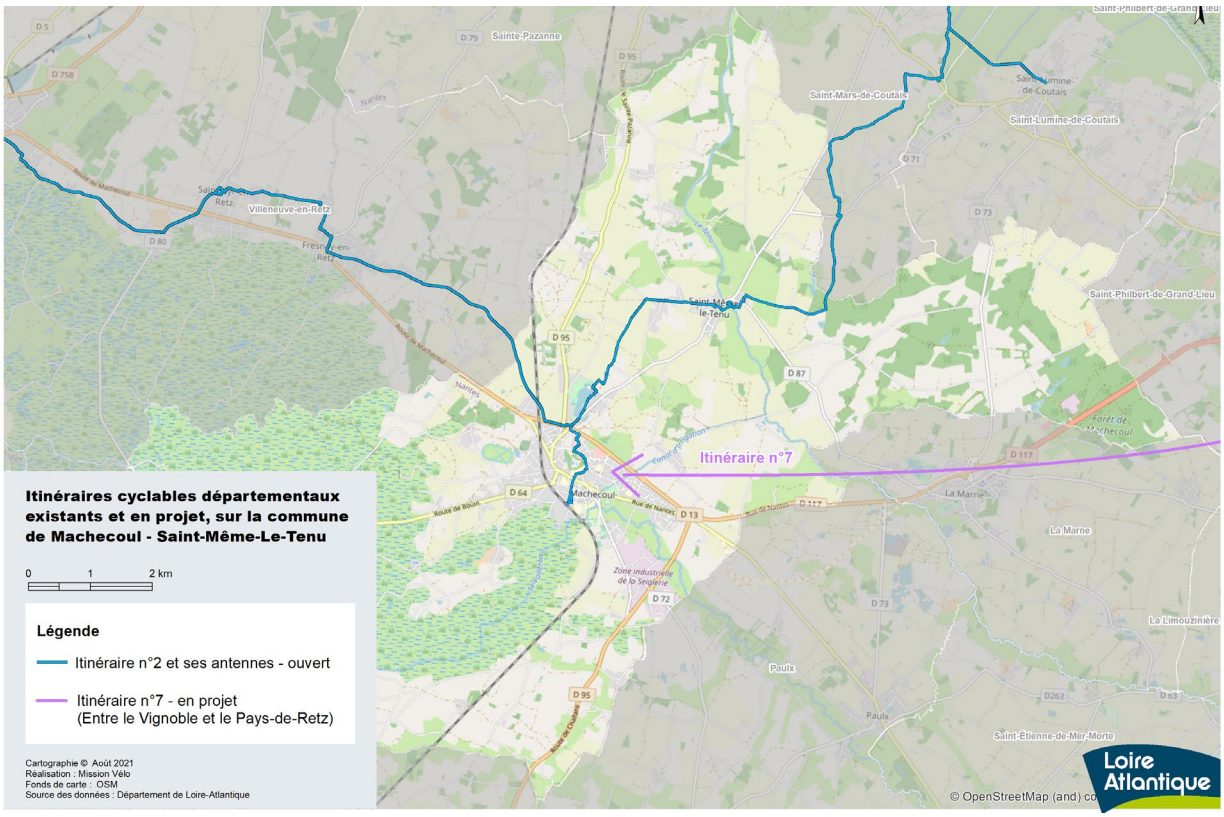
- Sur les offres de mobilité :

- Un trafic routier important autour de Machecoul-Saint-Même (D13) et sur la D117 vers Saint-Philbert-de-Grand-Lieu notamment sur la D137
- Des voies douces déjà existantes, notamment sur le nord du territoire (réseau de pistes cyclables à Machecoul-Saint-Même, liaison avec des portions en site propre pour les cyclistes entre Machecoul-Saint-Même et Villeneuve-en-Retz, voies vertes à Corcoué-sur-Logne)
- Un réseau de chemins piétonniers dense mais pas toujours adapté au passage des vélos

Lors des rencontres menées par le Comité de pilotage afin de construire le Schéma Directeur, certains points ont concerné la commune : la nécessité de développer les liaisons entre les centres-bourgs de Machecoul-Saint-Même, La Marne, Paulx et Bourgneuf-en-Retz, le développement du stationnement vélo par l'installation de box sécurisés au niveau de l'arrêt TER de la gare.



Carte 19. Carte des itinéraires cyclables sur la CC Sud Retz Atlantique – Source : Schéma directeur des modes doux



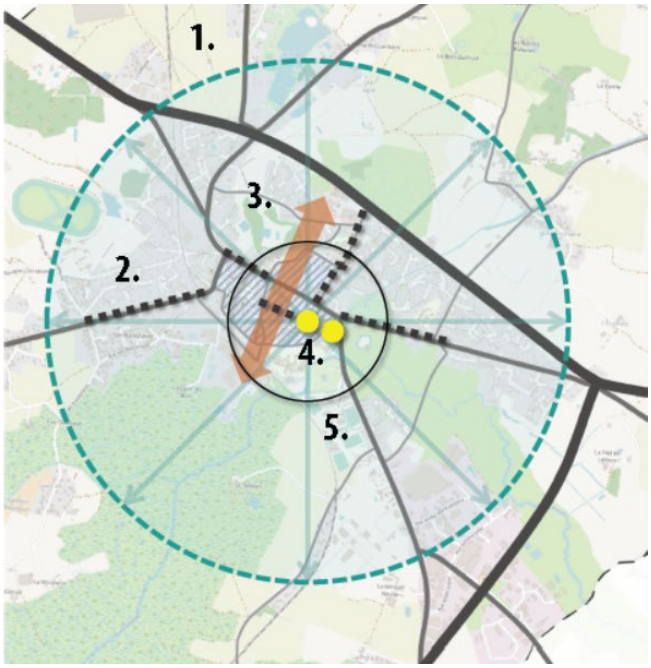
Carte 20. Carte des itinéraires cyclables sur Machecoul-Saint-Même – Source : Département

Par ailleurs, le schéma départemental des infrastructures cyclables prévoit la création de liaisons cyclables inter-bourgs entre Saint-Même et Saint-Lumine de Coutais et entre Saint-Même et Fresnay en Retz.

4.2.2 Le plan de déplacement communal

Pour renforcer la part des mobilités douces, la collectivité a mis en place un Schéma directeur des modes doux ainsi qu'un plan de déplacement communal. Ce plan de déplacement vise à donner de la cohérence en matière de mobilités, mais aussi de rationnaliser le stationnement pour récupérer de l'espace en faveur des mobilités actives. Plus précisément, ce plan de déplacement identifie 6 objectifs opérationnels :

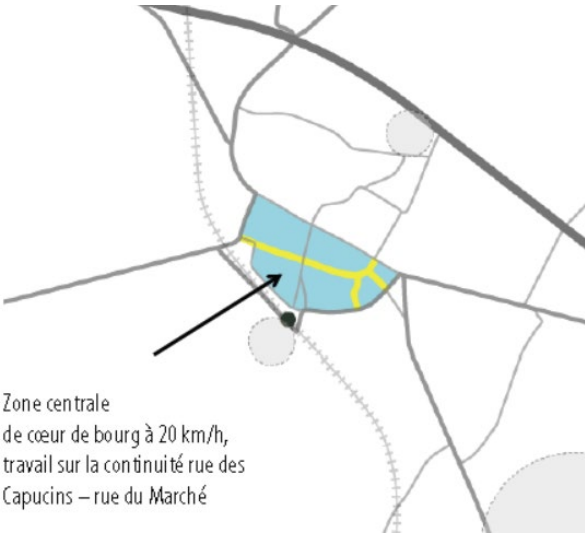
1. Redonner de la place à la marche et au vélo sur l'ensemble de la commune (assurer l'accessibilité à pied et à vélo des principaux équipements de la commune, et notamment l'accessibilité PMR)
2. Apaiser la circulation automobile et sécuriser les pratiques de mobilité (notamment sur certaines zones spécifiques : entrées de ville, rue du Marché ...)
3. Limiter le transit automobile Est-Ouest, mais faciliter la mobilité Nord-Sud (notamment à pied et à vélo)
4. Créer des espaces publics qualitatifs dans le centre-ville, développer la nature en ville
5. Améliorer l'attractivité du centre-ville de la commune
6. Expérimenter, tester et ajuster des solutions de mobilité pertinentes pour le territoire
   - 3 temps : test, maturation, diffusion



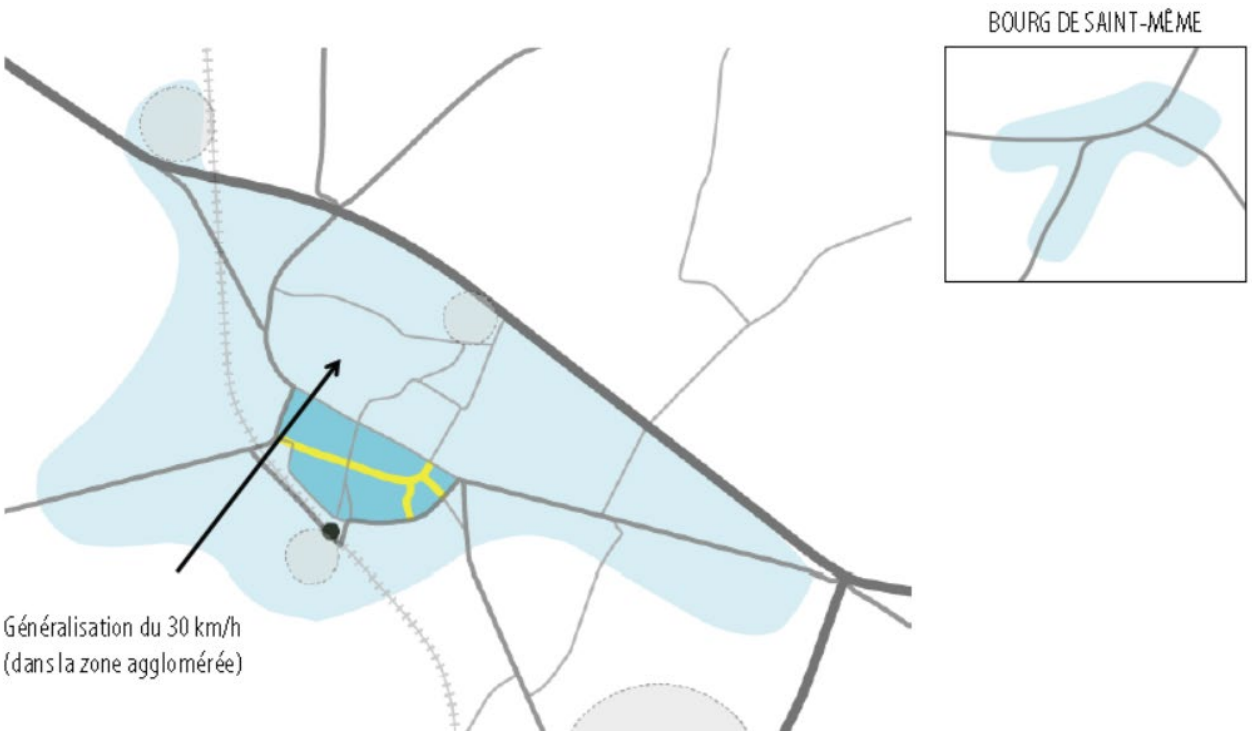
Ses grands principes d'action sont les suivants :



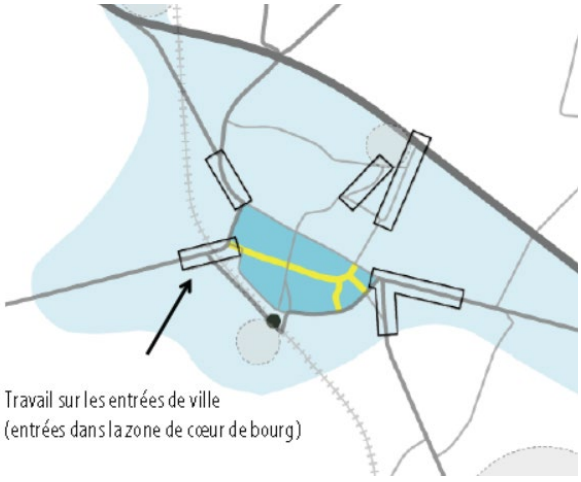
Hiérarchisation du réseau de voirie : principe de contournement sud, porosité de l'axe Alexandre Riou - Henri Avril - Saint-Nicolas



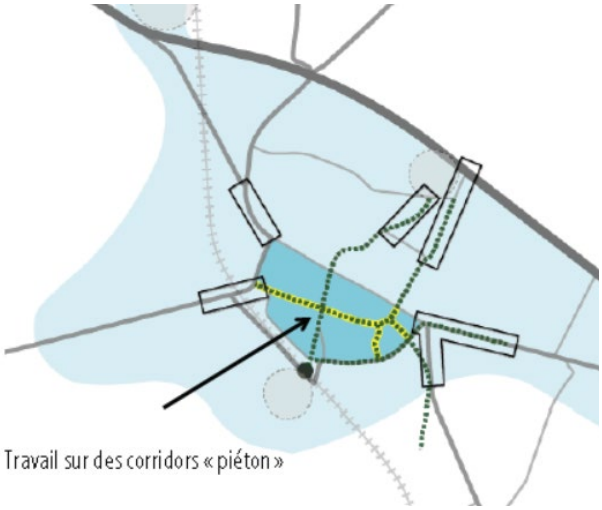
Zone centrale de cœur de bourg à 20 km/h, travail sur la continuité rue des Capucins – rue du Marché



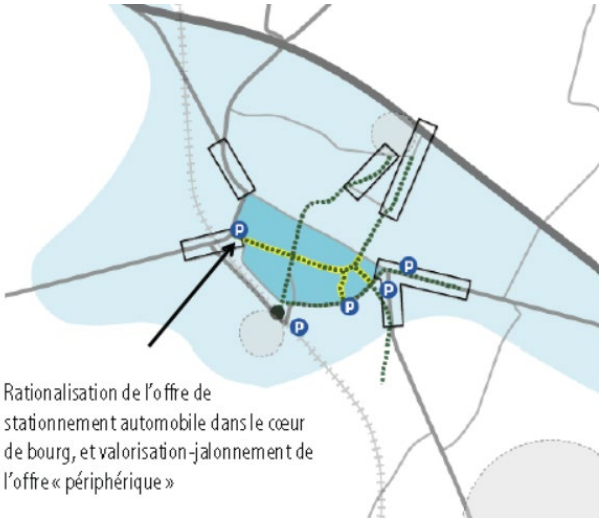
Généralisation du 30 km/h
(dans la zone agglomérée)



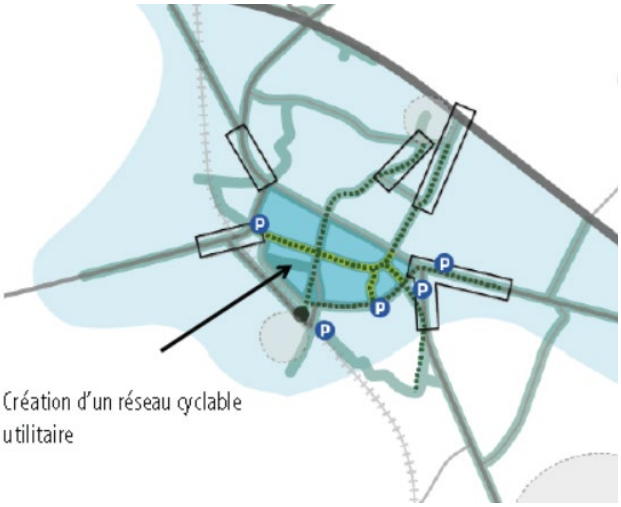
Travail sur les entrées de ville
(entrées dans la zone de cœur de bourg)



Travail sur des corridors « piéton »



Rationalisation de l'offre de stationnement automobile dans le cœur de bourg, et valorisation-jalonnement de l'offre « périphérique »



Création d'un réseau cyclable utilitaire

4.3 Un réseau de transport en commun tourné vers la métropole Nantaise

4.3.1 Les transports en commun ferrés

Le **territoire communal dispose d'une gare** située sur la place de la gare, dans le bourg de Machecoul.

La **ligne de TER 11** desservant Machecoul permet aux utilisateurs de rejoindre Nantes en 45 minutes à raison de 12 aller-retours par jours. Cette fréquence permet à de nombreux actifs de se rendre en train sur leur lieu de travail. Depuis 2015, on observe une hausse significative du nombre de voyageurs puisque à cette même date les voyageurs représentaient moins de 50 000 personnes alors qu'en 2023 ils étaient plus de 111 000.

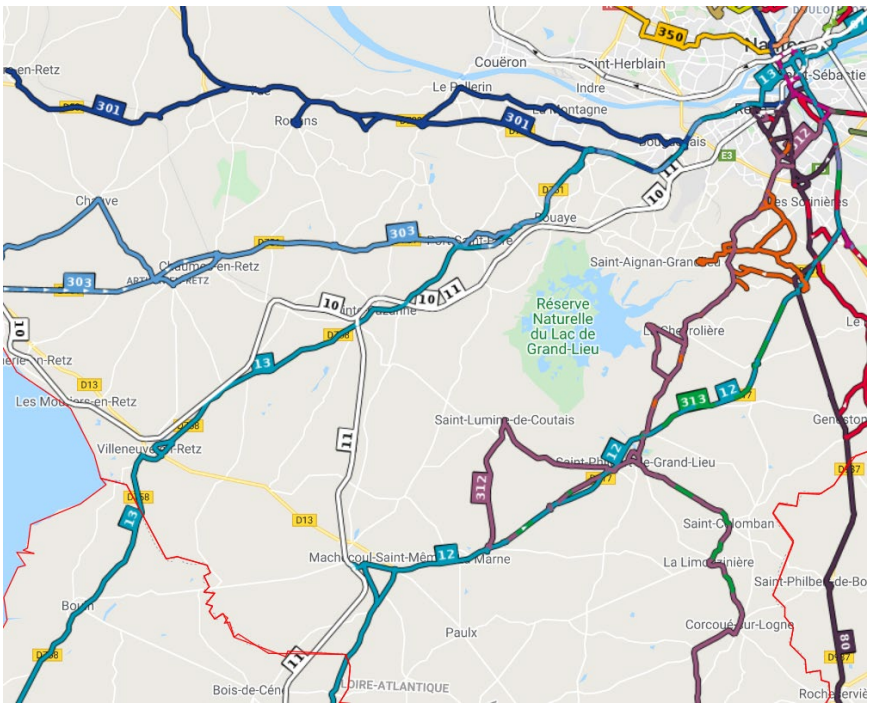
Cette offre est complétée par l'offre en transport en commun routier.



Figure 43. Lignes de TER transitant par Machecoul-Saint-Même

4.3.2 Les transports en commun routiers

La commune de Machecoul-Saint-Même bénéficie d'une desserte en transport en commun routier : la ligne 12 (Nantes / Challans / Saint-Jean-de-Monts) du réseau Aléop.



Carte 21. Plan du réseau interurbain de Loire-Atlantique – Source : https://plan.aleop.paysdelaloire.fr/#

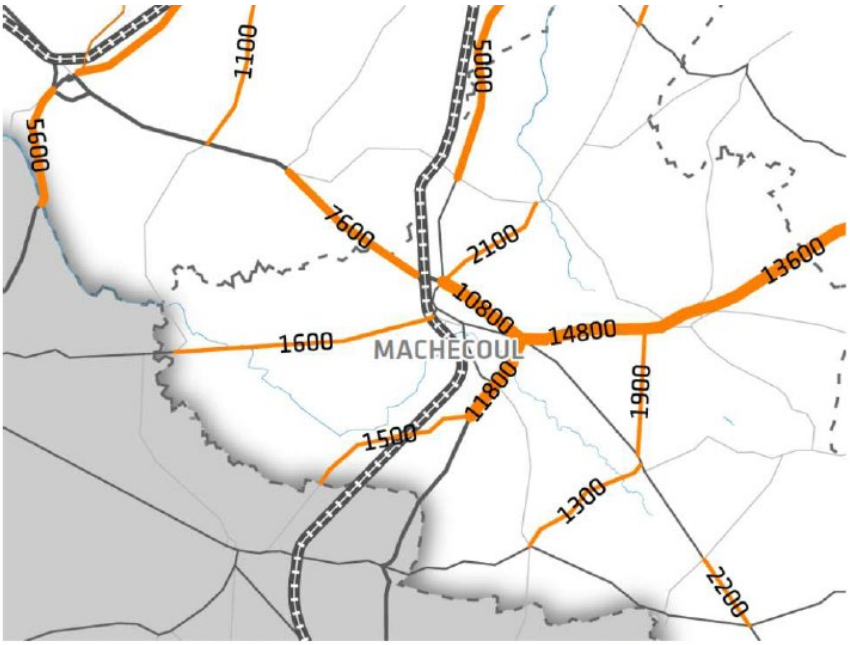
En complément de cette offre, la CC Sud Retz Atlantique est couverte par le service de transport à la demande du réseau de transports en commun régional des Pays de la Loire Aléop. La Communauté de Communes est le gestionnaire local du service à la demande sur son territoire. Les départs possibles se font à partir des communes de la CC Sud Retz Atlantique et de la CC Grand Lieu vers les communes de ce même territoire, les communes limitrophes au territoire ainsi que vers certains pôles de centralité (Nantes, Clissons, Challans, Pornic). De la même façon, la Communauté de Commune gère localement le service de transport scolaire du réseau Aléop.

La desserte en transport en commun de Machecoul-Saint-Même permet une alternative à la voiture individuelle (environ 45 min pour rejoindre Nantes).

4.4 La desserte routière

4.4.1 Un maillage dense de routes départementales

La commune est traversée par plusieurs routes départementales : D13, D95, D64 D117, D295, D71, D72 et D87 permettant une bonne desserte du territoire communal. Certaines de ces routes sont des axes structurants reliant Machecoul-Saint-Même à d'autres pôles et génèrent une circulation automobile dense comme on peut le voir sur la carte ci-dessous. Néanmoins, ces grands axes évitent le centre-ville, ce qui réduit es nuisances occasionnées par le trafic routier.



Sources : Conseil Départemental de Loire-Atlantique (comptages permanents et tournants 2013-2018 sur le réseau routier départemental) ; réalisation Auran

Carte 22. Trafic routier sur les principaux axes de Machecoul-Saint-Même (Source : Auran, Portrait de territoire)

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources…), le département de Loire-Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son Schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limitée à l'avenir. En matière de déplacements, le département est donc amené à prioriser ses actions :

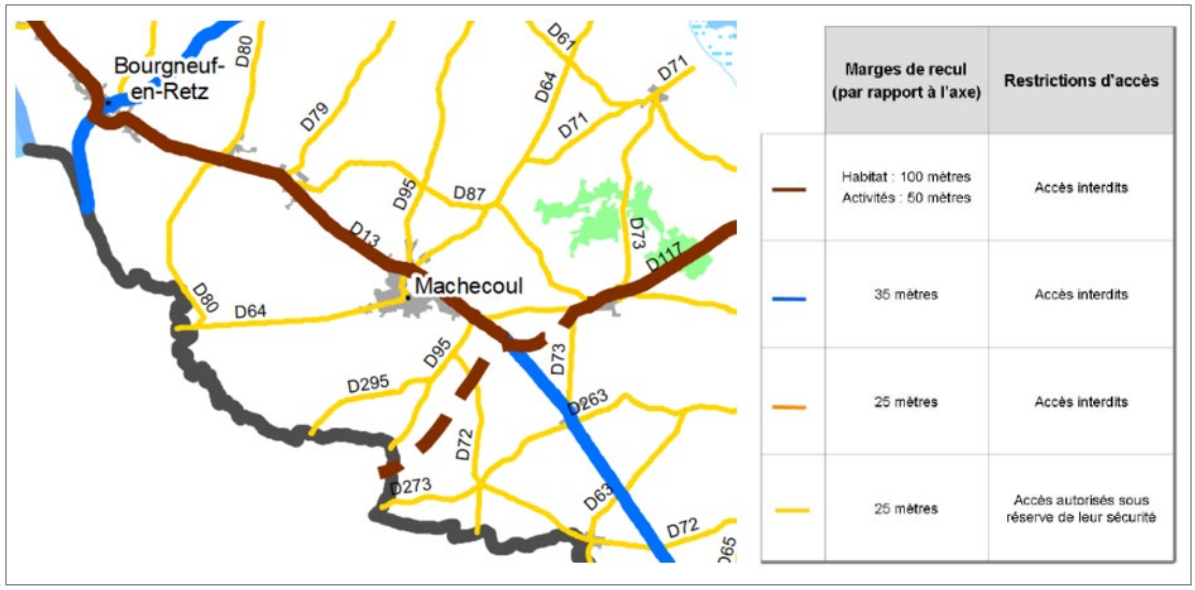
- sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes);
- meilleure utilisation des routes existantes ;
- lutte contre l'urbanisation linéaire.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes).

L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le Schéma routier départemental

Le Schéma routier départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.



	Marges de recul (par rapport à l'axe)	Restrictions d'accès
	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres	Accès interdits
	35 mètres	Accès interdits
	25 mètres	Accès interdits
	25 mètres	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité

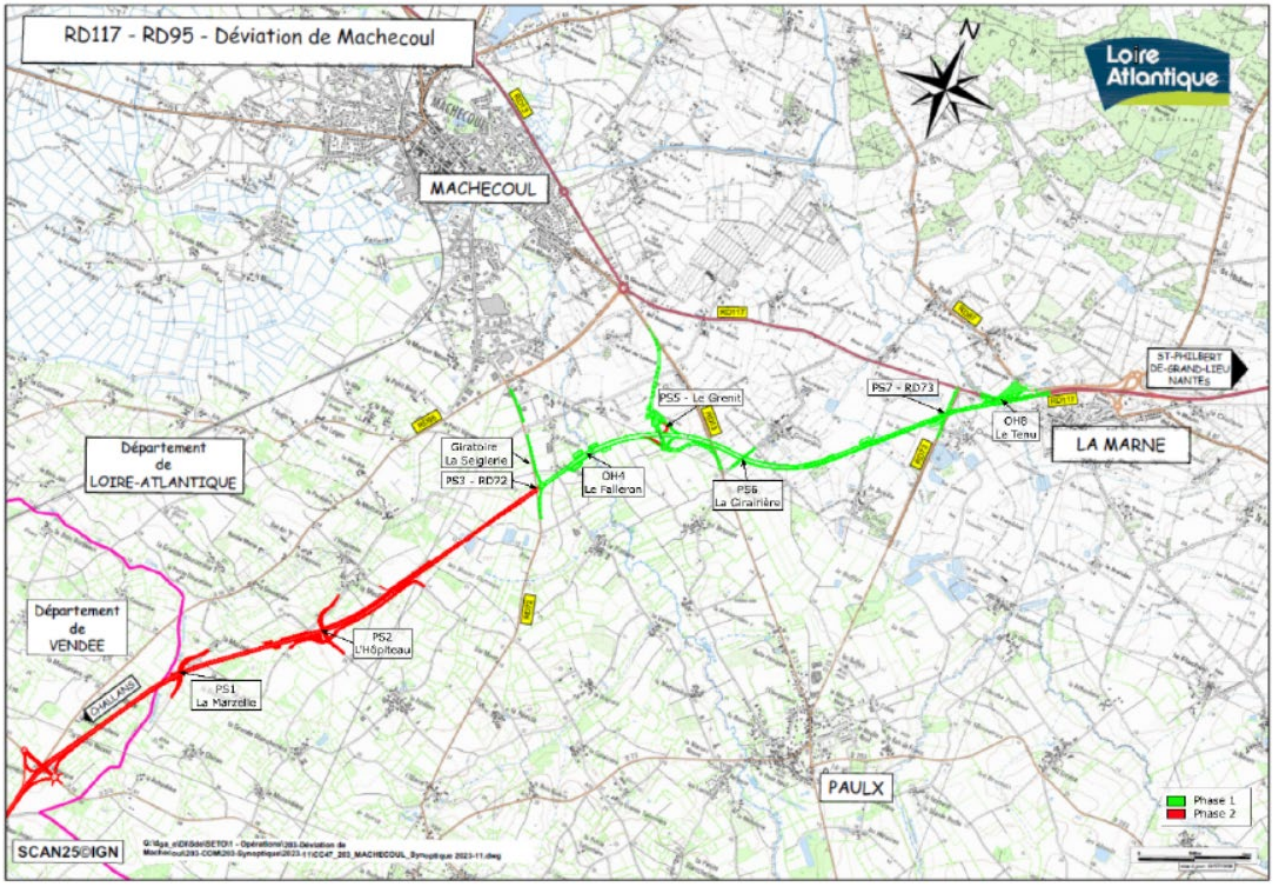
Routes départementales traversant votre territoire	Créations d'accès *(Sous-section 3 – anc. article 3 du règlement des zones concernées)*	Marges de Reculs *(Sous-section 2 – anc. article 6 du règlement des zones concernées)*
RD 13 *Section comprise entre la limite communale nord et le giratoire de Moulin Mocrat (RD 117)* **RD 117** *Section comprise entre le bourg de la Marne et la limite communale Est*	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions : - à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de **100 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie. - à vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de **50 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.
RD 13 *Section comprise entre le giratoire de Moulin Mocrat (RD 117) et la limite communale Sud*	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **35 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.
RD 64 **RD 71** **RD 72** **RD 73** **RD 80** **RD 87** **RD 95** **RD 117** *Section comprise entre le giratoire de la RD 13 et le bourg de la Marne* **RD 295**	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **25 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

Figure 44. Dispositions d'urbanisme applicables aux Routes Départementales hors agglomération

(source : inforoutes.loire-atlantique.fr)

Par ailleurs, les travaux de déviation de Machecoul, déclaré d'utilité publique en 2006, sont en cours pour ce qui concerne la partie Nord. Cette déviation a pour ambition de participer à l'aménagement de l'axe Nantes – Challans et de fluidifier le trafic, notamment au niveau du carrefour du Moulin Mocrat où convergent actuellement les RD 13, 117 et 95. La première phase (partie Nord) reliera La Marne à la D13 et un tronçon supplémentaire connectera la ZA de la Seiglerie. La seconde phase (partie Sud), qui permettra de connecter la première phase à la D95 vers Challans n'est pas encore programmée.

La réalisation de la section nord-est de la déviation, depuis La Marne jusqu'à la RD 72. Ces travaux comprennent la réalisation de l'échangeur entre la déviation et la RD 13 et le raccordement de la RD 13 sur le giratoire du Moulin Mocrat. Seule cette dernière partie concerne le territoire communal. En effet, le tracé de la déviation traversera le territoire communal sur 2 secteurs.

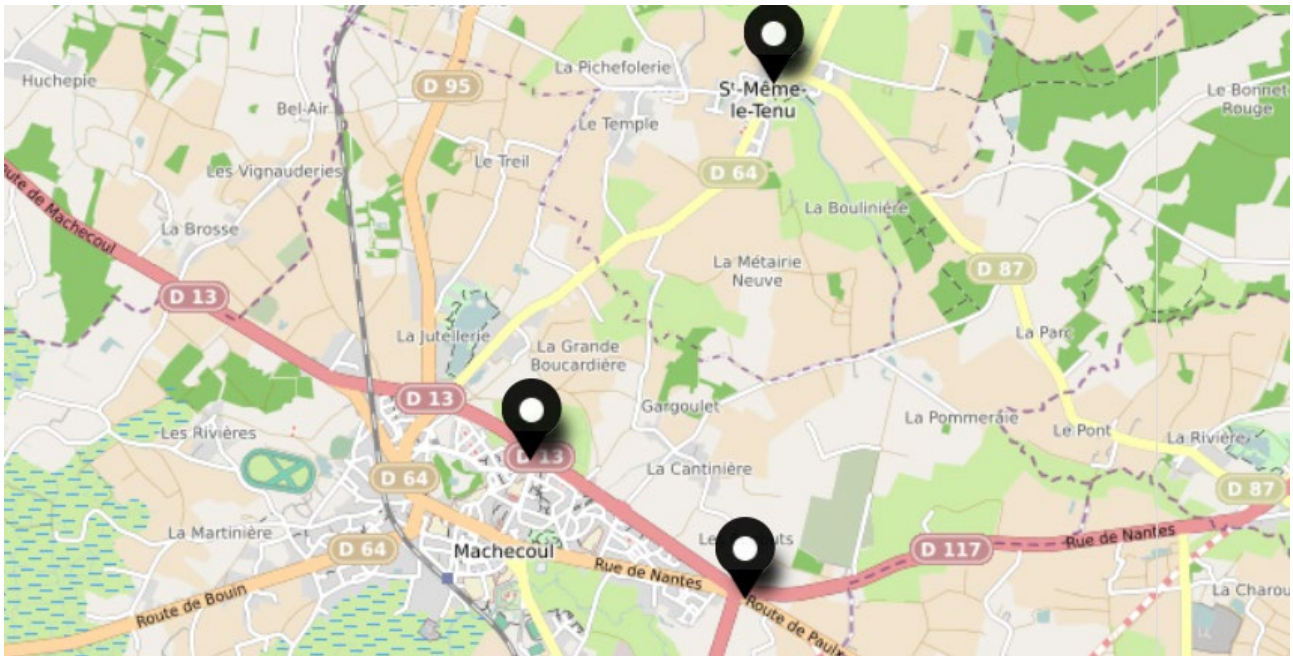


Carte 23. Projet de contournement de Machecoul (Source : Département de Loire Atlantique)

De plus, au lieu-dit « la Marzelle », le tracé de la déviation se situe sur le territoire de la commune de Paulx, mais les marges de recul exigées au schéma routier empiètent sur le territoire de la commune de Machecoul -Saint-Même, à proximité des habitations. Il conviendra de préciser dans le futur règlement les marges de recul applicables à cette zone, conformément aux préconisations du schéma routier (marge de recul de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 50 mètres pour les autres constructions, calculée à partir de l'axe de l'emplacement réservé inscrit au PLU de la commune de Paulx).

4.4.2 Un développement du covoiturage

La commune compte 3 aires officielles de covoiturage : Place du Port (bourg de Saint-Même, à proximité des D64 et D87), Super U (bourg de Machecoul, à proximité de la D13) et Moulin Mocrat (sortie de Machecoul, au carrefour des RD13, 95 et 117). Ces 3 aires offrent un bon maillage à la commune et sont réparties le long des axes principaux reliant la commune au reste du territoire.



Carte 24. Aire de covoiturage – Source : inforoutes.loire-atlantique.fr

Enfin, **le département a mis en place des « POINTS STOP »** pour accompagner et sécuriser la pratique pour les auto-stoppeurs et inciter les automobilistes à covoiturer. **Aucun point n'existe encore sur le territoire communal ou à proximité**.

4.4.3 Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile

4.4.3.1 L'équipement automobile des ménages

En 2021, plus de 91% des ménages possèdent au moins une voiture. Pourtant, plus de 40% des actifs habitant à Machecoul-Saint-Même y travaillent, ce qui veut dire qu'il existe un **potentiel de report modal non négligeable pour les déplacements domicile/travail**, notamment vers les modes partagés (transports collectifs, covoiturage).

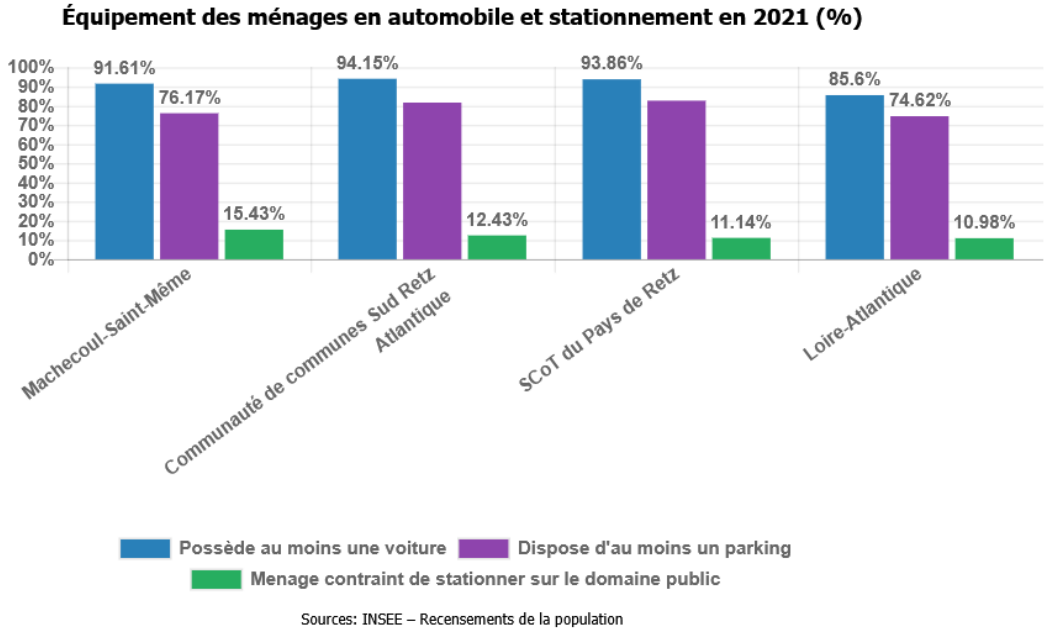


Figure 45. Equipement des ménages en automobile et stationnement en 2021 (Source : INSEE 2025)

4.4.3.2 L'offre et la répartition du stationnement

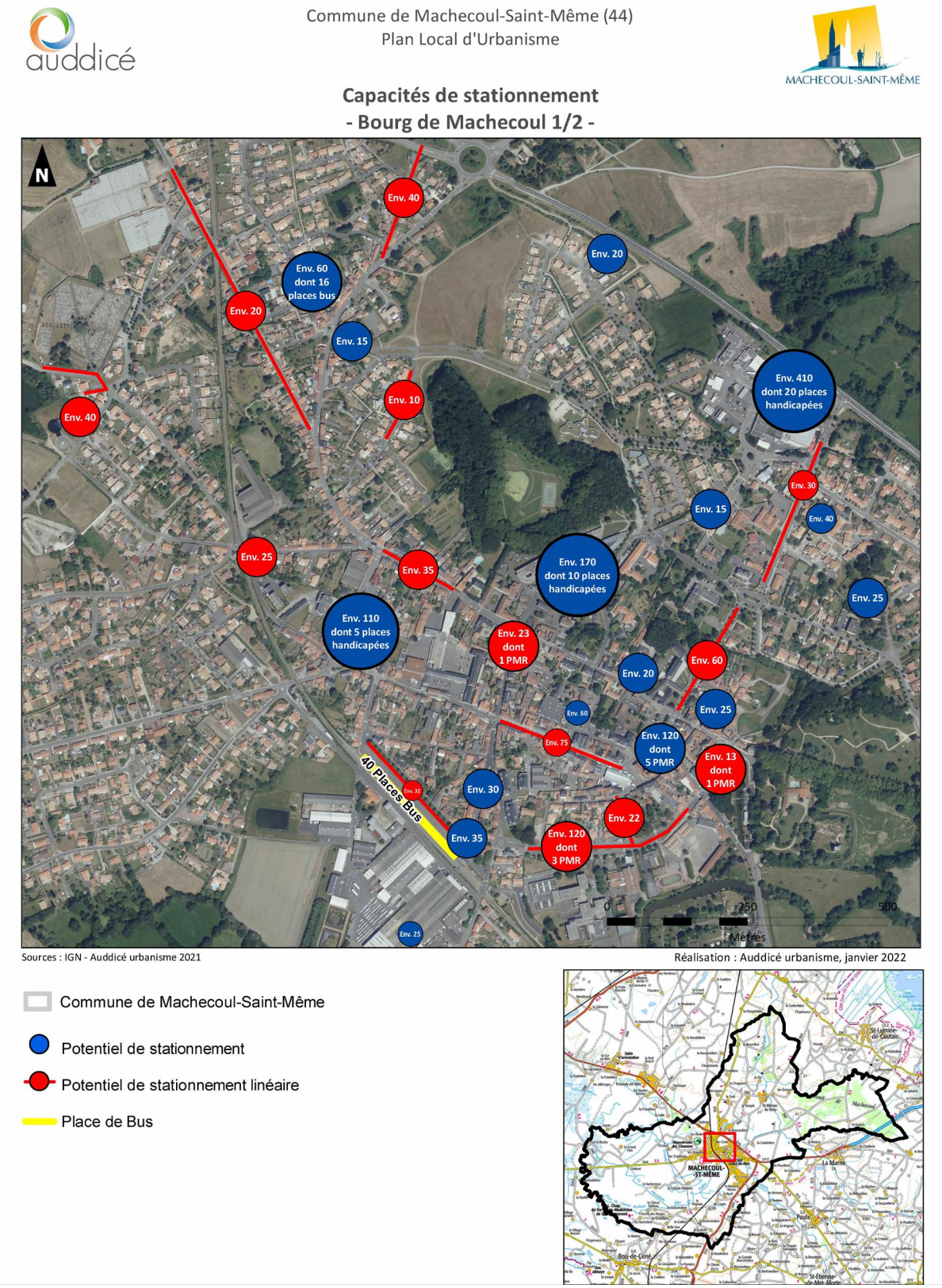
Le stationnement des véhicules est une **thématique en lien direct avec l'utilisation de l'automobile**. La loi ALUR demande à ce que le rapport de présentation du PLU établisse un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

Dans cette analyse des capacités de stationnement sur la commune, il est important de préciser en préambule que seules les aires de stationnement clairement signalisées, composées d'au moins 10 places sont prises en compte.

L'offre et la répartition du stationnement sur le territoire apparaît comme très importante en particulier dans le centre-ville. On recense ainsi de nombreuses poches de stationnement en centre-bourg complété par du stationnement linéaire. Au total, ce sont entre 2000 et 2050 places de stationnement qui sont recensées sur le territoire communal, dont environ 1842 sur le bourg de Machecoul et environ 179 dans le bourg de Saint-Même. Ce nombre important s'explique notamment par la présence de grands équipements (gare, écoles, hôpital) et de supermarchés (Super U, Netto notamment) dans et autour du centre-ville. Le stationnement voiture occupe donc une place importante dans l'espace public, ce qui limite l'espace disponible pour les autres usages et les autres modes de déplacement. Dans le cadre de l'élaboration du Plan de déplacements

communal, les élus souhaitent requestionner la place du stationnement pour redonner de la place aux nouveaux usages.

Carte 25. Répartition de la capacité de stationnement à Machecoul-Saint-Même



Commune de Machecoul-Saint-Même (44)
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement
- Bourg de Machecoul 2/2 -



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

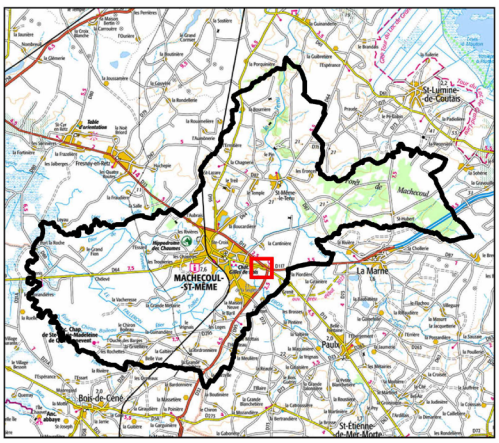
Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

Commune de Machecoul-Saint-Même

Potentiel de stationnement

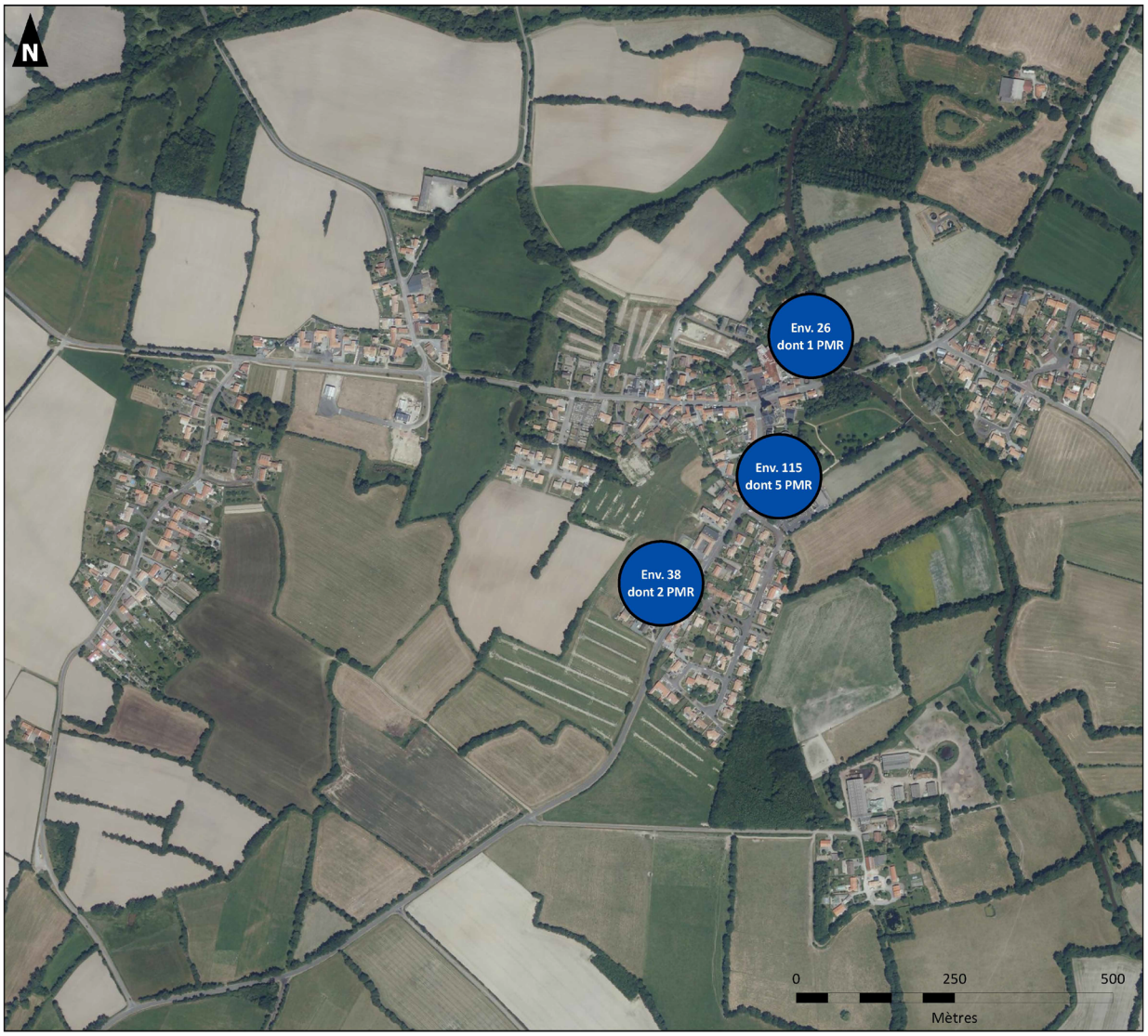
Potentiel de stationnement linéaire

Place de Bus



Commune de Machecoul-Saint-Même (44)
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement
- Bourg de Saint-Même -



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

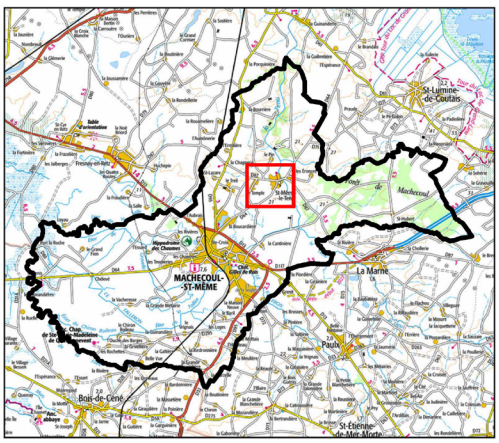
Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

Commune de Machecoul-Saint-Même

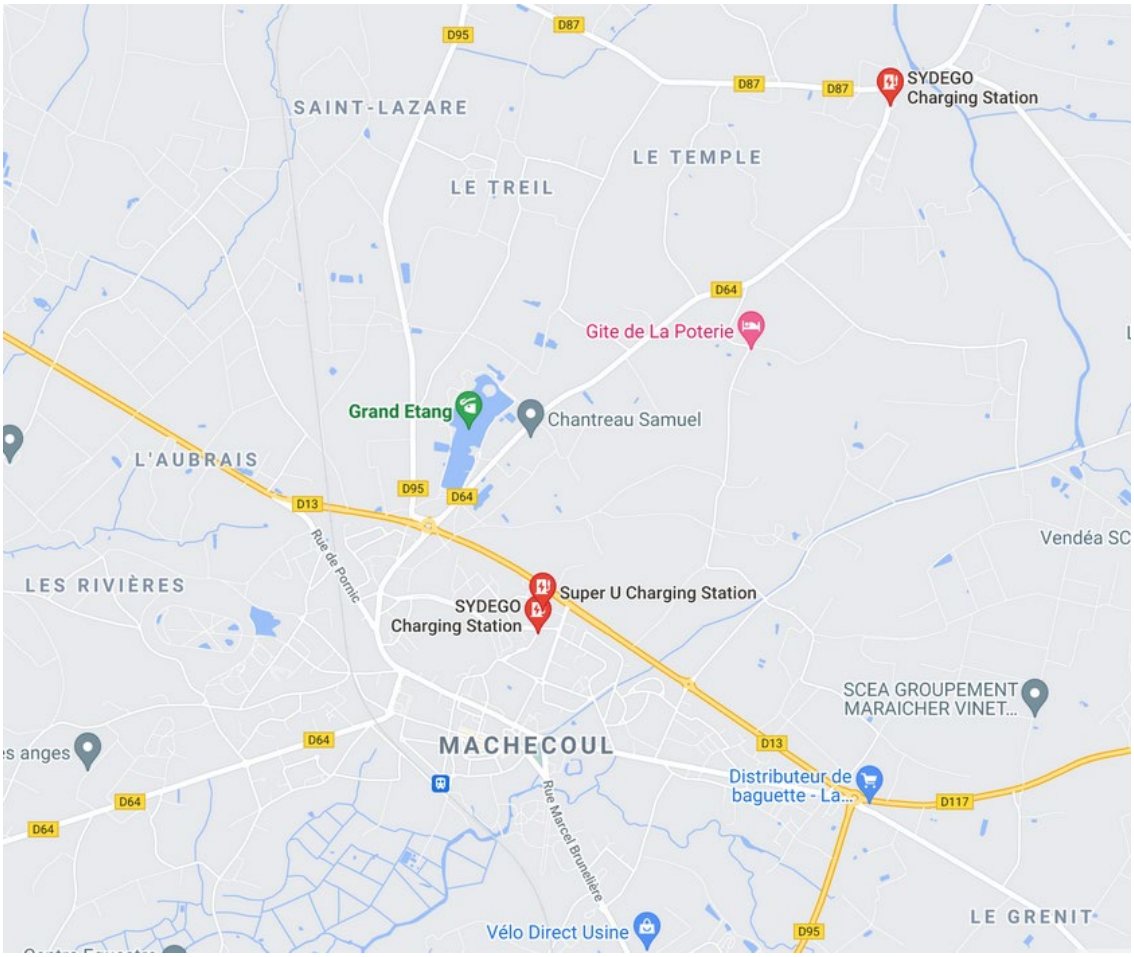
Potentiel de stationnement

Potentiel de stationnement linéaire

Place de Bus



Trois bornes de recharge pour véhicules électriques sont installées, leur localisation est précisée sur la carte ci-dessous.



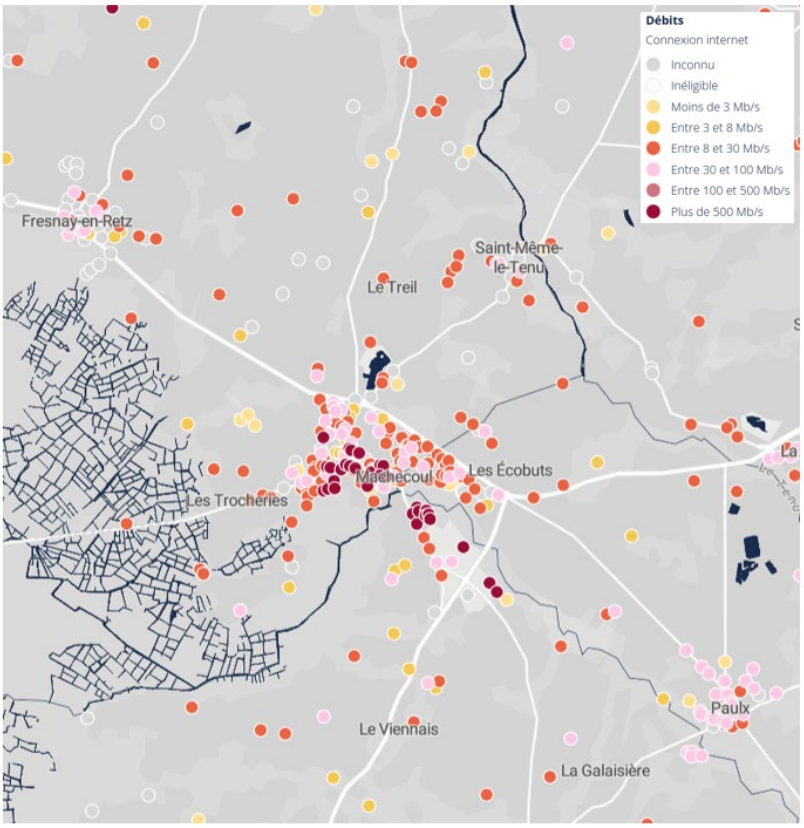
Carte 26. Bornes de recharge sur la commune de Machecoul-Saint-Même

4.5 Les communications numériques

La compétence de la gestion et du développement de la communication numérique est celle du département. En juin 2015, les élus départementaux ont créés la « régie » Loire-Atlantique Numérique. Ses missions sont :

- Encadrer la construction du réseau de fibre optique et plus globalement les infrastructures d'aménagement numérique ;
- Suivre la commercialisation de ce réseau auprès des fournisseurs d'accès internet ;
- Assurer un rôle de conseil, d'information et d'expertise pour les collectivités publiques.

Couvert par un schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) en 2012, le Département souhaite couvrir 100% du territoire départemental par la fibre d'ici 2025. La première phase prévoit 114 000 prises raccordables d'ici 2022, et la deuxième phase annonce un objectif 100% fibre en 2025. Il est aussi proposé des subventions pour des alternatives satellites. Le déploiement sur le territoire communal est en cours. En 2021, entre 10 et 15% des locaux étaient couverts par la fibre (dont le parc d'activité de la Seiglerie).



Carte 27. Carte des débits ADSL et Fibre optique – Source : Ariase

D'après la carte ci-dessus, la commune de Machecoul-Saint-Même bénéficie de **communications numériques plutôt bonnes dans le centre-ville** de Machecoul (souvent entre 30 et plus de 500 Mbits/s). A l'échelle communale, environ 67% des bâtiments ont une connexion internet plutôt bonne (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

4.6 Synthèse sur la mobilité et la communication numérique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts afin de favoriser la mobilité douce :

- La présence d'une gare TER bien desservie et reliant le bourg de Machecoul au cœur de l'agglomération nantaise
- Une concentration d'emplois, de services et d'habitants dans le bourg de Machecoul qui réduit les distances et favorise ainsi la marche et le vélo.

Pour renforcer le développement des mobilités douces, le territoire s'est doté de deux outils :

- un Schéma directeur des modes doux à l'échelle intercommunale. Ce dernier a notamment permis de mettre en avant des atouts pour le développement des mobilités douces (réseau important de petites routes, présence de certains aménagements cyclables, des dénivelés faibles sur une majeur partie du territoire, la voie verte départementale au nord du territoire…) et des faiblesses (franchissement des voies à fort trafic, importance de l'usage de la voiture, l'éloignement des bourgs…). Ce schéma directeur identifie également des priorités d'actions pour la création de nouveaux aménagements permettant de relier les bourgs et les coûts estimés pour leur réalisation.
- Un plan de déplacements communal qui vise notamment à redonner de la place à la marche et au vélo sur l'ensemble de la commune, apaiser la circulation automobile et sécuriser les pratiques de mobilité, limiter le transit automobile Est-Ouest, mais faciliter la mobilité Nord-Sud, et créer des espaces publics qualitatifs dans le centre-ville

Cependant, la place de l'automobile reste prépondérante : plus de 91% des ménages possèdent au moins une voiture et sur l'ensemble des trajets réalisés à l'échelle de l'intercommunalité, la voiture représente 79% des trajets. Cette place de l'automobile est accompagnée de structures routières structurantes. La commune se caractérise par un maillage routier important, avec de nombreuses départementales. Ces dernières engendrent des reculs que le PLU devra respecter. Par ailleurs, on note un projet de contournement routier à l'est de la commune, en cours.

Le stationnement apparaît comme très important, avec notamment une offre importante au niveau du cœur de ville. Une rationalisation du stationnement fait partie des grands principes d'action définis par les élus dans le cadre de l'élaboration du plan de déplacements communal.

Enfin, pour limiter les besoins de déplacement, le développement de la fibre est en cours sur le territoire communal. Ce déploiement favorisera l'attractivité locale, renforcera son rôle de pôle et est nécessaire pour accompagner le développement économique.

MOBILITE ET COMMUNICATION	
CONSTAT	**TRAJECTOIRE OBSERVEES**
+ L'intercommunalité s'est dotée d'un Schéma directeur des modes doux. + La commune travaille également sur l'élaboration d'un plan de déplacements communal en complément de la démarche du PLU. + Des transports en commun présents sur la commune, notamment avec la gare qui permet une liaison rapide avec la métropole nantaise (moins de 45 min via la ligne TER 11). - Une dépendance à l'automobile, conduisant à une vulnérabilité énergétique importante pour les ménages les plus précaires et localisés en dehors du bourg de Machecoul. + Covoiturage relativement développé, avec 3 aires officielles réparties sur le territoire. = Un stationnement très important, avec notamment une offre importante au niveau du cœur de ville. + Le développement de la fibre sur le territoire communal.	➔ Une vulnérabilité grandissante des ménages les plus modestes installés en milieu rural liée à la hausse du prix du carburant ➔ Une hausse significative de l'utilisation de la gare TER ➔ A l'échelle nationale, une augmentation de la pratique du vélo ➔ Une augmentation de l'utilisation des services et du commerce en ligne, démultipliée par l'épidémie liée à la COVID 19.

Représentation cartographique	ENJEUX LIES A LA MOBILITE ET A LA COMMUNICATION NUMERIQUE
Enjeu non spatialisé	Le développement des modes doux pour les mobilités du quotidien, et notamment les déplacements domiciles travail.
	La mise en place d'une stratégie de stationnement sur les 2 bourgs
	La prise en compte des projets de contournement portés par le Département.
	L'accessibilité de la gare TER afin de favoriser son utilisation.

Carte 28. Localisation des enjeux liés à la mobilité et aux communications numériques

